

Investir au-delà des cycles économiques grâce à la thématique du soin

[LIRE L'ARTICLE](#)

ECONOMIE

Immobilier : « Le DPE est désormais un paramètre de négociation », selon le notaire Frédéric Violeau

INTERVIEW. Frédéric Violeau, notaire à Caen chargé des statistiques immobilières nationales pour le CSN, décrypte l'impact de la loi climat et résilience sur le secteur immobilier.

Chloé Rossignol
18/03/2023 à 13:04

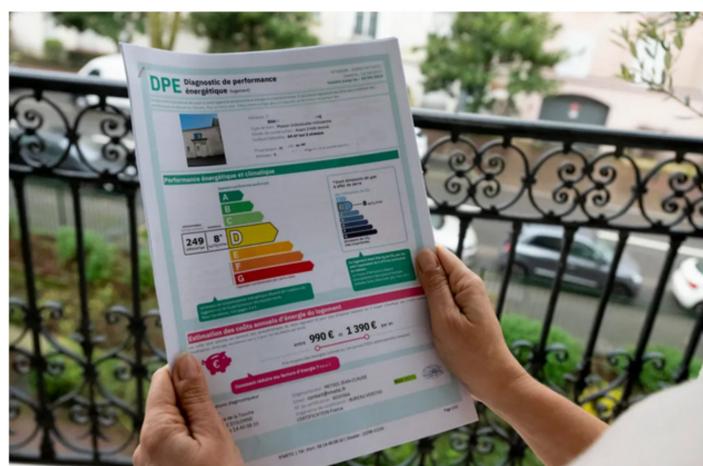


Image d'illustration. Hans Lucas via AFP / © Serge Tenani / Hans Lucas

[Facebook](#)
[Email](#)
[Whatsapp](#)
[Twitter](#)

Quelles sont les grandes mesures de la loi climat et résilience qui impactent le secteur immobilier ?

Cette loi du 22 août 2021 est une loi fleuve. L'un des dispositifs marquants est un chapitre entier du volet logement consacré à la ZAN, la zéro artificialisation nette, autrement dit zéro consommation d'espaces naturels à horizon 2050. L'objectif final n'est pas d'empêcher la construction, mais de construire différemment : reconditionner, identifier les zones dans lesquelles la reconstruction est possible.

Pour aboutir à ce résultat ambitieux, un certain nombre de dispositifs ont été mis en place en matière d'aménagement commercial. Le législateur se penche pour la première fois sur la notion de friche industrielle, qu'il définit comme un bien inutilisé et inoccupable sans aménagement ou travaux préalables. Les collectivités ont deux ans pour identifier les parcelles des friches et des zones d'activités dégradées, et pourront par la suite prendre des mesures envers les propriétaires, incitatives (majoration de leur droit à construire) ou punitives (mise en demeure et expropriation). Certaines friches sont déjà en cours de transformation, comme Caen Presqu'île, un projet urbain de 300 hectares en centre-ville où minoteries, scieries et autres industries laissent place à des habitations et des activités commerciales dans un cadre végétalisé.

La suite après cette publicité

« Le DPE est désormais un paramètre de négociation du prix »

La classification énergétique des biens fait-elle partie de la loi ?

Pas directement, car les dispositifs modifiant le DPE [diagnostic de performance énergétique] datent de 2021. En revanche, la loi climat et résilience y a apporté davantage de contraintes ! Concrètement, depuis le 1er janvier 2023, il est interdit de louer un bien dont la consommation énergétique finale dépasse 450 kilowattheures par mètre carré par an. J'insiste sur la notion de consommation « finale », car il est important de bien la distinguer de la consommation en énergie « primaire », celle qu'il faut produire à la source. L'énergie finale est quant à elle celle qui est livrée au consommateur. Lorsqu'on se chauffe au gaz, on gère l'énergie que l'on consomme. Mais un radiateur électrique demande bien plus de production en centrale ! La différence peut se révéler importante. La première page des DPE faisant généralement état de l'énergie primaire, il faut calculer sur la troisième page si l'énergie finale au mètre carré dépasse réellement le seuil de 450.

D'autres échéances s'étalent dans le temps : les biens en classe G seront interdits à la location en 2025, ceux de la classe F en 2028, et E en 2034.

En quoi la loi a-t-elle changé la pratique notariale ?

Le DPE existe depuis 2006... mais il n'intéressait pas grand monde ! En 2021, la loi l'a rendu plus précis et plus objectif. Un candidat à l'acquisition ou à la location y est sensibilisé dès l'annonce. C'est désormais un paramètre de négociation du prix, surtout dans le contexte conjoncturel actuel.

La suite après cette publicité

Dans les études, les notaires ont pris tous ces paramètres en compte pour écouter et conseiller au mieux les clients, les accompagner dans la connaissance de la loi et des dispositifs d'aides auxquelles ils peuvent prétendre ●

Publicité

Le Journal du Dimanche PRIMONIAL REIM FRANCE

IMMOBILIER

Investir au-delà des cycles économiques grâce à la thématique du soin

LIRE L'ARTICLE