

Acheter une passoire thermique en 2023 ? Une opportunité à saisir pour devenir propriétaire à moindre coût - L'analyse de Laurent Sabouret, co-fondateur d'IMOP

Savez-vous que l'immobilier représente à lui seul 45 % de l'énergie consommée et environ 1/4 des émissions de gaz à effet de serre ?

C'est pour cela que les biens les plus énergivores, les fameuses "passoires thermiques" sont dans le viseur du gouvernement.

Les premières interdictions de mise en location viennent d'ailleurs de tomber. Ainsi, selon l'Observatoire national de la rénovation énergétique (ONRE), il y a actuellement 5,2 millions de passoires thermiques sur 30 millions de logements, ce qui représente 17 % du parc immobilier.

Mais cette situation peut-elle représenter une opportunité pour les primo-accédants ? Actuellement pénalisés par la hausse des taux de crédit, qui devraient encore s'amplifier en 2023 (source : Observatoire crédit logement/CSA), ils peuvent en effet profiter de la décote qui s'applique à ce type de biens pour réaliser un achat immobilier.

[IMOP](#), l'agence immobilière nouvelle génération, partage son retour d'expérience sur les passoires thermiques.



L'agence immobilière à commission fixe

Des logements énergivores accessibles partout en France

500 000 logements sont très énergivores (étiquette G+ du DPE - diagnostic de performance énergétique) et déjà interdits à la location. Leur consommation annuelle d'énergie finale dépasse 450 Kwh/m².

Les autres passoires thermiques arborent une étiquette F ou G. Ce sont principalement :

- 20 % des maisons et 15 % des appartements ;
- 34 % des superficies de moins de 30 m² ;
- 33,5 % de logements construits avant 1948 ;
- 24 % des logements en agglomération parisienne.

Selon la loi Climat et résilience, ces biens seront tous interdits à la location à partir de 2028 ([source](#)).

Mais face à l'ampleur des travaux, des voix commencent à s'élever sur la capacité à tenir ce calendrier ! Ce challenge semble d'autant plus complexe à relever que les aides comme MaPrimRenov' sont finalement peu exploitées. En dépit d'un budget de 2 milliards d'euros, le dispositif semble trop compliqué.

Bon à savoir : l'obligation de réaliser un audit énergétique réglementaire avant toute vente pour les logements classés F ou G devrait entrer en vigueur au cours du printemps de cette année, mais elle ne concerne pas les appartements en copropriété.

Acheter une passoire thermique : le bon moment, c'est maintenant

L'analyse de ces chiffres conduit à une belle opportunité : acheter une passoire thermique pour la rénover. Elle pourra ensuite être utilisée comme résidence principale ou mise en location.

"Pour un premier achat, nous vous conseillons d'investir dans un petit appartement, idéalement placé dans un bel immeuble ancien d'un centre-ville. Les prix sont particulièrement attractifs."

IMOP constate un réel intérêt pour les studios ou les deux-pièces bien situés à rénover. Un primo-accédant va ainsi pouvoir négocier sans pression, puis réaliser ensuite les travaux qui s'imposent.

Les biens les plus prisés : les petites surfaces bien situées au cœur des villes

En raison de la future interdiction de louer les passoires thermiques, elles sont actuellement massivement mises en vente. À Paris, leur nombre a notamment augmenté de 34 %, contre 8 % sur l'ensemble de la France (Meilleursagents / SeLogger, avril 2022).

Peu importe alors l'étiquette énergétique, qui se transforme en arme de négociation. En 2021, les notaires constatent déjà une baisse des prix allant jusqu'à -11 % en Nouvelle-Aquitaine entre un logement D et un logement F ou G. En région parisienne, l'impact est plus faible (-2 %), compte tenu du volume de biens concernés.

Reste un défi de taille : réussir à monter un dossier d'aides à la rénovation ou rénover un bien immobilier.

Il faut notamment savoir que le coût des travaux est évalué à 200€/m² pour viser la classe D (prix approximatif en fonction de la localisation et de l'entreprise RGE choisie). Or, le prix des travaux ne cesse d'augmenter et la disponibilité des entreprises de diminuer...

"Nous accompagnons les acheteurs dans leur projet immobilier, du financement (MaPrimRenov', PTZ , CEE...) à la rénovation, grâce à nos pools d'experts dans tous les métiers."

À propos d'IMOP

IMOP est une start-up née d'un constat : les agences immobilières n'ont pas encore pleinement adopté le digital pour améliorer leurs services.

Lancée fin 2018 par une team 4 entrepreneurs expérimentés dans l'immobilier et le marketing digital, dont Laurent Sabouret et Damien David (à l'origine de projet), IMOP s'est donné une double mission :

1. Réduire les commissions d'agence immobilière ;
2. Rendre l'expérience plus agréable et plus efficace pour toutes les parties (vendeurs, acheteurs, agents immobiliers).

Basée à Paris, Imop est désormais présente dans les 50 plus grandes villes de France et compte déjà plus de 2 000 clients.

Pour en savoir plus

Site web : <https://www.imop.fr>

Facebook : <https://www.facebook.com/imop.fr>

Instagram : https://www.instagram.com/imop_fr/

LinkedIn : <https://www.linkedin.com/company/imop-immobilier>

