



Toutes vos histoires immobilières

Après l'été 2024

**Louez, vendez et/ou rénovez
en fonction de votre DPE**





Sommaire

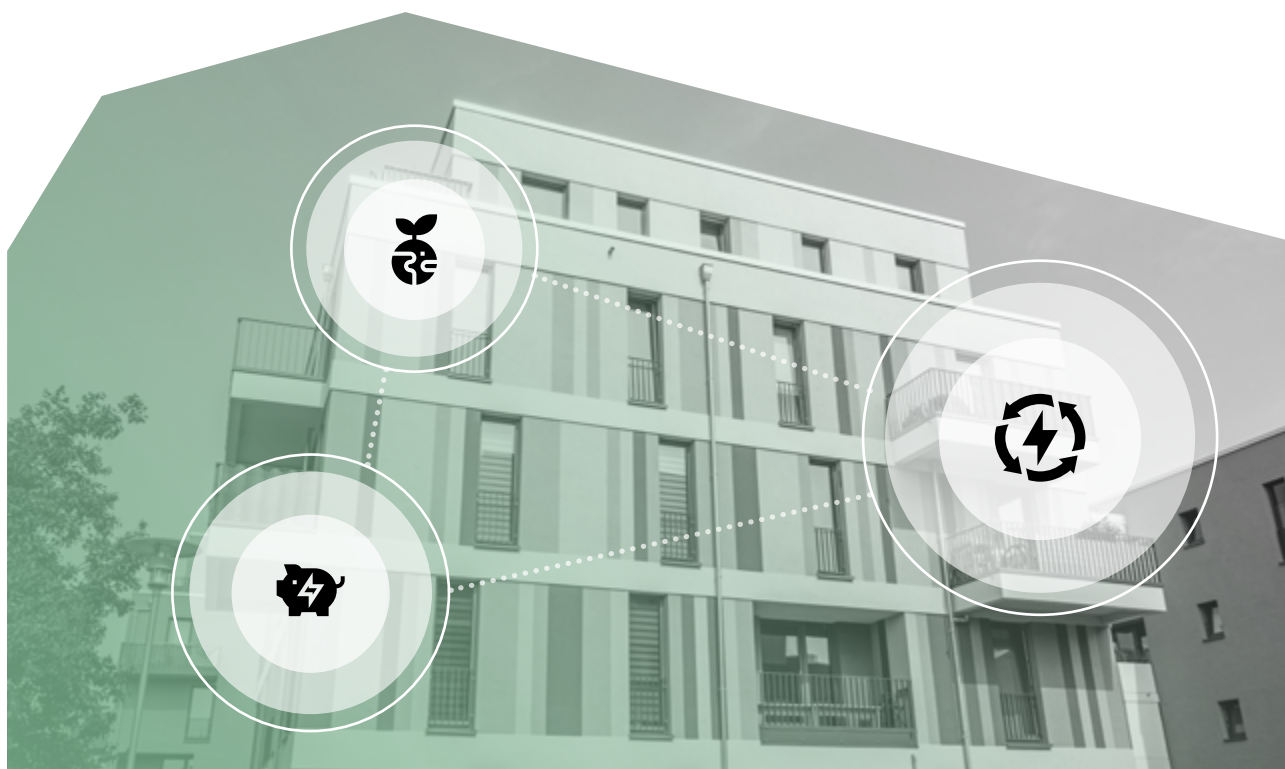
	Introduction	3
I.	Comprendre le DPE	6
II.	En quoi le DPE va influencer votre choix entre vendre ou louer votre bien immobilier ?	12
III.	Comment bien vendre votre bien après l'été 2024 ?	18
IV.	Comment bien louer votre bien après l'été 2024 ?	25
V.	Le rôle du syndic dans la rénovation de votre bien post été 2024	29
	Conclusion	35

Introduction

Le Diagnostic de Performance Énergétique : Un défi majeur pour l'immobilier en 2024

Le marché immobilier est en constante évolution, influencé par des dynamiques économiques, sociales et environnementales. Parmi les éléments qui modifient profondément ce secteur, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) joue un rôle de plus en plus central. Ce diagnostic, qui évalue la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre d'un bien immobilier, est devenu un critère essentiel pour les acheteurs, les locataires et les propriétaires.

Après l'été 2024, de nombreux propriétaires seront confrontés à un moment crucial. Durant cette période marquée par des événements sportifs exceptionnels en France, beaucoup ont opté pour la location de courte durée afin de maximiser leurs revenus. À la fin de ces événements, les propriétaires devront faire des choix stratégiques : Continuer avec de la location longue durée ? Rénover son bien en suivant les exigences DPE ? Vendre sa propriété ? Explorons dès maintenant ces options.



Pourquoi ce livre blanc ?

Face à ces changements, de nombreux propriétaires s'interrogent :

■ Comment **optimiser la valeur de son bien** ?

■ Faut-il **privilégier la location, la vente ou la rénovation** en fonction du **DPE** ?

Nos experts immobilier répondent à ces questions en fournissant des informations claires et des conseils pratiques adaptés à chaque situation.

Que vous soyez propriétaire d'un appartement en ville ou d'une maison à la campagne, ce guide vous accompagnera pour naviguer dans le nouvel environnement réglementaire et prendre les décisions les plus judicieuses pour votre patrimoine immobilier.

À qui s'adresse ce livre blanc ?

Ce livre blanc s'adresse à tous les propriétaires immobiliers, qu'ils soient novices ou expérimentés. Que vous envisagiez de louer, vendre ou rénover votre bien, vous trouverez ici des informations précieuses pour maximiser la valeur de votre propriété et vous conformer aux nouvelles exigences réglementaires.

Je veux vendre >

Je veux louer >

Je veux rénover >

En explorant les implications du DPE et les nouvelles régulations à venir, ce livre blanc vous fournira les outils nécessaires pour transformer ces défis en opportunités.

*Soyez prêt à aborder 2024 en toute sérénité, en optimisant votre bien immobilier pour qu'il soit à la fois **performant, attractif et respectueux de l'environnement**.*

«En 2024, le DPE devient un pilier essentiel pour les propriétaires dans leurs stratégies immobilières. Avec la fin des grands événements de l'année et la dynamique des locations de courte durée, une compréhension approfondie de la performance énergétique de son logement est cruciale pour faire des choix éclairés et maximiser sa rentabilité»

Thomas Alazet,
Expert immobilier

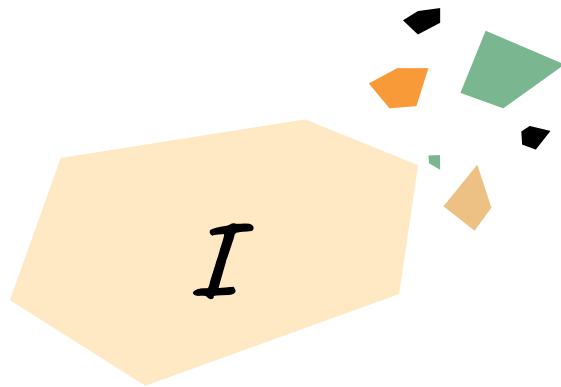


Le mot du CEO

«On s'attendait à ce que beaucoup de propriétaires gardent leurs biens en location courte durée, mais ce n'est finalement pas aussi courant. Cela reste quand même un phénomène important, et on prévoit une forte reprise du marché immobilier et locatif en septembre 2024. Dans ce contexte, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est crucial pour les propriétaires. Que vous vouliez louer, vendre ou rénover votre bien, le DPE est indispensable. Ce n'est pas juste une obligation légale, c'est aussi un moyen stratégique de valoriser votre propriété.»



Eytan Koren,
Directeur Général chez Manda



Comprendre le DPE

Définition et importance

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est un document qui évalue la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre d'un bâtiment. Obligatoire en France lors de la vente ou de la location d'un bien immobilier, le DPE est représenté par deux étiquettes : l'étiquette énergie, qui classe la consommation énergétique, et l'étiquette climat, qui évalue les émissions de CO₂.

Pourquoi est-il crucial ?

1. Transparence pour les acheteurs et locataires :

Le DPE fournit des informations précieuses sur la performance énergétique d'un bien, permettant aux futurs occupants d'estimer les coûts énergétiques.

2. Impact sur la valeur immobilière :

Un bon classement énergétique peut augmenter la valeur d'un bien, tandis qu'un mauvais classement peut nécessiter des négociations à la baisse. Par exemple, un appartement parisien de 25m² rénové de G à D prend en moyenne 8% de valeur foncière.

3. Incitations à la rénovation énergétique :

Le DPE encourage les propriétaires à améliorer l'efficacité énergétique de leurs bâtiments, contribuant ainsi à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Composantes du DPE : Comment lire et interpréter les étiquettes énergie et climat ?

Le DPE se compose de deux principales étiquettes :

1. Étiquette énergie :

Elle classe le bien selon sa consommation d'énergie, de A (moins de 50 kWh/m²/an) à G+ (plus de 450 kWh/m²/an).

L'étiquette énergétique indique la quantité d'énergie consommée par le bâtiment. Une classe A signifie que le bâtiment est très économe en énergie, tandis qu'une classe G indique une consommation très élevée.

Comment les lire ?

DPE et seuils de consommation énergétique*

A	<70 kWh/m ² /an Basse consommation	<6 kg CO ₂ eq/m ² /an
B	70 à 110 kWh/m ² /an Basse consommation	6 à 11 kg CO ₂ eq/m ² / an
C	110 à 180 kWh/m ² /an Standard	11 à 30 kg CO ₂ eq/m ² / an
D	180 à 250 kWh/m ² /an Standard	30 à 50 kg CO ₂ eq/m ² / an
E	250 à 330 kWh/m ² /an Énergivore	50 à 70 kg CO ₂ eq/m ² / an
F	330 à 420 kWh/m ² /an Passoire thermique	70 à 100 kg CO ₂ eq/m ² / an
G	> 420 kWh/m ² /an Passoire thermique	<100 kg CO ₂ eq/m ² / an
G+	Les logements G à + 450 kWh/m ² /an font l'objet d'une réglementation plus dure entre 2023 et 2025	

2. Étiquette climat :

Elle classe le bien en fonction de ses émissions de gaz à effet de serre, de A (moins de 6 kg de CO₂/m²/an) à G (plus de 100 kg de CO₂/m²/an).

L'étiquette climat montre l'impact environnemental du bâtiment en termes d'émissions de CO₂. Une classe A reflète des émissions très faibles, tandis qu'une classe G signale des émissions très élevées.



* Information DPE valable pour les surfaces supérieures ou égales à 40m².

À partir du 01/07/2024, prise en compte d'une nouvelle méthode de calcul pour les surfaces de moins de 40m². Pour en savoir plus, consultez le document : <https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/accueil>

Cadre réglementaire

Historique et évolutions récentes des lois, notamment la loi Climat et Résilience et leurs impacts sur les propriétaires

Quel DPE faut-il pour louer en 2024 ?

Depuis le **1^{er} janvier 2023**, les logements classés G+, affichant une consommation supérieure à 450 kWh/m²/an (en énergie finale), sont interdits à la location.

À partir du **1^{er} janvier 2025**, la mise en location de logements classés G sera interdite en France métropolitaine. Les propriétaires de ces logements sont fortement encouragés à réaliser des travaux de rénovation énergétique pour améliorer leur classement DPE et continuer à louer leur bien en toute légalité.

À quelle classe énergétique appartiennent les passoires thermiques ?

Les passoires thermiques sont des logements particulièrement énergivores, généralement classés F ou G sur le DPE. Ils présentent une mauvaise isolation et/ou un système de chauffage inefficace, entraînant une consommation d'énergie excessive et une déperdition de chaleur importante. Ces logements représentent environ 17 % du parc immobilier français, soit 5,2 millions de logements.

Peut-on louer un logement classé G ?

Actuellement, il est encore possible de louer un logement classé G suivant sa consommation en énergie finale. Cependant, à compter du **1^{er} janvier 2025**, la loi Climat & Résilience interdira la mise en location de ces logements. Cette mesure vise à lutter contre la précarité énergétique et les émissions de gaz à effet de serre. Les propriétaires devront réaliser des travaux d'amélioration énergétique avant de pouvoir remettre leur bien en location.



Impact de la nouvelle réglementation sur les propriétaires bailleurs

Loi énergétique et gel des loyers

Depuis le **24 août 2022**, les propriétaires de logements classés F et G sont confrontés à un gel des loyers. Cette mesure vise à inciter les propriétaires à effectuer les travaux de rénovation énergétique nécessaires. Tant que les travaux nécessaires pour améliorer la classe énergétique du logement n'ont pas été effectués, les propriétaires ne pourront pas augmenter le loyer, même lors du renouvellement du bail.

DPE et location en cours

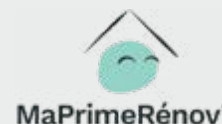
Pour les contrats de location en cours, la nouvelle réglementation ne s'applique pas immédiatement. Cependant, les propriétaires ont l'obligation d'informer les locataires de la situation énergétique. À partir de **2028**, lors de la reconduction tacite du bail, le logement devra être conforme aux nouvelles exigences, sous peine de sanctions. Les propriétaires sont donc encouragés à effectuer les travaux nécessaires dès que possible pour éviter toute complication future.

Quelles sont les solutions pour les propriétaires de passoires thermiques ?

Les propriétaires de logements touchés par les interdictions de location doivent entreprendre des travaux pour mettre leur logement à niveau. Ces travaux peuvent être coûteux, mais des aides financières existent :

MaPrimeRénov'

Une aide financière dépendant des revenus du foyer et du gain énergétique obtenu après les travaux.



L'éco-PTZ

Un prêt à taux zéro permettant de financer des travaux de rénovation énergétique.



Les Certificats d'économie d'énergie (CEE)

Des dispositifs incitatifs obligeant les fournisseurs d'énergie à promouvoir les économies d'énergie auprès de leurs clients en leur proposant des aides financières pour réaliser des travaux d'économies d'énergie.



Des aides locales sont également prévues au niveau de la région ou de la commune. Il est conseillé de se renseigner auprès de sa municipalité.

Interdiction des logements classés E, F et G

Toutes les dates à retenir

24
Août.
2022

Gel des loyers
des logements F & G



Cette mesure vise à encourager les propriétaires à engager des travaux de rénovation pour améliorer la performance énergétique de leurs biens.

01
Jan.
2023

Interdiction de louer
des logements classés G+



Les logements G+ représentent une consommation de plus de 450 kwh/m2/an en énergie finale

01
Jan.
2025

Interdiction de louer
des logement classés G



Ces logements seront alors considérés comme des «passoires thermiques», et leur mise en location sera strictement interdite

01
Jan.
2028

Mise en place de **sanctions**
en cas de non respect des
exigences de DPE

Interdiction de louer
des logements classées F



Cette échéance permet aux propriétaires de disposer de suffisamment de temps pour planifier et réaliser les travaux de rénovation nécessaires

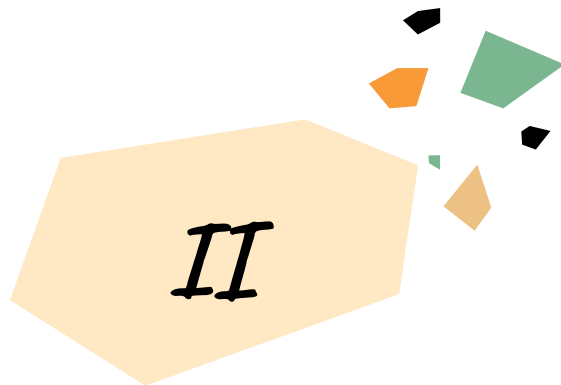
01
Jan.
2034

Interdiction de louer
des logements de classe E



Cette dernière échéance montre l'ambition du gouvernement de rendre le parc immobilier français plus éco-responsable et performant sur le plan énergétique.

Comprendre le DPE est essentiel pour naviguer dans le marché immobilier moderne. Que ce soit pour louer, vendre ou rénover, les informations fournies par le DPE sont un outil précieux pour maximiser la valeur et l'efficacité énergétique de votre bien immobilier.



*En quoi le DPE va influencer votre choix entre
vendre ou louer votre bien immobilier?*

Stratégies pour bien louer

Pour optimiser la location de votre bien après les événements sportifs de l'été 2024, voici quelques stratégies concrètes à mettre en place :

1. Optimisez l'efficacité énergétique :



- **Rénovation énergétique ciblée**
Identifiez les éléments énergétiques les plus inefficaces de votre bien (isolation, fenêtres, systèmes de chauffage) et planifiez des rénovations pour les améliorer.
- **Installation de systèmes modernes**
Investissez dans des équipements tels que des thermostats intelligents, des chauffe-eau solaires, ou des systèmes de chauffage à haut rendement. Ces améliorations peuvent considérablement améliorer votre classement DPE (Les subventions CEE peuvent prendre en charge 100% des travaux).
- **Audit énergétique**
Faites réaliser un audit énergétique par un professionnel pour obtenir des recommandations spécifiques et garantir que les travaux entrepris maximisent l'efficacité énergétique.

Bon à savoir !

Chez Manda, nous proposons un audit énergétique, avec comme **garantie la sortie de passoire thermique** avec une liste de travaux à réaliser pour seulement 399 €.

2. Modernisez vos équipements :



- **Modernisation de l'isolation**
Utilisez des matériaux isolants de haute qualité pour murs, toits et sols.
- **Mise à niveau du chauffage et de la ventilation**
Installez des systèmes de chauffage modernes comme les pompes à chaleur, et des systèmes de ventilation mécanique contrôlée (VMC) pour améliorer la qualité de l'air intérieur et l'efficacité énergétique.
- **Appareils électroménagers économes en énergie**
Fournissez des appareils électroménagers de classe A+++ pour attirer des locataires sensibles aux coûts énergétiques.

3. Communiquez sur les rénovations :



- **Transparence et information**
Incluez dans vos annonces des détails spécifiques sur les travaux de rénovation effectués, les améliorations énergétiques et les économies d'énergie potentielles.
- **Certificats et labels**
Mettez en avant les certifications ou labels obtenus grâce aux travaux (ex. : certificat DPE amélioré, label BBC).
- **Matériel de promotion**
Utilisez des infographies et des vidéos avant-après pour illustrer les travaux réalisés et leurs impacts positifs sur la performance énergétique.

Stratégies pour bien vendre

Pour maximiser la valeur de votre bien immobilier sur le marché après les événements sportifs de Paris, voici quelques stratégies concrètes à adopter :

1. Valorisation par la rénovation :



- **Améliorations significatives**
Engagez des travaux de rénovation pour améliorer l'isolation, remplacez les anciennes fenêtres par des modèles double vitrage, et installez des systèmes de chauffage écoénergétiques.
- **Estimation de la valeur ajoutée**
Faites évaluer votre bien avant et après les travaux pour estimer l'augmentation de valeur due aux améliorations énergétiques.
- **Expertise professionnelle**
Faites appel à des professionnels pour garantir que les travaux sont effectués selon les normes et que les améliorations sont bien documentées.

2. Transparence du DPE :



- **Affichage du DPE**
Affichez clairement la classe énergétique du bien dans toutes les annonces et documents de vente.
- **Documentation détaillée**
Fournissez des rapports détaillés sur le DPE et les travaux réalisés, ainsi que des estimations des économies d'énergie annuelles.
- **Mise en avant des bénéfices**
Mettez en avant les avantages financiers et écologiques d'un bon classement DPE pour convaincre les acheteurs potentiels.

3. Mise en valeur des économies :



- **Calcul des économies**
Présentez des estimations chiffrées des économies réalisées grâce aux travaux de rénovation, comme les économies annuelles sur les factures de chauffage.
- **Comparaison avant-après**
Montrez les différences de coûts énergétiques avant et après les travaux pour illustrer l'impact des rénovations.
- **Témoignages et études de cas**
Utilisez des témoignages de locataires ou des études de cas de biens similaires ayant subi des rénovations énergétiques pour démontrer les avantages concrets.

Subventions et aides financières

Présentation des aides disponibles et comment en bénéficier

En tant que propriétaires, vous pouvez bénéficier de nombreuses aides financières pour entreprendre des travaux de rénovation énergétique. Voici un aperçu des principales subventions disponibles et comment en profiter :

1. MaPrimeRénov' :

Une aide financière accordée en fonction des revenus du foyer et du gain énergétique obtenu après les travaux.

Comment en bénéficier ?

Faites une demande en ligne sur le site officiel, fournir les devis des travaux, et recevez l'aide après la réalisation des travaux.



2. L'éco-PTZ :

Un prêt à taux zéro pour financer les travaux de rénovation énergétique.

Comment en bénéficier ?

Demandez l'éco-PTZ auprès de votre banque, fournissez un descriptif des travaux et les devis, et remboursez le prêt sans intérêts.



3. Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) :

Des aides financières offertes par les fournisseurs d'énergie pour des travaux d'économie d'énergie.

Comment en bénéficier ?

Contactez un fournisseur d'énergie participant, choisissez un professionnel certifié RGE (Reconnu Garant de l'Environnement), et faites réaliser les travaux pour recevoir l'aide.



4. Aides locales :

Des subventions spécifiques offertes par les régions, départements et communes pour la rénovation énergétique.

Comment en bénéficier ?

Renseignez-vous auprès de votre municipalité, vérifiez les conditions d'éligibilité, et déposez une demande avec les documents requis.

Tableau explicatif des différentes aides possibles

Aide financière	Description	Conditions d'éligibilité	Montant de l'aide
MaPrimeRénov'  MaPrimeRénov'	Aide pour les travaux de rénovation énergétique	Dépend des revenus et du type de travaux	Jusqu'à 20 000 € selon les travaux et revenus
Éco-PTZ 	Prêt à taux zéro pour financer des travaux de rénovation énergétique	Pas de condition de ressources	Jusqu'à 30 000 €
Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) 	Aides financières proposées par les fournisseurs d'énergie pour des travaux d'économie d'énergie	Dépend du type de travaux et des économies réalisées	Variable selon les travaux
Aides locales	Subventions spécifiques proposées par les régions, départements et communes	Variable selon la collectivité	Variable selon les dispositifs locaux

Les enjeux de la rénovation

Location du bien

Sans rénovation



Risque de gel des loyers



Interdiction de location pour les classes G à partir de 2025

Avec rénovation



Amélioration du classement DPE



Possibilité d'augmentation du loyer (sauf zone tendue, hors révision IRL)



Attractivité pour les locataires qui auront une réduction des coûts énergétiques



Conformité réglementaire

Vente du bien

Sans rénovation



Valeur de vente potentiellement réduite



Difficulté à trouver des acheteurs

Avec rénovation



Augmentation de la valeur de la vente



Attractivité pour les acheteurs

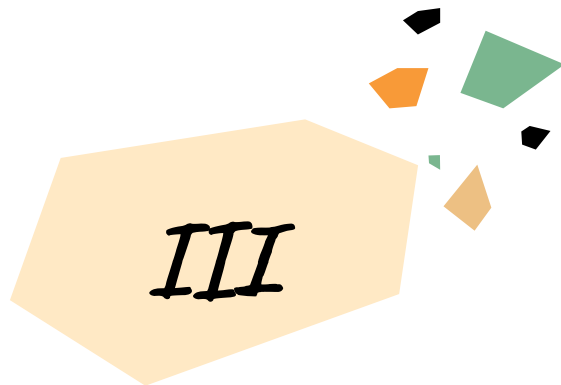


Réduction du temps de vente



Respect des attentes en matière de performance énergétique

La décision de louer ou de vendre un bien immobilier après les événements sportifs de 2024 doit être éclairée par le DPE. En comprenant les implications des différents classements énergétiques et les opportunités offertes par les rénovations énergétiques, les propriétaires peuvent faire des choix stratégiques pour maximiser la valeur et l'attractivité de leur bien. Les aides financières disponibles facilitent ces rénovations, permettant ainsi aux propriétaires de s'adapter aux nouvelles exigences légales et aux attentes du marché immobilier.



*Comment bien vendre votre
bien après l'été 2024 ?*

Historique et impact des événements sportifs sur l'immobilier

L'organisation des grands événements sportifs internationaux a souvent des retombées significatives sur le marché immobilier des villes hôtes. En examinant les exemples passés et les perspectives pour Paris après l'été 2024, plusieurs tendances et hypothèses peuvent être tirées.



Sydney 2000

Après avoir accueilli les jeux d'été, Sydney a enregistré une **hausse impressionnante des prix de l'immobilier de 60% en quatre ans**. Cette augmentation substantielle est en partie due aux améliorations infrastructurelles et à l'augmentation de la visibilité internationale de la ville.

Rio 2016

À Rio de Janeiro, les événements sportifs ont contribué à **stopper la baisse des prix de l'immobilier**, stabilisant ainsi le marché.

Athènes 2004

Athènes a connu une **augmentation** plus modeste **de 14% des prix immobiliers** après avoir organisé ses jeux d'été.

Tokyo 2020

Tokyo a également vu une **hausse notable des prix de l'immobilier de 22%** après les jeux, malgré les défis posés par la pandémie de COVID-19.

En moyenne, les villes hôtes des jeux enregistrent une augmentation de 17% des prix de l'immobilier lorsqu'on compare l'année précédant les Jeux et celle qui suit.

Été 2024 à Paris : Quelles perspectives ?

La situation immobilière à Paris est plus complexe en raison de la récente crise du marché en France. En 2024, une baisse des prix de l'immobilier à l'achat est attendue, suite à une année 2023 particulièrement difficile pour ce secteur. La stabilisation ou la baisse des taux d'intérêt pourrait dynamiser le marché immobilier parisien en 2024. Toutefois, il est difficile de prédire avec certitude si Paris suivra la tendance générale observée dans d'autres villes hôtes.

Investissements en Seine-Saint-Denis

La Seine-Saint-Denis (93) a bénéficié d'importants investissements infrastructurels en vue de l'été 2024, avec la construction du centre aquatique, du village olympique et le prolongement de la ligne 14 du métro. Ces développements devraient entraîner une augmentation des prix de l'immobilier dans cette région, à l'instar des quartiers de l'Est de Londres après les événements de 2012.

Effets potentiels dans d'autres villes françaises

Les villes de Marseille et Bordeaux, qui accueilleront certaines épreuves des événements sportifs de 2024, pourraient également voir leurs prix immobiliers augmenter, tirant parti de l'exposition et des améliorations infrastructurelles liées à l'événement.

Risques et incertitudes

Toutefois, l'exemple de Séoul, où les jeux n'ont pas eu d'effet positif notable sur l'immobilier, montre qu'il n'y a aucune garantie. La situation actuelle diffère de celle de Sydney en 2000. Aujourd'hui, avec la popularité croissante d'Airbnb, on peut anticiper une augmentation massive des lots en vente après l'été 2024. Selon les principes économiques de l'offre et de la demande, cette surabondance pourrait faire baisser les prix à court terme avant une éventuelle hausse dans les années suivantes.

Paris : Un marché saturé ?

Enfin, Paris, comme d'autres grandes métropoles, est parfois considérée comme trop chère pour les investisseurs, qui préfèrent souvent des villes de taille moyenne avec des prix plus abordables, telles que Le Havre ou Clermont-Ferrand. En Île-de-France, on a observé une baisse de 25% du nombre de ventes, avec 144 000 transactions, et une hausse des prix de 14,4% sur dix ans. Depuis l'annonce de l'attribution des Jeux à Paris en 2017, les prix ont augmenté de 22%.

«Après cet été 2024, il y a de fortes chances que l'on observe une augmentation des investissements immobiliers dans tout Paris ainsi que le Grand Paris. Cependant, une offre trop importante sur la prochaine année pourrait se traduire par un prix trop important de l'immobilier si tous les lots sont vendus en même temps.»

Eytan Koren,
Directeur Général



Préparez votre bien à la vente

Les stratégies d'amélioration de DPE pour vendre sont nombreuses :

1. Amélioration de l'isolation thermique



- **Isolation des combles et de la toiture**
Une grande partie des déperditions thermiques se fait par le toit. L'isolation des combles est donc une priorité. Les techniques courantes incluent l'isolation par soufflage de laine minérale ou de ouate de cellulose.
- **Isolation des murs**
Les murs mal isolés peuvent également entraîner des pertes de chaleur importantes. L'isolation par l'extérieur (ITE) ou par l'intérieur (ITI) peut être envisagée, selon les caractéristiques du bâtiment.
- **Isolation des sols**
Dans les maisons anciennes, l'isolation des sols peut faire une différence notable, notamment sur les planchers bas ou les caves.

2. Modernisation des systèmes de chauffage et de production d'eau chaude



- **Remplacement de la chaudière**
Installer une chaudière à haute performance énergétique, comme une chaudière à condensation, permet de réduire la consommation d'énergie.
- **Pompe à chaleur**
L'installation d'une pompe à chaleur (air-eau ou géothermique) est une solution écologique et économique pour chauffer le logement.
- **Chauffage solaire**
Les chauffe-eau solaires ou les panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire peuvent également améliorer le DPE.

3. Ventilation et étanchéité à l'air



- **Système de ventilation mécanique contrôlée (VMC)**
Une VMC simple flux ou double flux permet de renouveler l'air intérieur tout en limitant les pertes de chaleur.
- **Étanchéité à l'air**
Vérifier et améliorer l'étanchéité à l'air du logement pour éviter les infiltrations d'air froid et les pertes de chaleur. Cela peut inclure le calfeutrage des portes et fenêtres, ainsi que l'amélioration des joints.

Préparez votre bien à la vente

4. Installation de fenêtres performantes



- **Double vitrage ou triple vitrage**
Remplacez les fenêtres par des modèles à double ou triple vitrage. Cela vous permettra d'améliorer considérablement l'isolation thermique et acoustique.
- **Menuiseries isolantes**
Choisissez des menuiseries avec une bonne performance thermique (cadres en PVC, bois ou aluminium à rupture de pont thermique), cela contribuera également à l'amélioration du DPE.

5. Utilisation d'énergies renouvelables



- **Panneaux photovoltaïques :**
Installez des panneaux photovoltaïques pour produire de l'électricité verte afin de réduire la consommation énergétique de votre logement et d'améliorer sa performance énergétique globale.
- **Chauffe-eau thermodynamique**
Choisissez un chauffe-eau thermodynamique qui utilise l'énergie de l'air pour chauffer l'eau, ce qui est plus efficace qu'un chauffe-eau électrique classique.

Coût d'une rénovation

En fonction du type de bien, du prix à la revente mais aussi du prix de décote à négocier quand on veut investir dans une passoire thermique.

Rénovation d'une passoire énergétique de G en D

Pour un T1

De 25m² en moyenne



Coût de la rénovation globale

20 700 €

Soit 828 € TTC/m²



Perte de surface

2,5 m²

Soit 10% de la superficie totale

= 1 340 €

d'économies d'énergie/an

Pour un T2

De 40m² en moyenne



Coût de la rénovation globale

33 160 €

Soit 829 € TTC/m²



Perte de surface

4 m²

Soit 8% de la superficie totale

= 2 144 €

d'économies d'énergie/an

Pour un T3

De 65m² en moyenne



Coût de la rénovation globale

48 685 €

Soit 749 € TTC/m²



Perte de surface

6 m²

Soit 9,2% de la superficie totale

= 3 485 €

d'économies d'énergie/an

Rénovation d'une passoire énergétique de F en D

Pour un T1

De 25m² en moyenne



Coût de la rénovation globale

16 225 €

Soit 649 € TTC/m²



Perte de surface

0,75 m²

Soit 3% de la superficie totale

= 1 031 €

d'économies d'énergie/an

Pour un T2

De 40m² en moyenne



Coût de la rénovation globale

25 600 €

Soit 650 € TTC/m²



Perte de surface

1,2 m²

Soit 2,6% de la superficie totale

= 1 650 €

d'économies d'énergie/an

Pour un T3

De 65m² en moyenne



Coût de la rénovation globale

36 985 €

Soit 569 € TTC/m²



Perte de surface

1,95 m²

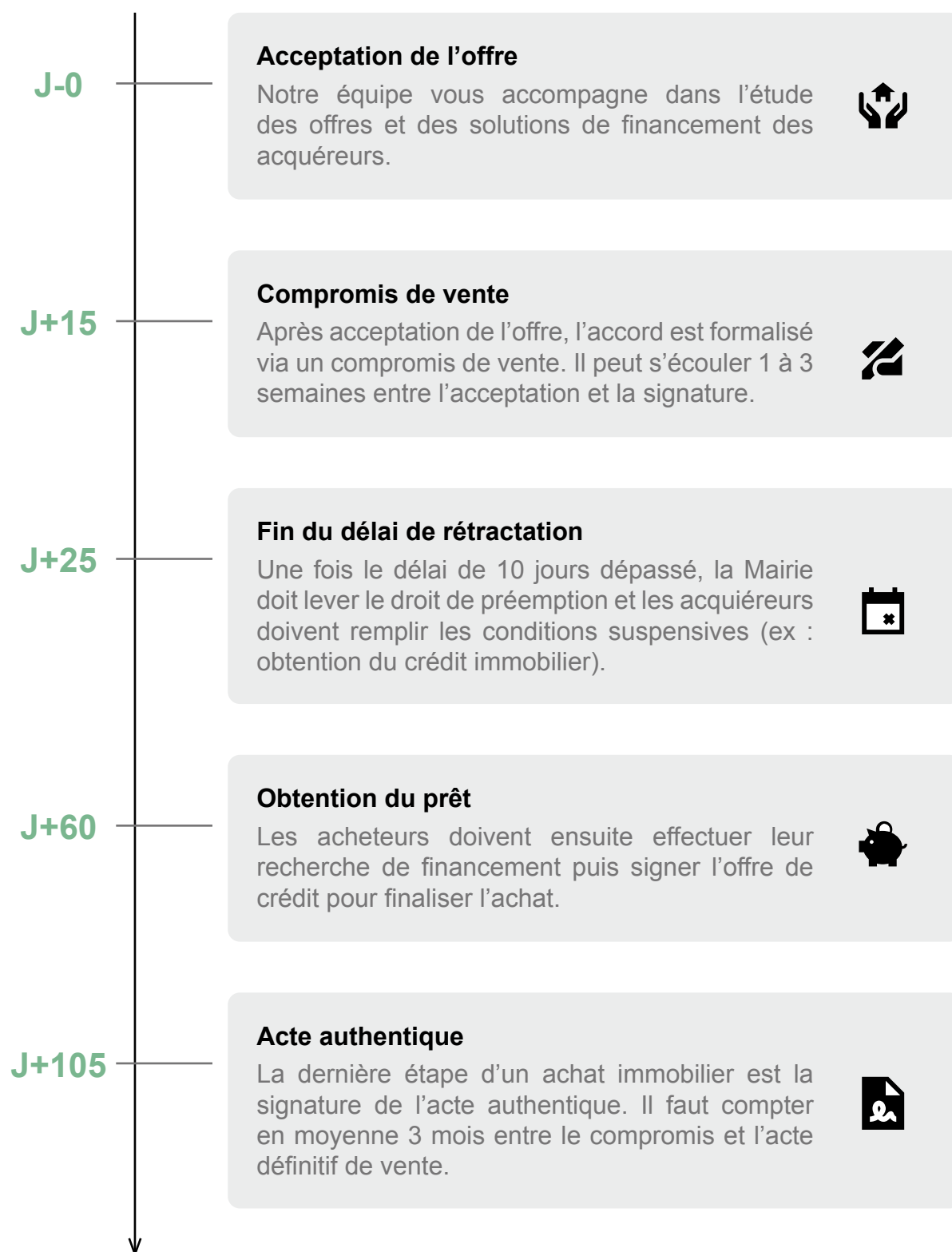
Soit 3% de la superficie totale

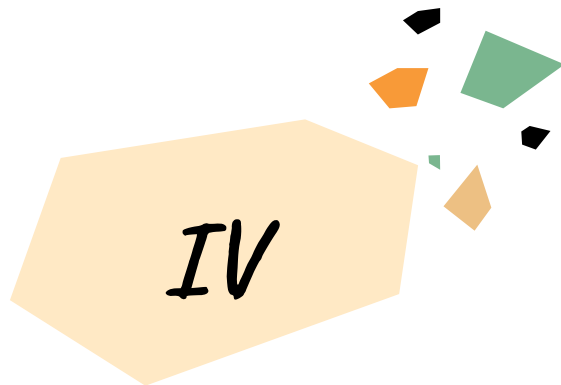
= 2 681 €

d'économies d'énergie/an

Processus et documentation

Étapes de la vente, rôle des professionnels, et documents nécessaires.





*Comment bien louer votre bien
après l'été 2024 ?*

Situation du marché locatif après l'été 2024

Le marché locatif à Paris est extrêmement tendu depuis plusieurs années. Cette tension s'est encore intensifiée avec l'approche de l'été 2024, car de nombreux propriétaires ont choisi de transformer leurs logements en meublés touristiques. Cette décision a considérablement réduit le nombre de logements disponibles pour la location à long terme.

*Le secteur du logement en France connaît une crise sans précédent, caractérisée par une **tension locative croissante** et un **accès à la propriété de plus en plus restreint**.*

Les données internes de Manda sur le marché locatif entre 2022 et 2023

À l'échelle nationale :

- le nombre de lots disponibles n'a progressé que de **1,4%**
- le nombre de candidatures par lot a augmenté de **32%**
- les loyers ont enregistré une hausse de **8,20%** charges comprises sur la même période, poursuivant cette tendance avec une augmentation de 3,58% depuis le début de cette année

À Paris :

- le nombre de logements disponibles a diminué de **9,16%**
- les candidatures ont bondi de **56%**
- Les loyers y ont également grimpé de **8,46%** charges comprises en 2023, suivis d'une hausse de 4,21% depuis le début de l'année.

Diminution du stock de logements

Ainsi, le stock des logements à Paris a diminué. En revanche, l'augmentation drastique du nombre de candidatures par lot a créé au sein de la capitale une tension locative extrêmement forte. Il est aujourd'hui plus que jamais difficile de trouver un logement. Cette baisse importante du nombre de lots disponibles s'explique en grande partie par la conversion des logements en meublés touristiques, accentuant une pénurie de logements alors que la demande reste très élevée.

Effets de MaPrimeRenov'

Le dispositif MaPrimeRenov', qui vise à encourager les rénovations énergétiques, a vu son budget diminuer récemment. Cette réduction budgétaire a découragé certains propriétaires de se lancer dans des travaux de rénovation coûteux. Sans ces incitations, de nombreux logements restent dans un état qui ne permet pas de les proposer sur le marché locatif traditionnel, exacerbant ainsi la crise de l'offre.

Conséquences et perspectives

La combinaison de ces facteurs - la conversion des logements en meublés touristiques et la diminution des incitations à la rénovation - contribue à maintenir un marché locatif parisien extrêmement tendu. Cette situation complique la recherche de logements pour les locataires et pourrait avoir des répercussions à long terme sur l'attractivité de Paris pour les résidents permanents.

Les autorités locales devront probablement intervenir pour réguler le marché et encourager la mise à disposition de logements pour la location à long terme. Des mesures telles que des restrictions sur les meublés touristiques et une augmentation des subventions pour les rénovations pourraient être nécessaires pour stabiliser le marché et répondre à la demande croissante de logements à Paris.

Avantages d'un bon DPE pour la location :

- Un bon DPE indique que le logement est **économe en énergie**, critère de plus en plus recherché par les locataires. Un logement avec une bonne performance énergétique signifie des factures de chauffage, d'électricité et d'eau chaude plus faibles, ce qui peut attirer plus de locataires potentiels avec l'augmentation toujours plus grande de l'inflation.
- Un logement avec un bon DPE est souvent **perçu comme étant de meilleure qualité**. Cela peut valoriser le bien immobilier et permettre au propriétaire de justifier un loyer légèrement plus élevé que pour des logements similaires mais moins performants énergétiquement. Un bon DPE donne très souvent au locataire l'impression d'un logement neuf, bien entretenu et propre.
- Nous le savons tous, les réglementations énergétiques deviennent de plus en plus strictes. En France, à partir de 2025, les logements classés G au DPE seront progressivement interdits à la location puis s'en suivra les logements F en 2028. Avoir un bon DPE permet de s'assurer que le logement est **conforme aux normes actuelles et futures**, évitant ainsi des travaux coûteux et des sanctions légales.
- En plus des avantages économiques, un bon DPE signifie que le logement a un **impact environnemental réduit**. Vous, propriétaires, pouvez ainsi contribuer à la lutte contre le changement climatique en réduisant les émissions de gaz à effet de serre de leur bien immobilier. On touche ici à un point très important. Un logement avec une bonne performance énergétique est un logement qui se loue vite. Les locataires sont de plus en plus sensibles aux questions énergétiques et environnementales et préfèrent des logements qui leur permettent de réduire leur empreinte carbone et leurs dépenses énergétiques.

En résumé :

Avoir un bon DPE pour son logement présente de nombreux avantages :

attractivité pour les locataires, **valorisation** du bien, **conformité** aux réglementations, accès à des **aides financières**, contribution à la **protection de l'environnement** et **réduction des périodes de vacance locative**.

C'est un investissement qui peut s'avérer rentable à court et à long terme pour les propriétaires.

Législation et gestion locative

Obligations des bailleurs

Les propriétaires bailleurs en France doivent se conformer à plusieurs obligations légales en matière de performance énergétique de leurs logements, liées au Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).

Obligation de fournir un DPE valide :



- Le DPE doit être fourni lors de la mise en location d'un logement, dans le dossier de diagnostic technique remis au locataire
- Valable 10 ans
- Doit être réalisé par un diagnostiqueur certifié

En l'absence de ce document, le propriétaire peut être soumis à des sanctions, et le locataire peut demander une réduction du loyer.

Interdiction de louer des «passoires énergétiques»



- Depuis 2021 : les logements classés F et G (les plus énergivores) sont considérés comme des «passoires énergétiques»
- Depuis 2023 : les logements en G+ (>450 kWh/m²/an) ont été interdits à la location
- À partir de 2025 : les logements classés G ne pourront plus être mis en location
- À partir de 2028 : les logements classés F ne pourront plus être mis en location

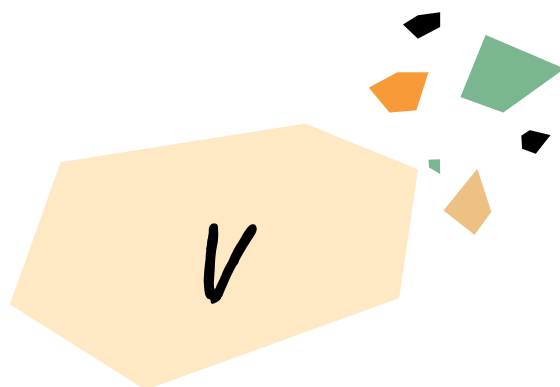
Les propriétaires doivent donc améliorer la performance énergétique de leurs biens pour rester conformes à la loi.

Réduction obligatoire des consommations énergétiques



La loi impose une réduction progressive des consommations énergétiques des bâtiments.

Les propriétaires sont donc tenus de réaliser des travaux de rénovation énergétique pour se conformer aux objectifs fixés par les réglementations nationales et européennes.



*Le rôle du syndic dans la rénovation
de votre bien post été 2024 en cas
de vente ou de location.*

Rôle du syndic : Importance de la gestion proactive des DPE collectifs

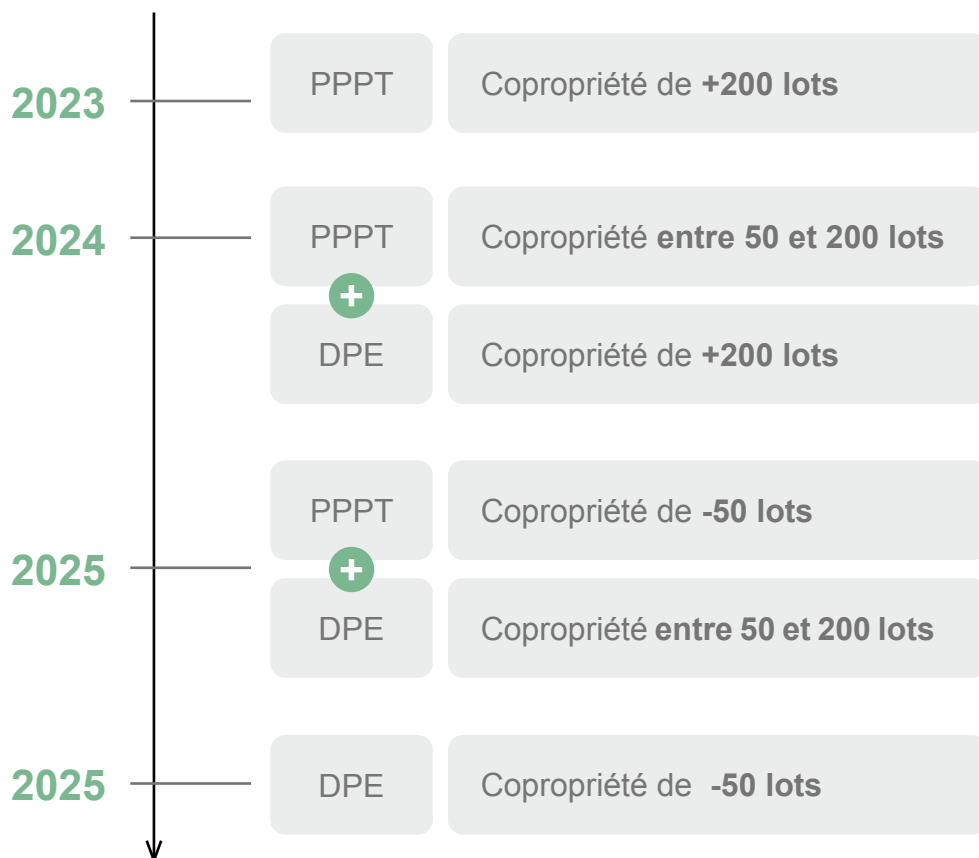
Gestion proactive du DPE collectif

La loi Climat et Résilience a mis en place de nouvelles mesures pour encourager la rénovation énergétique des copropriétés.

Elles auront l'obligation de réaliser :

- Un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)
- Un diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le tout, selon un calendrier précis, en fonction des tailles de copropriétés concernées :



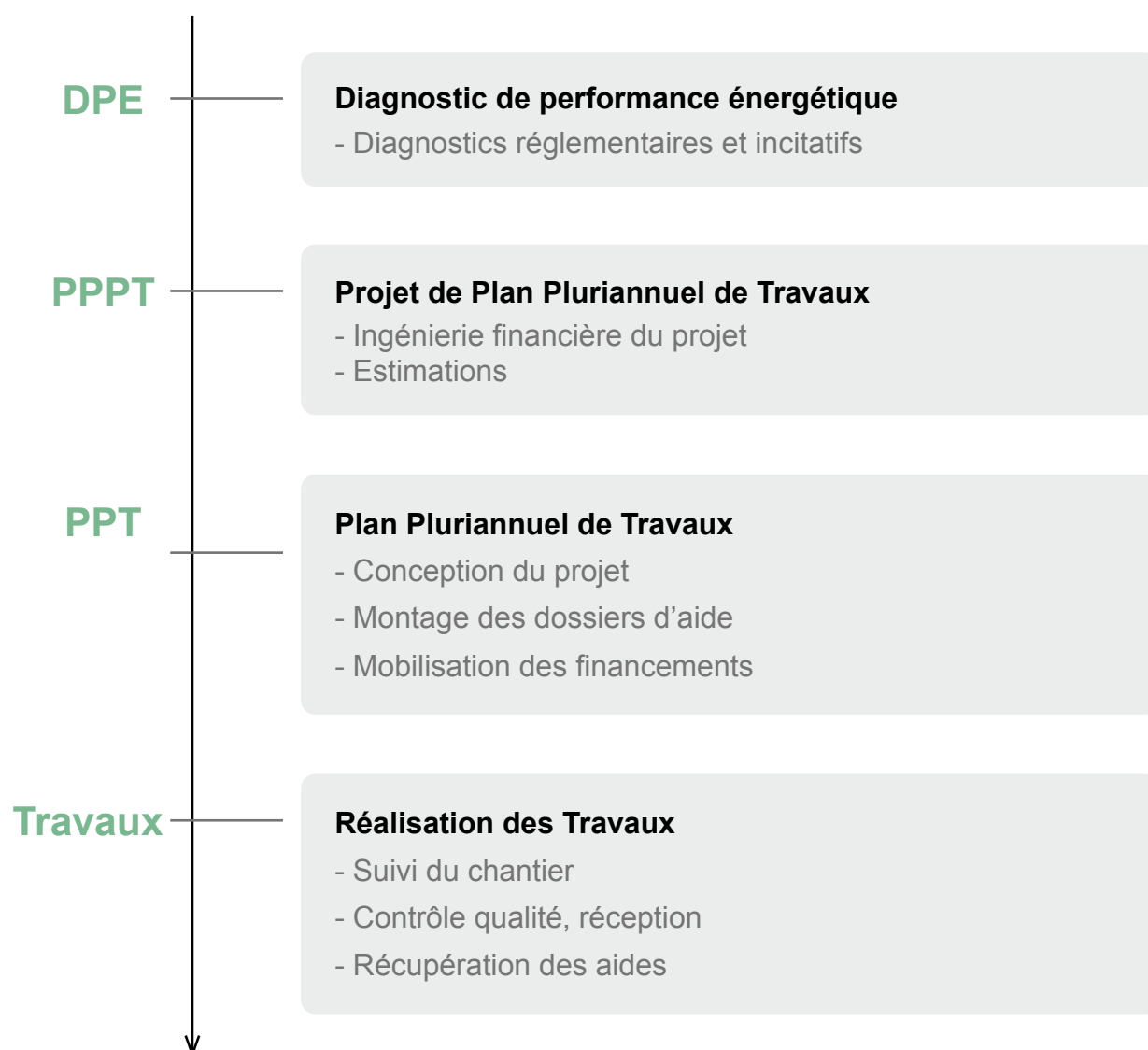
Le syndic doit surveiller régulièrement les performances énergétiques des bâtiments de la copropriété et organiser des audits énergétiques pour identifier les points faibles du bâtiment et proposer des solutions d'amélioration. De plus, le syndic doit veiller à ce que les DPE des parties communes et individuelles soient régulièrement mis à jour.

Communication et sensibilisation

- Information aux copropriétaires : Le syndic informe régulièrement les copropriétaires des résultats des audits énergétiques et des actions nécessaires.
- Éducation : Il organise des sessions d'information pour sensibiliser les copropriétaires à l'importance des économies d'énergie et des travaux de rénovation.

Planification des rénovations

- Étude de faisabilité : Le syndic effectue des études pour déterminer la faisabilité technique et financière des travaux.
- Plan pluriannuel de travaux : Il élabore un plan pluriannuel de travaux pour répartir les rénovations sur plusieurs années, facilitant ainsi leur financement et leur gestion.



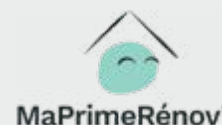
Financements

Subventions et aides financières : Le syndic explore et sollicite des subventions pour financer les travaux, notamment :

Les aides nationales

MaPrimeRénov'

Remplace le crédit d'impôt, avec des montants en fonction des revenus et des travaux.



MaPrimeRénov' Copro

Sans conditions de revenus, 25% des travaux financés si 35% de gains énergétiques.



L'éco-PTZ

Selon le bouquet de travaux, jusqu'à 50 000 € pour une rénovation globale.



Les Certificats d'économie d'énergie (CEE)

Sans condition de revenus, montant en fonction des gains énergétiques attendus sur la durée de vie de l'installation (kWh Cumac), finance 5 à 10% des travaux en copropriété.



Les aides locales

Éco-Rénovons Paris+

Subvention de 5 000 € pour la réalisation d'un Diagnostic Technique Global (DTG).



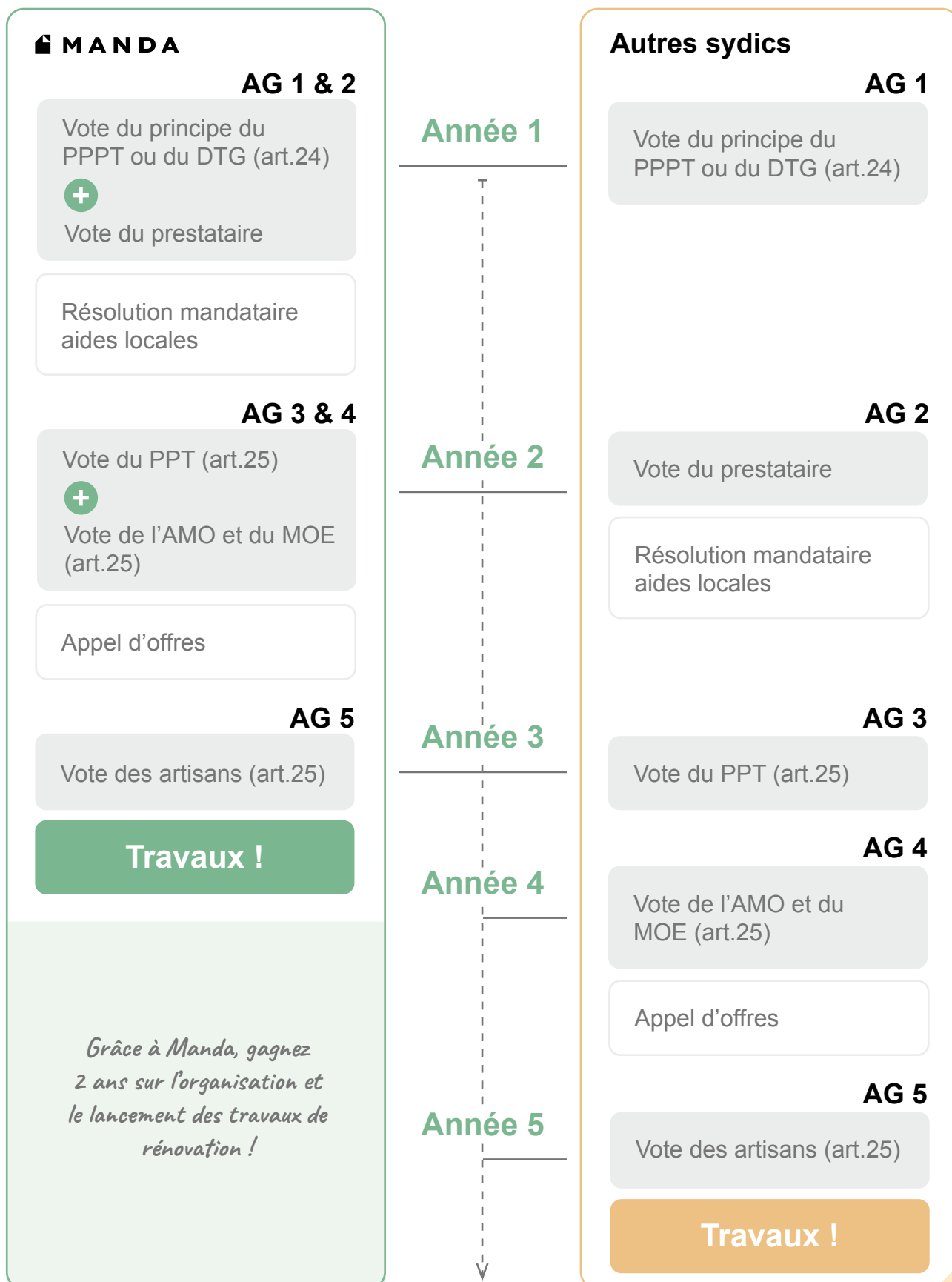
Aide éco-patrimoine (Lyon)

50% de l'étude architecturale plafonnée à 5 000 € et jusqu'à 35 000 € pour un ravalement de façade.



Implication des copropriétaires

- Réunions et consultations : Le syndic organise des réunions et des consultations pour discuter des projets de rénovation et recueillir les avis des copropriétaires.
- Vote en assemblée générale : Les décisions concernant les travaux sont prises en assemblée générale, où chaque copropriétaire a le droit de vote.



Comment les décisions sont prises en assemblée générale avec des cas concrets

Processus décisionnel en assemblée générale

1. Préparation de la réunion :



- **Convocation**
Le syndic convoque les copropriétaires à l'assemblée générale en respectant les délais légaux.
- **Ordre du jour**
Il inclut les points relatifs aux travaux de rénovation énergétique dans l'ordre du jour.
- **Documents préparatoires**
Le syndic distribue les documents nécessaires (rapports d'audit, devis des entreprises, études de faisabilité).

2. Déroulement de l'assemblée générale :



- **Présentation des projets**
Le syndic présente les projets de rénovation, leurs coûts, les subventions disponibles, et les bénéfices attendus.
- **Débats et discussions**
Les copropriétaires débattent des propositions, posent des questions et expriment leurs opinions.
- **Vote**
Les copropriétaires votent sur les projets présentés. Les décisions sont prises à la majorité prévue par la loi (majorité simple, double majorité, unanimité selon le type de travaux).

3. Mise en œuvre des décisions :

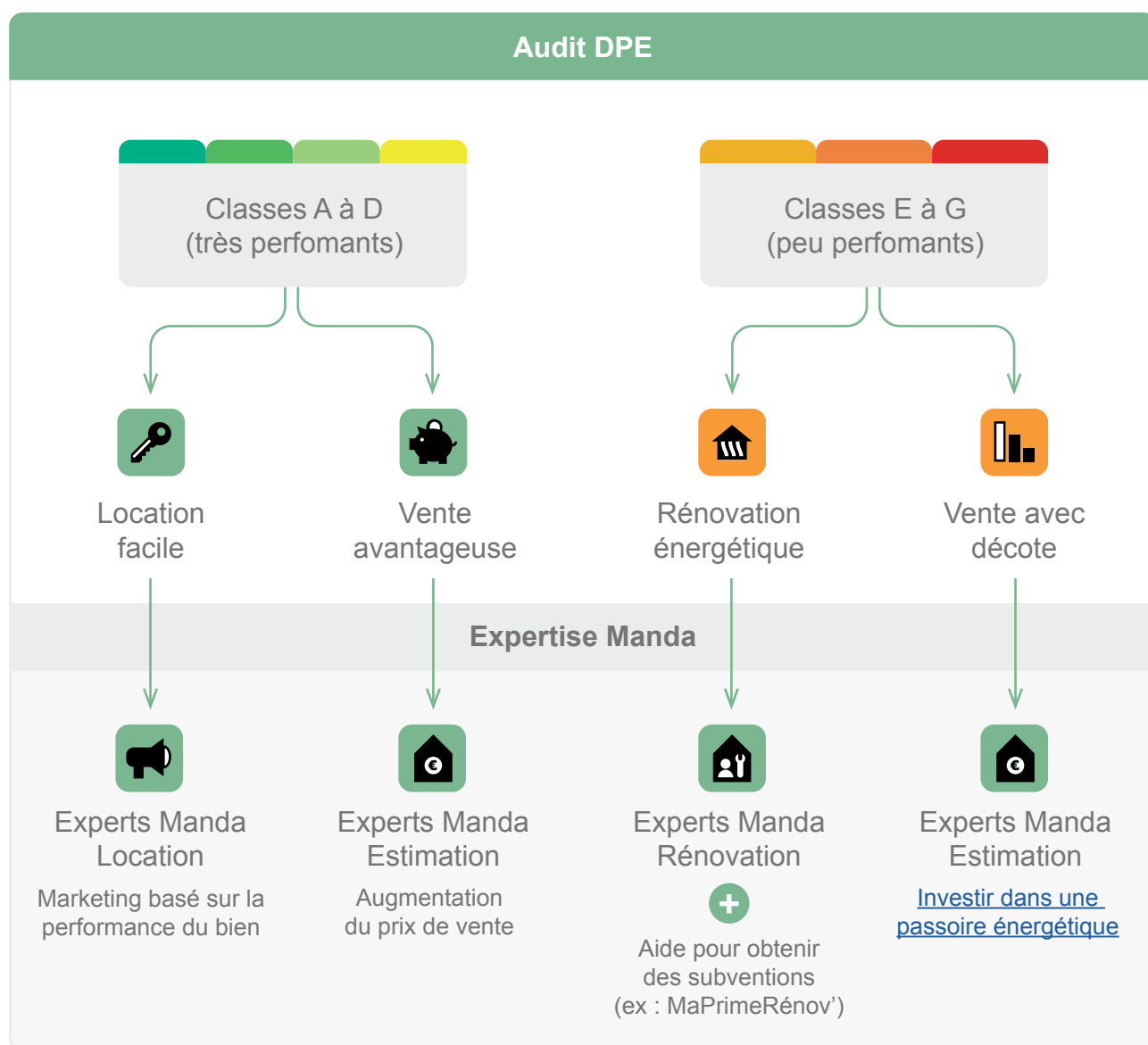


- **Sélection des entreprises**
Après approbation, le syndic sélectionne les entreprises pour réaliser les travaux.
- **Suivi des travaux**
Il supervise la réalisation des travaux, veille au respect des délais et au bon déroulement du chantier.
- **Rapport final**
À la fin des travaux, le syndic présente un rapport détaillé lors d'une nouvelle assemblée générale.

En clarifiant le rôle du syndic et le processus décisionnel en assemblée générale, les copropriétaires peuvent mieux comprendre comment les rénovations énergétiques sont planifiées et financées, et ainsi participer activement à la valorisation de leur bien.

Conclusion

L'audit DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) joue un rôle crucial dans la valorisation des biens immobiliers. Les classes de A à D, représentant une haute performance énergétique, facilitent tant la location que la vente en permettant une attractivité accrue et souvent des prix plus élevés. En revanche, les biens classés de E à G nécessitent des investissements en rénovation pour améliorer leur efficacité énergétique, avec des implications directes sur leur valeur marchande, souvent vendus avec une décote. Ainsi, la performance énergétique devient un critère déterminant non seulement pour la rentabilité à long terme des biens immobiliers, mais aussi pour leur attractivité sur le marché.



Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est essentiel dans vos décisions immobilières post 2024, qu'il s'agisse de gestion locative, de syndic de copropriété, de vente ou de rénovation énergétique. Pour une analyse précise et personnalisée, consultez un expert Manda et bénéficiez de l'accompagnement d'un professionnel.



MANDA

Toutes vos histoires immobilières

