

REGARD D'EXPERT

Fana Rasolofo-Distler : « Les jeunes et les ménages modestes peinent à se loger »

Le point de vue sur la situation immobilière de Fana Rasolofo-Distler, **PROFESSEURE** des Universités, **DIRECTRICE** des études à l'IAE Metz School of Management et **TITULAIRE DE LA CHAIRE EREM** (European Real Estate Management) dédiée à l'immobilier, à ses entreprises et acteurs.

Êtes-vous surprise par l'ampleur de cette crise immobilière ?

Fana Rasolofo-Distler

« Ce n'est pas la première crise immobilière que nous traversons mais celle-ci se distingue par la diversité des paramètres, parfois contradictoires, qui se conjuguent et s'attisent mutuellement : des prix du mètre carré qui ont fortement progressé ces dernières années, l'inflation, des taux de crédit immobilier qui remontent très rapidement avec notamment pour ambition de peser sur l'inflation, les coûts de l'énergie et des matières premières qui flambent, des décisions politiques en ce qui concerne les passoires thermiques... »

Ce n'était pas le bon moment pour s'attaquer aux logements mal isolés et énergivores ?

« L'intention du gouvernement est louable et il faut bien évidemment agir en faveur de l'environnement. Mais avant d'imposer un calendrier pour rénover les passoires thermiques, il eût été judicieux de veiller à ce que les conditions et les moyens pour le faire soient au ren-

dez-vous. Ce n'est pas le cas. Le système pour les aides est confus, les artisans sont trop peu nombreux, les compétences font défaut... Tout récemment encore je me suis entretenue avec le syndic d'un immeuble haussmannien qui m'expliquait qu'il n'était pas envisageable d'isoler la bâtisse de l'extérieur pour ne pas dénaturer la façade et qu'isoler par l'intérieur s'accompagnait de pertes de mètre carré dans les logements. C'est une illustration parmi d'autres que les écueils et difficultés n'ont pas été suffisamment anticipés. Il fallait visiblement aller vite. Quand on sait qu'il y a entre 6 et 12 millions de logements concernés (*sur environ 30 millions de logements, ndlr*), c'est inquiétant. D'autant plus dans le contexte actuel puisque les décisions prises dans ce registre participent aujourd'hui à alimenter la crise de l'immobilier et du logement. »

Les agences immobilières devaient-elles se saisir de ce dossier « rénovation énergétique » compte tenu de leur proximité avec les vendeurs et les acheteurs ?

« Certains réseaux se sont déjà po-

sitionnés pour assurer du conseil et des services en la matière en nouant des partenariats avec des artisans. Il y a assurément un marché à prendre, des complémentarités en termes de savoir-faire à organiser au bénéfice des agences et de leurs clients, c'est certain. »

La crise est-elle partie pour durer ?

« J'ai bien peur que cela dure encore en 2024, voire plus longtemps encore. Ce qui est fortement regrettable, c'est que le contexte comme les décisions prises, en ce qui concerne l'évolution des taux d'intérêt afin de peser sur l'inflation, pour ne prendre que celle-ci en exemple, impactent les primo-accédants et fragilisent un peu plus encore les jeunes et les ménages modestes qui peinent à se loger tant les tensions sont également vives sur le marché de la location. Cette situation du marché de l'immobilier fait, aussi, des dégâts sur le plan social. »

Propos recueillis par BF



Fana Rasolofo-Distler, professeure des Universités, directrice des études à l'IAE Metz School of Management et titulaire de la Chaire EREM.

Zoom sur les passoires thermiques

Dans le cadre de la **loi Climat et Résilience**, les logements affichant une étiquette énergétique F ou G, autrement dit les passoires thermiques, ne peuvent plus faire l'objet d'une réévaluation annuelle de leur loyer depuis août 2022. Depuis le 1^{er} janvier de cette année, il est également **interdit de louer (nouveaux baux) les logements les plus énergivores**, comprendre ceux consommant plus de 450 kWh d'énergie finale par m² et par

an. Et ce n'est que le début. L'interdiction de louer concernera ensuite tous les logements ayant un Diagnostic de performance énergétique (DPE) G en 2025, F en 2028 et E en 2034, soit plus de 5 millions de logements. « *L'objectif est triple : protéger les locataires contre les factures d'énergie trop élevées ; laisser le temps nécessaire aux propriétaires pour faire des travaux de rénovation des logements qu'ils louent ; et réduire nos émissions de gaz à effet de serre* »,

explique le gouvernement. L'entrée en vigueur de cette réglementation n'est pas sans conséquence sur le marché de l'immobilier. Les propriétaires qui, malgré les aides étatiques, ne désirent pas (ou ne peuvent pas) investir dans des travaux de rénovation énergétique cherchent à les vendre. Une étude OpinionWay/Seloger de février dernier indiquait que **la part des passoires thermiques en vente sur SeLoger a explosé au cours du der-**

nier trimestre de 2022 : + 19,2 % par rapport à l'année précédente. Trouvent-elles preneur, les prix d'achat étant forcément moindres (ou en tout cas ces biens offrent davantage de marges de négociations) ? Compliqué de le dire mais pour qui dispose de moyens financiers pour supporter une enveloppe « travaux » (et ainsi convaincre les banques de le suivre), entend faire le nécessaire pour organiser la rénovation et solliciter les aides disponibles ou

a un intérêt quelconque à générer du déficit foncier (fiscalité), cela s'étudie certainement, au cas par cas.

« *Pour l'heure, on ne peut pas dire que les investisseurs se bousculent en Moselle pour ce genre de produits. En revanche, j'observe qu'une partie de ces passoires énergétiques alimentent désormais le marché de la location saisonnière, les contrôles étant plus compliqués* », précise Philippe Delaporte, agent immobilier ImmoSky.