

# Le dilemme des propriétaires de passoires thermiques : vendre ou rénover ?

*Avis d'expert d'Arnaud Hacquart, président-fondateur d'Imodirect*



Après l'impossibilité d'augmenter ou de déplafonner les loyers des logements classés F et G sur le DPE depuis août 2022 puis de mettre en location les plus énergivores d'entre eux - les « G+ » - depuis 2023, le compte à rebours s'accélère pour les bailleurs détenteurs de passoires thermiques. Dès 2025, plus aucun bien de classe G ne pourra être loué ; le bannissement s'étendra aux classes F en 2028 puis aux E en 2034. Une interdiction « rétroactive » puisqu'elle va s'appliquer aux nouveaux baux, mais aussi lors de la reconduction ou du renouvellement de ceux en cours. Le temps presse et les bailleurs se retrouvent confrontés à un dilemme : arbitrer le bien ou s'engager dans une rénovation thermique ?

## Une suroffre de passoires thermiques

S'ils optent pour la première stratégie, les propriétaires risquent fort d'y laisser des plumes. En effet, le marché immobilier est atone depuis plus d'un an : les professionnels estiment à 875 000 le volume de transactions réalisées en 2023 et tablent sur, seulement, 850 000 cette année. Si le nombre de ventes diminue, la part de passoires thermiques mises sur le marché, en revanche, progresse. Elle représentait, selon le Conseil Supérieur du Notariat, 18 % des ventes sur la période 2022/début 2023, soit 7 points de plus en deux ans. Dans un marché baissier et favorable aux acheteurs, les biens présentant des défauts – une mauvaise performance énergétique n'est pas le moindre ! - se vendent mal.

## Les biens énergivores affichent des décotes comprises entre 4 et 22 %

L'étiquette énergie est devenue un élément clé dans le cahier des charges des investisseurs. D'ailleurs, ses conséquences sur le prix de vente se sont accrues. Ainsi, si pendant longtemps son impact était moins significatif en appartements qu'en maisons c'est moins le cas depuis 2022. Selon les notaires, la décote engendrée par une étiquette F ou G par rapport à un appartement similaire de classe D est maintenant significative dans toutes les régions. Par ailleurs, sur l'individuel, la moins-value, déjà importante, s'est encore accentuée. Elle a particulièrement augmenté en Auvergne - Rhône-Alpes, en Bourgogne-Franche-Comté, mais, également, comme sur le collectif, dans le Grand Est et les Hauts-de-France. Désormais, la moins-value pour un bien classé F ou G par rapport à un même bien classé D s'échelonne de -5 à -22 % pour les maisons et de -4 à -11 % pour les appartements.

## Contact presse

**Galivel & Associés** – Carol Galivel / Valentin Eynac

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) / [www.galivel.com](http://www.galivel.com)



## Travaux d'économies d'énergie, le difficile financement du reste à charge

Plutôt que de brader un bien trop énergivore, pourquoi ne pas y entreprendre une rénovation énergétique ? Elle offre un double avantage : valoriser le patrimoine immobilier et continuer à en percevoir des revenus locatifs. Mais cela a un prix : 10 000 € pour un appartement d'une cinquantaine de mètres carrés et 45 000 € pour une maison d'environ 90 mètres carrés. Des coûts qui risquent de flamber au moment où l'ensemble du parc va devoir être rénové sur une période très courte. Les aides de l'État, si elles ont le mérite d'exister et ont été renforcées cette année, ne prennent que partiellement en charge les dépenses ; de 10 à 60 % demeurent à la charge des propriétaires.

Des solutions existent pour financer ce reste à charge : éco-PTZ, « prêts verts » des banques, subventions des collectivités locales, etc. Mais elles sont souvent difficiles à mobiliser et s'avèrent généralement encore insuffisantes. Imodirect propose une solution innovante aux propriétaires bailleurs dont elle gère le parc locatif : s'occuper de l'ensemble du processus de rénovation (établissement du DPE initial au contrôle de DPE final, étude des travaux à engager, sélection des entreprises qualifiées, coordination des travaux, recherche des aides financières disponibles et proposition de solutions de financement du reste à charge). Concrètement, un seul interlocuteur pour l'ensemble du processus de rénovation et de l'accompagnement en tant que gestionnaire, c'est inédit.

### À propos d'Imodirect

Lancée commercialement en 2018 par Arnaud Hacquart, Imodirect est une agence immobilière 100% en ligne, nationale, indépendante, dédiée à l'activité de recherche de locataire et de gestion locative. Dotée d'un réseau national de 300 Imoagents, elle s'adresse à tous les propriétaires bailleurs avec une offre professionnelle à des tarifs abordables et des services réalisés en toute transparence.

Plus d'informations sur [www.imodirect.com](http://www.imodirect.com)

---

### Contact presse

**Galivel & Associés** – Carol Galivel / Valentin Eynac

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) / [www.galivel.com](http://www.galivel.com)