

# Acheter une passoire thermique en 2023 est-il un bon investissement ?

Depuis quelques années, le gouvernement a pris des mesures pour lutter contre les logements énergivores. Il a ainsi annoncé la mise en place progressive d'une interdiction de location pour les logements présentant de mauvais diagnostics de performance énergétique.

Ainsi, à l'horizon 2025, les logements classés en catégorie G ne pourront plus être proposés à la location. Cette mesure vise à encourager les propriétaires à réaliser des travaux de rénovation énergétique pour améliorer la performance de leurs biens immobiliers. Afin d'aider les propriétaires à s'y retrouver, Flatlooker, agence de location et de gestion en ligne a mené une étude (1) afin de savoir si investir dans une passoire thermique pouvait être une bonne affaire. Flatlooker propose également des conseils pour améliorer le DPE des passoires thermiques.

Il existe plusieurs raisons d'investir dans une passoire thermique :

- Des marges de négociations plus intéressantes
- TVA réduite à 5,5% pour les travaux de rénovation
- Aides du gouvernement (baisse du coût de la rénovation)

Attention : les banques ne financeront pas un projet d'investissement locatif si l'enveloppe travaux pour les rénovations énergétiques n'est pas en adéquation avec le DPE du bien.

En se basant sur les travaux de rénovation moyens, Flatlooker a établi les coûts nécessaires pour faire passer un DPE de G ou F en D (ces coûts ne comprennent pas la rénovation des sols, de la cuisine ou de la salle de bain). Les travaux réalisés dans les logements sont les suivants :

- Les fenêtres avec ventilations
- L'isolation des murs et des plafonds
- L'extracteur d'air silencieux
- Le chauffe-eau thermodynamique
- Le radiateur électrique à inertie fluide
- L'enlèvement des déchets et la mise en déchetterie
- La préparation et la mise en peinture ainsi que le nettoyage.

Etude Flatlooker menée en partenariat avec 110% chasse immobilière et basée sur un bassin de plus de 1.000 rénovations effectuées en 2022 et 2023 sur des T1 (25m<sup>2</sup>), T2 (40m<sup>2</sup>) et T3 (65m<sup>2</sup>).

Les prix moyens pour chaque type d'appartement sont les suivants :

- T1 25m<sup>2</sup> G vers D : 828€ TTC/m<sup>2</sup>
- T1 25m<sup>2</sup> F vers D : 649€ TTC/m<sup>2</sup>
- T2 40m<sup>2</sup> G vers D : 829€ TTC/m<sup>2</sup>
- T2 40m<sup>2</sup> F vers D : 650€ TTC/m<sup>2</sup>
- T3 65m<sup>2</sup> G vers D : 749€ TTC/m<sup>2</sup>
- T3 65m<sup>2</sup> F vers D : 569€ TTC/m<sup>2</sup>

Il existe une différence entre les DPE de catégorie G et F, qui se traduit par l'épaisseur d'isolation et le nombre de murs isolés. Il est important de noter que les travaux doivent être effectués avec rigueur pour garantir une amélioration de la performance énergétique.

Bon à savoir : Cette étude est généraliste et ne prend pas en compte les cas spécifiques des appartements en rez-de-chaussée ou au dernier étage qui peuvent nécessiter des coûts supplémentaires.

# Acheter une passoire thermique en 2023 est-il un bon investissement ?

## Coût moyen global d'une rénovation

- T1 en DPE F : 16.225€ TTC (25m<sup>2</sup>)
- T1 en DPE G : 20.700€ TTC (25m<sup>2</sup>)
- T2 en DPE F : 25.600€ TTC (40m<sup>2</sup>)
- T2 en DPE G : 33.160€ TTC (40m<sup>2</sup>)
- T3 en DPE F : 36.985€ TTC (65m<sup>2</sup>)
- T3 en DPE G : 48.685€ TTC (65m<sup>2</sup>)

## Perte de surface

La perte de surface due à l'isolation doit être prise en compte lors de la négociation du prix d'un investissement immobilier. Voici les pertes de surface à prévoir selon chaque type d'appartement pour passer d'un DPE G/F en D :

- T1 : 2,5m<sup>2</sup> en G (10cm épaisseur) et en F perte de 0,75m<sup>2</sup> (6cm épaisseur) Soit une perte de surface de 10% en G et 3% en F
- T2 : 4m<sup>2</sup> en G (10cm épaisseur) et en F perte de 1,2m<sup>2</sup> (6cm épaisseur) Soit une perte de surface de 8% en G et de 2,6% en F
- T3 : 6m<sup>2</sup> en G (10cm épaisseur) et en F perte de 1,95m<sup>2</sup> (6cm épaisseur) Soit une perte de surface de 9,2% en G et 3% en F

## Économies d'énergie :

L'étude met en lumière les économies d'énergie réalisées suite à la rénovation des passoires énergétiques ainsi que les montants économisés lorsque des logements classés DPE F et G sont rénovés pour atteindre une meilleure performance énergétique, soit le niveau DPE D. Cette transformation, rendue nécessaire par l'augmentation des prix de l'énergie, démontre l'importance d'investir dans l'amélioration de l'efficacité énergétique des habitations et exprime tout l'intérêt de le prendre en compte pour optimiser la rentabilité locative des propriétaires.

Prix de l'énergie au KW/H : 0,2062€ TTC par kWh (14 avril 2023) Source : Tarifs réglementés d'EDF

	T1 (25m <sup>2</sup> )	T2 (40m <sup>2</sup> )	T3 (65m <sup>2</sup> )
Gain en F à l'année	1.031 €	1.650 €	2.681 €
Gain en F par mois	86 €	137 €	223 €
Gain en G à l'année	1.340 €	2.144 €	3.485 €
Gain en G par mois	112 €	179 €	290 €

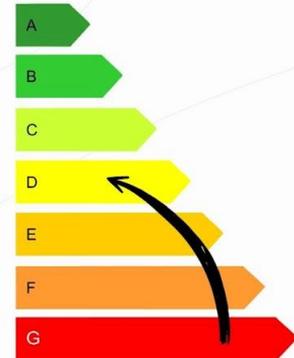
# Acheter une passoire thermique en 2023 est-il un bon investissement ?

Ce qu'il faut retenir :

## Rénovation d'une passoire énergétique de G en D

Flatlooker x  110%  
chasse  
immobilière

Étude basée sur un échantillon de 1000 appartements rénovés en 2022/2023.



### Pour un T1

De 25m<sup>2</sup> en moyenne



Coût de la rénovation globale

**20 700€ TTC**

Soit 828€ TTC/m<sup>2</sup>



Perte de surface

**2,5m<sup>2</sup>**

Soit 10% de la superficie totale

**= 1 340€**

d'économies d'énergie/an

### Pour un T2

De 40m<sup>2</sup> en moyenne



Coût de la rénovation globale

**33 160€ TTC**

Soit 829€ TTC/m<sup>2</sup>



Perte de surface

**4m<sup>2</sup>**

Soit 8% de la superficie totale

**= 2 144€**

d'économies d'énergie/an

### Pour un T3

De 65m<sup>2</sup> en moyenne



Coût de la rénovation globale

**48 685€ TTC**

Soit 749€ TTC/m<sup>2</sup>



Perte de surface

**6m<sup>2</sup>**

Soit 9,2% de la superficie totale

**= 3 485€**

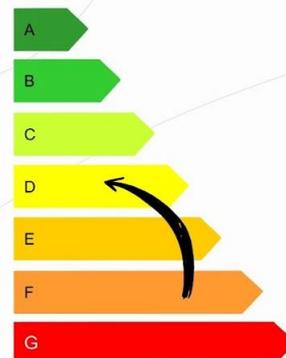
d'économies d'énergie/an

# Acheter une passoire thermique en 2023 est-il un bon investissement ?

## Rénovation d'une passoire énergétique de F en D

Flatlooker x  110%  
chasse  
immobilière

Étude basée sur un échantillon de 1000 appartements rénovés en 2022/2023.



### Pour un T1

De 25m<sup>2</sup> en moyenne



Coût de la rénovation globale

**16 225€ TTC**

Soit 649€ TTC/m<sup>2</sup>



Perte de surface

**0,75m<sup>2</sup>**

Soit 3% de la superficie totale

**= 1 031€**

d'économies d'énergie/an

### Pour un T2

De 40m<sup>2</sup> en moyenne



Coût de la rénovation globale

**25 600€ TTC**

Soit 650€ TTC/m<sup>2</sup>



Perte de surface

**1,2m<sup>2</sup>**

Soit 2,6% de la superficie totale

**= 1 650€**

d'économies d'énergie/an

### Pour un T3

De 65m<sup>2</sup> en moyenne



Coût de la rénovation globale

**36 985€ TTC**

Soit 569€ TTC/m<sup>2</sup>



Perte de surface

**1,95m<sup>2</sup>**

Soit 3% de la superficie totale

**= 2 681€**

d'économies d'énergie/an

**Pour Nicolas Goyet, CEO de Flatlooker :** « La rénovation de votre bien immobilier peut entraîner des économies d'énergie ainsi qu'une augmentation de sa valeur marchande. Cependant, étant donné l'augmentation et les fluctuations du coût de l'énergie, il est difficile d'estimer avec précision les économies réalisées sur une base annuelle pour les inclure dans le calcul du prix de vente ou dans le calcul du loyer. Par ailleurs, bien que la réglementation interdisant la location des logements considérés comme passoires thermiques puisse éviter une dévalorisation de votre bien, elle ne garantit pas une amélioration de sa valeur à la revente. »

Conseils Flatlooker pour investir dans une passoire énergétique :

L'investisseur immobilier doit porter une attention particulière aux éléments suivants lorsqu'il envisage d'investir dans une passoire énergétique :

**Coûts des travaux de rénovation :** Les coûts de rénovation varient en fonction de la surface et du DPE initial du bien. Les coûts sont généralement plus élevés pour les biens de catégorie G que pour ceux de catégorie F.

## Acheter une passoire thermique en 2023 est-il un bon investissement ?

**Amélioration système de chauffage** (+ eau chaude) : En chauffage collectif, il est plus difficile d'améliorer la performance énergétique puisque cela nécessite un vote en AG et les processus sont donc plus longs et coûteux pour les copropriétaires.

**Perte de surface habitable** : L'isolation nécessaire pour améliorer le DPE entraîne une réduction de la surface habitable. Cette perte doit être prise en compte lors de la négociation du prix d'achat et de la fixation du loyer.

**Financement** : Les banques sont souvent réticentes à financer des projets de rénovation de passoires énergétiques si l'enveloppe travaux n'est pas en adéquation avec le DPE du bien. Il est donc crucial de bien préparer son dossier et de présenter un projet solide et réaliste aux établissements financiers.

**Revente ou location du bien** : Avant d'investir, il est essentiel de vérifier que le bien pourra être vendu ou loué une fois les travaux terminés. Il est recommandé de réaliser une étude de marché pour connaître la demande locative et les prix pratiqués dans la zone géographique concernée.

**Profitez des aides de l'État** : Le dispositif MaPrimeRénov' est une initiative gouvernementale qui vise à aider les propriétaires à financer une partie des coûts liés aux travaux de rénovation énergétique tels que l'isolation, le remplacement des fenêtres ou du système de chauffage. Il est possible de bénéficier d'un bonus de "sortie de passoire" qui s'ajoute à la prime de base de MaPrimeRénov'. Ce bonus ne concerne que les logements classés F ou G sur l'étiquette énergétique DPE. [Découvrez le montant des aides auxquelles vous avez droit !](#)

Quelle décote négocier sur le prix de vente pour un T1, T2 et T3 en DPE F et G ?

Pour l'achat d'une passoire thermique, il faut donc prendre en compte dans les négociations du prix d'achat :

- La perte de surface
- Le coût des rénovations

***Source Data** : Pour notre étude, nous avons calculé le coût total moyen d'une rénovation ainsi que la perte de surface moyenne associée, en nous basant sur un échantillon de 1000 appartements rénovés.*

**Batinfo**.

Par Batinfo le 18/07/23

Source : Flatlooker via Impulse Communication

[https://batinfo.com/actualite/acheter-une-passoire-thermique-en-2023-est-il-un-bon-investissement\\_24349?id=b8459b9d85e629624f66a01c17da7d2c5ec67de9&utm\\_source=Emailing&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=BATINFO%20ACTU%20HEBDO%202023-29%20\(1707-2307\)](https://batinfo.com/actualite/acheter-une-passoire-thermique-en-2023-est-il-un-bon-investissement_24349?id=b8459b9d85e629624f66a01c17da7d2c5ec67de9&utm_source=Emailing&utm_medium=email&utm_campaign=BATINFO%20ACTU%20HEBDO%202023-29%20(1707-2307))

<https://www.flatlooker.com/ressources/articles/investir-dans-une-passoire-energetique-en-2023-notre-guide-exclusif>