



## [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 sur les passoires thermiques

- Il y a **5 millions de passoires thermiques en France**, situées principalement en Ile-de-France, dans la Creuse, le Cantal, la Lozère 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 m<sup>2</sup> 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**.

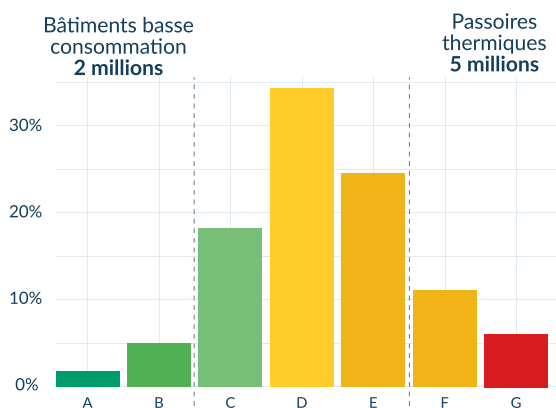
## Rappel : qu'est-ce qu'une passoire thermique ?

### 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)**

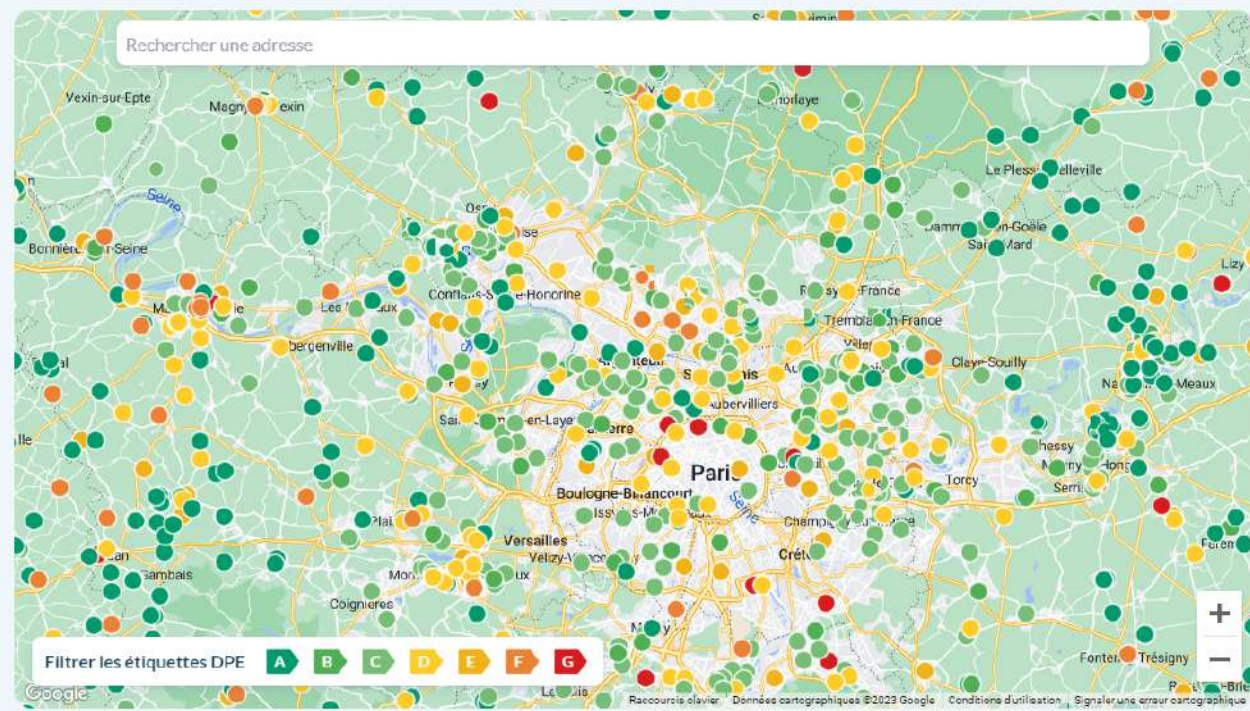


Source : Ministère de la Transition Ecologique, ADEME, service-public



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 !).

Rentrez votre adresse et retrouvez votre DPE



Capture d'écran de la carte interactive Hello Watt

## Dates clés

Depuis le **1<sup>er</sup> 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.

## Loi Climat : calendrier des interdictions de location

interdiction de location des logements G+ (qui consomment plus de 450 kWh/m<sup>2</sup>/an)

interdiction de location pour tous les logements F

1<sup>er</sup> janvier 2023

1<sup>er</sup> janvier 2025

1<sup>er</sup> janvier 2028

1<sup>er</sup> janvier 2034

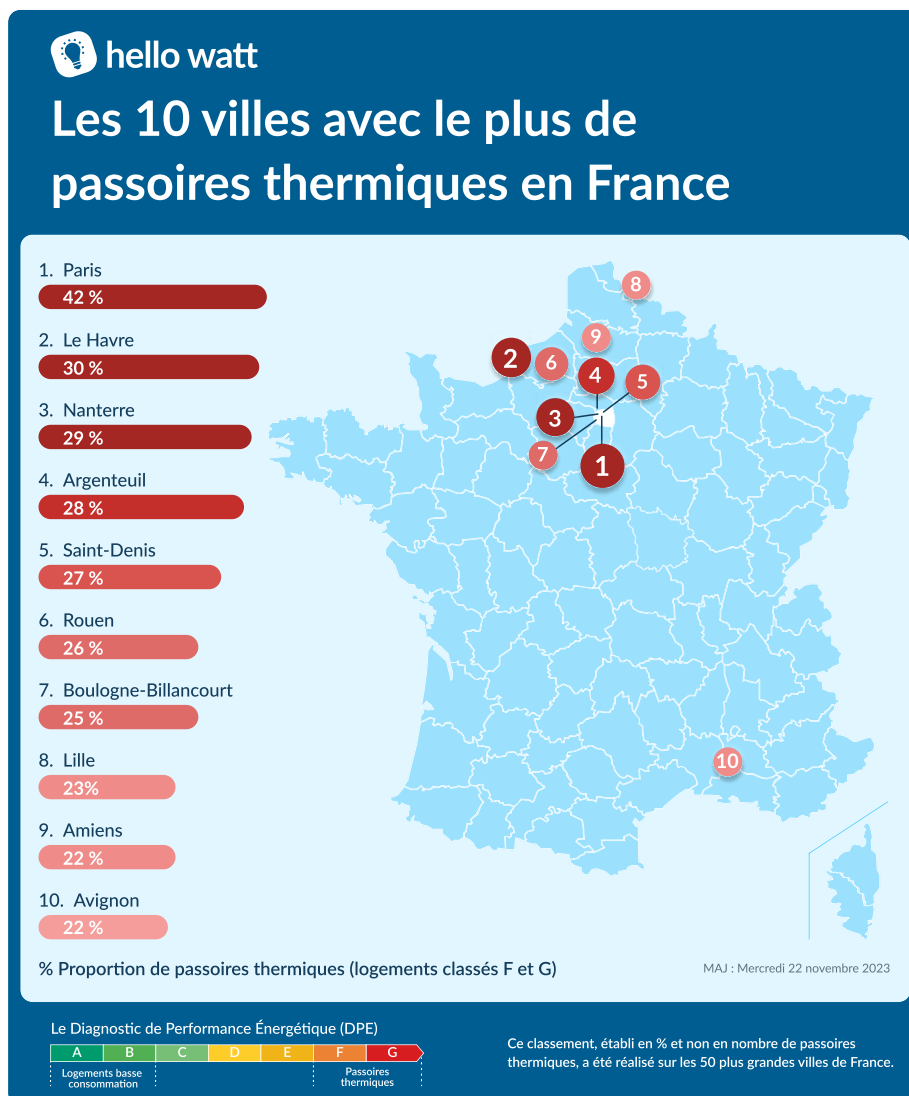
interdiction de location pour tous les logements G

interdiction de location de tous les logements E

## Où sont-elles situées en France ?

Les villes avec le plus de passoires thermiques

Top 10 des villes de plus de 90 000 habitants 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.

D'importantes différences existent par rapport à l'étude que nous avons menée en juin 2022 puisqu'elle avait été faite sur les DPE d'avant juillet 2021. Cette **nouvelle version** est réalisée sur les **DPE post-Juillet 2021**.

Dans certains départements comme Paris, la **hausse de la proportion de passoires** peut s'expliquer en partie par le fait que le **marché évolue** et que les **ventes de passoires thermiques augmentent**. Le DPE étant nécessaire à la vente, les passoires peuvent être ainsi sur-représentées.

Globalement, cette année comme l'année dernière, on constate une **sur-représentation des villes de région parisienne** dans ce classement effectué sur les 50 plus grosses villes françaises.



## Top 10 des villes de plus de 30 000 habitants 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.

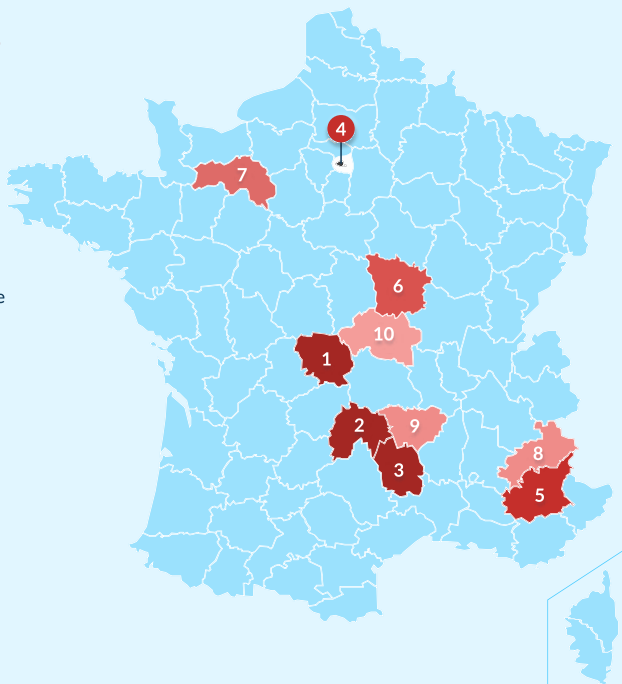
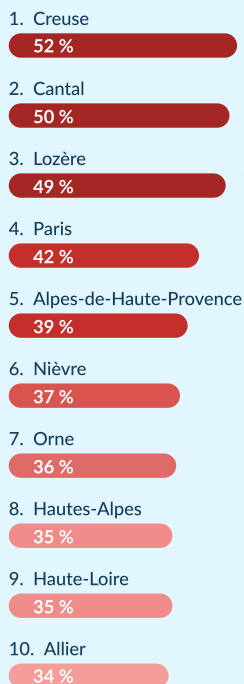
### Insolite : ces petites villes où la majorité des DPE sont des passoires thermiques

À 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



# Les 10 départements avec le plus de passoires thermiques en France



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

MAJ : Mardi 21 novembre 2023

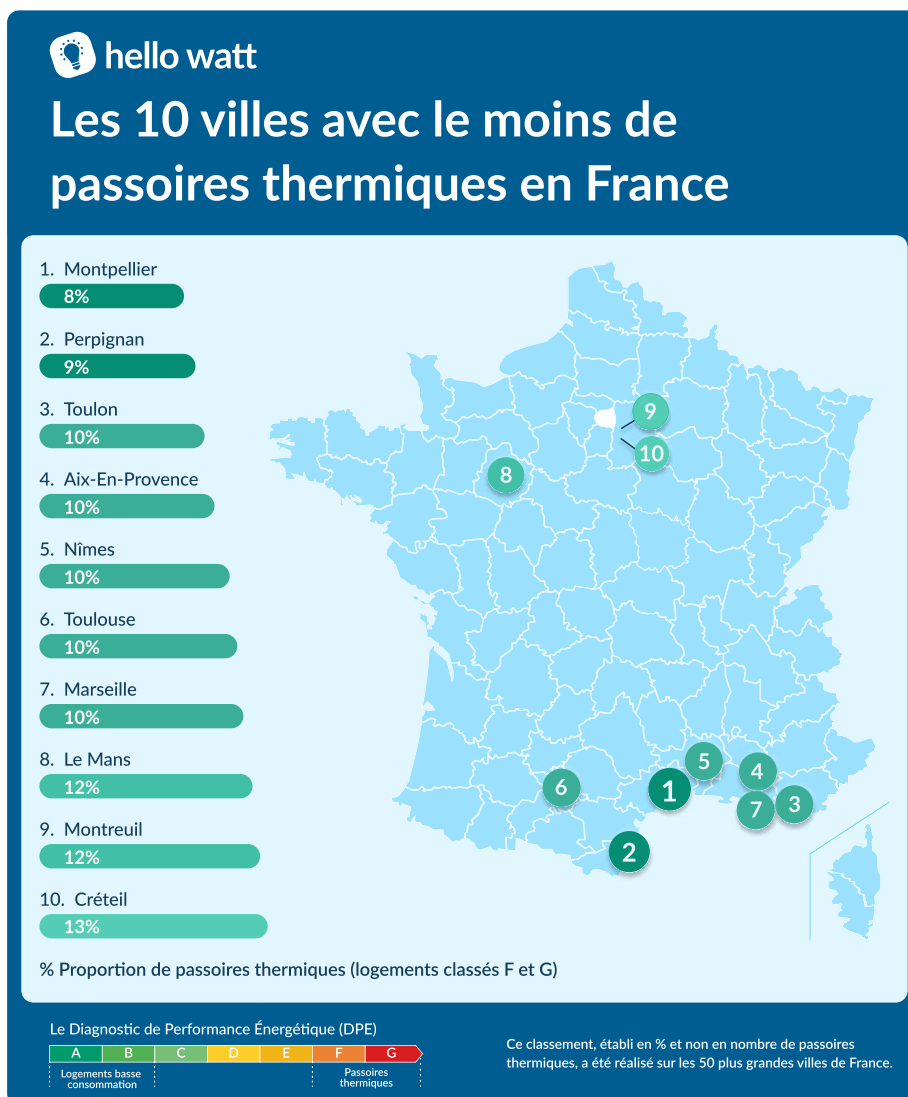
Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)



Classement établi en % et non en nombre de passoires thermiques

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

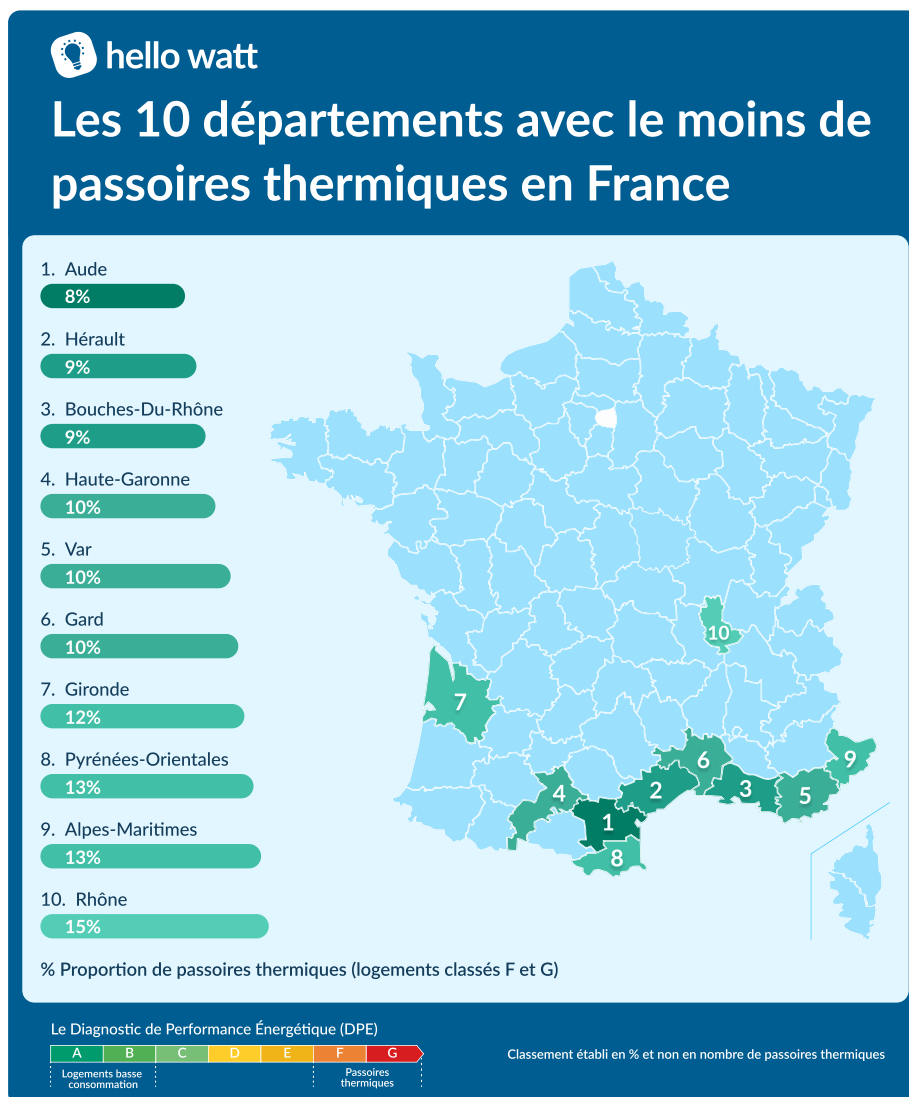
## Les villes avec le moins de passoires thermiques



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

Les villes méditerranéennes où le climat est plus doux sont fortement représentées dans ce classement, car le besoin de chauffage évalué par le DPE est moins important.

## Les départements avec le moins de passoires thermiques



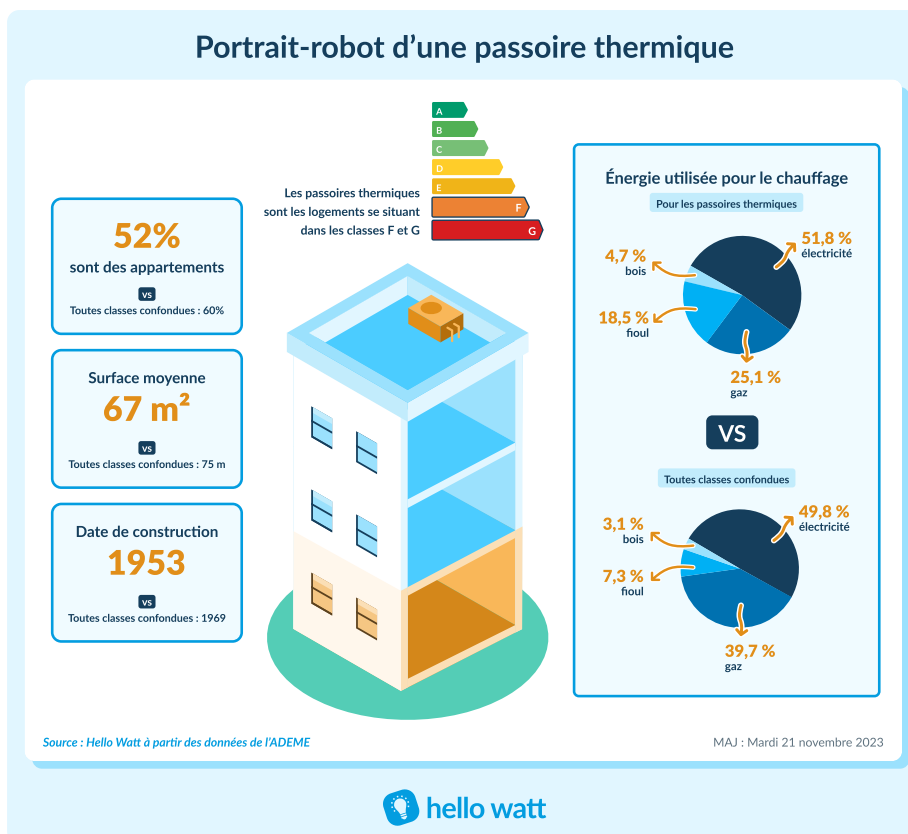
Ces données proviennent de la base de l'ADEME en open data pour les DPE réalisés après juillet 2021.

### Portrait-robot d'une passoire thermique

Une passoire thermique "type" est un appartement de **67 m<sup>2</sup>** qui a été construit en **1953**, chauffé à l'électricité.

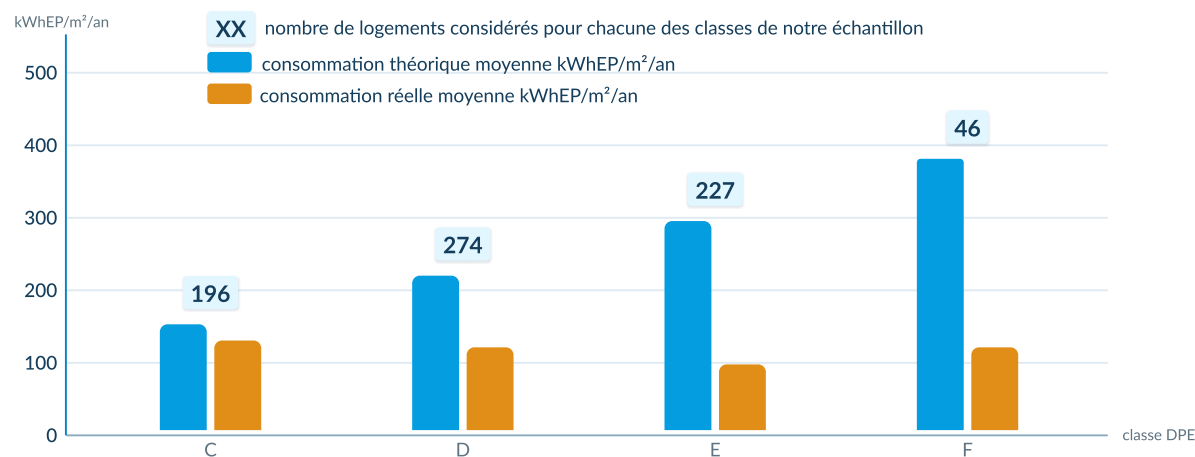
Alors que **60 % des logements** sont généralement des **appartements**, seulement **52 % des passoires thermiques** correspondent à cette catégorie. Ainsi, la **proportion d'appartements** parmi les passoires thermiques est **inférieure à la moyenne** pour l'ensemble des logements. La proportion des **passoires thermiques chauffées au fioul** est **significativement élevée**, atteignant **18,5 %** (contre 7 % pour la moyenne des logements).

## Portrait-robot d'une passoire thermique



En **théorie**, une passoire thermique **consomme environ 400 kWh/m<sup>2</sup>/an**. Dans la **pratique** cependant, on constate que la **moyenne** se situe plutôt autour de **100 kWh/m<sup>2</sup>/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



Sources :

- Base Open Data de l'Ademe des DPE réalisés après Juillet 2021
- Base de données anonymisées des utilisateurs de l'application Hello Watt

MAJ : Mardi 21 novembre 2023

\*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 ? Étude de cas pour un logement type

Prenons l'exemple d'une **maison de 150 m<sup>2</sup>**, 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/m<sup>2</sup>/an**.

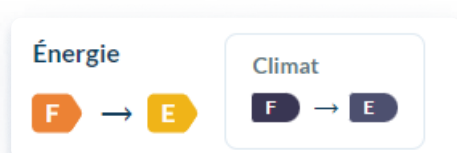
#### 1<sup>er</sup> chantier réalisé : l'isolation des combles

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	1282 €
MaPrimeRénov'	0 €
Prime CEE	430 €
Reste à charge	851 €
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



### 2<sup>ème</sup> 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 m<sup>2</sup>), 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 €/m<sup>2</sup>**. En considérant que la maison requiert 150 m<sup>2</sup> 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 moyen des travaux	27000 €
MaPrimeRénov'	11250 €
Prime CEE	1340 €
Reste à charge	14410 €
Économies sur la facture d'énergie	- 1 880 €/an

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*

### 3<sup>ème</sup> 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 **3<sup>ème</sup> année** : les économies réalisées dans ce cas de figure seront de **1 970 €/an** !

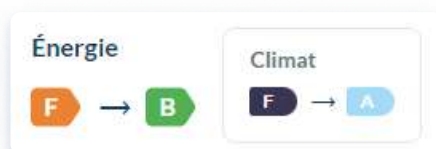
Coût moyen des travaux	13000 €
MaPrimeRénov'	4000 €
Prime CEE	4000 €
Reste à charge	5000 €
Économies sur la facture d'énergie	- 1 970 €/an

### 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 3<sup>ème</sup> 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*

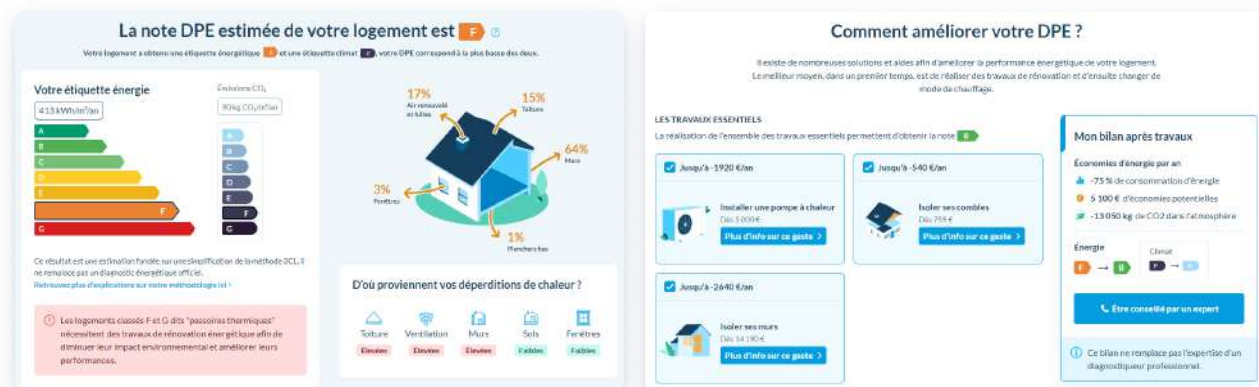
## Résumé du bouquet de travaux effectués

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	41282 €
Aides perçues	21020 €
Reste à charge	20262 €

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.



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, avec un plafond allant de **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.

Reprenons notre exemple du chapitre précédent pour évaluer les **changements induits par une telle réforme**.

Le ménage que nous avons étudié a effectué, sur une passoire thermique, **2 gestes d'isolation (combles et murs)** et **un geste de chauffage**, il entre donc dans le cadre d'une **rénovation d'ampleur**.

Puisque (i) nous avons pris l'exemple d'un **ménage aux revenus très modestes** et que (ii) il y a eu un **saut de 4 classes énergétiques** grâce aux travaux, notre ménage sera **éligible aux aides maximales**, soit **80 % du montant des travaux**. À cela, il convient d'ajouter une **bonification de 10 %** pour le fait d'avoir sorti le logement du statut de passoire thermique.

Le **coût total des travaux**, évalué à **41 282 €**, n'atteint pas le plafond de 70 000 € fixé par le Gouvernement. Le foyer bénéficiera donc de **l'intégralité de l'aide**, soit **90 % du montant des travaux**. Ainsi, le **reste à charge de 2023** évalué à **20 262 €** passerait, en **2024**, à simplement **4 128 €** !

À noter également que la **réforme de MaPrimeRénov'** exigerait dans ce cas de passer par un **Accompagnateur Rénov'**. Pour notre ménage aux revenus très modestes, ce **coût supplémentaire** serait **pris en charge à 100 %**.



## 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/m<sup>2</sup>/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 **1<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup>, consommant 435 kWh/m<sup>2</sup>/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 un réel dilemme : 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.

Contact presse :

Agence Edifice Communication

Méline Montbrun – 06 49 58 54 79 – [melinda@edifice-communication.com](mailto:melinda@edifice-communication.com)

Camille Vernois – 06 42 05 21 00 – [camille@edifice-communication.com](mailto:camille@edifice-communication.com)

Hello Watt : [presse@hellowatt.fr](mailto:presse@hellowatt.fr)