Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 5 novembre 2026

Insee & DDT, passoires énergétiques, comment le Vaucluse fait face à la précarité énergétique



En Vaucluse, 15 % des résidences principales étaient des passoires thermiques en 2022, soit 38 000 logements concernés. Avec une réalité très inégale selon les territoires : le Ventoux et le Luberon concentrent les situations les plus préoccupantes. Logements anciens, chauffage au fioul, revenus modestes et propriétaires parfois trop âgés ou trop fragiles financièrement pour engager des travaux : l'étude menée par l'Insee et la Direction départementale des territoires (DDT) met au jour les failles de la précarité énergétique. Un diagnostic réalisé pour mieux

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

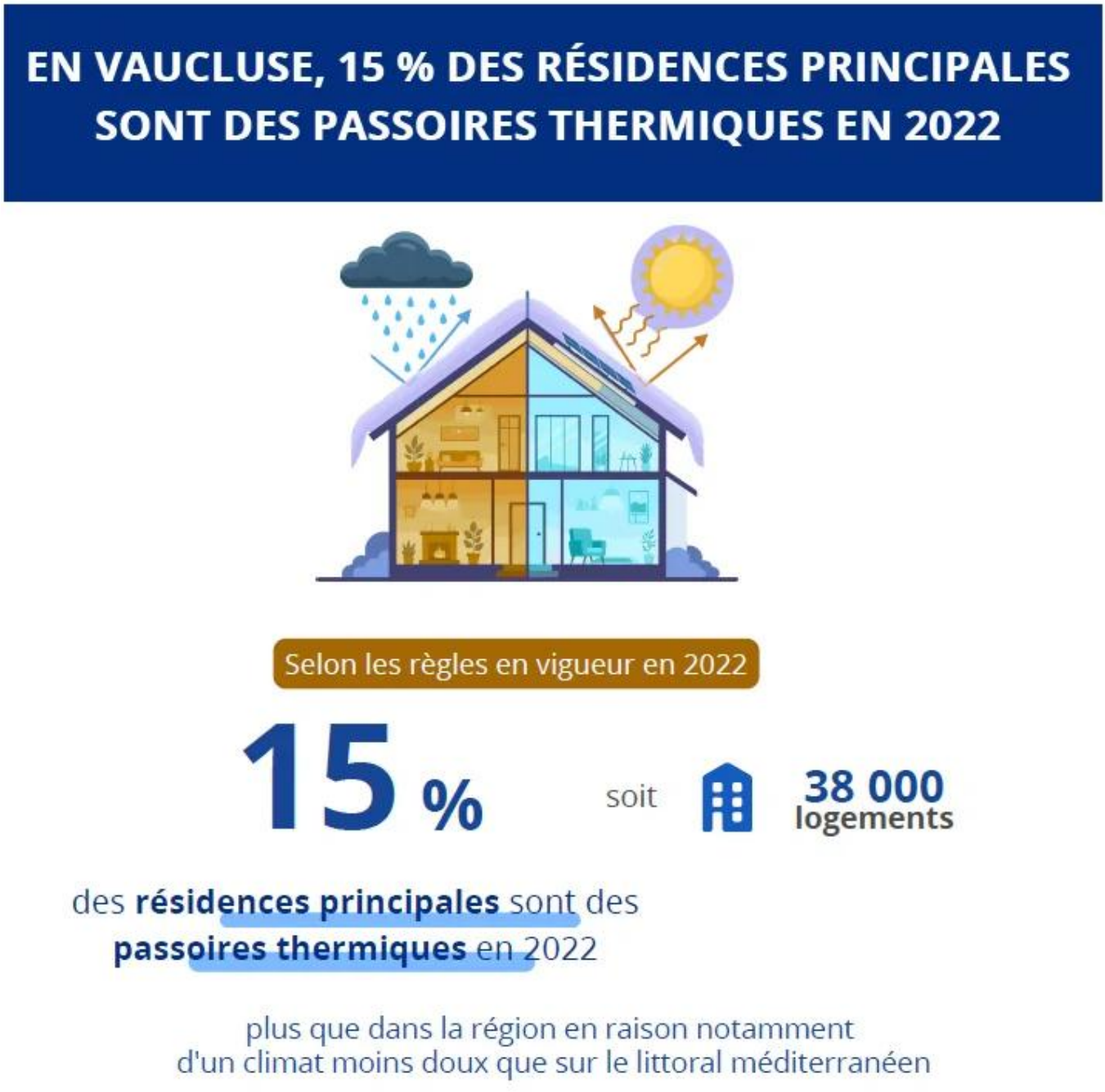
Ecrit par le 5 novembre 2026

cibler les aides publiques et accélérer la rénovation.

En Vaucluse, 91 400 résidences principales, soit 36 % du parc, sont considérées comme énergivores (étiquettes E, F ou G). Parmi elles, 38 000 affichent les étiquettes F ou G, synonymes de passoires thermiques. Une proportion comparable à la moyenne nationale (15 %), mais nettement supérieure à celle de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, où elle s'établit à 9 %.
« Le climat explique une partie de cet écart, analyse Stéphane Lhermite directeur régional adjoint de l'Insee (Institut national de la statistique et des études économiques). Moins doux que celui du littoral méditerranéen, il impose des besoins de chauffage plus importants. Mais la géographie ne suffit pas à tout expliquer. L'âge des bâtiments, leur conception et l'énergie utilisée pèsent lourd dans la balance. »
L'étude, réalisée par l'Insee en partenariat avec la DDT (Direction départementale des territoires) de Vaucluse, croise pour la première fois, à l'échelle du Vaucluse, les diagnostics de performance énergétique et les données fiscales. Un rapprochement qui permet de dépasser le décompte des logements mal classés pour identifier les ménages concernés, leurs ressources et les territoires où les difficultés se concentrent.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 5 novembre 2026



Copyright Insee 2026

Le fioul, un facteur aggravant

« Le chauffage constitue le premier signal d'alerte, relève Benjamin Méreau, chargé de projets à l'Insee, Près de 45 % des résidences principales chauffées au fioul sont des passoires thermiques, contre 12 %

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 5 novembre 2026

pour les autres modes de chauffage. Or, cette énergie équipe encore 10 % des logements vauclusiens, contre 8 % à l'échelle régionale. »
« L'ancienneté du bâti constitue l'autre grande fragilité, analyse Edouard Brodhag, directeur départemental des territoires. Avant 1975, aucune réglementation thermique n'imposait de véritables exigences d'isolation. Résultat : 26 % des logements construits avant cette date sont des passoires thermiques. Après 2000, cette proportion tombe à 3 %. La nature du logement joue également, car à caractéristiques comparables, les appartements affichent de meilleures performances que les maisons individuelles. Les surfaces mitoyennes limitent les déperditions de chaleur et les équipements collectifs se révèlent souvent plus efficaces. Le parc social bénéficie aussi de cette dynamique : seuls 6 % de ses logements sont classés F ou G, contre 22 % dans le parc locatif privé. »



Copyright Insee 2026

Ventoux et Luberon en première ligne
« La part des passoires thermiques varie du simple au triple selon les intercommunalités remarque Stéphane Lhermite. Le territoire de Ventoux Sud arrive en tête, avec 30 % de résidences principales concernées. L'altitude, un climat plus rigoureux, la prédominance des maisons individuelles et le recours au fioul conjuguent leurs effets. Le Pays d'Apt-Luberon suit avec 23 %. Ici, c'est surtout l'ancienneté du

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 5 novembre 2026

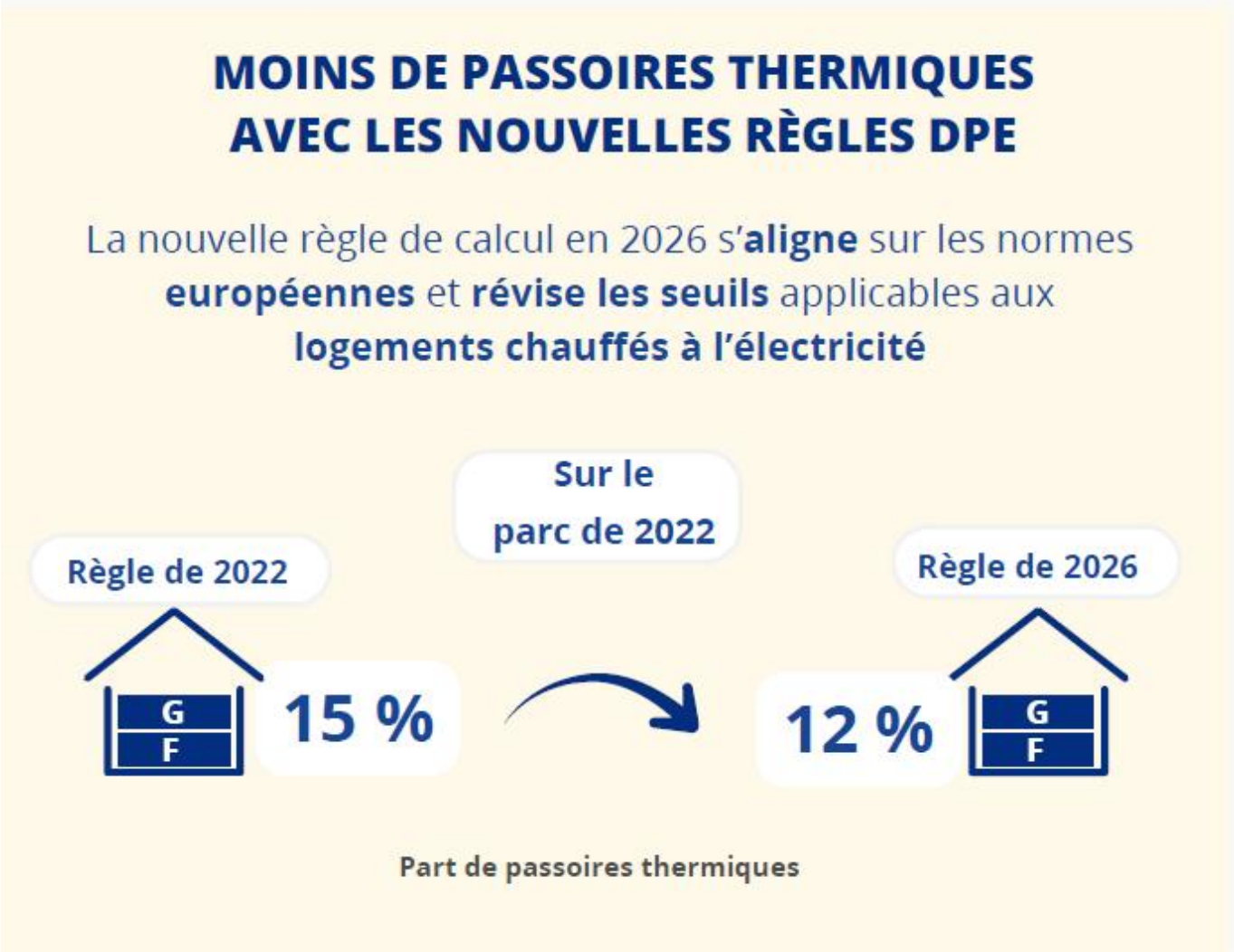
parc immobilier, associée à une forte présence de maisons chauffées au fioul, qui explique cette exposition. À l'autre extrémité, Aygues-Ouvèze en Provence affiche 9 % de passoires thermiques et le Grand Avignon 10 %. Une meilleure qualité du bâti, davantage de logements collectifs et un recours plus fréquent au gaz contribuent à ces résultats plus favorables. »
« Ces écarts donnent une indication précieuse aux décideurs publics, souligne Edouard Brodhag. Une politique uniforme ne saurait répondre à des réalités aussi différentes. Là où le bâti ancien domine, la priorité porte sur l'isolation et la rénovation lourde. Dans les secteurs où le fioul reste très présent, le remplacement des équipements de chauffage devient un levier déterminant. »

Quand les mauvaises étiquettes frappent les ménages modestes
« L'étude révèle une autre dimension, plus sociale, car les passoires thermiques ne sont pas seulement des logements coûteux à chauffer : elles sont aussi souvent occupées par des personnes qui disposent de moins de moyens pour faire face aux dépenses, observe Benjamin Méreau. Un ménage sur cinq vivant dans une passoire thermique a une personne de référence âgée de 80 ans ou plus, contre un sur dix dans les logements mieux classés. Les locataires du parc privé sont également surreprésentés : ils occupent 46 % des passoires thermiques, contre 29 % des logements classés de A à E. »

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839
Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 5 novembre 2026



Copyright Insee 2026

Le problème est double

Ces ménages disposent souvent de revenus plus modestes tout en subissant des dépenses énergétiques plus lourdes. Certains réduisent leur chauffage pour contenir les factures, au risque de vivre dans un logement insuffisamment chauffé. La précarité énergétique prend alors une dimension très concrète : arbitrer entre se chauffer, se nourrir et faire face aux autres dépenses courantes. Les propriétaires modestes ne sont pas épargnés. Qu'ils occupent leur logement ou le mettent en location, leurs revenus sont en moyenne inférieurs de 12 % à ceux des propriétaires de logements mieux classés. Un tiers des propriétaires concernés a même 80 ans ou plus. Pour ces ménages, engager plusieurs milliers d'euros de travaux peut relever du parcours d'obstacles, malgré l'intérêt évident d'une rénovation.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839



De gauche à droite Stéphane Lhermite, Edouard Brodhag et Benjamin Méreau Copyright Mireille Hurlin

Des aides à mieux faire connaître et à mieux cibler

« C'est précisément là que l'action publique doit trouver toute sa portée, observe Edouard Brodhag. En Vaucluse, 34 % des propriétaires de passoires thermiques sont éligibles au profil MaPrimeRénov' Bleu, qui ouvre droit au niveau maximal d'aide, et 14 % au profil Jaune. Près d'un propriétaire sur deux relève donc des deux catégories les plus modestes du dispositif. »

Encore faut-il que les aides se traduisent par des travaux. Connaître les dispositifs ne suffit pas toujours : constitution des dossiers, recherche d'entreprises qualifiées, avance des frais et compréhension des solutions techniques peuvent décourager les ménages, particulièrement les plus âgés et les plus fragiles.

« La DDT dispose de plusieurs leviers pour agir avec les collectivités et les partenaires locaux, reprend le directeur départemental des territoires. Les aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et l'accompagnement des propriétaires permettent notamment de faire émerger des projets de rénovation dans les secteurs les plus exposés.

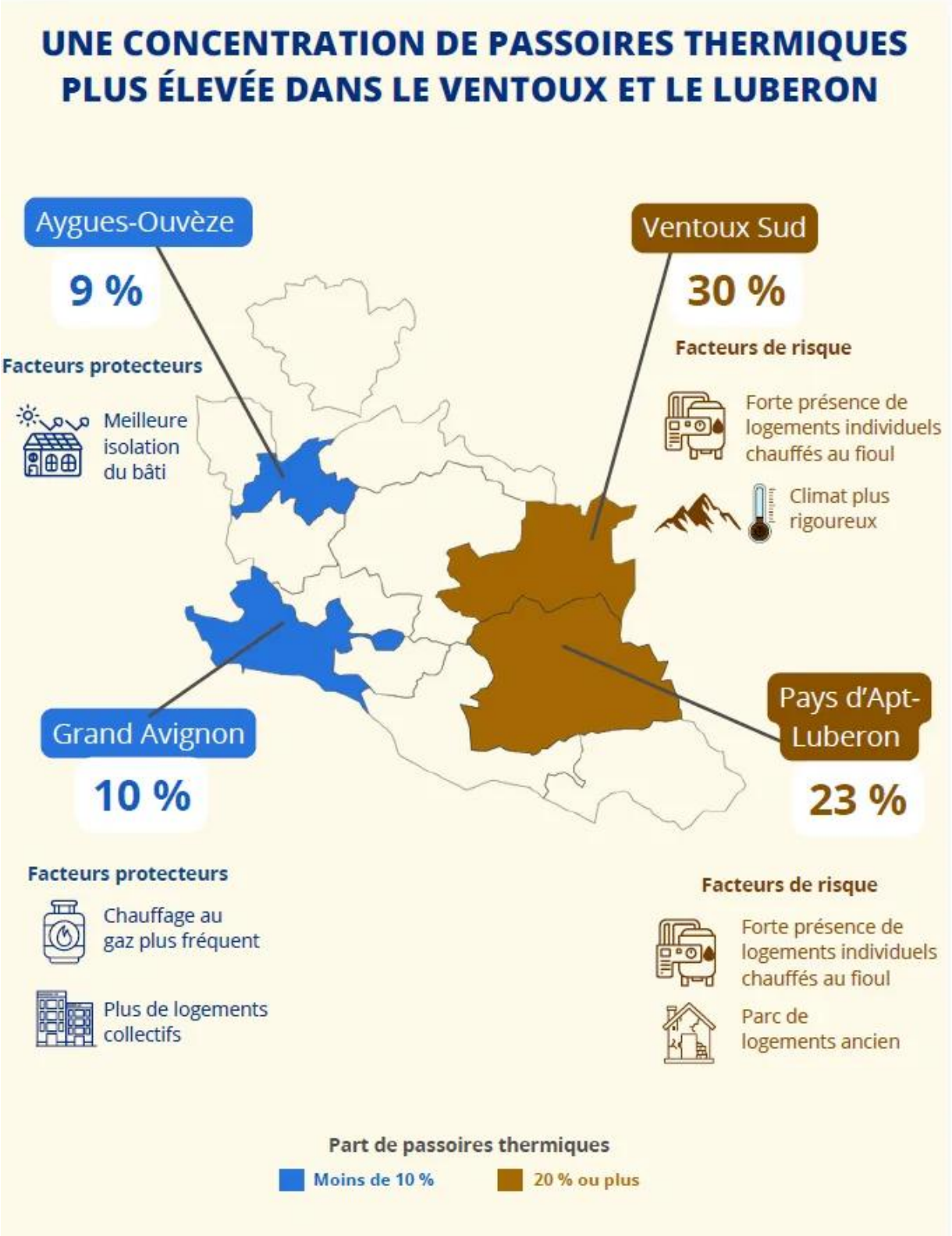
Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 5 novembre 2026

Mission ? Aller vers les ménages, à repérer les situations de blocage et à adapter les interventions aux caractéristiques de chaque territoire. » Le dispositif MaPrimeRénov' peut soutenir les propriétaires occupants comme les bailleurs, avec des montants modulés selon les ressources et la nature des travaux. Le réseau France Rénov' et Mon Accompagnateur Rénov' peuvent également aider à construire et à sécuriser les projets, de leur préparation jusqu'au chantier.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 5 novembre 2026



Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 5 novembre 2026

Copyright Insee 2026

Le calendrier locatif accélère la nécessité d'agir

La rénovation n'est plus seulement une question de réduction des factures ou d'amélioration du confort. Elle est aussi devenue une obligation réglementaire pour les propriétaires bailleurs.

« Depuis le 1er janvier 2025, les logements classés G ne peuvent plus être proposés à la location au titre des critères de décence énergétique. Les logements F doivent suivre en 2028, puis les logements E en 2034, » rappelle Stéphane Lhermite. Pour le parc locatif privé vauclusien, où 22 % des résidences principales sont des passoires thermiques, cette échéance représente un réel défi. Sans accompagnement adapté, le risque est de voir des propriétaires renoncer aux travaux, voire retirer leurs biens du marché.

« Egalement, les règles du diagnostic de performance énergétique ont évolué au 1er janvier 2026, rappelle Benjamin Méreau. Le coefficient de conversion de l'électricité a été abaissé de 2,3 à 1,9, conformément à la référence européenne. Cette modification améliore mécaniquement l'étiquette de certains logements chauffés à l'électricité, sans que leur bâti ait nécessairement été rénové. En appliquant cette nouvelle méthode au parc vauclusien de 2022, l'Insee estime que la proportion de passoires thermiques passerait de 15,1 % à 11,6 %, cependant la rénovation effective reste indispensable.

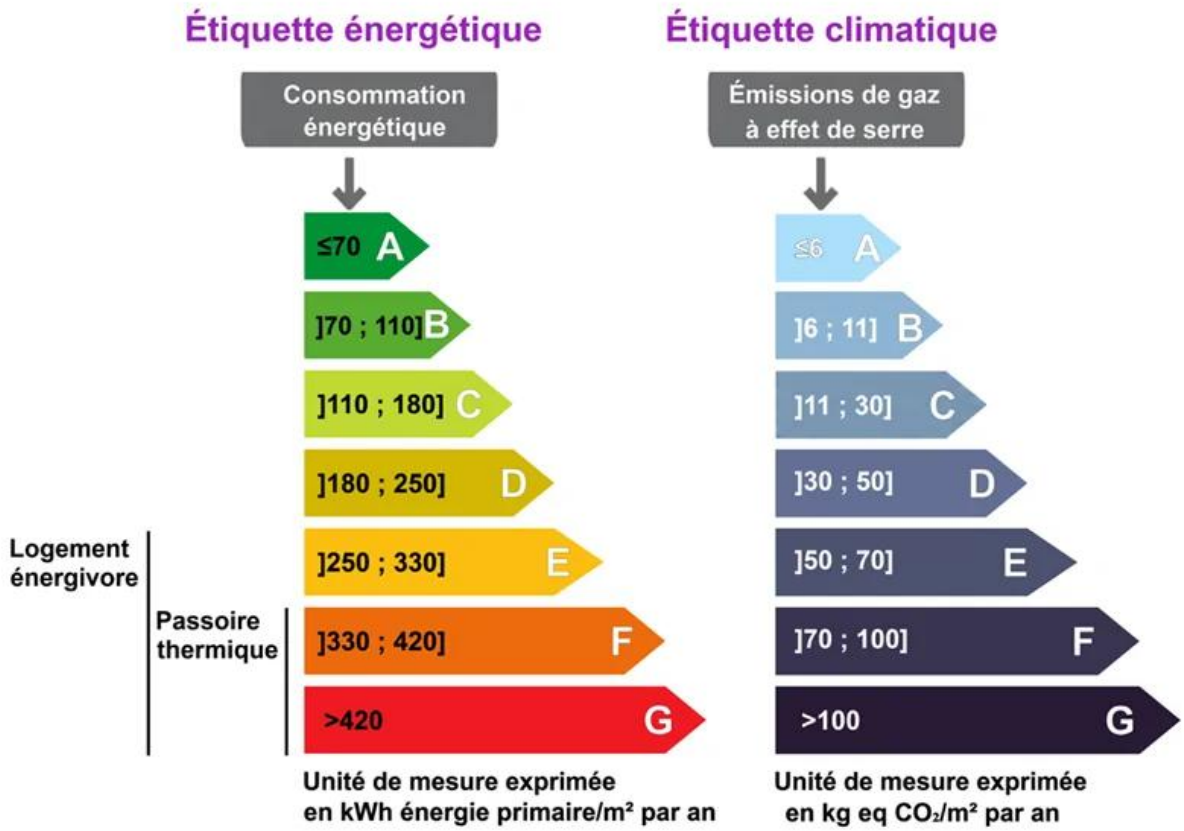
Faire parler les chiffres pour agir sur efficacement sur le terrain

Pour Édouard Brodhag, directeur départemental des territoires, « cette étude doit précisément servir à orienter l'intervention publique. En croisant les données énergétiques et fiscales, l'État dispose désormais d'une lecture plus fine des besoins, à l'échelle des intercommunalités et des profils de ménages. Cette connaissance permet de mieux cibler les aides, de choisir les territoires où déployer des opérations programmées d'amélioration de l'habitat et de mobiliser les collectivités, le Département et les partenaires de la rénovation. Ce diagnostic fournit donc une base de travail pour passer d'une politique générale à des réponses territorialisées. » Réduire la consommation d'énergie, améliorer le confort et préserver le pouvoir d'achat supposent de traiter ces réalités ensemble et, surtout, de permettre aux ménages d'accéder aux travaux et aux aides qui leur sont destinés. Toute l'étude ici.

Mireille Hurlin

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 5 novembre 2026



Source Ministère de la Transition énergétique

Gel des loyers des passoires énergétiques à partir d'aujourd'hui 24 août

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 5 novembre 2026



Dès aujourd'hui, certains investisseurs verront les loyers qu'ils perçoivent des logements considérés comme des passoires énergétiques gelés alors même que l'inflation conduit à une hausse de leurs charges. Et dès 2023, certains de ces logements ne pourront même plus être loués.

Seule solution ? Réaliser des travaux de rénovation énergétique afin de ne pas voir baisser la rentabilité de leurs biens, mais aussi réaliser des économies d'énergies tant pour eux que pour leurs locataires.

Dans ce contexte
Heero a calculé le coût des travaux de rénovation énergétique ainsi que la plus-value verte qui en résulte, tout en donnant des conseils aux investisseurs pour bien préparer leurs travaux.

Un gel des loyers dès aujourd'hui 24 août pour les passoires énergétiques
Dans le cadre de la Loi climat, à partir du 24 aout, un gel des loyers sera imposé aux propriétaires bailleurs de biens avec un diagnostic de performance énergétique F ou G, considérés comme des passoires énergétiques (17 % des logements en France selon les dernières données du gouvernement).

Dès janvier 2023
Il sera interdit de louer les logements G les plus énergivores (consommation énergétique > 450kwh/m²) – ce qui représente environ 500 000 logements en France – puis tous les logements G en 2025, et enfin les logements F en 2028, avant que l'interdiction ne soit étendue aux logements E en 2034.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 5 novembre 2026



DR

Les investisseurs à la peine

«Ces mesures vont impacter un certain nombre d'investisseurs… On estime que le parc locatif français compte plus de 2 millions de passoires thermiques soit environ 1 logement loué sur 6. Les propriétaires vont, à terme, avoir le choix entre rénover ou vendre car ils ne pourront plus le louer, avec un risque de baisse de l'offre locative privée, qui représente 55 % du parc. Il y a donc un vrai enjeu à accompagner, encourager et aider les investisseurs à effectuer des travaux de rénovation énergétique afin de conserver un parc important tout en le rendant plus économe, en le valorisant et en allégeant la facture des locataires… » explique Romain Villain, directeur des études chez Heero.

Rénover son bien, un investissement rentable ?

D'après un sondage OpinionWay pour Heero en date de juin 2022, la possibilité de conserver une capacité de louer son logement est l'une des motivations principales de plus de 32 % des propriétaires investisseurs pour rénover leur logement, suivi de la possibilité de réaliser une plus-value à la revente (27 % des bailleurs).

«Il est certain qu'effectuer des travaux de rénovation a un coût, mais il faut voir cela comme un investissement, car rénover son bien c'est aussi le valoriser, ou trouver plus facilement des locataires en proposant un logement plus économe et plus agréable hiver comme en été,» commente Pierre Leroy, co-fondateur de Heero.

Combien du m2 ?

On estime à entre 150 € et 450 € par m2 le budget moyen d'une rénovation énergétique pour gagner une ou deux classes de DPE (sur la base de connaissance de plus de 130 000 travaux de rénovation

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 5 novembre 2026

énergétique), soit au total, pour la rénovation globale et totale d'une maison de 100 m², un budget total compris entre 30 000 et 45 000€.



DR

Pompe à chaleur, VMC, isolation des murs…
Il faut ainsi compter entre 6 000 et 10 000 € pour l'installation d'une pompe à chaleur, entre 4 000 € et 8 000 € pour l'installation d'une VMC double flux, entre 60 et 120 € / m² pour l'isolation des murs par l'intérieur, et entre 80 et 120 € / m² pour l'isolation des murs par l'extérieur.

En effet, il existe des écarts de prix importants à la vente selon le DPE (diagnostic de performance énergétique) du logement Avec des décotes de prix entre un logement F ou G et un logement D (à partir des données issues de la valeur verte des Notaires, France métropolitaine hors Corse). C'est en Aquitaine que l'écart est le plus grand : jusqu'à 20 % d'écart de prix entre les logements considérés comme des passoires et les logements plus économes, 10 % dans les Hauts-de-France, 13 % en Bretagne, 12 % dans l'est. En Ile-de-France, en raison du manque d'offres, la décote n'est que de 5 %.

Des aides pour rénover et valoriser son bien, y compris pour les investisseurs !
Contrairement aux idées reçues selon lesquelles les aides sont souvent réservées aux acheteurs de résidence principale, il existe des dispositifs pour les investisseurs, mais ils sont bien sûr insuffisants, alors même que ceux-ci sont les plus contraints par la Loi Climat et sont en première ligne pour rénover

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 5 novembre 2026

les biens ces prochaines années. Or, la mise en place d'aides financières et administratives est le meilleur levier selon les Français pour les inciter à rénover leur logement, comme exprimé par 86 % des Français dans ce même sondage OpinionWay.

Focus sur les aides

Voici les aides existantes et éligibles pour les bailleurs afin de les inciter à atteindre a minima l'étiquette D : Le certificat d'économie d'énergie (CEE) : le logement doit avoir plus de 2 ans et les travaux doivent être réalisés par un artisan RGE (reconnu garant de l'environnement). Le montant dépend des travaux réalisés et de la zone géographique. Exemple : jusqu'à 25 € d'aide par m² pour l'isolation des combles

MaPrimeRénov'

Le logement doit avoir plus de 15 ans et les travaux doivent être réalisés par un artisan RGE. Le dispositif est éligible pour jusqu'à 3 logements par propriétaire bailleur. Le montant est calculé selon les revenus et le gain écologique des travaux, avec des bonus possibles de 500 € à 1500 € si les travaux permettent de sortir du statut de passoire thermique.



DR

Des aides selon les territoires

Par ailleurs et en complément, il existe dans certains territoires des aides locales qui peuvent être incitatives, mais également l'Eco-PTZ, prêt permettant d'emprunter jusqu'à 30 000 € à 0% sur une durée maxi de 15 ans. Au-delà de ces subventions, les bailleurs peuvent aussi bénéficier d'avantages fiscaux :

. Le déficit foncier si le montant des travaux dépasse les revenus fonciers

. Le dispositif Loc'Avantages : il s'agit d'une réduction d'impôt jusqu'à 10 000 € conditionnée au fait de louer son logement pendant 6 ans minimum avec un niveau de loyer inférieur aux prix de marché et sous conditions de ressources du locataire.

Dans tous les cas, le montant total des aides publiques ne doit pas représenter plus de 80 % du montant

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 5 novembre 2026

TTC du projet.

Heero
Heero offre une expérience plus juste du financement de la rénovation énergétique pour un réel impact positif sur le climat. Les propriétaires peuvent estimer le montant de leurs travaux et les aides auxquelles ils sont éligibles, puis ils confient à Heero le soin de réaliser les démarches administratives pour financer leurs travaux et ainsi réduire leur budget (CEE, MaPrimeRénov', crédits).

Simplification,
transparence, libération des données, sont les clés pour davantage inciter les Français à rénover et ainsi accélérer le mouvement de la transition énergétique. Heero est connecté avec l'ensemble des artisans reconnus garants de l'environnement et développe activement de nouveaux partenariats avec les acteurs majeurs de l'énergie et de la banque.

L'entreprise
recueille et analyse la donnée de l'ensemble du territoire français, de l'adresse postale à la région et met à disposition sa connaissance des données immobilières pour permettre à tous les maillons de la chaîne d'encourager la rénovation énergétique. Heero a été créée et impulsée par le startup studio nantais EP. Heero est également membre de la French PropTech.
MH


DR