

Renaud Grégoire « L'indexation des loyers liée au PEB a du sens mais elle va augmenter encore davantage la fracture énergétique »

PA.L.

Notaire à Wanze, en province de Liège, Renaud Grégoire est également le porte-parole francophone de Fednot, la Fédération des notaires. Il revient sur la surchauffe qu'a connue le marché immobilier dans la foulée du premier confinement lié au covid, à partir de la mi-2020, et qui s'est prolongée en 2021 et en partie en 2022. « En 20 ans de métier, je n'ai jamais connu une telle agitation », reconnaît-il. « La hausse du nombre de transactions et des prix a été franchement impressionnante. Les gens surenchérisaient pour des biens qui n'en valaient pas la peine. Aujourd'hui, on n'en est plus là. Le marché a commencé à ralentir au printemps. »

La conjoncture actuelle y est pour beaucoup. « Elle a gentiment refroidi tout le monde », sourit le notaire. « Mais en ce mois de décembre, on n'est plus dans le "gentiment". Le marché est à l'arrêt. La fin d'année rend l'analyse difficile, parce que les gens pensent à autre chose qu'à acheter un logement, mais des indices sont là. J'ai des agents immobiliers qui me disent qu'ils n'arrivent pas à vendre des maisons, achetées cher et vilain il y a un an ou deux et ensuite rénovées, au prix demandé lors de l'achat ! »

Selon les termes utilisés par Renaud Grégoire, le marché est devenu « compliqué » : « A mon avis, 2023 ne sera pas une bonne année pour vendre, car il n'y aura pas de plus-value à espérer sur les biens d'occasion, surtout s'ils sont en mauvais état sur le plan énergétique. Le marché se tasse et il y a moins d'amateurs. Quant aux banques, elles ont bien intégré le problème énergétique dans leur politique de crédits. Elles voudront encore bien prêter, mais l'acheteur va devoir apporter plus de fonds propres, car

il va devoir rénover son bien. Avant, pour se décider, les banques demandaient le PEB du bien convoité une fois sur dix. Aujourd'hui, c'est neuf fois sur dix... »

Pourtant, les biens mal isolés mis en vente sont légion. Renaud Grégoire le reconnaît lui-même : il passe son temps à vendre des biens avec un PEB « G », soit l'indice le plus bas sur l'échelle de la performance énergétique. « La Belgique compte un nombre incalculable de biens de ce genre, surtout dans les copropriétés. On n'imagine pas le travail qu'il y a à fournir pour se conformer aux objectifs fixés par l'Europe. On commence à s'en rendre compte aujourd'hui, et c'est tant mieux. Si le covid a fait prendre conscience de l'importance du bien-être dans notre vie de tous les jours, la crise énergétique nous convainc de l'importance qu'il y a à isoler nos maisons et nos appartements. Mais c'est quand même triste de devoir en arriver à des situations extrêmes pour réagir... »

L'acheteur décide

Depuis deux ou trois ans, le marché immobilier a été un marché de vendeurs. La demande était tellement forte que ces derniers pouvaient fixer à leur guise les prix de vente. Aujourd'hui, la situation s'est complètement inversée : c'est l'acheteur qui décide. « Quand vous voyez une annonce qui porte la mention "Faire offre à partir de..." , vous pouvez être sûr que le bien sera vendu en dessous du prix affiché », relève Renaud Grégoire. « Il n'y a plus que les biens de bonne qualité qui partent facilement, mais ils doivent malgré tout être estimés au juste prix. Les autres mettent beaucoup de temps à trouver un acquéreur. »

A ce sujet, le porte-parole de Fednot estime que l'indexation des loyers liée à un bon PEB est une mesure qui a du



Aujourd'hui, le PEB est devenu un document incontournable. Les banques le demandent quasi systématiquement... © PIERRE-YVES THIENPONT.

sens. Même si elle a ses limites. « Elle va avoir un effet important sur les propriétaires, qui vont devoir rénover leur bien s'ils veulent pouvoir continuer à augmenter leur loyer chaque année », dit-il. « De plus, la mesure a été prise plus ou moins en même temps par les trois Régions, ce qui est très bien, en même temps qu'exceptionnel ! Mais cette mesure va forcément creuser encore un peu plus le fossé entre les riches et les pauvres, et augmenter la fracture énergétique. Tout le monde rêve d'avoir du triple vitrage, des panneaux photovoltaïques sur le toit, une pompe à chaleur dans la cave et une maison super-isolée. Ceux qui ont les moyens pourront mettre leur bien à jour, les autres non... »

La taxation réelle des loyers

A ce sujet, la baisse des frais de notaire (sous certaines conditions) est une bonne nouvelle pour les acheteurs. « La réforme était attendue et est en partie justifiée », estime Renaud Grégoire. « Toutefois, elle va davantage toucher les petites études notariales qui ont parmi leurs clients des primo-acquéreurs. »

Et la taxation réelle des loyers ? Si elle devait passer, serait-ce une bonne mesure ? « Les multipropriétaires sont très nombreux dans notre pays, et il n'est pas normal qu'ils ne paient pas de taxes sur les loyers perçus », conclut Renaud Grégoire. « Mais il serait logique de les taxer seulement au-delà d'un certain montant de revenus locatifs, histoire de ne pas pénaliser tout le monde de la même manière... »