Etude Ithaque

90% des appartements en F et G peuvent sortir du statut de passoire sans aide de la copropriété, pour 742€/m² en moyenne

2023, 2025, 2028, 2034 voilà les quatre dates d'interdiction à la location des 4,8 millions de passoires thermiques en France. À l'approche de ces échéances, les propriétaires bailleurs se posent la même question : pourquoi mon bien est-il aussi mal classé et comment améliorer son efficacité énergétique ?

Ithaque, acteur de la rénovation énergétique des particuliers, s'est intéressé à la typologie de ces fameuses passoires, aux gestes de travaux préconisés pour en sortir, et aux opérations possibles pour amortir le coût des travaux. S'il est toujours recommandé d'envisager en priorité des travaux au niveau de la copropriété, car c'est le moyen le plus efficace d'avoir un impact énergétique significatif, ce n'est pas toujours possible. A des fins de pertinence statistique, nous avons ainsi réduit notre étude sur les appartements, qui représentent un défi majeur dans la transition vers un parc immobilier plus respectueux de l'environnement. Alors qu'ils sont le plus touchés par les interdictions à la location - 70% des biens en location en France sont des appartements* - de nombreux éléments rendent leur rénovation plus difficile : une prise de décision complexe au sein des copropriétés, des contraintes de prix parfois plus importantes, des surfaces en moyenne plus petites...

Pour mener à bien cette recherche, une méthodologie exhaustive a été adoptée. Nous avons exploité l'historique de nos audits effectués depuis 2 ans et demi et 200 000 simulations thermiques réalisées via notre simulateur d'audit en libre accès aux particuliers sur internet Cette méthodologie mixte nous permettra d'obtenir des résultats représentatifs du parc d'appartements français.

"*Les contraintes réglementaires sur la location peuvent se révéler être une formidable opportunité d'investissement pour les propriétaires prêts à réaliser des travaux de rénovation énergétique, et avec le nouveau parcours accompagné de MaPrimeRenov', l'État donne les moyens aux propriétaires d'appartements classés F ou G de se lancer dans les travaux à coûts réduits*,"
Baudouin de la Varende, co-fondateur d'Ithaque.

ithaque

Sommaire

Typologie des appartements en F et G

Sortir son appartement du statut de passoire

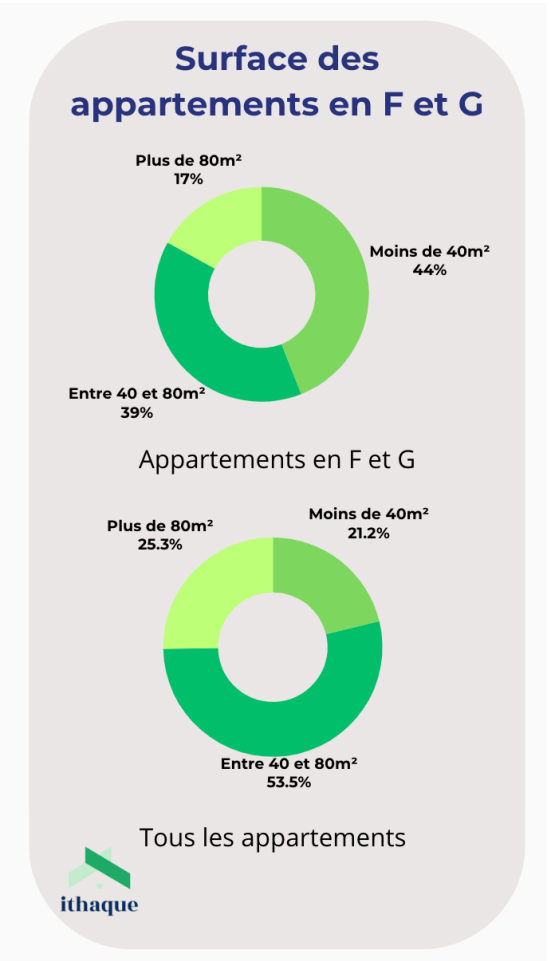
Travaux réalisables en fonction des appartements

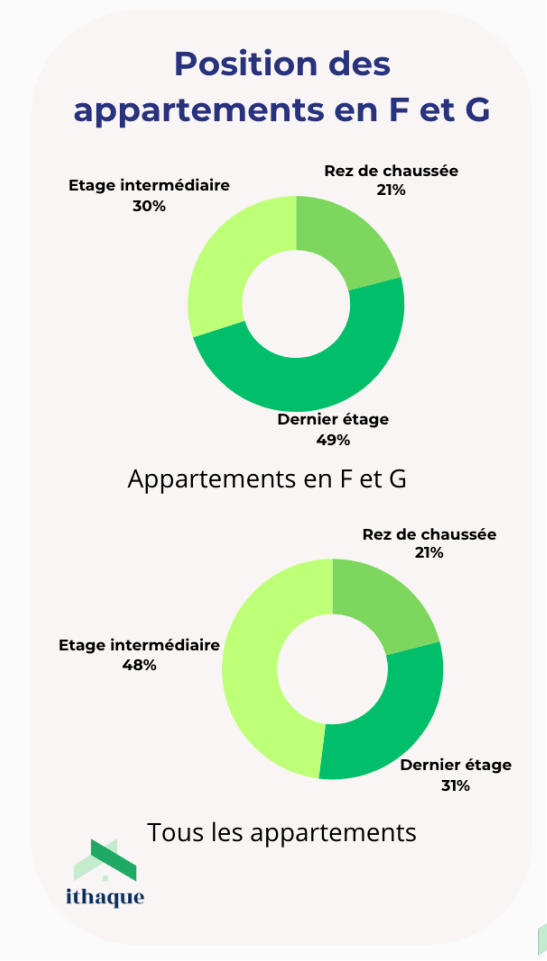
Mécanismes pouvant amortir le prix des travaux de rénovation
- Valeur verte
- Déficit foncier
- Aides MaPrimeRenov'

Typologie des appartements en F et G

Les appartements de classe énergétique F et G présentent des caractéristiques distinctives par rapport à l'ensemble du parc.

Ces appartements se trouvent majoritairement au dernier étage, représentant 49% de l'ensemble des habitations de cette catégorie, tandis que la moyenne générale des appartements est de 31%. En ce qui concerne le type de chauffage, on constate que 61% d'entre eux sont chauffés à l'électricité, contre 26% au gaz, alors que la moyenne des appartements montre des chiffres de 46% et 37% respectivement. Par ailleurs, 42% des passoires sont dans des bâtiments construits avant 1948, contre 27% en moyenne.
Enfin, les petits appartements sont sur-représentés dans les passoires énergétiques. 44% des passoires ont une surface en dessous de 40 m², contre 21% du parc d'appartements. [1]



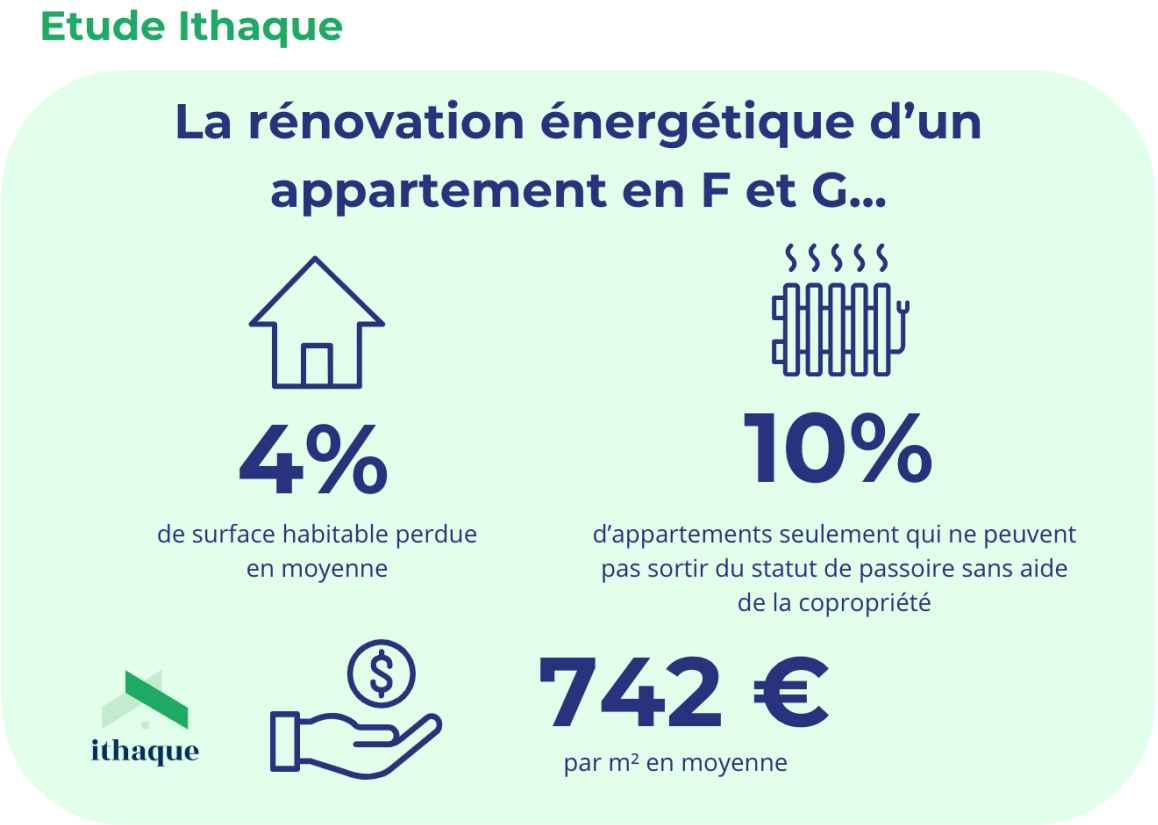


ithaque

Sortir son appartement du statut de passoire

Pour sortir du statut de passoire énergétique, particulièrement dans le cas des appartements construits avant 1948 où l'isolation thermique par l'extérieur est souvent difficile à mettre en place, plusieurs travaux ciblés s'imposent. Ces interventions sont cruciales pour améliorer l'efficacité énergétique globale et réduire les pertes de chaleur. Pour cela, il n'y a pas une infinité de postes de travaux à effectuer. Il faut toujours toucher à l'isolation, à la ventilation, et quand c'est possible à l'échelle de l'appartement, au chauffage.
La complexité réside dans le fait de savoir quel poste de travaux, avec quelles caractéristiques techniques va faire la différence. Comment atteindre la lettre E ou D ? Quel type de ventilation est-il possible d'installer ? Quelle épaisseur d'isolation mettre et sur quels murs ? L'enjeu des travaux étant de maximiser le rapport entre le montant investi et la performance énergétique obtenue.
Tous ces éléments, qui vont dépendre de la typologie de l'appartement, soulignent l'importance de réaliser un audit énergétique approfondi avant de se lancer dans ses travaux. Un tel audit permettra de répondre de manière précise à ces questions complexes, offrant ainsi des recommandations sur mesure pour des travaux qui optimiseront tant l'efficacité énergétique que le confort du logement. En effet, le gain de note DPE doit également attester d'une amélioration du bien-être des occupants en veillant à ce que le logement offre un niveau de confort optimal.

Travaux réalisables en fonction des appartements



Ce chiffre peut choquer, mais on estime que seulement **10% des appartements ne peuvent pas sortir du statut de passoire énergétique sans travaux de copropriété.** C'est pourquoi on conseille vivement aux propriétaires de faire un audit énergétique avant

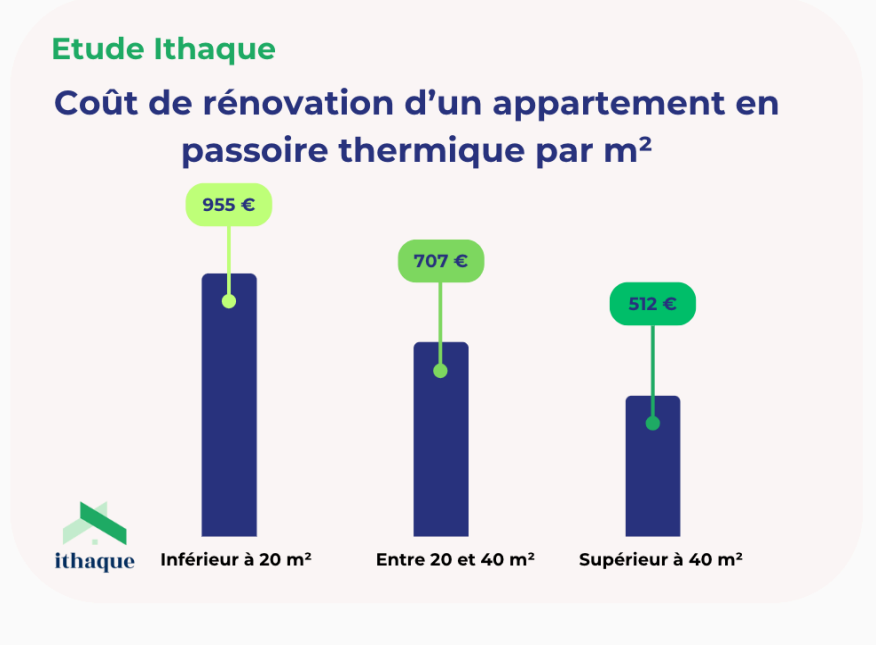
de se ruer dans un coûteux changement de fenêtre qui pourrait ne rien changer au niveau de la lettre finale du DPE... Il est toutefois important de noter que, dans la mesure du possible, privilégier des travaux au niveau de la copropriété reste la solution la plus efficace pour améliorer l'efficacité énergétique globale du bâtiment. Ainsi, bien que l'audit puisse révéler des améliorations individuelles nécessaires, l'opportunité de travaux collectifs au sein de la copropriété demeure préférable pour maximiser les bénéfices énergétiques et financiers.

Parmi ces 10%, tous sont au chauffage électrique et en dessous de 20 m².
Par ailleurs, on peut noter que 13% des appartements étudiés n'arrivent pas à atteindre mieux que la note E, et les 77% restants peuvent atteindre au moins la note D, seule note qui ne fait pas l'objet d'interdiction à la location pour l'instant.

Pour ces appartements, tout n'est pas perdu: il faut encourager la copropriété à faire des travaux au niveau de l'immeuble (en commençant par réaliser un audit énergétique de copropriété afin de voir ce qui est faisable et à quel coût).

Bon à savoir

Un audit énergétique de copropriété, s'il prouve qu'un scénario peut permettre de réaliser 35% d'économies d'énergies, permet de faire une demande auprès de MaPrimeRénov' Copro. **Ces aides permettent de financer jusqu'à 25% du montant des travaux.**



Pour les 90% pouvant sortir de passoire, on observe un **coût moyen de travaux de 742€ par m².**

Nous observons également que plus la surface est grande, moins il est coûteux de sortir du statut de passoire énergétique. Par rapport à la surface initiale, en dessous de 20m², le prix moyen est de 955€ par m², entre 20m² et 40m² il est de 707€ par m², et au-dessus de 40m², 512€ par m².

Au-delà du coût des travaux, il faut aussi prendre en compte la perte de surface engendrée par l'isolation par l'intérieur réalisée dans les appartements. L'ITI fait perdre en moyenne **4%** de la surface habitable totale (soit 1m² pour les appartements de 25m², 2m² pour ceux de 50m²).
Les travaux de rénovation énergétique peuvent donc paraître très cher payé pour un propriétaire bailleur. Cependant, plusieurs mécanismes existent pour amortir ce coût global, qui peuvent rendre la rénovation beaucoup plus intéressante pour le particulier.

Valeur verte

La valeur verte, c'est l'impact d'une note DPE pour 2 biens identiques situés au même endroit. Les notaires ont noté une corrélation positive entre l'amélioration de la note DPE et la valeur du bien sur le marché immobilier.

Si l'appartement perd en valeur à cause de la perte de surface, il en gagne de l'autre côté grâce à la valeur verte.

Selon l'étude des notaires 2022, les appartements en classe énergétique D se vendent en moyenne 4% plus chers que des appartements en classe F ou G dans la région d'Île de France. Cette valorisation vient ainsi annuler la perte de valeur liée à la perte de surface. Grossièrement, la rénovation énergétique d'un petit appartement n'engendre donc **pas de baisse nette de valeur**.
Cette excellente nouvelle constitue un encouragement particulier pour les propriétaires bailleurs. Les propriétaires bailleurs sont ainsi incités à saisir cette opportunité et à entreprendre leurs projets de rénovation, bénéficiant à la fois d'une amélioration de la performance énergétique de leur bien et d'une valorisation financière avantageuse sur le marché immobilier.

Dans certaines régions, cette valorisation verte peut atteindre jusqu'à 13%, rendant l'opération beaucoup plus intéressante pour le propriétaire.

Déficit foncier

Au-delà de la valorisation verte, d'autres mécanismes existent pour amortir le coût des travaux.
Si vous êtes propriétaire d'un bien location en régime réel d'imposition, vous pouvez éventuellement bénéficier d'un déficit foncier.

En effet, si vos charges sont supérieures à vos revenus fonciers, vous pouvez déduire le déficit engendré de votre déclaration d'impôt. Le plafond du déficit dans le cadre de travaux de rénovation énergétique de passoires s'élève à 21 400€. Si le déficit est supérieur, il peut être reporté à l'année suivante, et ce sur 10 ans. Cela permet ainsi d'économiser plusieurs milliers d'euros en impôt, amortissant ainsi le coût des travaux.

Exemple:
Vous déclarez 50 000€ de salaire net imposable, 12 000€ de revenus fonciers et 30 000€ de charges incluant des travaux de rénovation énergétique. Vos revenus fonciers sont ainsi en déficit de 18 000€, que vous pouvez déduire de votre revenu imposable, et ainsi payer vos impôts sur 32 000€.
Dans ce cas précis, vous réalisez **une économie de 5400€ sur vos impôts.**

ithaque

Aides MaPrimeRenov'

Les aides 2024 à la rénovation énergétique vont également être un vrai coup de pouce pour les propriétaires de passoires énergétiques, tous revenus confondus.

L'Etat a débloqué **1,6 milliards supplémentaires pour financer MaPrimeRenov',** dispositif de l'Etat visant à financer les projets de rénovation des particuliers. La grande nouveauté de ce dispositif pour 2024, c'est le parcours accompagné, qui ouvre les aides de rénovation d'ampleur aux appartements. Pour rappel, les appartements n'étaient auparavant que éligibles aux aides en poste par poste, qui représentaient des montants bien inférieurs.

Un appartement est ainsi éligible au parcours accompagné s'il respecte certains critères, dont le **saut d'au moins deux classes de DPE,** et le traitement d'au moins 2 postes d'isolation, en respectant un seuil R de résistance thermique (ce qui impacte l'épaisseur de l'isolant à poser). [2]

Ce que ça donne en chiffres ! Les montants maximums d'aides :

ithaque	Ressources très modestes	Ressources modestes	Ressources intermédiaires	Ressources supérieures
2 sauts de classes	32 000€, 36 000€ en cas de passoire	24 000€, 28 000€ en cas de passoire	18 000€, 22 000€ en cas de passoire	12 000€, 16 000€ pour les passoires
3 sauts de classes	44 000€, 49 500€ en cas de passoire	33 000€, 38 500€ en cas de passoire	27 500€, 33 000€ en cas de passoire	19 250€, 24 750€ pour les passoires
Au moins 4 sauts de classes	56 000€, 63 000€ en cas de passoire	42 000€, 48 000€ en cas de passoire	35 000€, 42 000€ en cas de passoire	24 500€, 31 500€ pour les passoires

Ce qui va beaucoup jouer pour l'éligibilité des appartements, c'est le respect de cette fameuse résistance thermique R, pour ne pas perdre trop en surface habitable.

Cas pratique de rénovation énergétique sur 2 appartements

Nous avons pris l'exemple de 2 appartements en classe G, de surface équivalente, l'un sous les combles et l'autre non, pour lesquels nous avons réalisé des audits énergétiques.

Propriétaire bailleur en catégorie de revenu supérieur - Rose

Exemple 1 - appartement de 26m² sous les combles, noté G
Eligible au parcours accompagné

- Isolation des murs - R > 1,5
- Isolation des combles perdus - R > 7
- Changement des 2 fenêtres
- Installation de robinets thermostatiques
- Mise en place d'une ventilation

Coûts des travaux: 22 600€ TTC.

Montant des aides (MPR et CEE) 2023	Montant de l'aide MaPrimeRénov' en 2024
Le montant de l'aide s'élève à **400€** pour un reste à charge de **22 200 €**	Le montant de l'aide s'élèvera à **10 170 €** pour un reste à charge de **12 430 €**

Exemple 2 - appartement de 28m², étage intermédiaire noté G
Non éligible au parcours accompagné

- Isolation des murs de l'intérieur R de 2,5
- Traitement de la ventilation
- Changement des menuiseries
- Changement radiateur électrique

Coûts des travaux: 21 900€ TTC.

Montant des aides (MPR et CEE) 2023 et 2024
Le montant de l'aide s'élève à **400€** pour un reste à charge de **21 500€**

ithaque

Dans notre deuxième exemple, l'appartement fait un saut de 3 classes énergétique et sort du statut de passoire, mais ne fait qu'un seul poste d'isolation qui respecte le critère technique imposé (les fenêtres). **Pour être éligible au parcours accompagné, il faut avoir au moins 2 postes d'isolation avec une résistance thermique minimum imposée.** Dans notre exemple 1, c'est le cas avec l'isolation des combles et des fenêtres. Dans notre deuxième exemple, les deux seuls postes d'isolation sont les fenêtres et l'isolation des murs. La résistance thermique imposée pour l'ITI (3,7) n'est pas respectée dans l'exemple 2, rendant l'appartement non éligible au parcours accompagné.

Ces critères rendent compliqué l'accessibilité au parcours accompagné aux appartements en étage intermédiaire.

ithaque

Avec les critères tels que définis à date et en particulier la nécessité d'installer une résistance de 3.7 sur les murs, il est difficilement envisageable pour un appartement situé dans un étage intermédiaire de bénéficier des aides à la rénovation d'ampleur, au risque de perdre beaucoup en surface habitable (jusqu'à 8% en moyenne). Il faudrait que ces critères évoluent pour prendre en compte la spécificité des appartements et laisse davantage la main à l'accompagnateur pour estimer les bons critères d'isolation.

Étant donné que **les appartements F ou G situés au RDC ou dernier étage représentent 70% des appartements en F et G, le dispositif s'attaque bien au gros du problème.**

Pour les autres, la meilleure possibilité est encore une fois d'encourager les travaux au niveau de la copropriété, et de pouvoir isoler par l'extérieur, pour ne pas perdre de surface habitable.

Conclusion

A contre courant d'interventions récentes cette étude montre clairement qu'il est possible voire intéressant de réaliser une rénovation énergétique ambitieuses des appartements. L'Etat met actuellement des ressources considérables sur la table, créant ainsi une opportunité exceptionnelle pour la rénovation énergétique des appartements classés F et G en France. Avec des échéances réglementaires imminentes, les propriétaires ont la possibilité de sortir du statut de passoire énergétique moyennant un investissement moyen de 742€/m². Les incitations financières telle que MaPrimeRenov' offrent une voie accessible et concrète vers des logements plus sains et moins consommateurs. Les travaux sont non seulement possibles, mais ils sont encouragés et subventionnés. C'est ainsi le moment idéal pour agir et profiter de cette opportunité offerte par l'Etat.

Néanmoins, des défis persistent pour les 10% d'appartements nécessitant des travaux de copropriété. Encourager ces initiatives collectives et minimiser la perte de surface due à l'isolation demeurent des aspects cruciaux.

En vue de tous ces challenges, la réalisation d'un audit énergétique au préalable est crucial. Comment sortir de la classe G ? Qu'est-il possible de faire à l'échelle de l'appartement ? Quelle épaisseur d'isolant mettre ? Serez-vous éligible au parcours accompagné ? Un audit est peu cher payé pour répondre à toutes ces questions dans le cas précis de votre bien et de vous lancer dans un projet de rénovation plus sereinement, en optimisant les coûts engendrés par les travaux et en évitant les arnaques.

[1] Le calcul du DPE est réalisé avec la méthode 3CL-2021 (Calcul de la Consommation Conventionnelle). Plus de détails sur la méthode dans ce post dédié.

[2] Critères à respecter dans le cadre du parcours accompagné de l'ANAH
L'appartement doit être une résidence principale construite il y a plus de 15 ans.
L'appartement doit faire un saut d'au moins de classes de DPE.
La rénovation doit concerner 2 postes d'isolation avec au minimum 25% de ces surfaces isolées: les postes d'isolation concernés sont les murs, le toit, le sol et les fenêtres ;
Les exigences pour les résistances thermiques (R) de ces postes évoluent :

- R final > 3.7 en isolation par l'intérieur ;
- R > 4.4 pour l'isolation par l'extérieur ITE ;
- R > 6 pour les rampants ;
- R > 7 pour les combles ;
- R > 6.5 pour une toiture terrasse ;
- et R > 3 pour le sol.

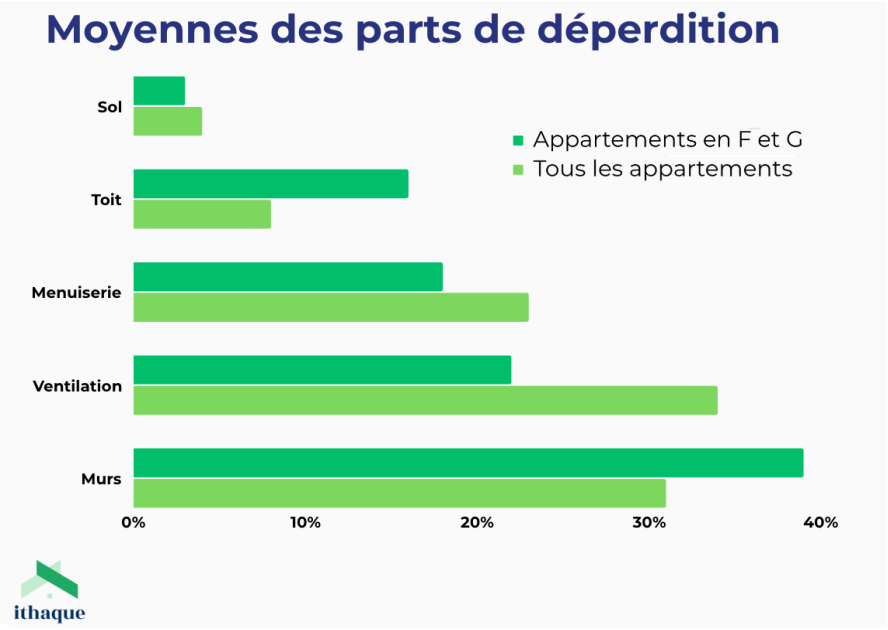
Le logement doit avoir réalisé un saut d'au moins 2 classes énergétiques sur le DPE post-rénovation et être correctement ventilé;
L'installation d'une nouvelle chaudière gaz (conservation de l'ancienne chaudière gaz possible) est prohibée ainsi que le maintien d'une chaudière au fioul.
Un propriétaire bailleur peut profiter des aides à la Rénovation d'Ampleur à condition qu'il possède les biens en son nom propre, que ces appartements soient utilisés comme résidence principale.
Les aides mono gestes indiquées en 2024 sont basées sur les connaissances à date au 11/12/2023. Ces aides sont amenées à légèrement évoluer dans les prochaines semaines et feront l'objet d'une actualisation de l'étude.

A propos d'Ithaque

Lancée en 2021, Ithaque s'est fixée l'objectif de massifier la rénovation énergétique performante pour un habitat durable. L'entreprise, certifiée "MonAccompagnateurRénov" et bureau d'étude RGE, propose un service clé en main de la conception jusqu'au lancement des travaux. Ithaque place l'expertise technique et le conseil de l'ingénieur-thermicien au centre des projets de rénovation énergétique.

Plus d'informations sur le site d'Ithaque.

Quelques statistiques en bonus:



ithaque