

Saint-Denis, le 19 novembre 2026

L'Institut Paris Region publie aujourd'hui la Chronique du Parc Locatif Privé* # 6
Quel devenir pour les logements locatifs énergivores en Île-de-France ?
Regards croisés d'acteurs

Les restrictions à la location de passoires thermiques, remises en question ce mardi à l'Assemblée nationale, reposent avec acuité la question du devenir des logements énergivores. **L'Institut Paris Region a souhaité consulter ses partenaires du secteur, sur les impacts actuels et pressentis des nouveaux critères de décence énergétique** sur le marché immobilier résidentiel francilien, en croisant les retours d'expérience d'acteurs publics, de collectivités, de professionnels de l'habitat, d'opérateurs et d'autres experts.

Un défi particulièrement important en Île-de-France

Pour mémoire, depuis le 1er janvier 2025, les logements classés **G** ne sont plus considérés comme décents. Les logements **F** suivront en 2028 et les **E** en 2034. Cette évolution devrait transformer durablement le marché locatif privé francilien, les stratégies des propriétaires et les politiques locales de l'habitat.

Or, **40 % des logements franciliens** sont classés E, F ou G. **17 % sont des passoires thermiques** (F ou G), contre 12,7 % au niveau national. Paris est particulièrement concerné, avec près d'**un logement sur quatre** en passoire thermique. Les immeubles anciens, notamment les copropriétés du cœur d'agglomération, constituent le principal défi.

Un DPE à fiabiliser

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), est l'outil central qui conditionne la location des logements. Les échanges ont mis en lumière des interrogations persistantes sur leur fiabilité. Il reste néanmoins aujourd'hui le cadre de référence principal, partagé par les différents acteurs, pour orienter les décisions de rénovation,

les politiques publiques et les comportements des ménages. Plus qu'une remise en cause, les participants ont appelé à sa fiabilisation et à sa stabilisation.

Un risque réel de diminution de l'offre locative

Certains bailleurs pourraient vendre ou retirer leurs logements du marché locatif traditionnel. Cette tendance pourrait accentuer la tension déjà forte du marché locatif francilien. Les logements énergivores subissent déjà une décote significative à la vente, particulièrement à Paris et en petite couronne.

Les acteurs alertent ainsi sur **la possible constitution d'un « marché du mal-logement »**, où des ménages modestes seraient captifs de logements dégradés et difficiles à rénover. Le risque est également de voir se concentrer les passoires thermiques dans certains territoires ou certaines copropriétés fragiles. Les ménages les plus modestes pourraient devenir propriétaires de logements peu chers à l'achat mais très coûteux à rénover.

Le point critique du financement des rénovations

Les aides publiques (MaPrimeRénov', Anah) sont jugées indispensables mais encore complexes et parfois instables. Les intervenants appellent à développer des prêts collectifs en copropriété ; le tiers-financement ; des mécanismes permettant d'étaler le coût des travaux dans le temps. L'idée centrale est de **transformer la rénovation énergétique en charge prévisible plutôt qu'en choc financier ponctuel.**

Le rôle déterminant des collectivités locales

Accompagnement des copropriétés, information des propriétaires, animation de réseaux locaux (CoachCopro, France Rénov', Pass Réno Habitat), coordination des professionnels et diffusion des retours d'expérience, les collectivités locales sont au coeur du processus.

* Pour comprendre les évolutions qui traversent le parc locatif privé aujourd'hui, tant du point de vue de l'offre que de la demande, et éclairer la place qu'il prend dans la réponse aux besoins des ménages et le développement des territoires franciliens, L'Institut Paris Region se propose de répondre à une série de questions visant à décrypter le rôle particulier que ce parc joue dans les mutations démographiques, sociales et urbaines en cours et à dresser un état des lieux sur son cadre juridique et fiscal.

A propos de L'Institut Paris Region

L'Institut Paris Region est la plus grande et la plus ancienne agence française d'urbanisme, d'étude et de prospective, qui accompagne les collectivités franciliennes dans la mise en oeuvre de politiques publiques adaptées aux enjeux du territoire.