

L'expert

Carole De Ruyt

Avocate chez Cairnlegal

Comment le prix de l'énergie affecte le marché immobilier

La hausse du prix de l'énergie inquiète propriétaires et locataires. Elle peut cependant inciter à accélérer les politiques ambitieuses liées à l'amélioration de la qualité du bâti.

La hausse du prix de l'énergie a une influence déterminante sur le type de bien recherché par les acheteurs ou les locataires. Cette hausse des prix a par ailleurs donné un coup de pouce à des politiques énergétiques plus ambitieuses et a également entraîné une série de mesures visant à alléger les charges globales liées à l'achat ou à la location d'un bien immobilier en Belgique.

Changement des critères de l'acheteur et du locataire

L'obligation d'informer, déjà dans les annonces, sur la performance énergétique d'un bien destiné à l'habitation n'est pas neuve puisque les obligations en la matière sont reprises dans une directive européenne de 2001.

Le critère de performance énergétique n'est toutefois devenu un des premiers critères retenus par les candidats locataires, mais également par les acquéreurs de biens immobiliers, que depuis quelques années, voire quelques mois.

Le locataire craint l'augmentation vertigineuse de ses charges et le nouvel acquéreur se refuse à investir dans des biens qui devront être rénovés pour pouvoir continuer à être mise en location à l'avenir.

Les propriétaires comprennent évidemment aussi qu'un bien très énergivore ne permettra pas, ou plus, de demander un loyer élevé, le budget d'un locataire n'étant pas extensible sans limites...

Encadrement des charges et de l'indexation à Bruxelles

Depuis 2018, le code bruxellois du logement confirme l'obligation de renseigner sur la performance énergétique des bâtiments, mais impose également «l'énumération et l'estimation du montant des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire» de

manière à éviter que le locataire ne soit surpris par un décompte de charges hors de proportion en fin d'année.

À Bruxelles également, l'intention de plafonner les indexations est une conséquence directe de la hausse des prix de l'énergie. L'objectif, explique la secrétaire bruxelloise en charge du logement est d'éviter la double peine pour les locataires: hausse des loyers avec une indexation qui dépasse les 8% et hausse des charges liées au coût galopant de l'énergie.

Notons que cette mesure n'aboutira que si elle est couplée au déblocage de subventions mises à la disposition des

propriétaires pour rénover leur bien et le rendre moins énergivore. Elle sera en outre vraisemblablement limitée aux biens qui ont une très mauvaise performance énergétique (mais c'est malheureusement le cas de la majorité du parc immobilier bruxellois destiné à l'habitation).

Moratoire sur les expulsions en Wallonie

La Région wallonne a, quant à elle, décidé d'imposer un moratoire sur les expulsions domiciliaires durant la période hivernale qui arrive (et ce jusqu'au 15 mars 2023). Les coupures d'énergie seront également interdites en novembre et décembre 2022 et ne pourront en toute hypothèse pas être opérées sans passer préalablement par le juge de paix.

Toutefois, une augmentation du budget destiné à l'obtention de prêts à taux zéro à la rénovation est également prévue.

Toutes ces mesures ont évidemment un impact sur le choix du locataire (le propriétaire voudra être sûr de sa solvabilité s'il ne peut pas l'expulser...), mais également sur le choix du bien (le bien est-il chauffé à l'électricité, au gaz au mazout, etc.)

Un meilleur PEB en Flandre

En Flandre, depuis le 1er janvier dernier, le certificat de performance énergétique doit avoir été établi en 2019 au plus tard, à défaut il faut faire repasser un certificateur pour pouvoir vendre ou mettre en location un bien destiné à l'habitation. Depuis 2022 également, un certificat PEB est obligatoire en Région flamande pour les parties communes d'un immeuble à appartements.

Enfin, le «plan climat» flamand prévoit qu'à partir de 2023, le propriétaire d'un bien dont le PEB est inférieur ou égal à E aura 5 ans pour rénover le bâtiment au niveau D, avec la clef une possible interdiction de mettre le bien en location si ce niveau n'est pas atteint...

En conclusion, la hausse du prix de l'énergie inquiète légitimement propriétaire et locataire. Elle est toutefois une occasion inespérée de donner un coup d'accélérateur à des politiques énergétiques ambitieuses liées à l'amélioration de la qualité du bâti.

Le critère de performance énergétique est depuis peu un des premiers critères retenus par les candidats locataires, mais également acheteurs, de biens immobiliers.