



Passoire thermique : un achat stratégique ou pas suffisamment rentable ?

Les logements avec un diagnostic de performance énergétique (DPE) F ou G ont vu leur valeur fortement diminuer ces deux dernières années du fait de leur mauvais classement. Cette décote peut être directement intégrée au prix de vente ou peut faire l'objet d'une négociation de la part des acheteurs. Une opération qui peut être une bonne stratégie.

L'opportunité de négocier les biens classés F ou G

Depuis la loi Climat & résilience et la mise en place d'un calendrier d'interdiction de louer les logements les plus énergivores, le DPE a une forte incidence sur le prix des biens considérés comme des passoires thermiques (avec un DPE F ou G). Selon les données des Notaires de France, par rapport à 2021, les écarts de prix se sont encore accentués en 2022 avec les biens peu consommateurs d'énergie. Il existe ainsi en moyenne jusqu'à 22 % d'écart de prix en Aquitaine (contre 19 % en 2021) entre les maisons considérées comme des passoires thermiques et les maisons avec un DPE D.

L'écart atteint 21 % dans le Grand Est (contre 14 % en 2021) et 19 % en Bourgogne-Franche-Comté.

Plus de négociations possibles

« Les marges de négociations ont été plus importantes sur ce type de biens, estime Romain Villain. C'est encore plus le cas depuis la mise en place de l'audit énergétique obligatoire au 1^{er} avril 2023 pour la vente de maisons classées F ou G. Les recommandations de travaux, avec des montants de plusieurs milliers d'euros, sont un vrai levier de négociation, avec inévitablement un impact sur le prix de vente final. »

Profiter d'aides pour rénover une passoire thermique

« Certains biens, mal notés, peuvent en réalité être rénovés à moindres frais. Et parfois, le coût de la rénovation demeure inférieur à celui de la décote, affirme le site Pap.fr. En clair, vous paierez moins cher de travaux que ce que vous avez négocié avec le vendeur. »

« Faire le choix d'acheter une passoire thermique peut ainsi permettre d'obtenir plus de 20 % de décote sur le bien. Cela offre la possibilité aux acheteurs d'acquérir une surface plus grande pour le même budget », souligne Romain Villain, directeur général de Heero, plateforme spécialisée dans le financement de la rénovation énergétique.

« Pour ceux qui ont des budgets limités, acquérir une passoire thermique peut être l'occasion de devenir propriétaires en réduisant les frais », reconnaît également le site d'annonces immobilières Pap.fr.



De plus, des aides financières existent comme MaPrimeRénov', l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) et les certificats d'économie d'énergie (CEE), « avec des montants qui peuvent atteindre plusieurs milliers d'euros notamment dans le cas d'une rénovation globale », assure Romain Villain

Rentable sous certaines conditions

Sur quels types de logements investir et dans quelles régions pour que l'opération soit rentable ? « Les biens pour lesquels il y a le plus de potentiel de retour sur investissement lors d'une opération d'achat et de rénovation de passoires thermiques sont les maisons individuelles avec de petites surfaces, à prix très raisonnable, détaille Romain Villain. Pour deux raisons : les écarts de prix en fonction du DPE sont deux fois plus élevés pour les maisons que pour les appartements avec, en outre, un potentiel de rénovation plus important

lié au fait que les contraintes sont moins nombreuses que pour les biens en copropriété. »

Selon lui, il faut privilégier les biens situés entre 20 et 40 km d'une grande ville, restant proches des bassins d'emplois, dans des régions comme la Nouvelle-Aquitaine, le Grand Est, les Hauts-de-France ou la Bourgogne-Franche-Comté, « dans lesquelles la plus-value verte potentielle est la meilleure. »

Caroline CHALOIN 5 janvier 2024

<https://c.lalsace.fr/magazine-immobilier/2024/01/05/passoire-thermique-un-achat-strategique-ou-pas-suffisamment-rentable>