

Communiqué de presse

Acheter une passoire thermique et la rénover :

un investissement rentable dans la durée

Niort, le 28 octobre 2025 - Alors que les prix de l'immobilier restent élevés, les logements classés avec un diagnostic de performance énergétique F ou G, appelés « passoires thermiques » bénéficient d'une décote à l'achat suscitant l'intérêt de certains acquéreurs. En effet, leur prix plus abordable, combiné aux aides à la rénovation énergétique, en font une opportunité patrimoniale et financière à ne pas négliger.... A condition de réaliser des travaux qui permettront à la fois un gain de confort, des économies d'énergie, mais aussi une valorisation du bien à court et moyen terme. Conseils et recommandations de illiCO travaux, pionnier du courtage en travaux et du suivi de chantier depuis 25 ans.

Des biens décotés jusqu'à 20 % : un levier d'achat stratégique

En France, en 2024, 15 % des logements anciens vendus étaient classés F et G, et même 31 % à Paris (source : Notaires de France)... En moyenne, d'après les Notaires, ces biens sont vendus avec une décote de 20 % en moyenne par rapport à un bien avec un DPE D et même jusqu'à - 25 % en Nouvelle Aquitaine par exemple. **Une différence de prix significative dans un contexte où la capacité d'emprunt des ménages a reculé d'environ 20 % depuis 2021 en raison de la hausse des taux.** *« En investissant dans un bien à rénover, on peut compenser la perte de pouvoir d'achat immobilier tout en créant de la valeur grâce à la rénovation énergétique. C'est une approche intelligente, à la fois économique et durable »* explique **Thierry Abriat, directeur général de illiCO travaux.**

La rénovation énergétique : un véritable investissement patrimonial

En améliorant la performance énergétique de son bien, on agit à la fois sur la valeur, la durabilité et l'attractivité de son patrimoine immobilier. Investir dans l'isolation, un chauffage performant ou la ventilation d'un logement ne doit ainsi par être perçu comme une simple dépense mais aussi comme un moyen de valoriser son

patrimoine. *« Une rénovation énergétique bien pensée crée de la valeur à tous les niveaux : économique, technique et patrimonial. Elle transforme un logement énergivore en un bien pérenne, recherché et conforme aux standards de demain »* se projette Thierry Abriat.

Ainsi les bénéfices d'une rénovation énergétique vont bien au-delà des économies sur la facture :

1) Valoriser et sécuriser son bien immobilier

Un logement mieux isolé et équipé d'un système de chauffage performant obtient **un meilleur classement au DPE, ce qui a un impact direct sur sa valeur de marché.**

- À la revente, la différence peut atteindre jusqu'à 25 % entre un bien classé D et un bien classé F ou G, et dépasser 30 % entre un bien classé A/B et un logement énergivore.
- À la location, la rénovation devient une condition *sine qua non* : les logements G sont déjà interdits à la location et les logements F le seront en 2028.

2) Rentabiliser son investissement dans le temps

Une rénovation énergétique bien conçue permet de **réduire la consommation d'énergie de 30 à 60 %, selon le niveau de performance atteint.** Ces économies récurrentes viennent ainsi **amortir progressivement le coût des travaux et améliorer le confort de vie au quotidien.**

L'investissement est d'autant plus rentable qu'il bénéficie d'aides et financements publics, souvent cumulables, bien que désormais plus limités en ce qui concerne MaPrimeRénov'.

- MaPrimeRénov', accessible aux propriétaires occupants et bailleurs ;
- Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) ;
- Éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) ;
- TVA réduite à 5,5 %, exonération de taxe foncière pendant deux ans dans certaines villes
- Et pour certains investisseurs, dispositif Denormandie ou déficit foncier doublé pour les années 2023 à 2025.

« La vraie difficulté pour les particuliers, c'est de comprendre à quelles aides ils ont droit », explique Thierry Abriat. « Nos agences illiCO travaux accompagnent chaque client dans la recherche et le montage des aides. C'est une partie essentielle de notre mission. »

3) Protéger le bâti et prolonger sa durée de vie

Une isolation efficace et une ventilation adaptée limitent les phénomènes d'humidité, de condensation et de dilatation thermique. **Résultat : moins de pathologies du bâtiment, moins de travaux dans le futur et une meilleure conservation de la structure sur le long terme.**

4) Anticiper les évolutions à venir

Les performances énergétiques sont désormais au cœur des politiques publiques et des stratégies immobilières. **Banques, assureurs, investisseurs : tous intègrent aujourd'hui le critère énergétique comme un élément majeur d'évaluation de la valeur d'un bien.**

Dans le même temps, les réglementations vont continuer de se durcir : obligation d'audit énergétique lors des ventes, interdiction progressive de louer les logements les plus énergivores, durcissement des seuils du DPE et des conditions d'accès au financement.

Mais au-delà de ces contraintes, différer les travaux coûte toujours plus cher : un bâti mal isolé se dégrade plus vite (humidité, infiltrations, ponts thermiques, fissures), ce qui alourdit les futures réparations. À cela s'ajoute l'incertitude sur le coût de l'énergie, dont l'évolution reste structurellement haussière à moyen terme. Autrement dit, attendre pour rénover, c'est payer plus cher au final, en énergie gaspillée mais aussi à cause de la dégradation du bien.

« Chaque année perdue, c'est du confort en moins, de la valeur qui se dégrade, et des travaux plus lourds demain », souligne Thierry Abriat, Directeur général d'illiCO travaux. « La rénovation énergétique n'est plus une option, c'est une évolution structurelle du parc immobilier français. Isoler, moderniser, mieux chauffer : ce sont des choix intelligents pour le confort d'aujourd'hui et la valeur de demain. La rénovation ne doit pas être perçue comme une charge mais comme une stratégie patrimoniale »

Les 7 étapes d'une rénovation énergétique réussie

Pour autant, même si l'intérêt de rénover son logement est bien compris, réaliser des travaux d'ampleur peut générer du stress et de lourdes dépenses, sans un véritable accompagnement par des professionnels. *« Rénover un logement énergivore ne consiste pas à empiler les travaux, mais à concevoir une stratégie énergétique complète. Chez illiCO travaux, chaque projet démarre par un audit énergétique afin d'identifier les déperditions principales et d'élaborer un plan d'action cohérent »* explique Thierry Abriat.

Réussir une rénovation énergétique, c'est avant tout respecter une méthodologie rigoureuse, qui permet de planifier, chiffrer et prioriser les interventions. Chez illiCO travaux, le processus se déroule en plusieurs étapes clés :

1) L'audit énergétique et le diagnostic du bâti

C'est la première étape incontournable. L'audit énergétique permet d'analyser la performance actuelle du logement (isolation, chauffage, ventilation, menuiseries, ponts thermiques, humidité) et de déterminer les pertes principales. Il permet d'éviter les erreurs coûteuses, comme isoler sans ventiler, et d'orienter les investissements là où ils sont les plus efficaces.

2) La définition du scénario de travaux

Sur la base de l'audit, un plan de rénovation cohérent est établi. Il peut s'agir d'une rénovation par étapes (travaux progressifs selon le budget et les priorités) ou globale (interventions coordonnées pour atteindre un saut énergétique significatif). L'objectif est d'améliorer la performance énergétique tout en garantissant le confort et la durabilité du logement.

3) L'isolation : le premier levier d'efficacité

L'isolation est la première action à entreprendre. Elle concerne les murs, les combles/toiture, les planchers bas et les menuiseries extérieures. C'est elle qui conditionne la réussite du reste du projet : isoler avant de chauffer. Une isolation bien conçue réduit les besoins de chauffage jusqu'à 60 %.

4) Le système de chauffage, de ventilation et de production d'eau chaude

Une fois le logement bien isolé, on peut adapter le système de chauffage : pompe à chaleur, chaudière à condensation, poêle à granulés, plancher chauffant, etc. La ventilation (VMC simple ou double flux) est indispensable pour assurer la qualité de l'air intérieur et éviter les problèmes d'humidité.

5) La régulation et les équipements connectés

L'ajout d'une régulation intelligente (thermostat connecté, robinets thermostatiques, programmation horaire) permet d'optimiser la consommation et d'améliorer encore le confort thermique.

6) Les finitions et la mise en conformité

Enfin, les travaux de finition (plâtrerie, peinture, revêtements, éclairage) viennent compléter le projet. Une attestation de conformité énergétique (nouveau DPE) est alors réalisée pour mesurer les gains obtenus.

« L'ordre des travaux est fondamental. On commence toujours par isoler avant de changer le système de chauffage. C'est la clé d'une rénovation performante, durable et rentable. Lors d'une rénovation totale, Nos clients obtiennent fréquemment un saut de deux à trois classes énergétiques après travaux. C'est un gain immédiat en confort, en valeur et en durabilité du patrimoine » conclut Thierry Abriat.

À PROPOS d'illiCO travaux - Leader de la rénovation, illiCO travaux est un réseau de plus de 200 agences spécialisées dans l'accompagnement en travaux de rénovation et d'extension (courtage, suivi de chantier...). Depuis 25 ans, illiCO travaux accompagne les particuliers et les professionnels à toutes les étapes de leurs travaux : définition de leurs besoins, mise en relation avec des artisans locaux rigoureusement sélectionnés, réception et analyse des devis, suivi de chantier jusqu'à sa réception. Chaque année, plus de 6000 chantiers sont ainsi réalisés avec illiCO travaux, qu'il s'agisse de travaux de rénovation globale ou partielle (cuisine, salle de bain...) extension, aménagement de combles, aménagement extérieur...