



Les propriétaires bailleurs pris au piège de la révolution verte

Actualité législative publié le **04/08/2023**, vu **772 fois**, Auteur : [Isabelle Gauthier BG2C finances](#)

Le parc immobilier français est vétuste, c'est un fait. Et la France s'est lancée dans une course vertueuse à la lutte contre le réchauffement climatique, qui passe par sa rénovation. Qui payera la facture? Les propriétaires bailleurs, pardi.

Les mailles du filet vert se referment autour des propriétaires bailleurs, n'en déplaisent aux inconditionnels de l'immobilier.

Après avoir été obligés d'inscrire, dans les annonces immobilières, à compter du 1er janvier 2022, la mention « logement à consommation excessive », voilà que les biens classés G + ont été purement et simplement interdits à la location, depuis le 1^{er} janvier 2023. Et le législateur de la Loi Climat de 2021 ne s'est pas arrêté en si bon chemin, prévoyant d'étendre l'interdiction aux logements classés G en 2025, logements classés F au 1^{er} janvier 2028, avant de viser aussi les biens classés E, en 2034.

D'après la communication du Ministère de la Transition énergétique, ce ne sont pas moins de 1,8 million de logements du parc privés qui seraient concernés par le couperet de 2028.

C'est le diagnostic de performance énergétique, refondu en 2021, qui permet de déterminer à la fois la consommation énergétique d'un bien et ses émissions de gaz à effet de serre.

Comme vous pouvez le constater, avant 2021 les diagnostics étaient purement informatifs. La loi du marché faisait qu'un mauvais classement devait naturellement dévaloriser le bien et pouvait inciter les propriétaires à réaliser des travaux.

Depuis 2021, la loi est devenue contraignante, voire coercitive, en interdisant la remise en location ou la revalorisation des loyers. Le parc immobilier concerné à terme est important.

Quelles conséquences patrimoniales faut-il en tirer ?

Il vaut mieux, à chaque fois qu'un bien se libère, anticiper et bien s'interroger sur l'opportunité de conserver ou de céder son logement, car après l'entrée en vigueur des interdictions, les cessions se feront nécessairement « à la casse », avec des décotes considérables. Les propriétaires imprudents ou trop optimistes s'exposeront à la triple peine :

- Ils seront dans tous les cas privés de leur source de revenus,
- Ils se verront toutefois forcés à rénover leur bien à grands frais, sans obligatoirement avoir

la ressource et sans pour autant être sûrs que leurs travaux de rénovation permettront d'afficher un diagnostic beaucoup plus vertueux.

- Ou vendre dans de mauvaises conditions, comme indiqué ci-dessus

Dans un contexte de grande tension du marché locatif, on pourrait s'interroger sur la fermeté du législateur à maintenir un texte conduisant à réduire encore le volume de biens disponibles à la location. La seule étiquette G représenterait ainsi dans les 140 000 logements pour ne parler que de l'offre privée. Néanmoins, l'enjeu de la rénovation du parc immobilier est clairement un impératif supérieur à ses yeux, comme aux yeux du législateur européen dont la réglementation française est en fait une transposition.

Attention à l'importance de bien choisir son diagnostiqueur : dans son enquête de septembre 2022, l'UFC Que choisir pointait de grandes disparités entre les différents diagnostics. Ainsi, l'une des maisons objet de l'enquête a été classée de B à E, alors qu'elle est basse consommation. Il n'existe à ce jour pas de classement des diagnostiqueurs, seulement un annuaire des diagnostiqueurs certifiés mis à disposition par le ministère de la transition écologique. Il vaut donc mieux se fier à la réputation du professionnel en charge de la prestation. En termes de coût, ce seul diagnostic, au tarif libre, est généralement facturé autour de 200 euros, plus ou moins en fonction de la taille du bien. Considérée isolément, cette facture apparaît raisonnable, mais en réalité il faut se rappeler qu'elle se cumule avec celle des autres diagnostics obligatoires.

Avec l'envolée des contraintes réglementaires, le règne de la pierre semble avoir pris fin au profit de celui des diagnostiqueurs, véritables faiseurs de rois dont le verdict marque désormais la frontière entre plomb et or, au grand dam des bailleurs, les perdants de la révolution verte. Le tout étant de ne pas être le dernier à garder le Mistigri entre les mains.