

Logements F&G: Faut-il vendre ou rénover?

La loi Climat et Résilience bouscule le marché locatif: niveau des loyers, difficulté voire interdiction de louer, baisse de la valeur patrimoniale...

Concrètement, tous les logements classés F ou G sont soumis au gel des loyers. Depuis janvier 2023, les logements classés G consommant plus de 450 kWh d'énergie finale par m² et par an sont quant à eux interdits à la location. Suivront tous les logements classés G dès 2025, F en 2028, puis E en 2034.

Aujourd'hui en tant que propriétaire-bailleur, un dilemme se présente: faut-il vendre ou rénover? Pour vous aider à prendre votre décision, Sergic vous livre toutes les informations à savoir.



Vendre sa «passoire thermique» est-ce un bon réflexe?

Face à la pression réglementaire, spontanément il pourrait être tentant de vendre son bien classé F ou G. Cependant, avant d'opter pour la vente, il est nécessaire de mesurer les impacts de la Loi Climat et Résilience.

1/ La tension du marché immobilier

La vente des passoires thermiques s'accélère et le nombre de biens proposés est en augmentation. Face à cette offre croissante, la demande quant à elle diminue. La classification énergétique du logement étant aujourd'hui l'un des critères de sélection prioritaires, le potentiel d'acheteur est plus faible.

2/ La décote

Les prix de vente des biens classés F ou G sont inférieurs aux biens considérés comme moins énergivores.

En moyenne

3.9%

moins élevés

3/ Le taux de négociation

Un mauvais DPE constitue, plus que jamais, un levier que ne se privent pas d'actionner les acheteurs pour négocier fermement les prix.

4/ Le durcissement de l'accès au financement

Pour les acheteurs, le financement sera plus complexe. Les banques ont décidé de durcir les conditions d'accès au crédit pour tout achat de logement F ou G. Il faut donc plus d'apport pour l'accession à la propriété et plus de revenus pour les investisseurs.

**Source : Etude Opinionway-SeLoger*



LE SAVIEZ-VOUS ? : Taxation de la vacance

À partir de janvier 2023, les taux de la taxe sur les logements vacants situés en zone tendue passent à 17 % pour la première année d'inoccupation et à 34 % pour les années suivantes.

Rénover : Comment financer les travaux ?

Pour encourager la rénovation énergétique des logements, alléger la facture et valoriser votre patrimoine locatif, différentes aides financières existent :

Le dispositif MaPrimeRénov : Le montant est calculé en fonction du revenu fiscal de référence, de la domiciliation du propriétaire bailleur et du gain écologique des travaux réalisés. En tant que propriétaire bailleur, vous pouvez demander la prime pour 3 logements loués.

L'éco-PTZ : Il permet de financer des travaux de rénovation énergétique sans avoir à rembourser d'intérêts ni payer de frais de dossier. Le montant est compris entre 7 000 € et 50 000 € selon les travaux financés et peut être accordé jusqu'au 31 décembre 2023.

Un taux réduit de TVA : Certains travaux de rénovation d'un logement peuvent bénéficier d'un taux réduit de TVA, à 10 % voire 5,5 %, au lieu du taux normal de 20 %.

Les bonus cumulables accordés par l'Anah :

- Un bonus de sortie de passoire thermique de 500€ à 1500€ si vos travaux vous permettent de sortir du statut de passoire thermique (classes F et G du DPE) ;
- Un bonus BBC de 500€ à 1500€ si vos travaux vous permettent d'atteindre les classes A ou B du DPE.

La prime CEE : c'est l'une des subventions les plus répandues. Le montant de l'aide proposée tient compte de l'ampleur des économies d'énergie réalisées et de vos revenus.

Les aides de certaines collectivités locales : L'Agence Nationale pour l'Information sur le logement (ANIL) recense ces aides sur l'ensemble du territoire.

Retrouvez [ici](#) le détail de toutes les aides liées à la rénovation énergétique



LE SAVIEZ-VOUS ? : Un déficit foncier imputable jusqu'à 21 400€

Pour tous travaux de rénovation énergétique, il sera possible dès 2023 d'imputer le déficit foncier généré par ces dépenses sur le revenu global à hauteur de 21 400€, contre 10 700 € actuellement. Cette mesure s'applique au titre des dépenses pour lesquelles un devis a été accepté à compter du 5 novembre 2022 et qui sont payées entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2025.

Pour vous aider dans la mise en œuvre de votre projet de rénovation, Sergic a développé différentes solutions d'accompagnement. N'hésitez pas à en discuter avec votre gestionnaire.

N'hésitez pas à contacter votre gestionnaire Sergic pour échanger sur ce sujet.