

La crise énergétique affecte peu les chantiers de rénovation dans l'immobilier patrimonial



Photo

FOCUS. Si la crise énergétique impacte l'activité des artisans et entreprises du bâtiment, le segment de l'immobilier patrimonial est en revanche relativement épargné. En pleine croissance, ce marché reste néanmoins prudent sur le coût de ses futurs chantiers de rénovation.

La flambée des prix des matériaux et des énergies grève l'activité de nombreux secteurs économiques, à commencer par les artisans et entreprises du bâtiment. Le segment de l'immobilier patrimonial, en revanche, est relativement épargné par l'inflation des travaux de rénovation énergétique, du moins pour l'instant. C'est ce qu'indique une étude du groupe immobilier Mercurie Forbes Global Properties, spécialisé dans ce marché en pleine croissance : grâce à une demande croissante pour les biens patrimoniaux (manoirs, châteaux...), la société a enregistré un bond de 18% des commercialisations de ces demeures en cette fin d'année 2022, avec 64 ventes actées sur un an.

Tandis que 82% de ses clients déclarent rechercher des biens authentiques, 87% affirment vouloir acquérir une propriété spacieuse et au calme. Plus largement, les commercialisations de biens immobiliers classés ont progressé de 5% cette année. Mais ces derniers sont sans doute encore plus exposés aux enjeux de consommation énergétique et d'émissions polluantes. Si le secteur du bâtiment représente à lui seul 44% de la consommation d'énergie de la France, l'immobilier patrimonial s'avère en effet encore plus énergivore.

Une préoccupation croissante



À la suite d'une étude consacrée à la problématique énergétique dans le portefeuille de propriétés qu'il propose à la vente, le groupe Mercure a constaté que 44% des biens étaient équipés d'un [chauffage](#) au fioul. Or, "depuis le début de la crise, le prix de ce type d'énergie a particulièrement augmenté puisqu'il est passé de 876 € les 1.000 litres en septembre 2021 à 1.692 € les 1.000 litres en octobre 2022", indique l'agence spécialisée. Soit une envolée de 93% en seulement un an, et qui concerne donc quasiment la moitié des biens patrimoniaux.

Ceci dit, les professionnels se veulent à la fois rassurants et prudents. Certes, [Mercure](#) "n'a, pour l'instant, pas vu de vente avortée pour cause de rénovations trop importantes". Malgré cela, "ses agents restent attentifs au contexte inflationniste de l'énergie et à la [pénurie](#) des matériaux qui peuvent impacter les prix de l'immobilier". Certains ont d'ailleurs remarqué "un intérêt nouveau" pour les problématiques énergétiques parmi leurs clients.

Basé à Dijon, le directeur de l'agence Mercure de Bourgogne-Franche-Comté, [Éric Louvet](#), a noté depuis le début de l'année un changement d'attitude. "Nos clients sont attentifs aux travaux de rénovation qu'ils auraient à faire afin de changer de mode de chauffage ou aux factures d'énergies qui pourraient être importantes. C'est un argument pris en compte dans la négociation du prix", précise l'agent.

Des investissements... et des subventions

Il existe pourtant des aides au financement des chantiers de rénovation, même pour des résidences prestigieuses. Les spécialistes pointent toutefois du doigt un manque d'informations et une mauvaise évaluation des travaux : d'après une étude du groupe Demeure Historique, 72% des projets de financement pour ce type de travaux dans des propriétés patrimoniales ne bénéficient pas d'aides.

Pour inciter les propriétaires à franchir le pas, le secteur distingue donc deux catégories de chantiers de rénovation : les travaux d'isolation (menuiseries, toitures...) et les travaux sur les énergies (chauffage...). Concernant ces derniers, "les objectifs sont de continuer à faire baisser la part du fuel, malgré ses avantages logistiques et d'utilisation, de travailler sur le bois-énergie, de compléter avec des [énergies renouvelables](#) (géothermie, puits canadien, [éolien](#) et [photovoltaïque](#)) et de concevoir un mix énergétique au niveau de la propriété", explique-t-on chez Mercure.

Le portefeuille doit cependant être en mesure de s'aligner. Toujours selon le groupe immobilier, il faut prévoir entre 80 et 200 € du mètre carré pour réaliser un projet de géothermie, entre 50 et 80 € du m² pour un puits canadien, et entre 20.000 et 50.000 € pour l'installation d'éoliennes domestiques. Des objectifs qui nécessitent donc des investissements conséquents, mais néanmoins ouverts aux subventions.

Celles-ci sont accessibles auprès de l'Agence nationale de l'habitat ([Anah](#)), sous conditions de ressources ; des [Certificats d'économie d'énergie](#) (CEE), via des primes ou des prêts bonifiés accompagnant des solutions d'amélioration ; des éco-prêts à taux zéro, là encore sous conditions de ressources ; du dispositif Ma prime rénov', qui permet de cumuler plusieurs aides ; et enfin du taux réduit de 5,5% pour la TVA.

Lever les freins à la vente

Ce panel de financements serait suffisant pour amortir le coût des travaux, eu égard à la très forte hausse des prix énergétiques. Mercure [cite](#) l'exemple d'un château de l'Oise classé monument historique, qui a déboursé 439.000 € pour ses travaux de rénovation énergétique : subventionné à 50%, cet investissement a permis à ses propriétaires de faire chuter leur facture d'énergie de 55.000 € à 7.000 € par an.

Un autre château, dans la Sarthe et non classé cette fois, n'a pas pu profiter de subventions. Bien qu'ayant consacré 100.000 € à un chantier similaire, il a tout de même fait passer sa facture d'énergie - auparavant de fuel - de 35.000 € à 4.000 € par an.

"Le monde des châteaux sait s'adapter", assure [Olivier de Chabot](#), directeur général du groupe Mercure. Le dirigeant estime que les problématiques liées au chauffage et à l'énergie ne datent pas d'hier, et qu'un certain nombre de propriétaires de biens patrimoniaux avaient anticipé l'augmentation des prix énergétiques.

"Le marché reste dynamique et cette crise peut finalement être une opportunité pour rendre le marché plus liquide, avec moins de freins à la vente", complète-t-il. Autrement dit, la crise énergétique actuelle pourrait bien, de manière inattendue et paradoxale, faire les affaires de ce segment immobilier.