

Passoires thermiques: les bailleurs charentais préfèrent vendre que rénover

Depuis le 1^{er} janvier, il est interdit de louer les logements en DPE G, autrement dit les passoires thermiques. Les propriétaires concernés ont déjà fait les travaux, ou vendu, ou cherchent à le faire. Le point en Charente.



AMANDINE COGNARD
a.cognard@charente-libre.fr

« **F**ranchement, j'ai envie de vendre et de ne plus investir dans le locatif en France ». Christophe Pandelé, 54 ans, a investi dans un immeuble rue de Beaulieu à Angoulême il y a moins de dix ans. Il l'a rénové et en a fait quatorze petits appartements, tous chauffés grâce à une chaudière gaz. Sauf que l'un de ses appartements, d'une trentaine de mètres carrés, sous les toits, se retrouve en DPE (diagnostic de performance énergétique) G. Il est donc très mal isolé. Alors, comme tous les bailleurs concernés, depuis le 1^{er} janvier, il a interdiction de le louer.

« Beaucoup ont déjà vendu ou s'apprêtent à vendre. »

« Et j'en ai deux autres en F; qu'en 2028 je ne pourrai plus louer non plus », s'inquiète-t-il. Quand il a appris cette nouvelle réglementation visant à faire disparaître les logements passoires thermiques, il s'est d'abord renseigné pour savoir s'il pouvait faire les travaux nécessaires. « Mais je ne peux pas installer de pompe à chaleur électrique, elle ne serait pas assez puissante pour envoyer l'air jusqu'en haut de l'immeuble ». Son appartement classé G étant sous pente, « il n'y a pas la place pour isoler par-dessous, alors



Camille Amann a installé une pompe à chaleur monobloc pour 1000 euros. Son DPE est passé de F à C. Renaud Joubert

il faudrait que je débourse plusieurs dizaines de milliers d'euros pour refaire entièrement la toiture, économiquement ça n'a plus aucun sens », évalue-t-il.

Plus de logements vacants et de tension locative

« Cette nouvelle interdiction, et les autres qui arrivent pour les DPE F en 2028 et E en 2034, inquiète voire décourage beaucoup de propriétaires charentais », constate Matthieu Lafontaine, gérant de Lafontaine Immobilier et président de la Fnaim, fédération nationale de l'immobilier, en Charente. « Il n'y a pas vraiment eu d'effet 1^{er} janvier 2025 », note-t-il. « Parce que les propriétaires, mêmes s'ils espéraient que le calendrier soit encore décalé, connaissaient la date. Certains ont déjà fait les travaux, mais beaucoup ont déjà ou s'apprêtent plutôt à

vendre car ils ne veulent pas se lancer dans les travaux d'isolation ou ne peuvent pas ».

Une tendance que confirme Camille Amann, gérant des agences Valois Immobilier en Charente. « On a quelques clients concernés qui font des travaux. Une cliente est actuellement en train de changer ses menuiseries pour mettre du double vitrage dans son appartement d'Angoulême avant de le remettre à la location. Mais beaucoup préfèrent vendre en l'état, même en DPE F ou E car ils ont peur que leur bien perde trop de valeur. D'autres ont choisi de garder leur bien mais d'arrêter de louer et attendent de voir comment ça va évoluer ».

De mauvaises nouvelles pour le marché. « L'intention de l'État est bonne avec cette interdiction, mais ça va augmenter le nombre de logements vacants, augmenter les

biens en vente mais diminuer les biens disponibles à la location alors que le marché de la location est déjà tendu », analyse Camille Amann, qui a, de son côté, essayé de rassurer ses clients et de les encourager à effectuer les travaux nécessaires.

Les petites surfaces pénalisées

Dès mars, Valois Immobilier a organisé une réunion pour informer ses clients propriétaires de l'interdiction et leur donner des conseils pour rénover à moindre coût, notamment pour les petites surfaces. « Le calcul du DPE a été un peu modifié en juillet dernier mais les petites surfaces restent pénalisées », explique le professionnel de l'immobilier. « Mais la bonne nouvelle c'est que les travaux sont moins coûteux pour les petites surfaces », positive-t-il, en prenant son cas personnel en exemple. Lui avait un

9.926 logements classés G

Le DPE G concerne 6 % des logements charentais, d'après les chiffres de l'Ademe au 1^{er} janvier 2022, dernière étude en date. Soit 9.926 logements. 19.400 sont classés F, soit 12 % des logements. Mais la grande majorité de l'habitat charentais est aujourd'hui classé E (36.500) ou D (58.500).

appartement de 20m² rue de Beaulieu à Angoulême, classé F. « J'ai installé une pompe à chaleur monobloc pour 1.000 euros, fait des petits travaux d'isolation et le DPE est passé de F à C ».

En attendant de vendre, Christophe Pandelé a trouvé une solution. « J'ai mis cet appartement en G en Airbnb, car ça, ce n'est pas interdit. C'est dommage, ce 30m² plaisait beaucoup aux étudiants, et consommait en réalité très peu, moins d'une trentaine d'euros par mois. » C'est ce qu'il dénonce aujourd'hui, le mode de calcul « débile » du DPE, qui « pénalise les petites surfaces et surtout ne se base pas sur la consommation réelle ».

Ce qui a changé au 1^{er} janvier 2025

En plus de l'interdiction de louer des logements avec un DPE G, l'audit énergétique est également obligatoire en cas de vente, pour les logements classés E. Auparavant il ne concernait que les logements classés F ou G. « Un coût supplémentaire pour les vendeurs qui peut aller de 500 à 1.000 euros », estime Matthieu Lafontaine. Tous les DPE effectués avant juin 2021 ne sont plus valables.