



**600 000 Passoires thermiques retirées du marché**

**1 800 000 Personnes sans logement**

**Bernard Cadeau – Directeur de l’Observatoire Logement**

*Paris, le 17 février 2025*



La transition énergétique est un sujet majeur pour notre pays, et le logement est souvent désigné comme domaine à traiter en priorité, notamment dans l’amélioration du parc existant. La généralisation du diagnostic de performance énergétique ou DPE, a fixé un calendrier très précis et très strict, au terme duquel, tous les logements classés G ne sont plus éligibles à la location depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2025. Concrètement, ce sont 600 000 logements concernés<sup>1</sup> soit 1 800 000<sup>2</sup> personnes, à terme, sans logement. De plus, aucune démonstration de notre capacité industrielle et artisanale à rénover ces 600 000 logements, n’a été apportée !

L’institut Sapiens a toujours reconnu la réalité, l’ampleur et l’urgence à agir en faveur d’une transition énergétique réussie, mais, dans un contexte d’extrême pénurie de logements disponibles, ajouter de la pénurie à la pénurie, n’est pas envisageable, et contreproductif et

---

<sup>1</sup> Samuel Auffray, « Passoires thermiques : pas de dérogation pour les propriétaires notés G, ni les copropriétés », in *Ouest France*, 30 janvier 2025 : Environ « 600 000 [de passoires thermiques] en France selon les calculs de l’agence pour la transition écologique (Ademe) ».

<sup>2</sup> En prenant en compte une moyenne de 3 habitants par passoire thermique – estimation de Barnard Cadeau.

également dangereux pour l'équilibre économique et social de notre pays. Dans sa note « DPE : sortir d'une folie collective. Corriger un dispositif programmant la prochaine crise du logement » l'Institut Sapiens souligne que « le DPE est devenu un véritable commissaire-priseur du marché immobilier, décidant quel bien peut ou non être mis en location et à quel prix » organisant ainsi la sortie des logements sur le marché locatif.

Ce dispositif a pour effet « un curieux paradoxe » car « la raréfaction de l'offre est en train de provoquer la plus grande crise immobilière de l'histoire récente de la France ».<sup>3</sup>

Par conséquent, il nous semble indispensable d'apporter de la flexibilité au dispositif, et des mesures d'accompagnement.

Il en est ainsi du dispositif Ma prim'rénoV dont le succès en volume masque une réalité financière dans la mesure où ce financement couvre à peine, en moyenne, dix pour cent du reste à financer pour une rénovation massive, donc totale, du logement.

Dans une situation aussi difficile du marché locatif, les investisseurs privés se détournent de leurs projets, en privilégiant d'autres classes d'actifs. Ces évolutions entraînent une forte diminution du nombre de résidences disponibles et aggravent la pénurie existante.

Nous redoutons par ailleurs un autre effet préjudiciable à une réflexion de moyen long terme, en matière d'aménagement du territoire. Les plus grosses passoires thermiques se situent en zones rurales ou semi rurales où la valeur immobilière des logements correspond à peine au coût des travaux à réaliser. C'est, par définition, un facteur aggravant la désertification rurale.

Dans ce contexte, plutôt qu'une longue liste de mesures, dont on connaît le sort, nous formulons trois propositions clés de court et moyen terme, conscients qu'une transition énergétique réussie ne peut s'exonérer d'actions dans le temps.

1. Un moratoire calendaire est nécessaire. Le nouvel agenda doit être calé sur notre propre agenda de réalisation des réhabilitations. Si des objectifs précis doivent être retenus ils doivent concerner d'abord les travaux de réhabilitation.
2. La mise en place du statut de l'investisseur privé, plébiscité par tous les acteurs, permettra une approche fiscale éco conditionnée : le bailleur vertueux engageant les travaux nécessaires et tangibles pour un gain énergétique, doit être récompensé via un allègement de sa fiscalité pour pallier l'absence du budget public massif.
3. « L'outil diagnostic énergétique et simulation post travaux » doit garantir au bailleur un résultat non contestable, donc fiable, compte tenu des enjeux financiers de la rénovation. Cet outil doit être transparent et objectif.

Nos propositions ne visent en aucun cas à remettre en cause l'ambition initiale de l'initiative pour réduire nos émissions de carbone, mais à proposer des ajustements afin de « réaliser au maximum le potentiel de cet outil en le mettant au service de la transition écologique sans nuire aux ménages ».<sup>4</sup>

Notre réflexion établie de longue date sur le logement nous a conduit à faire de nombreuses autres propositions, mais il nous semblait impératif de cibler le sujet urgent de la rénovation énergétique.

---

<sup>3</sup> Romain Bories et Erwann Tison, *DPE : sortir d'une folie collective Corriger un dispositif programmant la prochaine crise du logement*, Institut Sapiens, novembre 2023., p. 5. (tous les citations)

<sup>4</sup> Romain Bories, *op. cit.*, p. 9.