



BEVOUAC PRÉSENTE LE TOP 10 DES VILLES QUI COMPTENT LE PLUS DE « PASSOIRES THERMIQUES »

Depuis le 1er janvier 2022, les annonces de vente ou de location doivent afficher la mention « logement à consommation énergétique excessive » lorsque les biens sont classés en catégories F et G du diagnostic de performance énergétique (DPE). L'objectif de cette nouvelle réglementation est d'éradiquer progressivement les « passoires thermiques ». Ainsi, dès 2023, les locations classées G ne seront plus considérées comme respectant les critères de décence obligatoires. Pour permettre aux investisseurs et aux propriétaires d'y voir plus clair, la start-up Bevouac, spécialiste de l'investissement locatif « clé en main » dans l'ancien, a identifié les dix villes recensant le plus de biens énergivores.

Pour coller au mieux au nouveau DPE, refondu en 2021, Bevouac a écarté de l'étude les diagnostics basés sur la méthode « sur factures », en raison de son manque de fiabilité. En effet, elle consiste à évaluer la consommation énergétique sur la base des factures passées et non sur les caractéristiques du bâtiment. Autrement dit, le DPE d'un même bien peut varier suivant que les occupants sont plus ou moins frileux ! De plus, lorsque les factures ne sont pas fournies par le propriétaire, le DPE est simplement mentionné « vierge ».

La start-up a donc préféré ne retenir que les diagnostics réalisés avec la méthode « 3CL » (Calcul de la Consommation Conventionnelle des Logements). Sa formule a été revue l'année dernière et elle s'applique obligatoirement aux DPE réalisés depuis le 1er juillet 2021. Elle s'appuie uniquement sur les caractéristiques physiques du logement : le bâti, la qualité de l'isolation, le type de fenêtres ou encore le système de chauffage. Le nouveau calcul, beaucoup plus fiable que la méthode « sur facture », intègre également les consommations énergétiques en matière d'éclairage, de ventilation, des scénarii météo mis à jour ou encore des phénomènes thermiques spécifiques comme l'effet du vent sur les murs extérieurs.

À partir des résultats des DPE réalisés en France depuis 2016, Bevouac a pu classer chaque ville par taux de « passoires thermiques ».

Par ailleurs, l'étude portant sur les communes, les villes de Paris, Lyon et Marseille ont été fractionnées en plusieurs arrondissement, ce qui explique leur absence dans ce classement.

Près d'un quart de « passoires thermiques » à Boulogne-Billancourt (92)

Les « passoires thermiques » représentent plus de 20 % du parc immobilier dans huit villes. Boulogne-Billancourt (92) fait figure de lanterne rouge avec un taux de 23,48 %. Viennent ensuite des villes soumises à un climat continental comme Annecy (74) avec 21,84 %, Dijon (21) avec 21,15 %, Strasbourg (67) avec 20,74% ou encore Mulhouse (68) avec 19,17 %.

Top 10 des villes avec le plus grand taux de "passoires thermiques"

Départements	Villes	Taux de biens classés F et G
92	Boulogne-Billancourt	23,48 %
74	Annecy	21,84 %
21	Dijon	21,15 %
14	Caen	20,89 %
95	Argenteuil	20,79 %
67	Strasbourg	20,74 %
63	Clermont-Ferrand	20,49 %
93	Montreuil	20,40 %
42	Saint-Etienne	19,25 %
68	Mulhouse	19,17 %

Moins de biens énergivores au Sud de la Loire

Le taux de « passoires thermiques » passe en deçà de la barre des 10 % pour les 10 dernières villes du classement. Elles sont généralement situées au Sud de la Loire, autour de l'Arc méditerranéen ou sur la façade Atlantique. Parmi les « bons élèves » du DPE, on retrouve ainsi Perpignan (66) avec un taux de 2,85 %, précédée par Bordeaux (33) avec 3,19 % et Toulon (83) avec 3,88 %.

Top 10 des villes avec le plus faible taux de "passoires thermiques"

Départements	Villes	Taux de biens classés F et G
66	Perpignan	2,85 %
33	Bordeaux	3,19 %
83	Toulon	3,88 %
13	Aix-en-Provence	3,98 %
30	Nîmes	4,52 %
44	Nantes	6,18 %
06	Nice	6,77 %
34	Montpellier	6,86 %
31	Toulouse	7,41 %
49	Angers	8,87 %

« À partir de ces données, nous pouvons prévoir une baisse mécanique du prix des appartements classés F ou G dans ces communes », explique **Martin MENEZ**, Président de Bevouac. « Pour nos clients, ces biens vont assez rapidement représenter des opportunités importantes, malgré un certain coût de réhabilitation, avec certainement de bonnes affaires à dénicher à l'avenir. Grâce à notre réseau d'experts métiers et notre offre de service, dont la recherche du bien, sa remise à neuf et l'ameublement font partie intégrante afin de garantir à nos clients la meilleure rentabilité, nous sommes en mesure de cibler et de proposer au meilleur moment ce type d'acquisition. »

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

Maxime Juestz de Mire / Carol Galivel / 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63
21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



À propos de

Bevouac est un expert de l'investissement locatif dans l'ancien (avec travaux éventuels), permettant à ses clients d'obtenir des rendements oscillants entre 6 % et 10 % brut.

La société prend en charge ses clients depuis la définition de la stratégie d'investissement à la mise en location du bien, en passant par la recherche du financement et des artisans pouvant réaliser les travaux envisagés.

Bevouac utilise une base de données experte capable de définir quotidiennement les meilleures zones géographiques d'investissement en France.

www.bevouac.com