

Etude Masteos - Smartblock

Investissement locatif : le point sur le grand chantier de la rénovation énergétique.

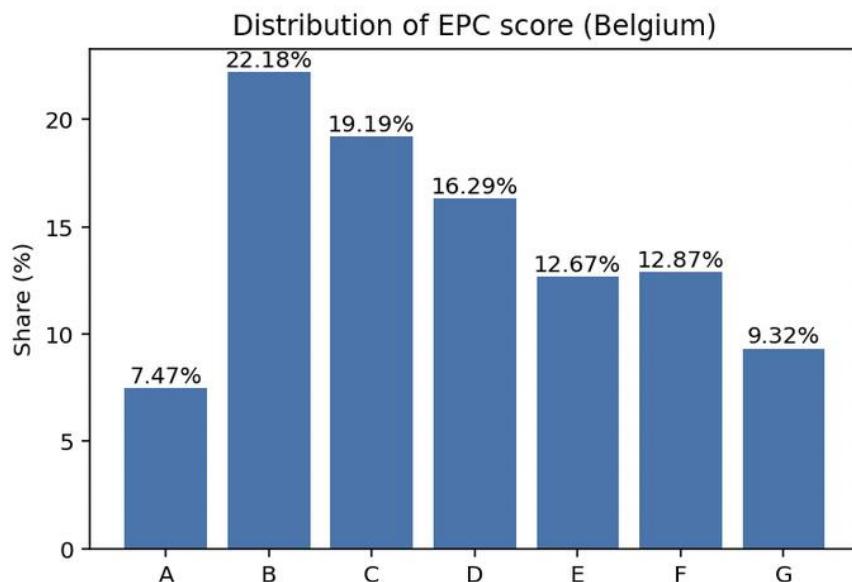
Masteos Belgique et SmartBlock, deux experts de l'immobilier, font le point sur les conséquences des nouvelles règles en matière de rénovation énergétique pour les propriétaires bailleurs et les investisseurs. Quelles conséquences concrètes pour les investisseurs et propriétaires bailleurs ? Quel est le coût d'un tel projet, quels sont les délais pour les bailleurs et quelles sont les solutions pour atteindre les objectifs de performance énergétique ? Voici les clés pour réussir son projet d'investissement locatif.

Analyse : Si acheter des logements particulièrement énergivores peut s'avérer rentable dans certains cas pour les investisseurs, à l'échelle régionale les objectifs du gouvernement semblent durs à tenir. Telle est la conclusion que fait Masteos, spécialiste de l'investissement locatif clé en main dans l'ancien, dans son étude sur les passoires énergétiques des logements notés de G à E sur la Performance Énergétique des Bâtiments. Car les règles en la matière ont changé, notamment depuis l'application des mesures qui visent à geler l'indexation des loyers des logements mal isolés. Ces mesures prises à l'échelle régionale visent à améliorer la performance énergétique des biens locatifs, contraignant les propriétaires à rénover thermiquement leur bien afin de pouvoir continuer d'indexer les loyers .

La base de données Smartblock a permis d'analyser la proportion de logements énergivores sur le marché de la vente et mise en location depuis 2019. Si au global la proportion de passoires atteint les 34% en Belgique, des disparités plus importantes s'observent au niveau régional. L'écart de loyer et plus-value à la revente entre logement rénové et non rénové au niveau communal est alors à prendre en compte pour l'investissement locatif.

Les propriétaires actuels ou futurs de ce type de logement doivent donc d'ores et déjà prendre leurs dispositions pour pouvoir continuer à les proposer à la location. Quel coût pour le propriétaire ? Quels sont les problèmes rencontrés ? Quelles solutions ? Explications de Masteos et Smartblock.

1. Les PEB sur le marché belge actuel



L'analyse Smartblock s'est porté sur les logements mis en vente et location depuis 2019, tout résidentiel confondu (kot, appartement, maison). Le constat global est alors de 34,7% de logements considérés comme passoires énergétiques, c'est-à-dire ayant un PEB E, F, ou G.

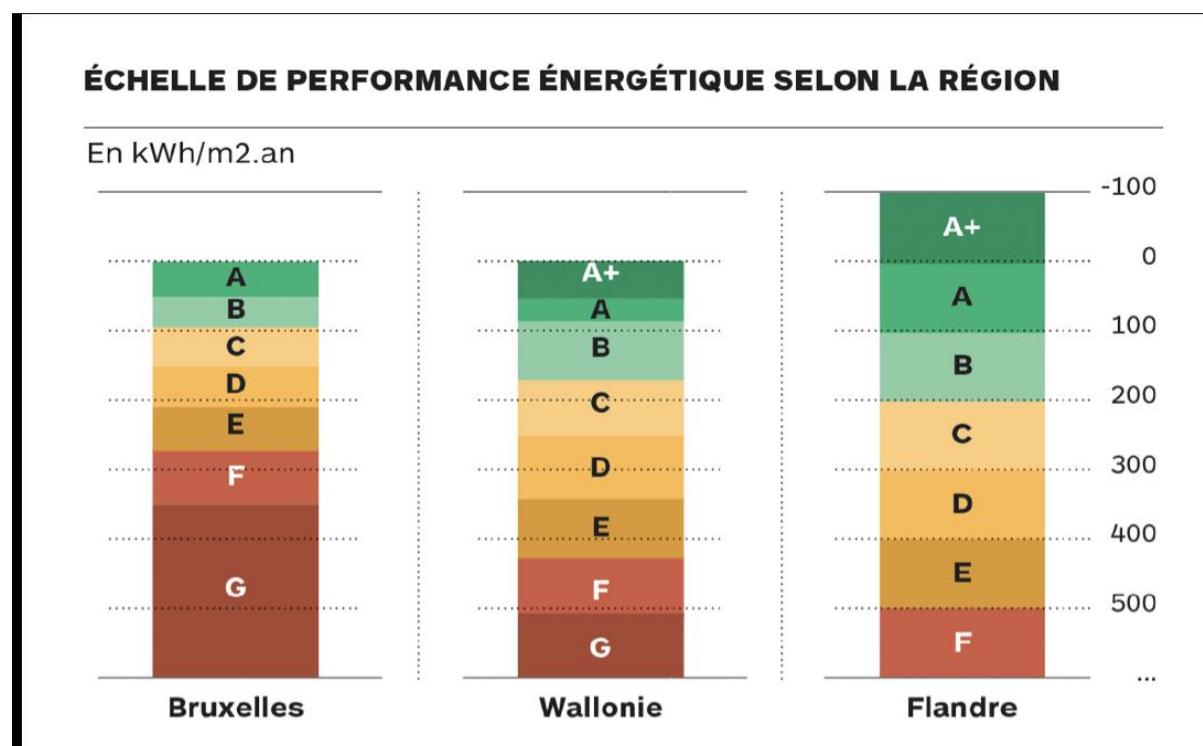
"Néanmoins, la répartition des PEB entre les logements mis en vente ou mis en location est nuancée : 25,12 % des biens mis en vente ont un mauvais score PEB (E, F ou G) contre 9,75% de biens mis en location. Si certains propriétaires bailleurs ne mentionnent pas le PEB (bons ou mauvais) sur les annonces malgré l'obligation légale, cet effet est négligeable et statistiquement la proportion de biens rénovés est plus forte sur le marché de la location que de la vente (16% de différences). Les biens mis en location ont alors un meilleur PEB", explique François Andrieux, cofondateur de Smartblock.

A. Les passoires énergétiques par région¹

Il est intéressant de mettre en perspective ces chiffres par rapport aux moyennes régionales où nous notons une différence de volume suivant le score PEB ou la consommation énergétique d'un bien.

"Si nous utilisons le score PEB (E, F, ou G) pour qualifier un logement de passoire énergétique, alors la région de Bruxelles-Capitale abrite 54% de passoires contre 32% en Flandre et 53% en Wallonie. Par contre, se baser sur consommation énergétique de plus de 211 kWh/m² permet d'obtenir un tout autre résultat : 56% à Bruxelles-Capitale contre 67% en Flandre et 80% en Wallonie.", ajoute François Andrieux, cofondateur de Smartblock.

Si la proportion de passoires augmente drastiquement pour la Flandre ou la Wallonie, Bruxelles-Capitale reste stable car la référence utilisée ($\geq 211 \text{ kWh/m}^2$) correspond à un score PEB E.



Source : Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC)

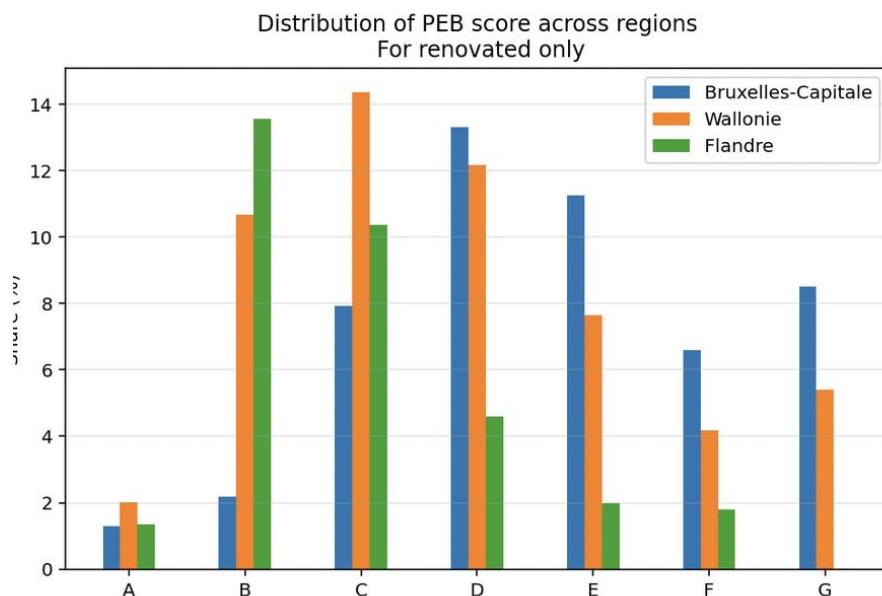
Il faut tenir compte du fait qu'il existe une absence d'uniformité du PEB entre les trois Régions car les méthodes de calcul diffèrent. À titre d'exemple, un certificat PEB D à Bruxelles-Capitale correspondra à un score PEB C+ en Wallonie et PEB B en Flandre »

¹ à savoir que 50% des logements de l'étude possèdent un PEB ; avec une disparité entre les régions : 56,8% pour Bruxelles Capitale, 37,4% pour la Flandre et 71,3% pour la Wallonie. Cela représente 330.000 logements résidentiels (kot, appartement, maisons).

" mentionne Olivier Connan, Country Manager Masteos Belgium

B. Les PEB des logements rénovés

Suite à une rénovation de son logement (maison, appartement, kot), quel PEB peut-on atteindre ? Là aussi, un écart se crée entre les 3 régions.



"On réalise qu'un logement rénové à Bruxelles-Capitale aura quelquefois un score C (7,8%), mais rarement du B (2,2%). En Wallonie en revanche, il est possible d'atteindre un score B (10,6%), mais c'est la Flandre qui reste la plus clémence avec majoritairement des logements rénovés qui obtiennent un certificat B ou C (13,7% et 10,1%)", précise François Andrieux, co-fondateur de Smartblock.

Si nous réfléchissons en termes de consommation énergétique, un bien "rénové" sur le marché correspond en moyenne à :

- 254 kWh/m² à Bruxelles (classification PEB E)
- 267 kWh/m² en Flandre (classification PEB C)
- 302 kWh/m² en Wallonie (classification PEB D)

C. L'obligation de rénovation pour les propriétaires bailleurs

En Belgique, le gouvernement incite les propriétaires bailleurs à rénover thermiquement leurs logements et ce, par des aides financières, mais aussi par la contrainte puisque récemment différentes mesures régionales prévoient le gel de l'indexation des loyers des passoires thermiques en l'absence de rénovation.

Pour les 3 régions, les scores A, B et C donneront droit à une indexation complète des loyers, et les scores F et G ne permettront aucune indexation.

En ce qui concerne les scores intermédiaires, là aussi des différences entre les régions s'appliquent:

- A Bruxelles, le score D donnera droit à une indexation complète; et une performance E à une indexation de 50%
- En Flandre, le score D donnera une indexation de 50%; et une performance E ne pourra pas être indexée.
- En Wallonie, le score D donnera un indexation de 75%; et une performance E pourra être indexée à 50%

D. [Conclusion Masteos](#)

L'absence d'uniformité entre les régions conduit à des disparités dans les calculs de rentabilité pour les propriétaires bailleurs. *"Il est intéressant de constater qu'un bien dit "rénové" à Bruxelles n'obtient qu'un PEB E et correspond donc à une passoire énergétique. Par conséquent, l'indexation des loyers sera plafonnée à 50% selon les nouvelles normes en vigueur. En Flandre, un bien rénové obtiendra un PEB C (indexable à 100%) et D en Wallonie (indexable à 75%). Ces disparités risquent de créer des différences en matière d'exigence et budget de rénovation énergétique d'une région à l'autre et encourager les investisseurs à aller chercher à travers les 3 régions les meilleurs niveaux d'indexations pour le budget de rénovation le plus faible."* explique Olivier Connan, Country Manager Masteos Belgium.

E. [Conclusion Smartblock](#)

Si le fait que la méthodologie de calcul du PEB et de la consommation primaire varie d'une région à un autre est bien connu, connaître la proportion de passoires sur le marché locatif d'une commune permet à l'investisseur de savoir si son bien rénové fait office de rareté, ou de prendre connaissance des performances à obtenir pour s'aligner sur le marché. Ce qui permet de fixer un loyer plus élevé et de réduire la vacance locative.

2. La rénovation des passoires énergétiques

A. [La rénovation](#)

I. [Par quels travaux commencer ?](#)

Plusieurs idées reçues persistent sur la rénovation thermique des bâtiments. Les "monogestes" comme le simple remplacement des fenêtres ne suffit pas à gagner une ou plusieurs lettres au PEB. Les prestations de rénovation thermique "à la carte" ont peu d'efficacité, celle-ci étant maximisée que dans le cadre d'un scénario global incluant au moins trois types de travaux (isolation, chauffage, ventilation).

La rénovation énergétique d'un logement peut se résumer à deux grandes idées : comment l'énergie est produite (système de chauffage) et comment elle est perdue (isolation & ventilation).

Pour comprendre l'impact énergétique moyen de chaque type de travaux, Masteos a élaboré une hiérarchie des priorités en matière de rénovation thermique :

- 40% du gain énergétique provient de l'isolation (toiture, murs et fenêtres)
- 30% du gain énergétique provient du changement du mode de chauffage
- 20% intervient au niveau des menuiseries extérieures (fenêtres et portes)
- 10% par le système de ventilation et eau chaude sanitaire (VMC & ECS)

Il est donc essentiel de commencer par l'isolation du logement, puis d'opter pour un système de chauffage plus performant type pompe à chaleur, ensuite de remplacer les menuiseries et enfin d'investir dans un meilleur système de ventilation. Tous ces travaux ont un coût pour les propriétaires.

I. Quel est le coût pour le propriétaire bailleur ?

Pour avoir un ordre de grandeur, l'amélioration de la note du PEB se chiffre en centaines d'euros par mètre carré rénové et par lettre.

- Passer de G à C : 300€/lettre/m² (1200€/m² au total)
- Passer de F à C : 300€/lettre/m² (900€/m² au total)
- Passer de E à C : 200€/lettre/m² (400€/m² au total)

Seule l'isolation intérieure est entièrement à la main du propriétaire bailleur qui se trouve en copropriété. La pose d'une pompe à chaleur avec bloc externe ou la décision d'isoler par l'extérieur est soumise à un accord de la copropriété, voire de la commune. En revanche, il faut rappeler que tous les propriétaires d'une même copropriété ne sont pas propriétaires bailleurs et ne sont donc pas concernés par les mesures sur l'indexation des loyers. Ce qui représente un conflit d'intérêt lors du vote des travaux. Avec une isolation

intérieure et un changement de fenêtres, il est néanmoins déjà possible d'améliorer la classification énergétique d'une à deux lettres.

"Le grand malentendu sur le véritable coût de la rénovation énergétique vient de l'oubli de son impact sur les autres corps de métier" affirme Olivier Connan, Country Manager Masteos Belgium. "Lors d'une isolation par l'intérieur, 10 à 15 cm sont ajoutés à un mur (perte moyenne de 7% de la surface du logement - à Bruxelles où le prix moyen est à 3.500k€/m² en moyenne, c'est 245€/m² de coût caché). Sur ce mur étaient présent des prises électriques qu'il faut sortir, un radiateur à eau qu'il faut déposer et sa tuyauterie éventuelle qu'il faut sortir également, une plinthe qu'il faudra reconstituer ainsi que la cloison, l'enduit et la peinture qu'il faudra refaire sur le nouveau mur, sans oublier l'impact sur le sol et le plafond affectés par ces travaux. Bref, si l'isolation intérieure est en elle-même peu coûteuse (70 à 100€ du m²), elle implique de faire intervenir dans cet exemple un électricien, un chauffagiste, un plombier et un plaquiste. Il s'agit donc finalement d'un acte de rénovation globale, dont le coût moyen en Belgique est généralement de 1.000€ à 1.200€ du m². " précise Olivier Connan, Country Manager Belgium Masteos.

Par ailleurs, d'autres problèmes se posent: la flambée du coût des matériaux et de l'énergie dans un contexte inflationniste pénalisent lourdement les ménages. Pour une grande partie de ceux-ci, la rénovation énergétique reste inabordable en l'état. De plus, viser une note de A, B ou C pour aller plus loin dans l'amélioration thermique de son logement, c'est oublier que les meilleures notes énergétiques dépendent essentiellement de l'enveloppe du bâtiment, de la structure de construction et impliquent des travaux structurels souvent trop ambitieux et coûteux.

B. Les avantages de la rénovation énergétique pour un propriétaire bailleur

I. Les loyers des logements rénovés

Une fois le bâtiment rénové , quelle plus-value pouvez-vous espérer sur les loyers en tant que propriétaire bailleur ?

À surface égale, on a en moyenne des loyers plus élevés à la hausse de 7% pour le groupe BC (entre 46 et 150kWh/m²). En général (75% des districts étudiés) la hausse du loyer d'un logement avec un meilleur PEB se situe entre 5.2% à 9.8%, avec des écarts plus marqués pour les petits loyers.

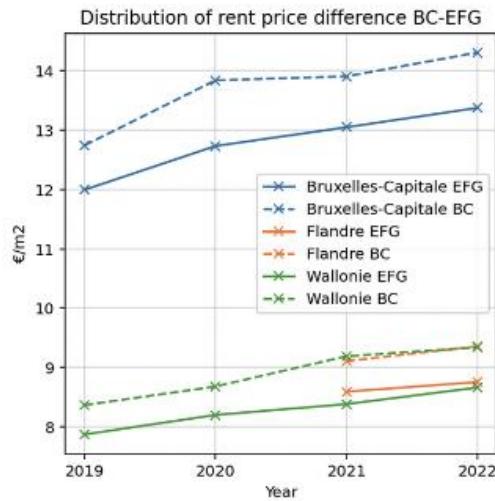
Bruges (Flandre), Virton (Wallonie) et Saint-Josse-ten-Noode (Bruxelles-Capitale) sont les villes qui ont les différences les plus marquées avec des loyers à la hausse de respectivement 18%, 21% et 22%.

I. Evolution des loyers par commune

Pour avoir une vue plus précise sur l'évolution des loyers par commune, Smartblock a comparé pour les communes ayant le plus de passoires le prix moyen du loyer (€/m²) pour un logement avec un score BC (entre 46 et 150kWh/m²) vs EFG (≥ 211 kWh/m²).

région	district / commune	écart (BC vs. EFG)	loyer BC	loyer EFG
Bruxelles-Capitale	Anderlecht	3.5%	11.5 €/m ²	11.0 €/m ²
Bruxelles-Capitale	Ixelles	10.8%	15.5 €/m ²	14.0 €/m ²
Bruxelles-Capitale	Schaerbeek	3.6%	12.3 €/m ²	11.9 €/m ²
Flandre	Audenarde	16.3%	7.4 €/m ²	6.4 €/m ²
Flandre	Tielt	17.9%	6.8 €/m ²	5.8 €/m ²
Flandre	Ypres	7.1%	6.9 €/m ²	6.5 €/m ²
Wallonie	Charleroi	3.7%	8.5 €/m ²	8.2 €/m ²
Wallonie	Liège	4.0%	8.7 €/m ²	8.4 €/m ²
Wallonie	Philippeville	9.0%	7.5 €/m ²	6.9 €/m ²
Wallonie	Thuin	14.4%	8.1 €/m ²	7.1 €/m ²

Si les biens affichant de meilleures performances énergétiques se louent globalement plus cher depuis 2019 (surtout dans la région de Bruxelles-Capitale), la tendance actuelle ne permet pas d'identifier une hausse de l'écart des loyers entre les biens BC et EFG.



Par contre, l'écart est plus important là où le prix de mise en location est plus élevé. On visualise ainsi un écart entre 6% et 7% en moyenne à Bruxelles-Capitale. L'écart est plus faible en Wallonie et Flandre, et suit également une tendance dite stable.

I. Conclusion

Si le contexte de crise énergétique ces dernières années est présent, il ne semble pas avoir influencé l'écart entre logements performants et non performants. Bien que l'écart de loyers BC vs. EFG existe (autour de 7%), la tendance n'est pas la hausse.

"A priori, au regard de l'étude des chiffres des dernières années, le gain au prix par m² pour un bien rénové paraît décevant par rapport à l'investissement que demande une rénovation énergétique" explique Olivier Connan, Country Manager Masteos Belgium. "Cependant, il faut réfléchir sur le moyen-terme. On peut anticiper que dans les prochains mois les nouvelles règles d'indexation des loyers vont creuser l'écart de prix entre les loyers des biens à PEB BC versus EFG pour voir les premiers augmenter et les seconds diminuer."

C. Les avantages de la rénovation énergétique si vous souhaitez vendre votre logement

I. Les prix de vente des logements rénovés

Une fois le bâtiment rénové, quelle plus-value pouvez-vous espérer sur la vente de votre logement ?

À surface égale, on a un prix de vente qui se situe entre +14% et +34% pour les biens BC par rapport aux biens EFG (75% des biens étudiés). En moyenne, on a +24% sur le prix de

vente au m², à nouveau nuancé en fonction de la surface moyenne des logements par commune.

Les villes de Charleroi (Wallonie), Tongres (Flandre) présentent les différences les plus importantes : +47% sur le prix au m² chacune.

I. Evolution des prix par commune

Pour avoir une vue plus précise sur l'évolution des prix de vente par commune, nous ajoutons comme élément de comparaison le prix de vente moyen (€/m²) pour un logement avec un score BC vs EFG

région	district / commune	écart (BC vs. EFG)	prix BC	prix EFG
Bruxelles-Capitale	Anderlecht	13%	2822 €/m ²	2488 €/m ²
Bruxelles-Capitale	Ixelles	21%	4839 €/m ²	4006 €/m ²
Bruxelles-Capitale	Schaerbeek	9%	3143 €/m ²	2888 €/m ²
Flandre	Aunarde	47%	2453 €/m ²	1671 €/m ²
Flandre	Tielt	42%	2393 €/m ²	1688 €/m ²
Flandre	Ypres	42%	2329 €/m ²	1637 €/m ²
Wallonie	Charleroi	48%	1917 €/m ²	1299 €/m ²
Wallonie	Liège	38%	2268 €/m ²	1647 €/m ²
Wallonie	Philippeville	33%	1816 €/m ²	1366 €/m ²
Wallonie	Thuin	36%	1858 €/m ²	1368 €/m ²

I. Conclusion

Un logement rénové ne se vend pas au même prix qu'un logement qui n'en a pas bénéficié. Si le début d'une tendance à la hausse de l'écart de prix BC-EFG est observable à Bruxelles-Capitale, elle reste faible. En Wallonie et en Flandre, aucune tendance ne se dégage.

"La tendance actuelle n'admet pas une hausse de l'écart de prix de marché entre les biens BC vs. EFG pour le moment. Néanmoins, les réglementations à venir durcissant la mise en location de passoires énergétiques ne feront que peser le poids de la rénovation sur l'investisseur acheteur. Cela induira forcément une plus grande dévalorisation des biens non-performants au profit des biens performants", commente François Andrieux, co-fondateur de Smartblock.

D. Le top 3 des villes "passoires" par région

Au vu de leur parc immobilier fortement vieillissant, nous énumérons ci-dessous le top 3 des villes par région où il est intéressant de se pencher pour un achat de passoire :

région	district/commune	share (%)	position
Bruxelles-Capitale	Schaerbeek	63.2	1
Bruxelles-Capitale	Anderlecht	63.0	2
Bruxelles-Capitale	Ixelles	56.1	3
Flandre	Ypres	76.6	1
Flandre	Audenarde	73.8	2
Flandre	Tielt	73.1	3
Wallonie	Philippeville	85.5	1
Wallonie	Thuin	87.2	2
Wallonie	Charleroi	85.5	3
Wallonie	Liège	80.3%	13

E. Exemples de rénovation par Masteos dans les villes passoires

Exemple 1: 1 chambre à Schaerbeek (50m2)

Ce que Masteos a rénové :

- Isolation des faux plafonds et du sol
- Isolation des murs
- Remplacement des châssis pour mettre du double vitrage partout
- VMC : ventilation
- Installation d'un nouveau système de chauffage au gaz avec chaudière individuelle (chauffage + eau chaude)

- Budget travaux rénovation énergétique: 40.000 € (=> 800€/m2)

Ce que l'investisseur a gagné

	Avant travaux	Après travaux
Valeur du bien	145.000 €	215.000 €

Coût des travaux		40.000 €
Plus-value immédiate (hors taxes)		30.000 €
PEB	G	C
Indexation des loyers	bien pas louable en l'état	base à 713 €/mois, +1,6% par an d'indice sur l'indexation
Coefficient d'enrichissement après 5 ans (loyers + prise de valeur du bien)		74.066 € (loyers + plus-value immédiate)
Coefficient d'enrichissement après 10 ans (loyers + prise de valeur du bien)		121.029 €

La rénovation + l'indexation des loyers grâce au nouveau score PEB permet une rentabilité maximale pour l'investisseur et un épisode de valeur maximisée du bien rénové.

Exemple 2: Appartement 35 m2 à Liège

Ce que Masteos a rénové :

- Nouveau faux plafond en métal stud avec isolation 14cm
- Isolation des murs en façade avant et arrière 10cm
- VMC
- Remplacement boiler électrique

Budget travaux : 14.000 € (=> 400€/m2)

Ce que l'investisseur a gagné:

	Sans travaux	Avec travaux
Valeur du bien	70.000 €	95.000 €
Coût des travaux		14.000 €
Plus-value immédiate (hors taxes)		11.000 €
PEB	F	C
Indexation des loyers	Pas d'indexation - base 450 €/mois	base à 472€ /mois, +1,6 par an d'indice sur l'indexation

Coefficient d'enrichissement après 5 ans (loyers + prise de valeur du bien)	26.922 € (loyers uniquement)	40.157 € (loyers + plus-value immédiate)
Coefficient d'enrichissement après 10 ans (loyers + prise de valeur du bien)	53.844 €	71.314 €

La bonne plus-value apportée par la rénovation et l'indexation permet au bien rénové d'être plus rentable que le bien non rénové sous 6 ans, et ce en couvrant largement les coûts de la rénovation.

Note ici : la prise de valeur liée à l'augmentation globale des prix n'est pas prise en compte à but de comparaison entre les deux biens (rénové et non rénové).

4. **Conclusion**

Pour conclure, faut-il encore investir dans une passoire thermique ? La réponse est oui ! Et ce pour plusieurs raisons.

Tout d'abord car les nouveaux propriétaires paieront en moyenne 25% moins cher qu'un bien mieux noté. Ensuite, parce qu'en cas de revente, ils généreront 5% de plus-value en moyenne par lettre gagnée. Enfin parce qu'ils divisent par 2 la facture d'énergie de leurs locataires ce qui répond aux enjeux environnementaux et sociaux actuels.

Pour un propriétaire-bailleur, l'avantage est donc multiple. D'une part, l'indexation des loyers sera autorisée, d'une autre en divisant la facture d'énergie, il y aura moins de turnover et par extension moins d'impayés.

Ces investissements ont également un intérêt environnemental. Au niveau climat, ces rénovations permettent de diviser par 3 l'empreinte carbone d'un logement (dans le cas d'un bien en G passé en D). Rénover un tel type de passoire énergétique fait en effet passer l'empreinte carbone pour un logement de 90m² de 9 tonnes d'équivalent CO₂ à 3 tonnes d'équivalent CO₂ soit l'impact carbone de 12 aller-retours Paris-Rome en avion ! Enfin, en rénovant, l'investisseur donne de la valeur à son placement. Ce qui, en cas de revente, permet d'en obtenir un meilleur prix. A la clé d'un tel placement, rentabilité et plus-value ! Tout ce que recherche un investisseur... à condition de maîtriser le projet de A à Z avec une bonne estimation du budget rénovation et la faisabilité des travaux au niveau de la copropriété le cas échéant.

A propos de Masteos

Lancée en janvier 2019, Masteos, est une proptech spécialisée dans l'investissement locatif clés en main. Présente en France, Espagne et en Belgique, Masteos affiche les tarifs les plus bas du marché - 3% TTC sur l'investissement et la gestion locative, la start-up accompagne les investisseurs de A à



Z, du choix de leur investissement, à la rénovation et la gestion locative. En alliant la puissance de la data et ses réseaux locaux pour dénicher les meilleures opportunités, Masteos entend dépoussiérer le marché de l'investissement locatif et offrir la meilleure expérience investisseur possible le tout via une app. Depuis janvier 2022, Masteos accompagne également les investisseurs à Bruxelles, Liège, Barcelone, Valence et Madrid, et prévoit d'étendre son service dans de nouvelles villes européennes d'ici la fin de l'année.

Pour en savoir plus : [Masteos Belgique](#)

Contact : presse@masteos.com / [BACKSTAGE](#)

SmartBlock

Smartblock fournit les données et analyses essentielles à tout projet immobilier depuis 2019. Nous récoltons et analysons des données de marché, administratives et démographiques pour aider les professionnels de l'immobilier à investir, développer ou exploiter leurs actifs immobiliers. Notre expertise se décline sous la forme de services de conseil et analyses ainsi que d'une application, Market Explorer permettant d'accéder à notre base de données. Nos clients bénéficient d'informations exclusives et spécifiques : valeur exacte d'un portefeuille de biens, rendement et plus-value escomptée par quartier, etc. Cette granularité d'information leur donne un avantage concurrentiel non négligeable dans un secteur où la compétition est intense.

Pour en savoir plus : [Smartblock](#). Contact : info@smartblock.be