

LOGEMENT CLASSÉ F OU G : CE QU'IL FAUT SAVOIR AVANT D'ACHETER EN 2026



QU'EST-CE QU'UNE PASSOIRE THERMIQUE ?



Logement classé F ou G au DPE.

- Mauvaise isolation
- ❄ Déperditions de chaleur
- ⚡ Consommation élevée
- 🛋 Confort limité



Conséquence :
des factures élevées et une valeur du bien impactée.

CE QUI CHANGE EN 2026



G : interdit à la location en métropole depuis le 1^{er} janvier 2025 (sauf exceptions).



F : encore louable, mais interdit à partir de 2028.



F et G : soumis au gel des loyers lorsque concernés.



Réforme du DPE au 1^{er} janvier 2026 :
certains logements chauffés à l'électricité pourront sortir des classes F ou G sans travaux.

POURQUOI ÇA RESTER INTÉRESSANT ?



1. DES PRIX PLUS ATTRACTIFS

Décote importante par rapport au marché.



2. MARGE DE NÉGOCIATION IMPORTANTE

Le DPE est un atout pour négocier et intégrer les travaux dans le financement.



3. VALORISATION DU PATRIMOINE

Après rénovation : meilleur DPE, plus de confort, valeur du bien renforcée.

LES RISQUES À NE PAS SOUS-ESTIMER



TRAVAUX COÛTEUX

Isolation, chauffage, menuiseries...
Budget parfois élevé.



CONTRAINTES POUR L'INVESTISSEUR

Obligation de rénover avant location (G : déjà interdit, F : 2028).



REVENTE PLUS COMPLEXE

Marché plus long, prix à revoir, acheteurs plus ciblés.

LES BONNES QUESTIONS À SE POSER



DPE RÉCENT ?

Depuis la réforme 2026, le classement peut avoir évolué.



QUELS TRAVAUX NÉCESSAIRES ?

Audit, devis, estimation du coût global.



QUELLES AIDES POSSIBLES ?

MaPrimeRénov', CEE, éco-prêt à taux zéro, aides locales...



LE PRIX INTÈGRE-T-IL LES TRAVAUX ?

La décote doit couvrir le coût réel des rénovations.



NOTRE CONSEIL

Une passoire thermique peut être une bonne opportunité si :



Prix cohérent



Travaux bien évalués



Projet sur le long terme



Rénovation créatrice de valeur



Un accompagnement par des professionnels sécurise votre projet.



EN CONCLUSION

Acheter un logement F ou G en 2026 peut être une bonne opération, mais uniquement après une analyse complète du bien et des coûts de rénovation.

