

L'avis d'expert de Synergiec-Pierre EVRARD

Love rooms, Cupidon exempté de DPE...pour l'instant

Décoration soignée, spa, sauna voire croix de Saint-André pour les plus audacieux : à quelques jours de la Saint-Valentin, les love-rooms, ces chambres à la décoration voluptueuse et équipées, destinées aux couples en quête de romantisme, de quiétude ont la cote.

Mais, même un adorable putti tel que Cupidon n'est pas au-dessus des lois qui régissent l'immobilier. En effet, ces love rooms malgré leur nom aguicheur ne sont, ni plus ni moins, juridiquement que des...locations saisonnières. À ce titre, elles obéissent aux articles L. 324-1-1 et L 324-2 du Code du tourisme qui oblige, notamment, le propriétaire bailleur à se déclarer en mairie et à signer un contrat écrit avec ses visiteurs d'un soir, d'un week-end ou d'une semaine.

A l'heure actuelle, ces love-rooms peuvent être soumises au DPE uniquement lorsque Cupidon décide de mettre en vente son autel au regard de la Loi Climat et Résilience. Pour le reste, elles sont à peu près exemptées de toutes autres contraintes, dont la décence énergétique.

Avant les annonces ministérielles tant attendues et prévues le 15 février, force est de constater que les biens inférieurs à 50 m² sont hélas trop souvent classés F ou G du fait de la méthode de calcul employée (3CL-DPE 2021). Mais cela pourrait évoluer très prochainement. La proposition de loi transpartisane visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif, qui a été adoptée à l'unanimité (100 voix « pour » et 25 « contre » sur 128 votants) par l'Assemblée nationale le 29 janvier dernier, pourrait changer la donne.

Son article 1er prévoit, en effet, d'obliger en vue d'une location pour de courtes durées, à une clientèle de passage, les propriétaires des locaux concernés à présenter un diagnostic de performance énergétique, dont le niveau doit être compris entre les classes A et D à l'horizon de 5 ans. Le texte n'est pas définitif et devra encore être débattu au Sénat. Mais ce 14 février 2024 pourrait bien être le dernier sans DPE obligatoire pour les love rooms...

Dans le cadre d'un éventuel DPE, le caractère intimiste de nos boudoirs ne favorisera pas une belle notation.

Si les recours aux lumières tamisées ou aux bougies intimistes peuvent se révéler pertinents dans une démarche de sobriété énergétique, ils n'entreront pas en ligne de compte pour améliorer la classe du DPE. En revanche, la consommation d'un jacuzzi comme celle d'un sauna ne viendra pas non plus augmenter encore la note car elles n'entrent pas dans les calculs très, voire trop, conventionnels de cette nouvelle méthode.

L'atypisme ne sera pas non plus un facteur facilitateur et le seuil « G+ » pourrait vite être atteint selon l'énergie déployée pour le bien être des occupants... Nous comprenons que la lettre G ne sera pas forcément une source de plaisirs si nous considérons par ailleurs les difficultés rencontrées pour faire sortir un bien de petite surface de son statut de passoire énergétique, en corollaire des faibles notations.

Dans le cas où Cupidon déciderait un jour de transformer son activité pour se libérer des carcans de l'indécence, diverses obligations pourraient cruellement se rappeler à lui... Lorsque le DPE annonce des consommations conventionnelles théoriques, le décret tertiaire demande lui des économies sur les consommations réelles... prenant en compte toutes les consommations du bien... sans exception... chaque remous du jacuzzi comme chaque augmentation de température sera dûment enregistré et renseigné par notre Cupidon chaque année via la plateforme OPERAT (Observatoire de la Performance Énergétique de la Rénovation et des Actions du Tertiaire) portée par l'ADEME.

Aux yeux du législateur, entre destination, usage et performance se posera finalement la question du bon équilibre dans le triptyque du développement durable : entre les dimensions environnementales, économiques et sociale/sociétale... que nous pourrions traduire techniquement par un arbitrage entre la recherche de performance énergétique en lien avec les engagements de la France et le réarmement démographique de la Nation... même si l'objectivation de la pertinence des love-rooms pourra soulever quelques débats car hélas le plaisir comme la légèreté semble depuis trop longtemps absent de l'Hémicycle.

À propos de Synergiec

Fondée en 2023 par 4 associés issus de l'écosystème de la transition énergétique et de son financement, Synergiec, dotée d'un capital de 1 million d'euros, est le premier intermédiaire national en opérations de banque, et en service de paiement dédié à la rénovation énergétique.

Synergiec ambitionne de contribuer au financement de 30 000 logements résidentiels et 1 million de m2 de bâtiments tertiaires et industriels.

Que ce soit pour les copropriétés, locaux professionnels, commerces, maisons individuelles ou les ensembles immobiliers, Synergiec apporte des solutions complètes de financement adaptées à chaque bien immobilier, dont le reste à charge, en simplifiant toutes les étapes du projet.

En tant que mandataire pour obtenir une solution complète de financement des travaux, incluant les prêts travaux aux meilleures conditions du marché et primes diverses (CEE, aides de l'ANAH, aides locales), Synergiec propose également, en tant que tiers de confiance, des solutions d'assurances pour sécuriser les projets et la pertinence des travaux.