

Passoire, ma belle passoire thermique

Stratégie. On peut acheter un bien à rénover et faire une bonne affaire.

PAR LÉA DESMET

Beaucoup d'acheteurs éliminent d'emblée les logements en mauvais état. Car il faut bien du courage pour se lancer dans une opération de rénovation, toujours chronophage et souvent semée d'embûches : trouver des entreprises fiables et disponibles, comparer les devis, contrôler l'avancée du chantier (indispensable pour évaluer la qualité des réalisations et la tenue du délai), sans parler des éventuels surcoûts ou imprévus susceptibles de faire dérapier le budget. Pourtant, dans le contexte actuel d'un marché immobilier en berne avec les malus des mauvais DPE (ou diagnostic de performance énergétique, surtout pour la location), les habitations anciennes à rénover fleurissent sur le marché. Toutefois, les passoires thermiques (F ou G), « dans leur jus » et à réhabiliter totalement, présentent de bonnes affaires si l'on maîtrise deux paramètres clés : le prix d'achat et l'enveloppe des travaux à mener. Le principe essentiel en phase d'acquisition ? Négocier au plus bas ! « Aujourd'hui, on obtient des rabais à deux chiffres, entre 10 % et 20 % », affirme Souheil Yansi, cofondateur du réseau Les Secrets de l'immo, expert de l'immobilier locatif



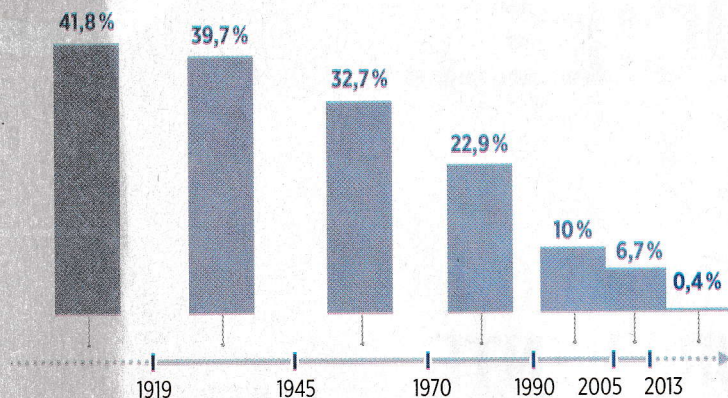
clés en main. « En ciblant un bien en mauvais état au prix de vente initial minoré, on décroche parfois 20 % de décote », confirme Manuel Ravier, dirigeant cofondateur d'Investissement-locatif.com, société spécialisée dans l'achat et la rénovation pour des investisseurs. Selon une étude du groupe BPCE, le niveau du DPE influence désormais le prix de mise en vente : « Si les vendeurs considèrent avoir une étiquette énergétique performante, ils se projettent davantage dans la fourchette haute de prix. D'ailleurs, 15,1 % des prix situés dans la fourchette haute sont associés à une étiquette A ou B. Inversement, 26,6 % des tarifs de la

Plan. Travaux ne riment pas avec maux quand on négocie le prix d'achat au plus bas et qu'on maîtrise l'enveloppe des rénovations à mener.

fourchette basse sont associés à une étiquette E. » Évidemment, rien ne se négocie à prix cassé et d'autres éléments déterminent le prix : localisation, typologie du bien, etc. « À Paris, plus la surface sera réduite, plus cette décote sera faible. En revanche, pour un 5-pièces à Lille, on arrive à - 15 % », détaille Mihai Gavriloiu, dirigeant cofondateur de GoFlint. Une étude de cette plateforme d'annonces immobilières réservée aux professionnels indique ainsi que, « pour les appartements les plus demandés (studio et 3-pièces), le coefficient de corrélation avec le DPE est le plus faible en raison de leur attractivité ». Pour autant, « les logements énergivores ■■■

UN BÂTI ANCIEN ÉNERGIVORE

Part des passoires thermiques en France en 2022 par rapport au nombre total de logements construits, par période de construction



Source : Statista.

■■■ *qualifiés de passoires thermiques peuvent, après travaux spécifiques (isolation, installation d'une VMC, changement du mode de chauffage, remplacement des fenêtres, etc.), permettre de réaliser de coquettes plus-values à la re-vente»,* affirme GoFlint.

Ce qu'il ne faut pas toucher.

Ensuite, pour traverser sans faux pas la phase des travaux, il convient de prendre les bonnes décisions. Avant même de penser à la rénovation thermique, imaginer un agencement de l'habitation, donc un nouveau plan, se révèle presque toujours nécessaire. C'est crucial pour les petites surfaces afin d'optimiser l'espace, de donner de la lumière et de rendre fluides les circulations. « Nos modes de vie ont changé. Il faut, en appartement ancien, penser à installer une cuisine ouverte et à décroisser autant que possible », affirme Bertrand de Raymond, dirigeant de Capcime, société spécialisée dans l'achat et la rénovation de biens. Mais « mieux vaudra éviter de toucher aux murs porteurs, qui sont considérés comme des parties communes. Envisager leur suppression totale, et même partielle, nécessitera en amont un vote obligatoire en assemblée générale de copropriété. Or décrocher un accord favorable n'est jamais gagné », sou-

ligne ce dernier. Pour éviter toutes déconvenues, il conseille de faire systématiquement appel à un ingénieur structures, même si l'on projette de n'enlever que des murs non porteurs. La raison ? Avec le temps, ces cloisons deviennent porteuses et leur suppression risque de fragiliser l'immeuble, voire de créer des fissures chez soi ou chez les voisins. Mieux vaut, donc, solliciter ce professionnel en amont du chantier. Son intervention est facturée entre 300 et 500 euros. Autre écueil à éviter dans sa quête d'optimisation de l'espace : ne pas toucher aux conduits de cheminée. « Ils doivent être conservés, car ce sont aussi des parties communes et sont constitutifs du millefeuille de la construction. Pour autant, rien n'empêche d'enlever la cheminée ornementale », insiste le dirigeant de Capcime. Dans le cadre d'une rénovation globale, escomptez entre 1 500 et 1 800 €/m² de travaux, coût variant selon la localisation du bien à Paris (sec-



« On peut décrocher 20 % de décote sur un bien en mauvais état au prix minoré. »

Manuel Ravier (Investissement-locatif.com)



Payant.

Les propriétaires stratèges feront isoler les combles de leur logement.

500 EUROS

C'est ce que vous coûtera au maximum l'intervention d'un ingénieur structures en cas de décroissement de votre logement.

teur le plus cher) ou en région. Dans les zones rurales, même si les tarifs affichés sont souvent nettement plus raisonnables, il sera parfois difficile de faire venir les artisans.

Améliorer son DPE. Concernant le volet lié à la rénovation énergétique, quelques interventions bien ciblées sont en mesure d'améliorer le DPE, surtout depuis le 15 mai et le lancement de nouvelle étiquette DPE (voir encadré p. 152). « Un bien classé G peut, après quelques travaux, facilement passer en D ou en C », affirme-t-il. Les postes les plus stratégiques et les plus payants sont bien connus. D'abord, l'isolation, qui peut être extérieure pour une maison (murs de la façade, toit), ou intérieure (combles, sous-sol) pour une maison ou un appartement en copropriété. Les murs de pignon d'un logement collectif ont tout intérêt à être habillés d'une bonne isolation thermique. « Il ■■■