

[Étude] Tout savoir sur les passoires thermiques en France en 2023

Les **passoires thermiques** sont à la fois un **défi** pour l'**écologie** et pour le **pouvoir d'achat** des Français. Dans le cadre de la **réforme de MaPrimeRénov en 2024**, le Gouvernement a fait de la lutte contre les passoires thermiques sa priorité. **5 millions de passoires attendent d'être rénovées**. Où sont-elles ? À quoi ressemblent-elles ? **Quels travaux** effectuer en priorité pour les faire sortir de ce statut ? **Quelles sont les aides** et le **coût moyen d'une rénovation** ? Autant de questions auxquelles nous allons tenter de répondre dans cette étude.

L'essentiel :

- Il y a **5 millions de passoires thermiques en France**, situées principalement en Ile-de-France, dans la Creuse, le Cantal, la Nièvre et dans les Alpes-de-Haute-Provence.
- Les propriétaires ne peuvent plus augmenter leur loyer, et ne pourront bientôt plus les louer. En parallèle, de nombreuses **aides financières** existent pour les rénover.
- Alors que 60% des logements sont généralement des appartements, seulement 52% des passoires thermiques correspondent à cette catégorie. Ainsi, **la proportion d'appartements parmi les passoires thermiques est inférieure à la moyenne pour l'ensemble des logements**. La proportion des passoires thermiques chauffées au **fioul** est significativement élevée, atteignant 18,5% (contre 7% pour la moyenne des logements).
- Le **coût d'une rénovation énergétique** pour une passoire thermique varie fortement en fonction des **types de travaux** réalisés. Si on prend l'exemple d'une maison de 150 m² classée G, le gain de 5 classes énergétiques pourra s'obtenir par l'intermédiaire de 3 gestes : **isolation des combles**, des **murs par l'extérieur** et **remplacement de la chaudière par une pompe à chaleur**. De tels travaux coûtent environ **40 000 euros**, mais les **aides** peuvent **couvrir jusqu'à 20 000 €** (et ce sera probablement plus en 2024).
- Le Gouvernement a mis en place plusieurs aides pour faciliter la prise en charge des travaux. **MaPrimeRénov** permettra de **financer jusqu'à 70 000 euros** de travaux en **2024**.
- Les données de cette étude proviennent de la **base de données de l'Ademe** (Agence de la transition écologique) portant sur les **DPE réalisés après juillet 2021**.

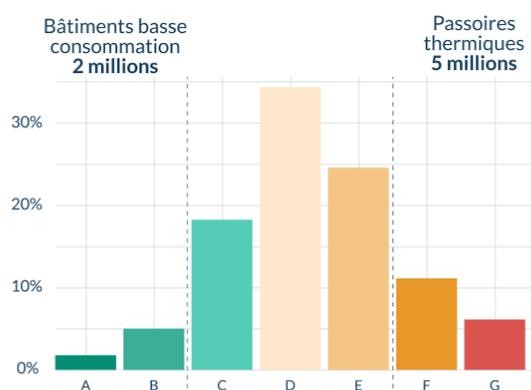
Rappel : qu'est-ce qu'une passoire thermique ?

Définition

Une passoire thermique est un logement qui présente une très mauvaise performance énergétique. En d'autres termes, une passoire thermique est un logement caractérisé par une isolation thermique insuffisante et des dispositifs inefficaces en matière de chauffage, ce qui entraîne une déperdition significative de chaleur. Ces habitations sont souvent associées à une consommation énergétique élevée, entraînant des coûts de chauffage importants et une empreinte carbone plus importante.

D'un point de vue normatif, une passoire thermique est un logement classé dans les catégories les moins performantes (lettres F ou G) selon le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).

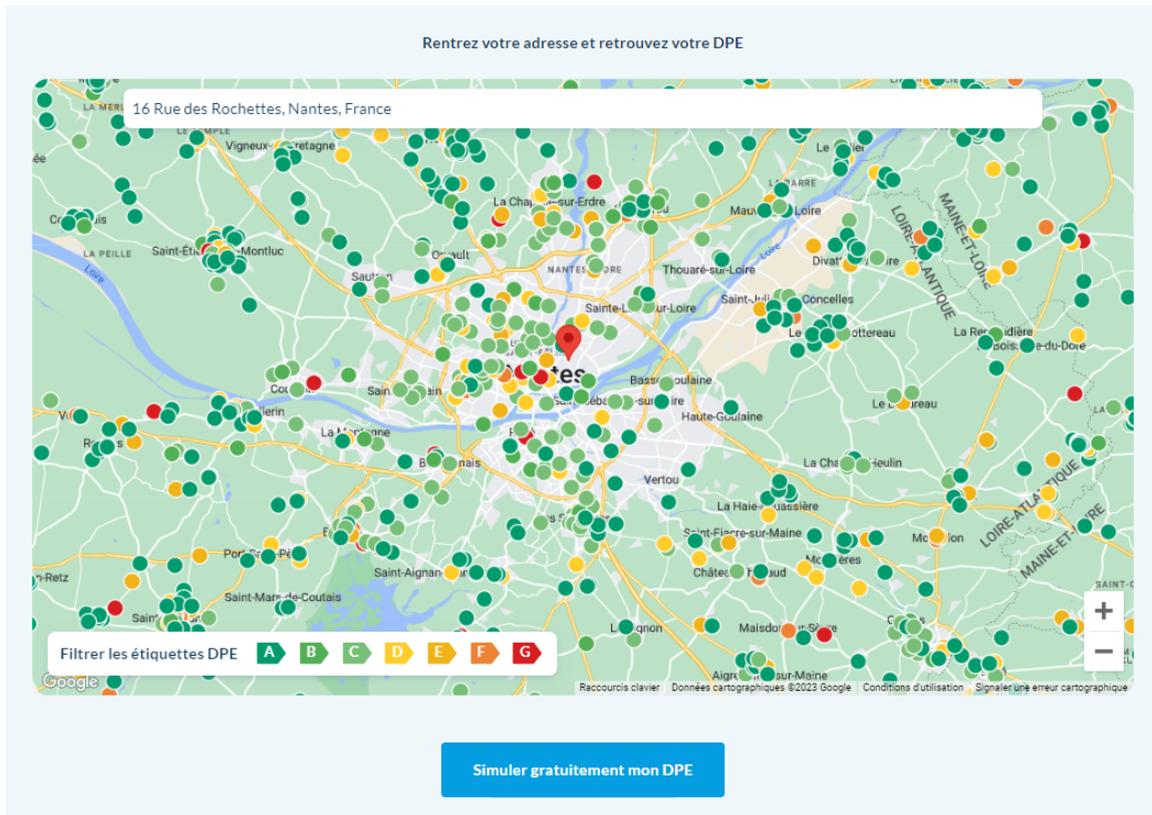
Un parc français de 29 millions de résidences principales dont presque 5 millions de passoires énergétiques et seulement 2 millions de bâtiments basse consommation (BBC)



Source : Ministère de la Transition Ecologique, ADEME, service-public



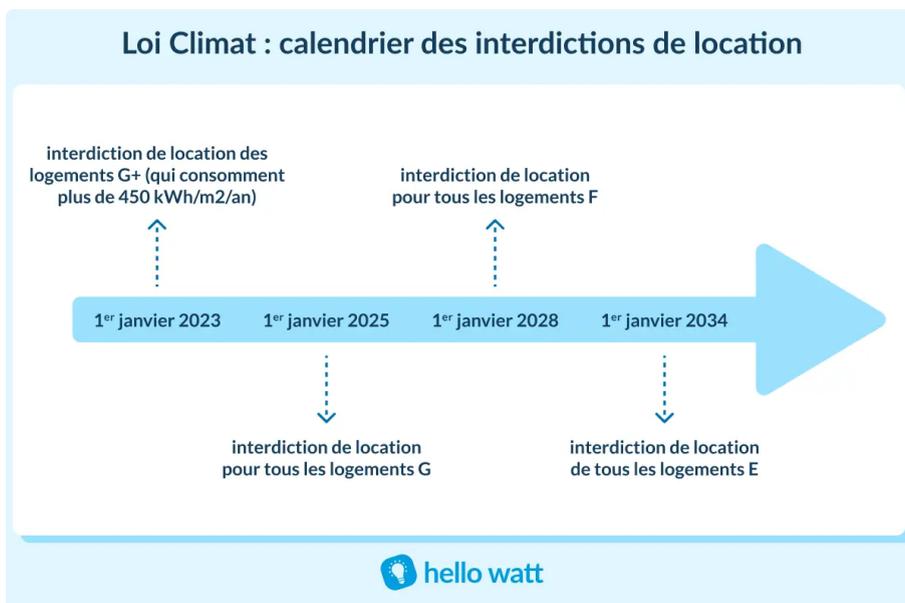
Pour permettre à tous les Français de retrouver le DPE de leur logement, Hello Watt a créé une carte interactive fondée sur les diagnostics répertoriés auprès de l'ADEME. À partir d'une simple adresse, il est désormais possible de trouver son DPE (ou celui de son voisin !).



Capture d'écran de la carte interactive d'Hello Watt

Dates clés

Depuis le 1er janvier 2023, les propriétés les plus énergivores de la catégorie G, baptisées "G+", avec une consommation d'énergie finale de 450 kilowattheures par mètre carré et par an, ne peuvent plus être louées. Par la suite, le seuil sera progressivement relevé pour inclure tous les biens classés G, puis F, et enfin E, selon un calendrier précis.



Où sont-elles situées en France ?

Les villes avec le plus de passoires thermiques



Les 10 villes avec le plus de passoires thermiques en France

1. Vincennes
44 %
2. Colombes
43 %
3. Paris
42 %
4. Saint-Maur-des-Fossés
41 %
5. Montluçon
38 %
6. Asnières-sur-Seine
35 %
7. Levallois-Perret
35 %
8. Versailles
32 %
9. Clichy
32 %
10. Montrouge
31 %



% Proportion de passoires thermiques (logements classés F et G)



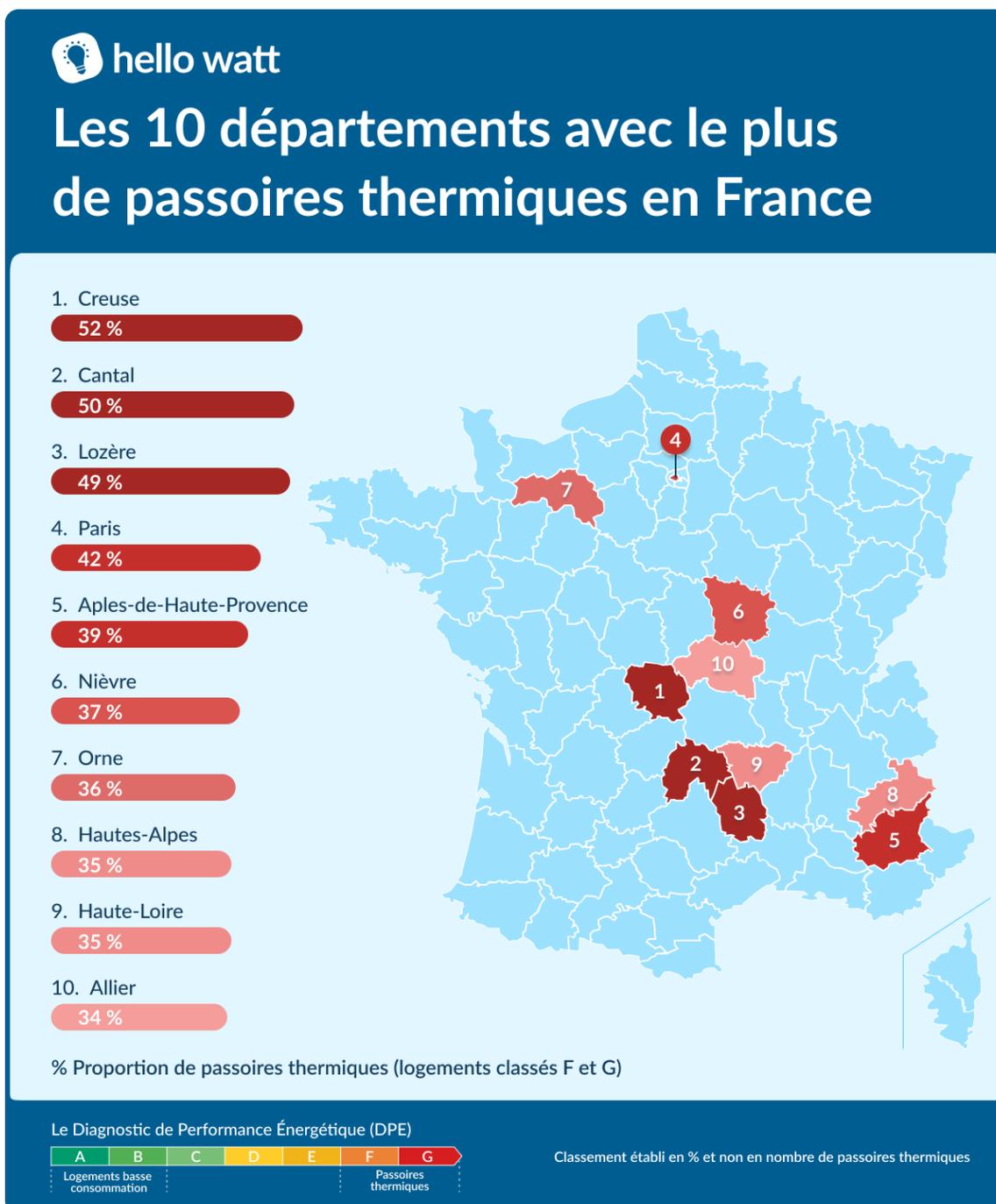
Ce classement, établi en % et non en nombre de passoires thermiques, a été réalisé sur les 50 plus grandes villes de France.

Ces données proviennent de la base de l'ADEME en open data pour les DPE réalisés après juillet 2021.

Insolite : ces petites villes où la majorité des DPE sont des passoires thermiques

A Modane en Savoie, 7 DPE sur 10 sont F et G. Dans les stations de sports d'hiver, la part de passoires thermiques est impressionnante : par exemple, 57 % à La Clusaz et à La Plagne, 56 % à Tignes et 50 % aux Gets.

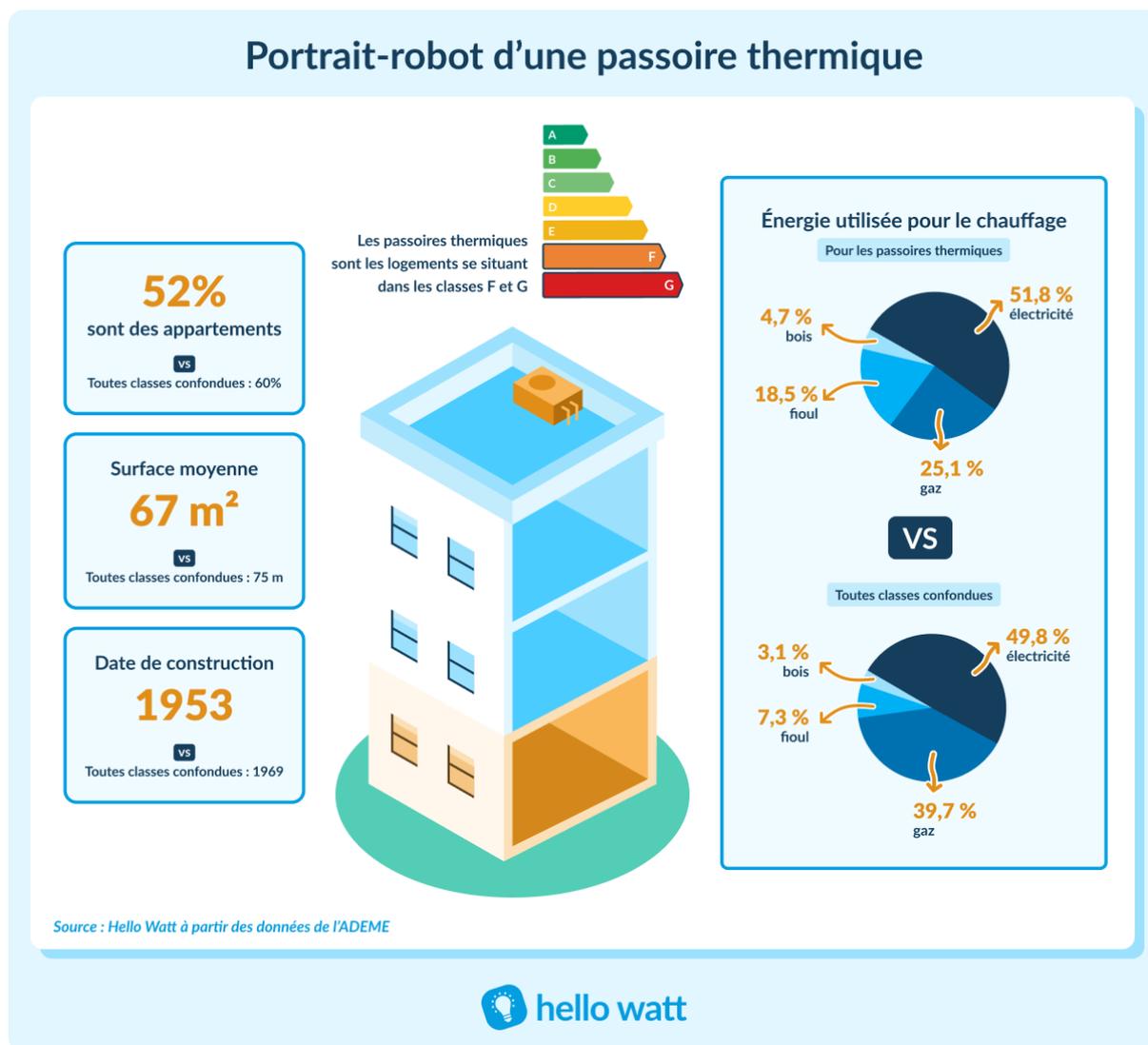
Les départements avec le plus de passoires thermiques



Ces données proviennent de la base de l'ADEME en open data pour les DPE réalisés après juillet 2021.

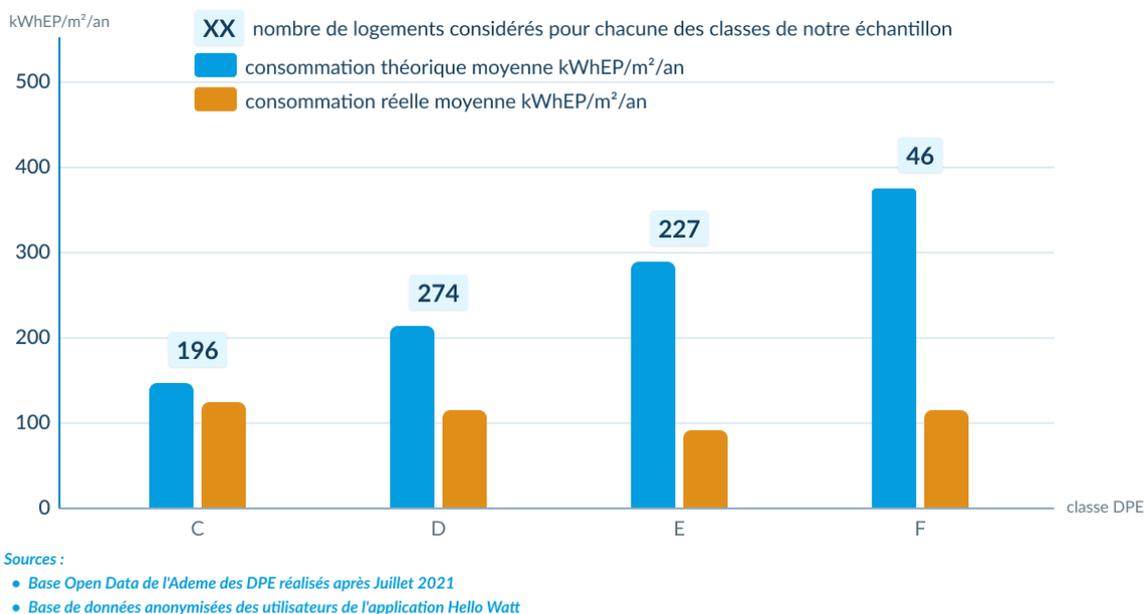
Portrait-robot d'une passoire thermique

Une passoire thermique "type" est un appartement de 67 m² qui a été construit en 1953, chauffé à l'électricité. Alors que 60% des logements sont généralement des appartements, seulement 52% des passoires thermiques correspondent à cette catégorie. Ainsi, **la proportion d'appartements parmi les passoires thermiques est inférieure à la moyenne pour l'ensemble des logements**. La proportion des passoires thermiques chauffées au fioul est significativement élevée, atteignant 18,5% (contre 7% pour la moyenne des logements).



En théorie, une passoire thermique consomme environ 400 kWh/m²/an. Dans la pratique cependant, on constate que la moyenne se situe plutôt autour de 100 kWh/m²/an*. Cette différence s'explique en partie par le fait que **les ménages résidant dans les passoires thermiques chauffent moins leur logement**.

Distinguer la consommation théorique de la consommation réelle



*La consommation réelle moyenne des logements en fonction de leur classe énergétique est calculée à partir des données fournies par les utilisateurs de l'application Hello Watt. Pour environ 800 logements, nos data scientists ont réussi à faire correspondre les données de consommation et le jeu de données de l'Ademe à partir des codes INSEE et de l'adresse postale. Une unique adresse postale peut héberger plusieurs logements : une fois qu'une correspondance potentielle entre un DPE ADEME et une consommation Hello Watt est identifiée, une série de vérifications additionnelles est donc effectuée pour vérifier que les deux enregistrements correspondent au même logement.

Rénovation énergétique : quelles solutions ? Etude de cas pour un logement type

Prenons l'exemple d'une maison de 150 m², construite avant les années 1970, occupée par 4 personnes sur 2 niveaux habitables.

La maison n'est pas accolée à d'autres logements, aucun travaux n'ont été réalisés depuis sa construction. Le logement possède des combles perdus, un sous-sol non chauffé, 2 portes et 10 fenêtres donnant sur l'extérieur.

La maison n'est pas équipée de climatisation et possède une VMC simple flux.

Le chauffage de la maison est assuré par une chaudière au gaz.

Cette maison est considérée comme étant une passoire thermique : **elle est classée F**, et possède une consommation de 356 kWh/m²/an.

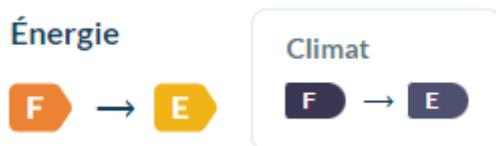
1er chantier réalisé : l'isolation des combles

L'isolation des combles pour cette maison représente un coût moyen de 1 282 €. Pour un ménage aux revenus modestes, 430 € de primes CEE peuvent être déduites du devis. **Le reste à charge est donc de 851 €**. Pour ce type de chantier, la durée des travaux est de 3 heures.

Coût moyen des travaux	1 282 €
Ma Prime Renov'	0 €
Prime CEE	430 €
Reste à charge	851 €
<hr/>	
Économies sur la facture d'énergie	-390 €/an

Les économies obtenues à travers ce geste sont de l'ordre de 390 €/an pour le logement étudié. Il permet de réduire de 9% la consommation d'énergie du logement.

Ce geste permet de gagner une classe énergétique : **avec ce premier geste, le logement passe donc de F à E**.



Exemple de chantier d'isolation des combles à base de laine de verre :



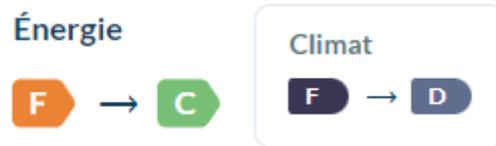
2ème chantier : l'isolation des murs par l'extérieur

L'isolation des murs par l'extérieur est un geste plus engageant mais également plus efficace.

Dans le cas étudié (maison de 150 m²), cela représenterait un coût total de 27 000 €. 1 340 € est pris en charge par les primes CEE. Concernant MaPrimeRénov, l'aide pour un foyer aux revenus très modestes est de 75 €/m². En considérant que la maison requiert 150 m² de murs à couvrir, l'aide MPR s'élève ici à 11 250 €. Le reste à charge pour la famille est donc de 14 410 €. Ces travaux conduisent à des économies annuelles de 1 880 €/an.

Coût des travaux	27 000 €
MPR	11 250 €
CEE	1 340 €
Reste à charge	14 410 €
Economies annuelles	1 880 €

Bien que coûteux, ces travaux ont un effet très important sur la classe énergétique du logement et sa valeur verte : couplé à l'isolation des combles, notre logement type afficherait désormais à l'issue de l'isolation des murs une classe énergétique C pour l'énergie (D pour la note Climat).



Gain de classes pour un cumul de 2 gestes

3ème chantier : installation d'une pompe à chaleur

Dans notre étude, nous considérons le remplacement de la chaudière gaz par une pompe à chaleur Air-Eau. C'est une intervention qui dure 2 jours. Une PAC Air-Eau coûte en moyenne 13 000 €. Notre ménage est éligible à 4 000 € d'aide MaPrimeRénov et 4 000 € des CEE, soit 8 000 € d'aides. Le reste à charge, de 5 000 €, sera rentabilisé dès la 3ème année : **les économies réalisées dans ce cas de figure seront de 1 970 €/an !**

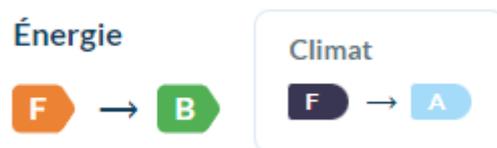
Coût moyen des travaux	13 000 €
Ma Prime Renov'	4 000 €
Prime CEE	4 000 €
Reste à charge	5 000 €
Économies sur la facture d'énergie	-1970 €/an

Exemple de pompe à chaleur air-eau :



Attention : il est important, pour dimensionner correctement votre pompe à chaleur, de commencer par les travaux d'isolation.

Ce 3ème geste, réalisé après les 2 premiers, permet d'élever la note Énergie à B et la note climat à A. Le DPE étant la plus basse des 2 notes, nous avons, avec ces 3 chantiers, fait passer notre logement classé F à un logement classé B.



Gain de classes pour un cumul de 3 gestes

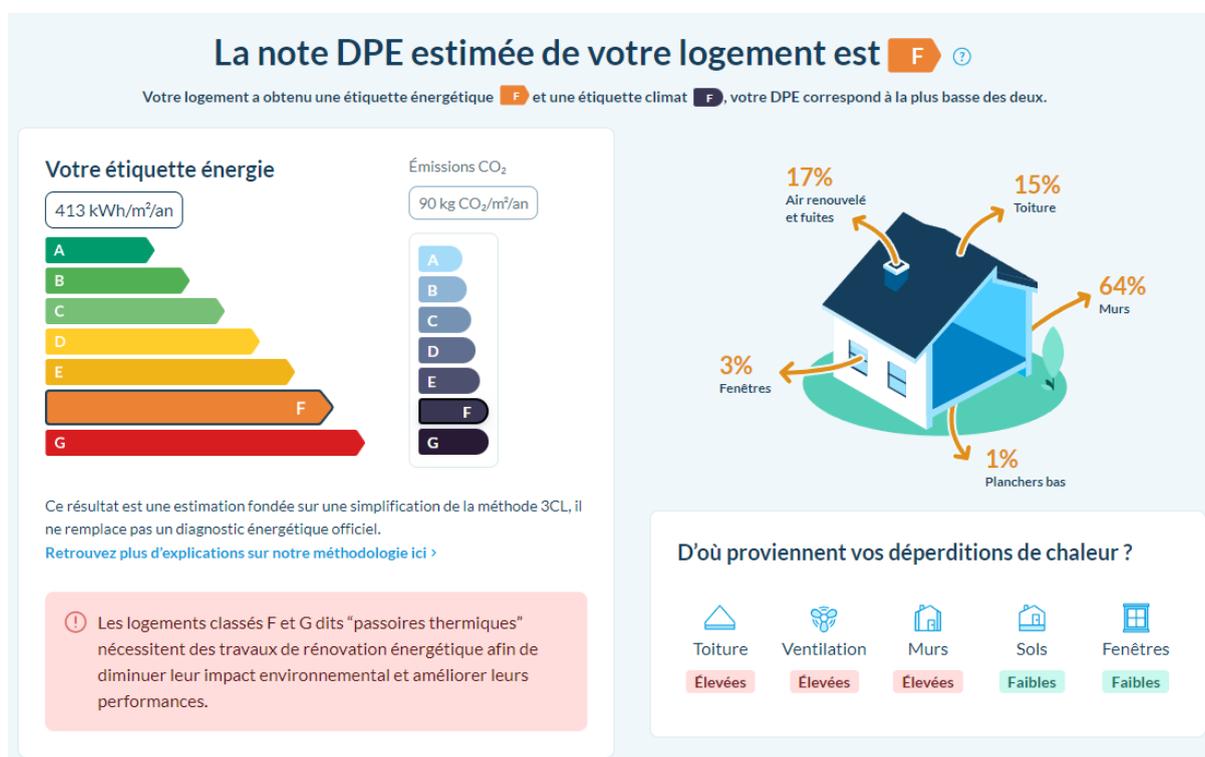
Résumé du bouquet de travaux effectués

Nous avons donc effectué 3 gestes successifs pour un montant total de 17 000 € environ. Combinés, ces travaux permettent de réduire la facture énergétique de 70 %, soit 4 240 € d'économies potentielles chaque année. En 5 ans, les travaux sont rentabilisés. Sans compter que la valeur verte de la maison s'est envolée, puisque nous avons transformé une passoire thermique en logement basse consommation.

Montant total des travaux	41 282 €
Aides perçues	21 020 €
Reste à charge	20 262 €

Dans le cas où ces trois gestes sont effectués **en même temps**, on parle d'une **rénovation d'ampleur**. Dans ce cas, une aide spécifique sera mise en place en 2024, on en parle au chapitre suivant !

Pour permettre à tout le monde d'estimer le DPE de son logement et de découvrir quel bouquet de travaux permet d'améliorer sa classe énergétique, Hello Watt a mis au point un bilan énergétique gratuit à réaliser en ligne.



Comment améliorer votre DPE ?

Il existe de nombreuses solutions et aides afin d'améliorer la performance énergétique de votre logement. Le meilleur moyen, dans un premier temps, est de réaliser des travaux de rénovation et d'ensuite changer de mode de chauffage.

LES TRAVAUX ESSENTIELS

La réalisation de l'ensemble des travaux essentiels permettent d'obtenir la note **B**

✓ Jusqu'à -1920 €/an

 Installer une pompe à chaleur
Dès 5 000 €

[Plus d'info sur ce geste >](#)

✓ Jusqu'à -540 €/an

 Isoler ses combles
Dès 759 €

[Plus d'info sur ce geste >](#)

✓ Jusqu'à -2640 €/an

 Isoler ses murs
Dès 14 190 €

[Plus d'info sur ce geste >](#)

Mon bilan après travaux

Économies d'énergie par an

- 75 % de consommation d'énergie
- 5 100 € d'économies potentielles
- 13 050 kg de CO2 dans l'atmosphère

Énergie

F → B

Climat

F → A

[Être conseillé par un expert](#)

ⓘ Ce bilan ne remplace pas l'expertise d'un diagnostiqueur professionnel.

Captures d'écran du bilan énergétique d'Hello Watt

Ce qui va changer en 2024

En 2024, le dispositif de MaPrimeRénov (MPR) évolue avec une segmentation en deux parcours distincts.

Le premier, intitulé "Performance", cible les rénovations multigestes, nécessitant un accompagnement dédié par un tiers de confiance appelé "Mon Accompagnateur Rénov" (MAR). Ce parcours vise les logements classés D à F, avec pour objectif une rénovation d'ampleur impliquant le saut d'au moins deux classes sur le DPE. Les travaux incluent le changement de système de chauffage pour une option moins carbonée, des gestes d'isolation, et le traitement de la ventilation. L'aide pourra couvrir jusqu'à 70 000 euros de travaux, dans la limite de 90 % du montant final. Le MAR est obligatoire, financé entre 20% et 100% selon les catégories de revenus.

Le deuxième parcours, "Efficacité", concerne les logements hors passoires thermiques et vise à décarboner l'énergie de chauffage avec des PAC. Ce parcours est destiné aux revenus très modestes, modestes et intermédiaires. Le montant de l'aide va être augmenté pour ces gestes, allant jusqu'à 1 000 à 2 000 € en fonction des ménages.

L'objectif affiché de cette révision de MPR est d'augmenter le nombre de rénovations d'ampleur, et notamment le nombre de travaux d'isolation. On peut s'attendre à ce que le marché des DPE s'accélère également puisqu'ils deviendront systématiques avant chaque intervention monogeste.

Il est compliqué de simuler les aides précises que percevrait le logement que nous avons étudié dans le paragraphe précédent dans le cas où les 3 gestes seraient effectués simultanément, car les montants exacts de MPR en fonction des seuils (nombre de sauts de classe) ne sont pas encore fixés. Néanmoins, en 2024, les 3 travaux cités préalablement, lorsqu'ils seront réalisés avec la pose d'une ventilation efficace, pourront déclencher l'aide "performance" de MaPrimeRénov, dont le montant cumulé avec l'aide CEE pourra atteindre 90% du montant du devis (avec un seuil maximal de 70 000 €).

Combattre les idées reçues

“Je ne peux pas louer une passoire.” C’est vrai pour les logements G+, ça le sera bientôt pour les logements G et F. Les loyers, eux, sont déjà gelés.

Actuellement, seuls les logements consommant plus de 450 kWh/m²/an sont interdits à la location. Cependant, la situation va changer dès 2025, car les logements classés G ne pourront plus être loués. Ce sera au tour des logements F en 2028.

“Je ne peux pas vendre une passoire.” C’est faux, mais je dois réaliser un audit.

Depuis le 1er avril 2023, si vous souhaitez vendre une maison individuelle ou un immeuble comprenant plusieurs logements classés en catégorie F ou G (qualifiés de passoires thermiques) en tant que seul propriétaire, il est obligatoire de remettre un audit énergétique à l'acheteur potentiel.

“Une passoire paie 7 500 € de facture énergétique annuelle.” Ça peut être vrai en théorie, mais en moyenne, c’est moins !

Bien que la ministre Agnès Pannier-Runacher ait affirmé que les logements classés G paient en théorie jusqu'à 7 500 € par an en factures énergétiques, la réalité sur le terrain s'avère plus nuancée. Si on reprend le calcul théorique, 7 500 € s'obtient par exemple pour un logement de 75 m², consommant 435 kWh/m²/an (classé G), chauffé à l'électricité. Dans la pratique, les logements classés G ne chauffent pas autant que les catégories énergétiques supérieures. Cependant, cela ne diminue en rien la gravité du problème des passoires thermiques. Les ménages occupant ces logements se retrouvent confrontés à une difficile alternative : soit ils acceptent de vivre dans des conditions de chauffage précaires et ressentent le froid, soit ils s'exposent à des factures énergétiques démesurées. Cette situation souligne l'urgence de prendre des mesures efficaces pour remédier à la vétusté énergétique des logements et améliorer les conditions de vie des occupants.