

LA CLÉ DE LA RÉUSSITE

LES ENJEUX DE LA LOI CLIMAT SUR L'IMMOBILIER

“

MAÎTRE ELSA POUDEROUX

AVOCAT AU BARREAU DE CLERMONT-FERRAND



La loi dite « loi Climat », du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, qui s'appliquera progressivement, concerne de nombreux domaines tels que les transports, l'emploi, l'énergie ou encore l'immobilier.

Pourquoi l'immobilier est-il concerné ?

Le bâtiment représente un quart des émissions carbone annuelles de la France, l'objectif est notamment « d'accélérer la rénovation de nos logements pour atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050 » et permettre ainsi aux Français de vivre dans des logements décents où ils n'ont pas froid l'hiver et chaud l'été.

Jusqu'à présent, les efforts étaient notamment portés par l'immobilier neuf, dont les constructions doivent respecter de nombreuses normes environnementales.

En revanche, dans l'immobilier ancien peu de contraintes pesaient sur les propriétaires, qui devaient seulement transmettre, lors de la vente ou de la location de leur bien, un diagnostic de performance énergétique (DPE), qui était purement informatif jusqu'au 1er juillet 2021.

L'objectif est désormais que l'ensemble des logements considérés comme « passoires thermiques » soient rénovés d'ici dix ans.

Quels sont les moyens essentiels mis en œuvre pour y parvenir ?

- **Lutter contre les « passoires énergétiques »** en interdisant progressivement leur mise en location : dès 2025, les logements classés G ne pourront plus être loués, puis les logements classés F à compter de 2028 et enfin les logements classés E à compter de 2034 ;

Ou en gelant les loyers : dès août 2022, les propriétaires des logements classés G et F devront entreprendre la réalisation de travaux de rénovation énergétique s'ils veulent augmenter leur loyer. A défaut le loyer sera gelé (pas de majoration, pas de révision, pas de réévaluation, le loyer du nouveau contrat ne pourra excéder celui du précédent) ;

- **Inciter aux travaux de rénovation énergétique** en faisant évoluer certains dispositifs comme « Maprimerenov' » qui, depuis le 1er juillet 2021, est désormais ouvert à tous les propriétaires, qu'ils soient occupants (résidence principale) ou bailleurs.

Ce même dispositif prévoit également l'allocation d'un « bonus sortie de passoire » de

1 500 euros maximum, aux propriétaires qui effectuent des travaux permettant de sortir leur logement du statut de passoire thermique. Ce bonus est cumulable avec le « bonus Bâtiment Basse Conso' » alloué dans les mêmes conditions aux propriétaires qui obtiendront une étiquette A ou B. Pour s'y retrouver, il est conseillé de faire appel à « FAIRE », le service public de la rénovation énergétique ;

- **Renforcer la connaissance de l'état énergétique des biens**, dès 2022, dans la continuité de la réforme du DPE, en accompagnant le DPE d'un bien autonome passoire d'un audit énergétique formulant des propositions de travaux.

En conclusion, que penser de la « loi Climat » ?

Dans notre société où l'écologique est au cœur des préoccupations, cette loi ne peut qu'être vue comme une avancée et une nécessité. En améliorant les performances énergétiques de son bien, le propriétaire, même obligé par les nouvelles mesures, évite la perte de rentabilité de son investissement. Le locataire, lui, gagne en confort et réduit ses dépenses énergétiques. Les entreprises de rénovation vont, elles, voir leurs carnets de commandes exploser.

Cependant, les propriétaires ont des motifs d'inquiétude légitimes, étant donné l'ampleur des travaux qu'ils pourraient être contraints de réaliser en un laps de temps réduit, car 2025, c'est déjà demain. Les propriétaires de logements classés G et F vont devoir investir rapidement et pour éviter l'effet « repoussoir » les pouvoirs publics devront également jouer leur rôle pour faciliter les travaux visant à l'amélioration énergétique des logements.