

Moins de passoires thermiques à la vente et à la location



© 2024 Les Echos Publishing

Grâce à une analyse économique basée sur 7 millions d'annonces de biens anciens en vente publiées sur le site SeLoger et sur une étude menée par OpinionWay auprès de 5 200 Français en janvier 2024, SeLoger s'est intéressé, trois ans après sa promulgation, aux impacts qu'a provoqués la loi Climat et résilience sur le marché locatif.

Rappel : la loi Climat et résilience du 22 août 2021 a notamment mis en place un calendrier d'interdiction de mise en location des « passoires thermiques » (étiquettes D, E, F, G et G+ du DPE).

Globalement, depuis la mise en place de cette nouvelle législation, des répercussions significatives ont pu être observées. Ainsi, après une accélération du nombre de mises en vente de passoires thermiques entre juillet 2021 et janvier 2023, cette dynamique connaît désormais un ralentissement. En effet, le nombre de mises en vente de biens classés F ou G a enregistré une baisse de -11,8 % depuis janvier 2023. Cette tendance à la baisse n'a, en revanche, pas été observée pour les biens classés A, B, C, D, dont les ventes sont restées stables, voire en légère hausse pour la catégorie E (+1 %).

Pour expliquer ce phénomène, 32 % des propriétaires interrogés ont déclaré avoir entrepris des travaux de rénovation

énergétique en 2023. Ces travaux ont permis à un bien rénové sur 5 de sortir de la catégorie F ou G, contribuant ainsi à la réduction de l'offre de passoires thermiques sur le marché. En outre, certains propriétaires ont adopté une attitude attentiste face à un contexte réglementaire en mutation et à un marché immobilier de plus en plus complexe, avec des baisses de prix de plus en plus significatives au niveau national.

Dans le domaine de la location, une tendance similaire se dessine. Près d'un quart des passoires thermiques ne sont plus mises en location. Cette diminution s'explique en partie par les travaux de rénovation entrepris par un quart des propriétaires bailleurs en 2023, ainsi que par le choix de certains propriétaires de vendre leurs biens plutôt que d'effectuer les travaux nécessaires pour améliorer leur classement énergétique.

À noter : malgré l'interdiction de l'indexation des loyers sur l'indice de référence des loyers (IRL) pour les biens classés F et G, les loyers des passoires thermiques continuent d'augmenter (+4,5 % depuis 2022). Une hausse plus contenue que celle des biens mieux classés (+6,3 % pour les biens A, B, C et D et +5,4 % pour les biens E).