

Immobilier : les 5 catégories de passoires thermiques impossibles à rénover 🏠

Les nouvelles normes obligent les bailleurs à améliorer la performance énergétique de leur logement sans quoi ils ne pourront plus le louer. Mais certains biens ne s'y prêtent pas, même rénovés, leur DPE n'est pas significativement amélioré. Pour quelles raisons ? Où trouve-t-on ces logements ? Décryptage.



Focus sur cinq types de logement pour lesquels améliorer l'étiquette énergie du DPE est un casse-tête. (Shutterstock)

Par [Marie-Eve Frénay](#)

Publié le 20 févr. 2023 à 15:34 | Mis à jour le 2 mars 2023 à 14:16

Pour les bailleurs, il y a péril en la demeure. En effet, en 2025, tous les logements ayant un diagnostic de performance énergétique (DPE) de G seront interdits à la

location ou à la relocation quand le bail arrivera à échéance. En 2028, l'interdiction s'appliquera aux biens notés F. Au 1^{er} janvier 2022, l'Observatoire national de la rénovation énergétique comptabilisait, parmi les logements locatifs du parc privé, 4,7 millions de **passoires thermiques** (F ou G), soit près de 20 % de ces logements.

Coûteuse pour les propriétaires, l'entreprise de rénovation énergétique peut se révéler infructueuse. Sont concernés des logements dont l'architecture rend difficile la réalisation des travaux les plus efficaces. C'est la résultante aussi du mode de calcul du DPE qui pénalise certaines habitations. Focus sur cinq types de logement pour lesquels améliorer l'étiquette énergie est un casse-tête, potentiellement insoluble.

1. Les logements historiques

Les vieilles pierres ou les vieux pans de bois apparents viennent en premier à l'esprit. En effet, les monuments historiques, les immeubles logés dans les secteurs sauvegardés des villes ou plus généralement les biens ayant une façade typique, participant à la cohérence architecturale d'un quartier ou d'une commune, ont une palette plus restreinte de travaux accessibles. L'isolation par l'extérieur, considérée comme la plus efficace, est impossible. Paris, avec ses immeubles haussmanniens, est concerné par cette problématique.

Selon l'observatoire précédemment cité, 29 % des résidences principales dans Paris et sa petite couronne seraient des passoires thermiques, contre 17 % au niveau national. « Pour les immeubles haussmanniens, pour lesquels il n'est pas permis de toucher à la façade, les artisans doivent réaliser une isolation par l'intérieur, qui risque de sacrifier les cheminées et les moulures et nécessite d'étendre les réseaux électriques pour déplacer les prises. Ces modifications entrent en opposition avec la conservation du patrimoine », déplore Loïc Cantin, président du réseau immobilier FNAIM.

LIRE AUSSI :

- **Immobilier et rénovation énergétique : pourquoi les propriétaires ne s'en sortent pas tout seuls**
- **Immobilier : les quatre grandes craintes des investisseurs locatifs**

« On a trouvé la parade puisqu'il est possible d'acheter de fausses moulures. On peut donc avoir 12 centimètres de fibre semi-rigide d'isolant et des belles moulures par-dessus », ironise Martin Menez, président de Bevouac, qui propose d'investir dans des logements locatifs préalablement rénovés. L'isolation par l'intérieur pose aussi la question de la perte de surface induite et du coût indirect que cela représente. A Paris, chaque mètre carré perdu fait perdre 10.000 euros de valorisation. Cette double peine - la perte de mètre carré couplée à des travaux onéreux - se retrouve plus généralement dans les villes où le prix de l'immobilier est élevé.

« Quand on se retrouve face à une incapacité technique à réaliser les travaux, des dérogations doivent être envisagées », plaide Loïc Cantin. Il fait référence, aussi, aux biens à colombage, typiques dans l'est de la France mais aussi en Normandie ou au Pays basque.

2. Le dernier étage d'un immeuble des années 1970

« Les copropriétés des années 1960, 1970 voire plus récentes encore, sont aussi concernées par la problématique des passoires thermiques », souligne Martin Menez. En l'occurrence, il fait référence à la difficulté technique que posent les logements au dernier étage d'un immeuble à toit plat comportant de hautes parois vitrées.

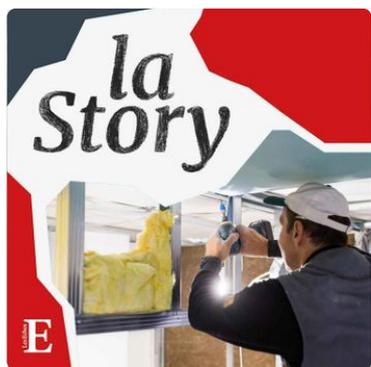
« Si les baies vitrées montent à la lisière du plafond, nous sommes coincés. Cela empêche de faire l'isolation par l'intérieur du toit sans changer toutes les visseries et raboter toutes les fenêtres », indique le porte-parole de Bevouac. Celui-ci indique avoir renoncé à investir dans ce type de bien.

3. Les biens mansardés

S'agissant des logements sous combles, le problème est moins technique que mathématique. Il émane des modalités de calcul du DPE. Pour attribuer sa note, le diagnostiqueur évalue la consommation en énergie primaire - c'est-à-dire ce qu'il faut utiliser comme énergie pour vivre dans ce bien, le chauffer et le refroidir - qu'il divise par les mètres carrés et par an. Mais la notion de mètre carré est plurielle : surface au sol, surface habitable, surface loi Carrez...

Pour établir le DPE, le métrage à prendre en compte (pour calculer le dénominateur)

est la surface habitable (SHAB) à laquelle doit être ajoutée la surface des vérandas chauffées, indique Guislain Thery, responsable R&D et diversification chez EX'IM France. La SHAB tient compte des surfaces de plancher de chaque pièce sans les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres, desquelles il faut retirer les combles non aménagés, les caves, les loggias et balcons ou encore les parties des locaux inférieures à 1,80 mètre.



La Story

[Partager](#)

[+ Suivre](#)

[Acast](#)

Rénovation énergétique : le mal du logement



6 février 2023 · 24 min · [Écouter plus tard](#)

[Conditions d'utilisation](#)

Au-dessus de 1,80 mètre, la surface compte dans la SHAB ; en dessous, elle est exclue de la mesure. Dans le cas de biens mansardés, la surface habitable est donc inférieure à la surface au sol. C'est la raison pour laquelle, à surface habitable égale et à caractéristiques architecturales et techniques équivalentes, un logement sous combles ayant une surface au sol, à chauffer, supérieure à un bien aux murs droits aura une note DPE plus basse.

« Pour les cas les plus extrêmes, un bien G mesurant 20 m² pour 50 m² au sol, même en optant pour le scénario de rénovation le plus ambitieux, les audits énergétiques aboutissaient à une très faible amélioration du DPE. Nous parvenions à passer seulement à une classe F, alors que le même programme de rénovation sur des murs droits nous faisait atteindre le niveau D ou C », illustre Martin Menez.

4. Certains studios

S'il n'est pas impossible de les rénover, les petites surfaces sont défavorisées par le DPE, expliquent les professionnels sollicités. Il est courant, en effet, de trouver dans un studio un ballon d'eau chaude qui pourrait convenir à un deux ou trois-pièces. Or, là encore, les mètres carrés entrent en jeu. « Si vous avez des équipements dans votre

studio qui correspondent à ceux d'un T2, rapporté à la surface habitable, le coût de la production d'eau chaude va plus peser sur le DPE d'un studio que sur celui d'un T2 », illustre le président de la FNAIM.

Autre problématique liée aux studios : rapportés à leur taille et donc aux loyers perçus, les travaux coûtent plus cher, du fait notamment d'un temps incompressible de main-d'oeuvre. « Et c'est vrai qu'il y a moins de marge de manoeuvre dans un studio, complète Martin Menez. Dans un logement familial typique dans le paysage immobilier français, vous allez sûrement avoir deux façades, vous allez pouvoir ajouter de l'isolant et cela réduira votre consommation énergétique », poursuit le porte-parole de Bevouac.

LIRE AUSSI :

- **Immobilier : les 8 enjeux du diagnostic de performance énergétique**
- **Immobilier : les bonnes et mauvaises affaires des passoires thermiques décotées**

Autre problème : les petites surfaces se trouvent souvent sous les combles. Ils se retrouvent donc dans les situations des logements mansardés, avec plus de surface en contact avec l'extérieur, via le toit.

D'ailleurs, dans son rapport sorti à l'été 2022, l'Observatoire national de la rénovation énergétique estimait que 34 % des logements de moins de 30 m² avaient une étiquette F ou G, contre seulement 13 % des logements de plus de 100 m². « Disposant très souvent de surfaces de parois déperditives importantes par rapport à leur surface habitable, les pertes de chaleur et donc les consommations de chauffage seront plus importantes ramenées au mètre carré de surface du logement », justifiait l'observatoire.

5. Les copropriétés disparates

Sauf exceptions réservées aux immeubles homogènes - c'est-à-dire présentant des parois, système de ventilation, de chauffage, de refroidissement et de production d'eau chaude sanitaire similaires -, le DPE réalisé à l'échelle du bâtiment entier, appelé DPE collectif, ne peut plus être transposé comme DPE individuel pour un

logement de l'immeuble.

L'une des conséquences de cette prépondérance du DPE individuel est que deux appartements issus d'une même copropriété peuvent avoir des étiquettes énergie différentes. « Un logement au rez-de-chaussée, orienté plein nord, avec beaucoup de baies vitrées et une mauvaise isolation des pignons peut cohabiter avec des appartements en niveau intermédiaire, orientés au sud, ayant un classement énergétique n'appelant pas nécessairement la réalisation de travaux de rénovation », explique Loïc Cantin.

Résultat : en assemblée générale des copropriétaires, le danger est que les propositions de travaux soient rejetées faute de majorité suffisante. C'est pourquoi le gouvernement a évoqué la piste de [réformer les droits de vote](#) pour faciliter la prise de décision.

VIDEO. Où en est le marché de l'immobilier en France ?

Le cas de la mezzanine

Dans d'autres situations, la méthode d'évaluation du diagnostic de

performance énergétique peut avantager les propriétaires. C'est notamment le cas des appartements hauts de plafond dans lesquels il est possible d'installer une mezzanine où l'on tient debout.

En augmentant la surface habitable (et donc le coefficient diviseur), le DPE individuel s'en trouve amélioré. « Un même appartement, aux caractéristiques semblables, mais sans mezzanine aura sûrement une note moins bonne », indique Martin Menez, président de Bevouac. Mais attention ! pour être prise en compte dans la surface habitable, il faut que la hauteur sous plafond depuis la mezzanine atteigne au moins 1,80 mètre.

L'effet mezzanine sur le DPE dépend également du mode de raccordement au mur. Si le plancher de la mezzanine repose sur des piliers, avec une structure indépendante sans incrustation dans un mur porteur, « il n'y a pas de rupture thermique possible et donc pas d'incidence sur la consommation énergétique », explique Guislain Thery, responsable R&D et diversification chez EX'IM France. Mais, « s'il y a connexion avec le mur [la mezzanine est soutenue par des murs porteurs, NDLR], le diagnostiqueur doit étudier le risque de pont thermique entre l'extérieur et l'intérieur. Si on est en présence de rupture thermique, pas de protection et d'isolation entre le plancher de la mezzanine et le mur, cela va être défavorable pour le classement du DPE », détaille l'expert.

> Immobilier, assurance-vie, impôts, retraites... pour retrouver toute l'actualité patrimoine, abonnez-vous à notre newsletter > [S'inscrire](#)

Marie-Eve Frénay