

Immobilier : portrait-robot des passoires thermiques en France



© 2022 Les Echos Publishing

D'ici quelques semaines, ce sont près de 511 000 logements dont le DPE (diagnostic de performance énergétique) est fixé à la classe G qui ne pourront plus faire partie du marché locatif (191 000 biens sont actuellement loués). En effet, la loi dite « Énergie et climat » du 8 novembre 2019 prévoit que ces biens qualifiés de « passoires thermiques » ne pourront plus être proposés à la relocation à compter du 1^{er} janvier 2023. Un coup dur pour les bailleurs, mais aussi pour les locataires qui vont être confrontés à une contraction de l'offre locative.

L'entreprise spécialisée en rénovation énergétique Effy s'est intéressée à ce phénomène et a dressé le portrait-robot des logements les plus énergivores. Ainsi, majoritairement (60 %), ce sont des maisons construites avant 1948 et chauffées au gaz ou au fioul. Leur surface est le plus souvent comprise entre 60 et 100 m². Et si la majorité des logements classés G sont occupés par leur propriétaire (63 %), 37 % sont aujourd'hui en location. Ces derniers seront donc concernés directement, dès janvier 2023, par l'interdiction de location.

À noter : la répartition des logements énergivores sur le territoire est plutôt homogène entre les agglomérations urbaines et les zones rurales. Toutefois, certains

départements se distinguent par leur proportion importante de logements classés G. C'est le cas de la Creuse, du Cantal, de la Nièvre et de l'Allier. À l'inverse, les passoires thermiques notées G sont peu nombreuses dans les Bouches-du-Rhône, la Corse du Sud, la Haute-Corse, le Gard et l'Hérault.

Malgré ce constat négatif s'agissant du parc locatif français, en tant qu'investisseur, des opportunités sont peut-être à saisir. En effet, nombre de propriétaires ne peuvent pas réaliser les travaux nécessaires, faute de moyens, et mettent en vente leur bien avec une décote. Sachant, en outre, que les investisseurs peuvent bénéficier d'avantages fiscaux en rénovant une passoire thermique !

[Loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019, JO du 9](#)

© 2022 Les Echos Publishing