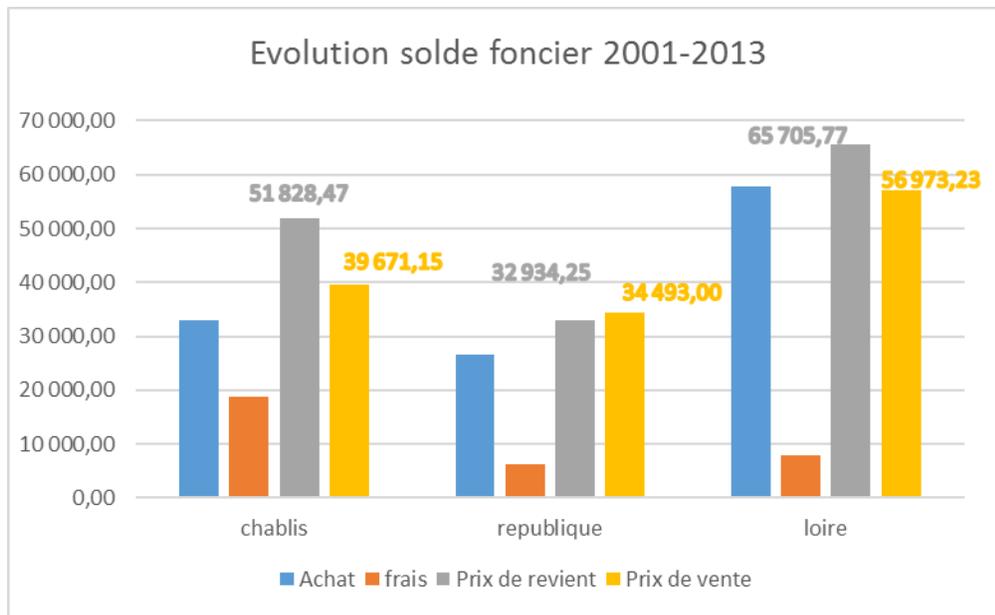


L'investissement immobilier, une faillite annoncée.

Sur la base d'une comptabilité personnelle au bénéfice réel, quelques chiffres qui illustrent la désaffection des investisseurs immobiliers privés :

Trois appartements 33, 24 et 80 M² achetés en 2001 et revendus en 2013.

En marron les frais de travaux de mise aux normes de décence



Dans le cadre de la loi du 17 août 2015, estimation pour la mise aux normes énergétiques d'un appartement de 80 m²

Estimation pour isolation d'un appartement de 80 m ²			
	m ²	prix unitaire €	coût en €
isolation plafond	80	30	2400
isolation murs 8+10x2x2,5 (1)	90	80	7200
réfaction surface ouvertures	-18,45	80	-1476
fenêtres double vitrages 135x180	6	259	1554
porte fenêtre 215x180	1	316	316
Total à investir			9994
electricité par an en €	1500		
Electricité après isolation en € (2)	907		
économie factures énergie	593		
augmentation annuelle loyer 50% des économies			296,5
retour sur investissement en années :9994/296,5			33,71
(1)facture 24 04 2015			
(2) DPE " D" appt isolé 907€ conso énergétique			

Isolation 30 cm laine roche soufflée au plafond et 10 cm laine roche + BA13 sur murs

<http://www.reover-sans-se-tromper.com/conseil-technique-juridique-reglementaire-fiscal-financier/proprietaires-demandez-a-vos-locataires-une-contribution-financiere-a-vos-travaux-deconomie-denergie/>

- **Dans le cas d'un chantier améliorant la performance énergétique globale du logement**

Le propriétaire peut demander une contribution allant jusqu'à **50% de l'économie d'énergie estimée** par une étude thermique (réalisée par un [Bureau d'études thermiques](#)).

<http://www.exim-expertises.com/actu-dpe-selon-la-mthode-des-factures-comment-a-marche.html>

Ce nouveau mode de calcul de la performance énergétique présente plusieurs inconvénients :

Le bailleur ne dispose pas des factures de consommation énergétique et rien n'oblige le locataire à les lui fournir

Il est conseillé de prendre en compte les factures consécutives des trois dernières années,

Le locataire pourra être incité à surchauffer pour obliger ensuite, par l'intermédiaire du contrôle de décence, le bailleur à isoler le logement.

Les calculs ci-dessus ne tiennent pas compte des frais énormes entraînés par la nécessité de refaire également l'ensemble de l'installation électrique. En effet, les prises et interrupteurs ne sont plus accessibles après l'adjonction d'une isolation intérieure.

Il ne faudra donc pas s'étonner d'une énorme augmentation de la vacance des logements, les propriétaires bailleurs, en dépit des aides éventuelles, ne pourront ni financer, ni rentabiliser de tels investissements.

D'autre part, l'augmentation des taxes foncières a été de 21,26% entre 2009 et 2013¹, alors que dans le même temps, l'indice des loyers augmentait de 5,56%.

Le mauvais rendement financier, la réglementation sans cesse plus contraignante, imposée en priorité au parc privé, qui protège les locataires indélébiles, et l'obligation d'une mise aux normes inaccessible, tant techniquement que financièrement, détournent de manière progressive et irréversible les bailleurs privés de l'investissement immobilier.

Armand PAQUEREAU
15 août 2016

¹ http://www.unpi.org/Donnees_Client/Doc/Produit/664510.pdf