



## Réaction

### Les écarts de prix se creusent entre les passoires thermiques et les biens moins énergivores

Paris, le 12 décembre 2023 – Depuis la Loi Climat votée en 2021 et instaurant des contraintes pour la location de biens considérés comme des passoires thermiques, et dans un contexte de hausse du prix de l'énergie, les logements avec un DPE F ou G ont vu leur valeur fortement diminuer ces deux dernières années. Les dernières données des Notaires publiées le 11 décembre pour l'année 2022 font état d'écarts de prix qui se creusent entre les biens les plus énergivores et les biens standards, notamment pour les maisons. Heero, acteur du financement de la rénovation énergétique, révèle la carte de France des opportunités d'achat et accompagne ceux qui veulent acheter ce type de bien et les rénover dans l'obtention de leurs aides.

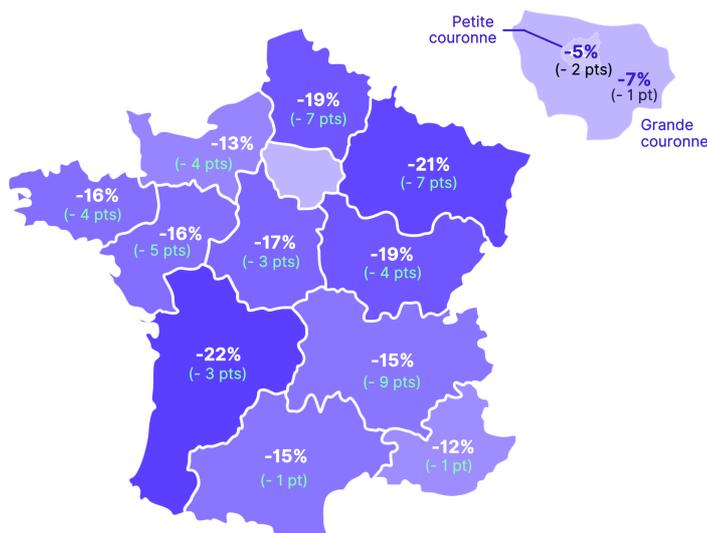
### Une décote de prix jusqu'à 22 % pour les maisons avec un DPE F ou G

Depuis la Loi Climat et Résilience et la mise en place d'un calendrier d'interdictions de louer pour les logements les plus énergivores, la performance énergétique d'un logement, via son diagnostic de performance énergétique (DPE), a une forte incidence sur le prix des biens considérés comme des passoires thermiques (avec un DPE F ou G).

Heero, qui accompagne les particuliers dans le financement de leur projet de rénovation énergétique, en se basant sur les données des Notaires, a dressé la carte de France des décotes de prix entre une maison F ou G et une maison D.



### Écarts de prix constatés entre une maison en étiquette F-G et D



Valeur verte des logements en 2022 - Office des notaires

Par rapport à 2021, les écarts de prix se sont encore accentués. Ils sont deux fois plus importants pour les maisons que pour les appartements. Il existe ainsi désormais en moyenne jusqu'à 22 % d'écart de prix en Aquitaine (contre 19 % en 2021) entre les maisons considérées comme des passoires thermiques et des maisons avec un DPE D. L'écart atteint désormais 21 % dans le Grand Est (vs 14 % en 2021), 19 % en Bourgogne-Franche-Comté ou dans les Hauts-de-France (contre 12 % en 2021) mais "seulement" 12 % en PACA. En Île-de-France, en raison du manque d'offres de maisons anciennes, la décote n'est que de 5 % en petite couronne et 7 % en grande couronne.

« Sans surprise, les écarts de prix se sont encore creusés en 2022 entre les passoires thermiques et les biens moins énergivores... Dans un contexte de hausse des taux et de début de baisse des prix, les marges de négociations ont été plus importantes sur ce type de biens. C'est encore plus le cas depuis la mise en place de l'audit énergétique obligatoire le 1<sup>er</sup> avril 2023 pour la vente de maisons avec un DPE F ou G. Les recommandations de travaux, avec des montants de plusieurs milliers d'euros sont un vrai levier de négociation, avec inévitablement un impact sur le prix de vente final » explique Romain Villain, directeur général de Heero.

### Des aides pour rénover les passoires énergétiques

Dans un contexte de baisse de la capacité d'emprunt de 25 % depuis 2021, acheter une passoire thermique avec un prix décoté peut être une bonne stratégie : « Avec des taux à plus de 4 %, alors que les prix ne se sont pas encore ajustés partout et sur tous les biens, faire le choix d'acheter une passoire thermique peut permettre d'obtenir plus de 20 % de décote sur le bien. Cela offre ainsi la possibilité aux acheteurs d'acquérir une surface plus grande pour le même budget. Certes, une enveloppe budgétaire "travaux" est à considérer, mais pour cela, il y a des aides comme MaPrimeRénov' et les CEE, avec

des montants qui peuvent atteindre plusieurs milliers d'euros notamment dans le cas d'une rénovation globale... » rassure Romain Villain.

#### Exemple de « plus-value verte » générée lors de l'achat et la rénovation d'une maison avec un DPE F

##### **Maison de 90 m<sup>2</sup> achetée à Périgueux, en Nouvelle Aquitaine, avec un DPE F.**

Famille avec 2 enfants, 60 000 € de revenu fiscal de référence (barème violet MaPrimeRénov')

Prix du marché : 192 000 €

Prix d'achat : 150 000 €, soit 22 % de moins qu'une maison équivalente avec un DPE D.

**Réalisation de différents travaux de rénovation avec l'objectif d'atteindre un DPE C :** Isolation des combles perdus et rampants, isolation des murs par l'intérieur, installation d'une pompe à chaleur air/eau, changement des radiateurs, installation d'un système d'eau chaude sanitaire solaire, mise en place d'une VMC, changement des fenêtres et volets.

**Montant total des travaux : 50 252 €**

**Montant total des aides : 11 814 €, soit 23,50 % du montant des travaux**

Grâce à la réalisation de ces travaux, le DPE passe en C.

**En cas de revente, la maison ne subira plus la décote de 22 %** lié au DPE F par rapport à un DPE D, et aura même un gain de valeur de 7 % de valeur par rapport à la classe D (Source : Notaires – année 2022).

**Nouvelle valeur de revente : 205 000 €**

**Gain de valeur (plus-value verte) : 55 000 €**

**Les travaux, aides déduites, ayant coûté 38 438 €, le gain final est d'environ 16 562 €.**

**En conclusion : acheter une passoire thermique peut être une opération rentable à condition de bien choisir le bien et son emplacement !**

*« Acheter une passoire thermique peut être une bonne opération en fonction du type de biens et de la région, à condition d'effectuer les démarches pour obtenir les aides ou de se faire accompagner pour cela. Chez Heero, nous accompagnons aussi bien les particuliers que les bailleurs dans l'obtention des subventions mais aussi le financement du reste-à-charge »* explique Romain Villain.

**Sur quels types de bien investir, et dans quelles régions ?** « Les biens pour lesquels il y a le plus de potentiel de retour sur investissement lors d'une opération d'achat et rénovation de passoire thermique sont les maisons individuelles avec de petites surfaces, à prix très raisonnable. Pour deux raisons : les écarts de prix en fonction du DPE sont deux fois plus élevés que pour les maisons que pour les appartements, avec en outre un potentiel de rénovation plus important lié au fait que les contraintes sont moins nombreuses que pour les biens en copropriété » analyse Romain Villain. « Il faut privilégier les biens situés à entre 20 et 40 km d'une grande ville, proches tout de même des bassins d'emplois, dans des régions par exemple tel que la Nouvelle-Aquitaine, le Grand Est, les Hauts-de-France ou la Bourgogne-Franche-Comté, dans lesquelles la plus-value verte potentielle est la meilleure » conclut Romain Villain.

**À propos de Heero :** Heero, créée et impulsée par le startup studio nantais EP, est un acteur innovant du financement de la rénovation énergétique. Il met à disposition des propriétaires un parcours client qui leur permet d'estimer le montant de leurs travaux et les aides auxquelles ils sont éligibles (CEE, MaPrimeRénov'), aides pour lesquelles Heero réalise les démarches administratives pour faciliter leur obtention. Heero propose également des solutions de financement complémentaires pour le reste-à-charge des travaux. Simplification, accompagnement et transparence sont les clés pour inciter les Français à rénover et ainsi accélérer la transition énergétique. Heero s'appuie sur le savoir-faire tech du startup studio EP Nation, qui met à contribution ses équipes tech et data pour simplifier le parcours client, donner accès et rendre intelligibles les data des territoires.

Heero est également membre de la [French PropTech](#) et est identifiée parmi les *FinTech Durables 2023* par France FinTech et l'Institut du Financement Durable. Heero fait également partie des startups à impact 2023 (France Digitale et la Bpi).