



Passoires thermiques, menace pour l'immobilier locatif : quelle protection offrent les SCPI ?



Partager

Immobilier - A l'heure où les prix de l'énergie s'envolent, les propriétaires de « passoires thermiques » font face à des coûts d'exploitation de plus en plus élevés. Tandis que la réglementation devient de plus en plus contraignante, quel rôle protecteur les SCPI peuvent-elles jouer ? Les explications de Vincent Cudkowicz, Directeur Général de bienprévoir.fr et [Primaliance](#).

Face aux perturbations macroéconomiques à répétition depuis le début de l'année, l'énergie voit ses prix flamber, causant une explosion des coûts d'exploitation et impactant *de facto* le secteur de l'immobilier. Une mauvaise nouvelle pour les propriétaires disposant de logements qualifiés de « passoires thermiques », car ces derniers sont désormais exposés à des coûts de maintien importants et à une réglementation de plus en plus contraignante.

L'immobilier locatif dans l'ancien peut donc cacher de mauvaises surprises pour les propriétaires bailleurs. C'est aujourd'hui 20 % du parc de logements français qui est concerné. Mais demain ? Comment évoluera la réglementation face à la nécessité croissante d'aller vers plus de sobriété ? Pour se constituer un patrimoine immobilier tout en limitant les risques afférents à ce nouvel environnement, la pierre-papier s'avère être une solution efficace et pérenne.

Des contraintes de plus en plus dures

Après la loi Climat et Résilience adoptée en 2021, l'encadrement des investissements sera progressif et doit être anticipé. Depuis août 2022, les loyers sont désormais bloqués pour les logements classés F et G en score de performance énergétique (DPE), qualifiés par ce fait de « passoires thermiques ». A partir du 1er janvier 2023, les propriétaires de logements dégageant plus de 450 KWh/m²/an devront réaliser des travaux de rénovation énergétique s'ils souhaitent poursuivre la location.

Dès 2025, les locaux classés G seront interdits à la location, avant que soient concernés



les logements notés F en 2028, et les biens de catégorie E en 2034. Un cadre législatif de plus en plus contraignant, d'autant qu'il remet en cause la solidité des investissements dans l'immobilier locatif en contexte inflationniste — avec des loyers d'ordinaire indexés sur l'inflation. La location saisonnière, ou dite de « meublé de tourisme », par le biais notamment de plateformes telles qu'Airbnb, bénéficie pour le moment d'un vide juridique qui devrait être comblé prochainement.

Rappelons que l'immobilier résidentiel et commercial représente 34 % de la consommation d'énergie en France et 36 % des émissions de gaz à effet de serre. La réduction des passoires thermiques constitue par conséquent une priorité dans le cadre d'une réduction de l'artificialisation des sols, comme disposé par l'objectif ZAN : « Zéro Artificialisation Nette ». C'est pourquoi il faut anticiper une montée en puissance de ces normes et leurs pérennisations, afin d'agir au plus tôt pour protéger son patrimoine immobilier.

Facteur de risque pour les particuliers

En France, nous comptons plus de 7 millions de passoires thermiques, dont 5,2 millions de résidences principales. De nombreux logements sont concernés, qu'il s'agisse de patrimoine ancien (héritage, résidence familiale) ou dépassé sur le plan normatif, dont l'évolution est rapide. Or, de mauvais scores énergétiques (DPE) s'accompagnent souvent d'une décote de la valorisation du bien. En région PACA, par exemple, un bien classé F ou G constate une décote de sa valeur de marché d'environ 11 %. Les zones d'habitation en forte tension, à l'instar de Paris, ne sont plus à l'abri de cette dynamique, les populations se déplaçant progressivement vers les métropoles régionales.

Il y a donc tant un enjeu de sécurité énergétique que de sécurité économique pour les particuliers, dont les biens doivent être régularisés au plus vite pour éviter une démonétisation de leur patrimoine immobilier. Rappelons que le risque s'étend à l'aspect locatif, avec des catégories de biens qui seront bientôt exclues du marché, ou ne pourront faire l'objet de hausses de loyer pour compenser l'inflation. En plus de l'enjeu du coût, l'enjeu des rénovations doit être pris en compte.

Les travaux de mise aux normes sont massifs et onéreux, et demandent une prise en charge des professionnels, comme la restauration des combles, des murs, l'installation du double ou triple vitrage, le remplacement du chauffage par des solutions de nouvelle génération et de la ventilation, etc. En copropriété, ces démarches sont d'autant plus complexes qu'une rénovation commune est difficile à mettre en place sans le consentement de toutes les parties. Le DPE de ces logements étant collectif et opposable, les propriétaires d'appartements dont les DPE individuels sont mauvais mais qui voudraient procéder à une rénovation, font de plus en plus souvent face à des blocages au niveau de la copropriété, freinant leur volonté de se mettre en conformité avec la loi.

Le rôle protecteur des SCPI

Anticiper ces évolutions législatives et y trouver des solutions : tel est en partie le métier des gestionnaires d'actifs, d'autant qu'ils disposent de compétences et d'outils spécifiques pour ce faire. La plupart des SCPI ont d'ores et déjà établi des stratégies ESG pour concilier respect des normes et performance financière sur la base de fiches de route datées. Une majorité (80 %) de ces structures mentionnent également leur volonté d'agir pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre.

Cet engagement est devenu différenciant face à la pression concurrentielle : il est d'ailleurs incontournable d'être labellisé ISR dès la mise en marche pour rassurer les investisseurs. Ces SCPI possèdent de plus une expertise immobilière propre à chaque typologie de logement : tertiaire d'entreprise, résidentiel, commercial, et savent comment valoriser le foncier. Car de fait, elles n'ont pas intérêt à conserver des passoires thermiques, qui représentent une mauvaise gestion de leur parc immobilier, et



privilégient au contraire un patrimoine en pointe de la réglementation et des attentes des locataires.

Pour ce faire, la stratégie habituelle de ces fonds repose dans l'acquisition à prix « institutionnels » de logements déclassés par rapport à leur valeur potentielle, qu'ils construisent ou rénovent ensuite selon des méthodologies RSE : matériaux recyclés et avec une bonne efficacité énergétique, favorisant des filières locales et des procédés économes en carbone, *etc.* Ces travaux bénéficient du professionnalisme de la société de gestion, qui peut en garantir la qualité et les délais afin de coller aux exigences réglementaires dans les temps. Contrairement aux particuliers, la plupart des SCPI évitent l'investissement mutualisé, à savoir en copropriété, auquel elles préfèrent les immeubles entiers et les logements indépendants.

Opportunités de rendement

Nous voyons donc que les SCPI œuvrent à protéger la valeur locative et vénale des biens, tout en assurant des rénovations professionnelles au moment le plus pertinent. En moyenne, un logement bénéficiant d'un DPE en haut de l'échelle voit sa valeur vénale augmenter de 16 %.

Là où l'investissement locatif direct s'expose à des risques nettement plus concrets, la pierre-papier représente une solution solide dans un contexte réglementaire de plus en plus contraignant. Il faut donc s'emparer de la question dès maintenant, et ne pas rester isolé face à l'essor de ce nouveau cadre réglementaire. Car si les SCPI ont l'expertise et les moyens de protéger la valeur des biens d'immobilier locatif, elles peuvent également espérer en tirer des rendements plus forts. Une stratégie défensive qui laisse entrevoir des opportunités.

