



Etude

Pourquoi investir dans une passoire thermique

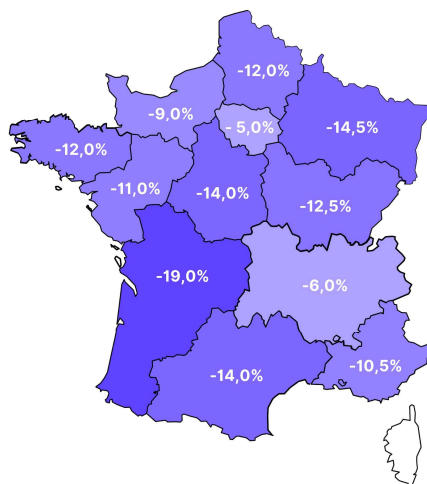
peut se révéler être une opération rentable et dans quelles régions ?

Paris, le 6 juillet 2023 – L’achat immobilier se crispe ! Les acquéreurs ont perdu près de 25 % de capacité d’emprunt depuis 2021 sous l’effet de la hausse des taux de crédit. Le gouvernement vient par ailleurs de mettre fin au dispositif Pinel pour 2024, ce qui va inévitablement flécher les investisseurs vers l’ancien. Dès lors, acheter un bien nécessitant des travaux de rénovation énergétique peut-être LA bonne stratégie ! En effet, ces logements considérés comme des passoires thermiques sont actuellement décotés sur le marché. Leur acquisition donne droit, pour les investisseurs, à des dispositifs incitatifs, auxquels s’ajoutent, dans certains cas, les aides à la rénovation... Heero, acteur de la rénovation énergétique, révèle la carte de France des opportunités d’achat et accompagne les bailleurs dans leur projet d’investissement.

Une décote de prix jusqu’à 20 % pour les biens avec un DPE F ou G

Depuis la Loi Climat et Résilience et la mise en place d’un calendrier d’interdictions de louer pour les logements les plus énergivores, la **performance énergétique d’un logement, via son diagnostic de performance énergétique (DPPE), a une forte incidence sur le prix des biens considérés comme des passoires thermiques (avec un DPE F ou G)**. Heero, qui accompagne les particuliers dans le financement de leur projet de rénovation énergétique, a ainsi dressé la carte de France des décotes de prix entre un logement F ou G et un logement D (à partir des données issues de la valeur verte des Notaires, France métropolitaine hors Corse). Il existe ainsi **jusqu’à 19 % d’écart de prix en Aquitaine entre les logements considérés comme des passoires et les logements plus économes, 14 % dans le Grand Est, en Occitanie et dans le Centre Val-de-Loire et 12 % en Bretagne, par exemple**. En Ile-de-France, en raison du manque d’offres de biens, la décote n’est que de 5 %.

heero Écarts de prix constatés entre une maison en étiquette F-G et D



« Dans un contexte de hausse des taux de crédit entraînant une baisse de la capacité d'emprunt, alors que les prix ne se sont pas encore ajustés dans les mêmes proportions, faire le choix d'investir dans une passoire thermique peut permettre d'obtenir jusqu'à 20 % de décote sur le bien. Cela offre aussi la possibilité aux acheteurs d'acquérir une surface plus grande pour le même budget, ce qui va en accroître la rentabilité. Certes, une enveloppe budgétaire "travaux" est à considérer, mais pour cela, il y a des aides et des déductions fiscales attractives ! » explique Romain Villain, DG de heero.

Des aides pour rénover les passoires énergétiques

Contrairement aux idées reçues selon lesquelles les aides sont souvent réservées aux propriétaires occupants, il existe plusieurs dispositifs pour les investisseurs.

Voici les aides existantes, et éligibles pour les bailleurs, afin de **les inciter à atteindre a minima l'étiquette D** :

- **Les Certificats d'Economies d'énergie (CEE)** : le logement doit avoir plus de 2 ans et les travaux d'isolation ou de chauffage doivent être réalisés par un artisan RGE (Reconnu garant de l'environnement). Le montant de la subvention dépend des travaux réalisés et de la zone géographique. Exemple : jusqu'à 10,5 € d'aide par m² pour l'isolation des combles, 9 € par m² pour l'isolation des murs, jusqu'à 4 000 € pour une pompe à chaleur air/eau, etc.
- **MaPrimeRénov'** : le logement doit avoir plus de 15 ans et les travaux doivent être également réalisés par un artisan RGE. Le dispositif est éligible pour jusqu'à 3 logements par propriétaire bailleur. Le montant est calculé selon les revenus et le gain écologique des travaux, avec des bonus possibles de 500 € à 1 500 € si les travaux permettent de sortir du statut de passoire thermique et un bonus de 500 à 1 500 € si l'étiquette A ou B du DPE est atteinte, ce qui est plus rare...

Attention : seules les résidences principales sont éligibles à MaPrimeRénov'. Le propriétaire bailleur doit fournir au moment de la demande d'aide une attestation sur l'honneur en s'engageant à louer son bien à titre de résidence principale (soit plus de 8 mois dans l'année) pendant une durée minimale de 5 ans.

Exemple de plus-value verte potentielle générée lors de l'achat et la rénovation d'une maison avec un DPE F

Maison de 92 m² achetée à Tinquieux, en périphérie de Reims, avec un DPE F.

Famille avec 2 enfants, 60 000 € de revenu fiscal de référence (barème violet MaprimeRénov')
Prix d'achat : 280 000 €, soit 14 % de moins qu'une maison équivalente avec un DPE D.

Réalisation de différents travaux de rénovation avec l'objectif d'atteindre un DPE C : Isolation des combles perdus et rampants, isolation des murs par l'intérieur, installation d'une pompe à chaleur air/eau, changement des radiateurs, installation d'un système d'eau chaude sanitaire solaire, mise en place d'une VMC, changement des fenêtres et volets.

Montant total des travaux : 50 252 €

Montant total des aides : 11 814 €, soit 23,50 % du montant des travaux

Travaux	Coût	CEE	MaPrimeRénov'	Total Aides	Reste-à-charge
Isolation des combles perdus et rampants	5 056 €	795 €	600 €	1 395 €	3 661 €
Isolation des murs par l'intérieur	7 391 €	939 €	1 545 €	2 484 €	4 907 €
Pompe à chaleur air/eau + radiateurs + eau chaude sanitaire solaire	21 899 €	2 500 €	2 000 €	4 500 €	17 399 €
VMC double flux	5 356 €	239 €	1 500 €	1 739 €	3 617 €
Fenêtres + volets	10 550 €	296 €	400 €	696 €	9 854 €
Bonus sortie de passoire énergétique			1 000 €	1 000 €	- 1 000 €
TOTAL	50 252 €	4 769 €	7 045 €	11 814 €	38 438 €

Grâce à la réalisation de ces travaux, le DPE passe en C.

En cas de revente, la maison ne subira plus la décote de 14 % lié au DPE F par rapport à un DPE D, et aura même un gain de valeur de 9 % de valeur par rapport à la classe D (Source : Notaires – année 2021).

Nouvelle valeur de revente : 344 400 € environ, hors frais d'agence

Gain de valeur (plus-value verte) : 64 400 €

Les travaux ayant coûté 38 438 €, le gain final est d'environ 26 000 €.

Mais également, des avantages fiscaux pour les investisseurs qui achètent et rénovent une passoire énergétique

Au-delà de ces aides directes à la rénovation, les bailleurs peuvent aussi **bénéficier d'avantages fiscaux** :

- **Le dispositif Denormandie**, éligible pour l'achat d'un bien ancien à rénover dans l'une des 234 communes du dispositif « Action cœur de ville ». **Les travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération et, soit améliorer la performance énergétique du logement de 20 % au moins (30 % au moins pour les logements individuels), soit réaliser au moins deux types de travaux de rénovation** (parmi le changement de chaudière, l'isolation des combles, l'isolation des murs, le changement de production d'eau chaude, l'isolation des fenêtres). Il y a également des conditions de plafond de ressources et de loyers.

Ce dispositif donne droit à un avantage fiscal jusqu'à 21 % du prix du bien incluant les travaux pour une durée de location (non meublée, au titre de résidence principale) de 12 ans (12 % pour 6 ans de location et 18 % pour 9 ans). Par exemple pour l'achat d'un bien de 200 000 € avec 50 000 € de travaux, **l'imposition est réduite de 12 % soit 30 000 € sur 6 ans, 5 000 € par an.** Sur une durée de 9 ans la réduction d'impôt est de 18 % sur 250 000 €, soit 45 000 € (5 000 € par an).

- **Le déficit foncier** qui permet aux bailleurs de **déduire la part de « déficit foncier »** issue de travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration **du revenu global imposable, dont le plafond a été doublé en 2023 : 21 400 euros pour les années 2023-2025 à condition que les travaux énergétiques permettent au logement de passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe de performance énergétique A, B, C ou D, au plus tard le 31 décembre 2025.**
- **Le dispositif « Loc'Avantages » proposé par l'ANAH** : il s'agit d'une réduction d'impôt jusqu'à 10 000 € conditionnée au fait de louer son logement pendant 6 ans minimum avec un niveau de loyer inférieur aux prix de marché et sous conditions de ressources du locataire (location non meublée, au titre de résidence principale).
- **A noter : le dispositif Loc'avantages est cumulable avec l'éco prêt à taux zéro, les CEE et les aides des collectivités locales, mais pas avec MaPrimeRénov**

En conclusion : investir dans une passoire thermique peut être une opération rentable à condition de bien choisir le bien et son emplacement !

« Investir dans une passoire thermique peut être une opération rentable en fonction du type de biens et de la région dans laquelle on investit, à condition d'effectuer les démarches pour obtenir les aides ou de se faire accompagner pour cela. Chez Heero nous accompagnons également les bailleurs dans la rénovation de leur parc immobilier, quel que soit sa taille » explique Romain Villain.

Sur quels types de bien investir, et dans quelles régions ? *« Les biens pour lesquels il y a le plus de potentiel de retour sur investissement lors d'une opération d'achat et rénovation de passoire thermique sont les maisons individuelles avec de petites surfaces, à prix très raisonnable. Il faut privilégier les biens situés à entre 20 et 40 km d'une grande ville, proches tout de même des bassins d'emploi, dans des régions par exemple tel que la Nouvelle Aquitaine, le Centre Val-de-Loire et le Grand Est dans lesquelles la plus-value verte potentielle est la meilleure »* conclut Romain Villain.

À propos de Heero :

Heero, créée et impulsée par le startup studio nantais EP, est un acteur innovant du financement de la rénovation énergétique. Il met à disposition des propriétaires un parcours client qui leur permet d'estimer le montant de leurs travaux et les aides auxquelles ils sont éligibles (CEE, MaPrimeRénov'), aides pour lesquelles Heero réalise les démarches administratives pour faciliter leur obtention. Heero propose également des solutions de financement complémentaires pour le reste-à-charge des travaux. Simplification, accompagnement et transparence sont les clés pour inciter les Français à rénover et ainsi accélérer la transition énergétique. Heero s'appuie sur le savoir-faire tech du startup studio EP- OneMakerNation, qui met à contribution ses équipes tech et data pour simplifier le parcours client, donner accès et rendre intelligibles les data des territoires.

Heero est également membre de la [French PropTech](#).

Contact presse :

Sandrine Allonier

Comniprésence

Conseil et stratégie RP

s.allonier@comnipresence.com

0661755778