

VRAI/FAUX : financer une « passoire thermique »

Depuis le 24 août dernier, les propriétaires-bailleurs de passoires thermiques notées F et G ne peuvent plus augmenter leurs loyers. A partir du 1^{er} janvier 2023, ils ne pourront plus louer leurs biens les plus énergivores, ceux consommant actuellement plus de 450 KWh/m² d'énergie finale. De fait, les futurs acquéreurs sont particulièrement attentifs aux critères énergétiques et sont plus enclins à négocier, à la baisse, les prix des biens qu'ils convoitent. Laura Martino, Directrice des partenariats bancaires chez CAFPI, s'est prêtée à un « VRAI/FAUX » pour faire la lumière sur les pratiques observées depuis l'application de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Il y a de plus en plus de « passoires thermiques » proposées à la vente. VRAI. Nous pouvons dire que c'est le résultat de la réglementation renforcée sur les critères énergétiques avec les lois Climat d'une part et l'augmentation des coûts des travaux d'autre part, qui ont contraint certains propriétaires-bailleurs de passoires thermiques de les mettre en vente, faute de moyens pour réaliser des travaux qui peuvent s'élever à plus de 30 000 €.

Les « passoires thermiques » sont décotées. VRAI et FAUX. Les entrepreneurs-courtiers CAFPI observent avec leurs partenaires, agents immobiliers, que les futurs acquéreurs sont très avertis sur la réglementation et ses conséquences sur les investissements locatifs. Lorsque le bien présente des défauts notamment en matière de performance énergétique, ils n'hésitent pas à négocier à la baisse, jusqu'à 20%, le prix du bien convoité. A noter : cela est moins vrai sur les marchés tendus bis (Ile-de-France ; métropoles régionales).

Les banques ne font pas attention aux critères énergétiques quand elles octroient un crédit. FAUX. Les banques sont très vigilantes au type de bien acheté. Il faut savoir que les critères énergétiques peuvent jouer en défaveur de l'emprunteur si la note est trop mauvaise. En effet, la banque sera plus exigeante en termes d'apport et d'épargne résiduelle, pour anticiper les travaux à réaliser par exemple. Il existe des offres de financement « vert », via des prêts à la consommation, proposés par les banques pour aider les emprunteurs à couvrir le coût de leurs travaux énergétiques. Les taux proposés par ce type de crédit restent inférieurs à ceux de crédits à la consommation classiques. Par exemple, pour un prêt d'un montant de 4000 €, un taux à 2,20% pourra être proposé pour un prêt « vert » contre 10% pour un prêt consommation classique.

Contact Presse

Galivel & Associés
Carol Galivel / Gaëtan Heu
01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com

CAFPI
Caroline Arnould / Aïna Pagès (06 99 46 45 76)
111 Avenue de France – 75013 Paris
c.arnould@cafpi.fr / a.pages@cafpi.fr

Tous ces exemples montrent que les banques sont de plus en plus nombreuses à vouloir donner du sens au financement des crédits qu'elles accordent.

Les banques en plus d'un apport conséquent et d'un taux d'endettement limité attendent, en cas de mauvaise note au DPE, une épargne significative pour les travaux.

VRAI. Cela est vrai, nous avons le cas récent d'un jeune emprunteur qui souhaitait acheter sa résidence principale. Il souhaitait emprunter 159 000 €, avait 16 000 € d'apport, un taux d'endettement à 30% et de l'épargne. Une des banques à qui CAFPI a présenté son dossier exigeait, pour financer le bien, que le client s'engage à réaliser des travaux pour faire passer la note du bien acheté d'une note « G » à au moins « E ».

Les aides existantes pour la rénovation énergétique sont suffisantes. VRAI. Plusieurs de nos dossiers avec des travaux ont pu être financés grâce aux aides nationales et locales. Par exemple, un primo-accédant a emprunté 110 000 € pour l'achat d'une maison, pour laquelle 40 000 € étaient nécessaires pour augmenter la classe énergétique de « G » à « E ». Il avait 22 000 € d'épargne qu'il a pu mobiliser pour une partie des travaux. Pour le reste, il a fait appel à MaPrimeRénov', à l'ADIL et à son Conseil Régional et a pu récolter 18 000 € d'aides, soit près de la moitié de la somme restant à financer. Il faut tout de même noter que les démarches pour obtenir ces aides sont longues et complexes ; se faire aider par un courtier peut permettre de gagner du temps.

CAFPI en bref :

Leader du marché des courtiers en crédits, CAFPI est présent dans toute la France, via ses 240 agences en propre, pour accompagner ses clients dans toutes les étapes de leur projet immobilier. En 2021, CAFPI a finalisé 40 000 dossiers auprès de 150 banques et assureurs partenaires, à des conditions particulièrement avantageuses. Le métier de courtage en prêts immobiliers est toujours en plein essor puisque plus de 35 % des crédits en France se font via un courtier. CAFPI est l'expert de tous les crédits avec ses offres de crédits immobilier, de regroupement de crédits, de crédits professionnels et d'assurances emprunteur en ligne sur www.cafpi.fr et sur les réseaux sociaux.

En 2010, sous l'impulsion de CAFPI, naît l'APIC (l'Association Professionnelle des Intermédiaires en crédits) dans le but de promouvoir le métier de courtier, d'accompagner ses acteurs dans les évolutions réglementaires et législatives et défendre les intérêts de la profession auprès des pouvoirs publics (www.apicfrance.asso.fr).

Contact Presse

Galivel & Associés
Carol Galivel / Gaëtan Heu
01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com

CAFPI
Caroline Arnould / Aïna Pagès (06 99 46 45 76)
111 Avenue de France – 75013 Paris
c.arnould@cafpi.fr / a.pages@cafpi.fr