Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 20 novembre 2026

Passoires énergétiques : de quoi parlons-nous ?



Les passoires thermiques ou passoires énergétiques sont régulièrement évoquées dans les informations et discussions quotidiennes sans connaitre précisément le sens ni la portée de ces notions.

Ces termes de vulgarisation sont apparus après l'adoption de la loi dite « climat & énergie » du 8 novembre 2019 (loi 2019-1147) qui a fixé les premières contraintes de performance énergétique des logements. Cette notion a été précisée et son régime modifié par la loi dite « climat & résilience » du 22 août 2021 (loi 2021-1104).

Un logement peut ainsi être qualifié de passoire énergétique ou thermique si son étiquette énergétique est établie entre E et G lors de la réalisation du diagnostic énergétique par un professionnel agréé. Cela

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 20 novembre 2026

concerne principalement des logements anciens, disposant de système de chauffage à énergies fossiles (fioul ou gaz) et ne disposant pas d'une isolation performante.

L'établissement de cette étiquette énergétique est fondamental pour le bailleur, qu'il soit public ou privé, puisqu'elle implique dorénavant d'importantes contraintes.

Dès à présent, le loyer des logements disposant d'une étiquette énergétique G ou F ne peut plus être augmenté en cas de nouvelle location, ni faire l'objet d'une révision ou d'une majoration ou bien encore être réévalué lors du renouvellement du contrat.

En d'autres termes, les loyers de ces logements sont désormais intangibles, sauf à ce que des travaux de rénovation soient entrepris pour obtenir une meilleure étiquette énergétique et lever ces contraintes.

Les exigences reposant sur les bailleurs iront croissant à compter du 1er janvier 2025[1].

Les logements étiquetés G ne pourront plus être mis à la location à compter de cette date. Il en sera de même pour les logements étiquetés F au 1er janvier 2028 puis pour ceux étiquetés en E au 1er janvier 2034. Ces mesures de bon sens peuvent toutefois apparaitre radicales ou disproportionnées eu égard à l'augmentation sensible des personnes sans logement ces dernières années.

Outre l'aspect financier qui peut s'avérer difficilement supportable pour les bailleurs du fait du gel des loyers et/ou des interdictions de louer, un risque contentieux pèse désormais sur eux dès lors qu'un locataire sera parfaitement fondé à exiger des travaux de mise en conformité d'un logement étiqueté en G à compter du 1er janvier 2025 ou en F à compter du 1er janvier 2028.

Il est à ce titre parfaitement envisageable que le juge saisi en ce sens puisse contraindre, au besoin sous astreinte, un propriétaire à réaliser des travaux de mise en conformité du logement occupé. Dans l'intervalle, les loyers pourront être consignés auprès d'un tiers, sans compter les éventuels préjudices que pourront faire valoir les locataires auprès de leur bailleur.

Il convient donc d'être particulièrement vigilant lors de l'établissement du diagnostic énergétique préalable à la mise en location du logement (les étiquettes peuvent en effet évoluer à la marge suivant le diagnostiqueur) et en cas d'étiquette défavorable (G, F ou E) d'envisager sans délai des travaux d'amélioration, au besoin en sollicitant les divers dispositifs mis en place par le gouvernement *via* le site www.France-renov.gouv.fr

Deux exceptions ont toutefois été retenues au bénéfice des propriétaires de logements énergivores[2].

Ainsi les logements en copropriété pourront ne pas être concernés par ce calendrier si le propriétaire de bonne foi « *démontre que, malgré ses diligences en vue de l'examen de résolutions tendant à la réalisation de travaux relevant des parties communes ou d'équipements communs et la réalisation de travaux dans les parties privatives de son lot adaptés aux caractéristiques du bâtiment, il n'a pu parvenir à un niveau de consommation énergétique inférieur au seuil maximal* ».

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 20 novembre 2026

Enfin, et sans doute au cas par cas, les logements *« soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance minimal malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes »*.

Au-delà de ces rares exceptions, il appartient donc aux bailleurs d'envisager au plus vite la réalisation de ces travaux de mise en conformité pour ne pas prêter le flanc à d'importantes déconvenues.

1 Décret 2023-796 du 18 août 2023, art.2
2 Article 20-1 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 – en vigueur au 1er janvier 2025.

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



Dès aujourd'hui, certains investisseurs verront les loyers qu'ils perçoivent des logements

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 20 novembre 2026

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.


DR

Les investisseurs à la peine
«Ces mesures vont impacter un certain nombre d'investisseurs… On estime que le parc locatif français

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 20 novembre 2026

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 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€.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 20 novembre 2026



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 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.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 20 novembre 2026

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 TTC du projet.

Heero
Heero offre une expérience plus juste du financement de la rénovation énergétique pour un réel impact

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 20 novembre 2026

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