



## Immobilier locatif dans l'ancien : quelle protection offre les SCPI ?

- 5 décembre 2022
- par Isabelle DAHAN



Face à la menace des passoires thermiques pour l'immobilier locatif dans l'ancien, les propriétaires bailleurs s'exposent à des coûts de maintien importants. Désormais, 20 % du parc de logements français est soumis à une réglementation de plus en plus contraignante. Alors comment se constituer un patrimoine immobilier tout en limitant les risques afférents ? La Pierre-Papier« Pierre-papier » est une expression couramment utilisée pour désigner les parts de SCPI. Cette image renvoie au fait que l'investisseur détient de l'immobilier sous forme de part (du papier) et non pas de l'immobilier en direct (de la pierre)." data-gt-translate-attributes="{\" attribute\":\"data-cmtooltip\",=\"\" \"format\":\"html\"}]}\"=\"\">pierre-papier s'avère être une solution efficace et pérenne. Tribune de Vincent Cudkowicz, Directeur Général de [bienprevoir.fr](http://bienprevoir.fr) et [Primliance](http://primliance.com).



Immobilier locatif dans l'ancien : quelle protection offre les SCPI ?  
Les contraintes se renforcent pour l'immobilier locatif dans l'ancien

La loi Climat et Résilience adoptée en 2021 encadre progressivement les investissements. En effet, depuis août 2022, les loyers sont bloqués pour les logements dont les étiquettes énergétiques sont classées en F et G. Désormais, le score de performance énergétique (DPE)Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique d'un logement en estimant sa consommation moyenne annuelle au m<sup>2</sup> ; cette consommation théorique, ne tenant pas compte des choix ou contraintes des occupants, est dite « conventionnelle ».

La classe A (RT2012) correspond aux logements construits récemment ou rénovés à un niveau très ambitieux. Les classes F et G correspondent, quant à elles, à des logements sans isolation présentant des problèmes d'étanchéité à l'air et/ou des systèmes de chauffage obsolètes ou défectueux." data-gt-translate-attributes="{\" attribute\":\"data-cmtooltip\",=\"\" \"format\":\"html\"}]}\"=\"\">DPE) qualifie ces logements de



“passoires thermiques”.

Ainsi, à partir du 1er janvier 2023, les propriétaires de logements consommant plus de 450 KWh/m<sup>2</sup>/an devront réaliser des travaux de rénovation énergétique. Sinon, ils ne seront plus autorisés à poursuivre la location. Puis, dès 2025, les locaux classés G seront interdits à leur tour à la location. Enfin, ce sera le cas pour les logements notés F en 2028, et pour les biens de catégorie E en 2034.

Or, ce cadre législatif est d'autant plus contraignant pour les investisseurs. Cela remet en cause la solidité des investissements de l'immobilier locatif dans l'ancien. Surtout dans un contexte inflationniste où les loyers sont d'ordinaire indexés sur l'inflation.

Enfin, soulignons que la location saisonnière ou dite de « meublé de tourisme » bénéficie pour le moment d'un vide juridique. Mais, il devrait être comblé prochainement. Les passoires thermiques, facteurs de risques pour les investisseurs en immobilier locatif dans l'ancien

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. C'est pourquoi, l'éradication des passoires thermiques constitue un enjeu national essentiel. Il faut donc anticiper une montée en puissance de ces normes et de leurs pérennisations. En agissant dès à présent, il est possible de protéger son patrimoine immobilier.

Or, en France, on compte plus de 7 millions de passoires thermiques, dont 5,2 millions de Résidences principales Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage. Depuis 2005, une résidence principale peut comporter plusieurs ménages si ceux-ci ont des budgets séparés." data-gt-translate-attributes="{\" attribute\":\"data-cmtooltip\",=\"\" format\":\"html\"}}\"=\"\">résidences principales. En effet, de nombreux logements sont concernés dans le patrimoine ancien. Ils subissent alors 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%. Même les zones d'habitation en forte tension ne sont plus à l'abri de cette dynamique.

L'enjeu énergétique devient aussi un enjeu de sécurité économique. Ainsi, les particuliers, propriétaires bailleurs, doivent régulariser leurs biens pour éviter une démonétisation de leur patrimoine immobilier. Car, le risque est de voir ces biens exclus du marché locatif ou ne pouvant plus faire l'objet de hausses de loyer pour compenser l'inflation.

L'enjeu des rénovations de l'immobilier locatif dans l'ancien

Les travaux de mise aux normes peuvent s'avérer onéreux. En copropriété, ces démarches sont d'autant plus complexes qu'une rénovation commune est difficile à mettre en place. Puisqu'il faut obtenir le consentement de toutes les parties.

En effet, le DPE de ces logements est collectif et opposable. Ainsi, les propriétaires d'appartements dont les DPE individuels sont mauvais souhaitent procéder à une rénovation. Mais, le plus souvent, ils se confrontent à des blocages au niveau de la copropriété. Cette dernière freine alors leur volonté de se mettre en conformité avec la loi.

Face à ces risques, le rôle protecteur des SCPI

Les gestionnaires d'actifs anticipent ces évolutions législatives pour trouver des solutions. La plupart des SCPI Une SCPI collecte des capitaux auprès des épargnants ou " associés"="\" qu'elle="\" investit="\" dans="\" des="\" actifs="\" immobiliers.="\" son="\" patrimoine="\" est="\" composé="\" à="\" 95%="\" minimum="\" d'immobilier="\" locatif="\" à="\" usage="\" d'habitation="\" ou="\" d'immobilier="\">



Les associés sont porteurs de parts de la SCPI qui elle-même est propriétaires des actifs immobiliers. En contrepartie de leur placement, les épargnants perçoivent des revenus réguliers issus des loyers perçus par la société, en proportion de la quote-part du capital de la société qu'ils détiennent."

data-gt-translate-attributes="{[\"attribute\":\"data-cmtooltip\", \"format\":\"html\"]}">SCPI prennent déjà en compte les critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG). L'objectif est de 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. D'ailleurs, cet engagement est devenu différenciant. Il est désormais incontournable d'être labellisé ISR pour rassurer les investisseurs. En effet, le label ISR vise à distinguer les fonds d'investissements qui appliquent une stratégie d'investissement socialement responsable.

Ces SCPI possèdent de plus une expertise immobilière propre à chaque typologie de logement : tertiaire, résidentiel ou commercial. Elles tendent à valoriser le foncier. Puisqu'elles n'ont aucun intérêt à conserver des passoires thermiques qui représentent une mauvaise gestion de leur parc immobilier. Au contraire, elles privilégient 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. Ensuite, ils construisent ou rénovent selon des méthodologies RSE. Ces fonds vont donc privilégier des matériaux recyclés avec une bonne efficacité énergétique. De plus, ils favorisent des filières locales et les procédés économes en carbone, etc.

Contrairement aux particuliers, la plupart des SCPI évitent l'investissement mutualisé, à savoir en copropriété. Elles préfèrent les immeubles entiers et les logements indépendants.

Les SCPI œuvrent à protéger la valeur locative et vénale des biens

On voit donc que les SCPI œuvrent à protéger la valeur locative et vénale des biens. Elles assurent ainsi 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 direct dans l'immobilier locatif dans l'ancien direct s'expose à des risques nettement plus concrets. C'est pourquoi, la pierre-papier représente une solution solide dans un contexte réglementaire de plus en plus contraignant.

De ce fait, il faut s'emparer de la question dès maintenant. Car si les SCPI ont l'expertise et les moyens de protéger la valeur des biens d'immobilier locatif ancien, elles peuvent également espérer en tirer des rendements plus forts. Une stratégie défensive qui laisse entrevoir des opportunités.

