



CLIMAT & ÉNERGIE

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU PARC RÉSIDENTIEL PRIVÉ de l'aire grenobloise

MISE À JOUR

En décembre 2025, l'Agence a publié **une note dédiée à la performance énergétique du parc résidentiel privé de l'aire grenobloise** qui présentait les enjeux de rénovation du bâti et dressait le portrait des passoires thermiques (logements étiquetés F ou G). La publication s'appuyait sur la réglementation alors en vigueur.

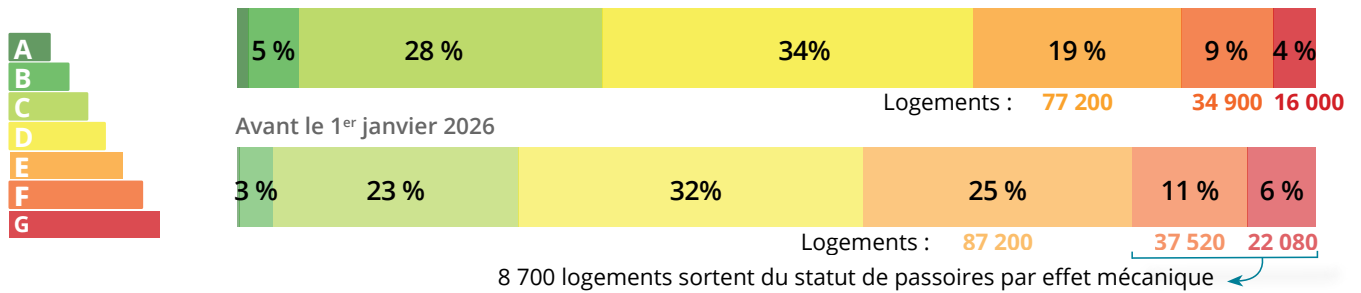
Or, depuis le 1^{er} janvier 2026, **une évolution de la méthode de calcul du DPE** est applicable : le coefficient de conversion de l'électricité (coefficient énergie primaire), actuellement fixé à 2,3 a été abaissé à 1,9. Tous les DPE ou audits énergétiques édités à partir de cette date intègrent automatiquement le nouveau coefficient, ceux édités en 2025 et avant resteront valables et pourront le cas échéant être mis à jour gratuitement sur le site de l'Ademe. Cette évolution améliore le DPE de certains logements chauffés à l'électricité. Par effet mécanique, on observe **une diminution du volume de passoires thermiques**. À l'échelle nationale, près de 850 000 logements sortent ainsi du statut de passoire.

Dans ce contexte, **cette mise à jour de la publication initiale** partage les données réactualisées relatives aux passoires thermiques à l'échelle de l'aire grenobloise et analyse l'impact de cette mesure localement.

LES LOGEMENTS SELON LEUR ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE AU 1ER JANVIER 2026

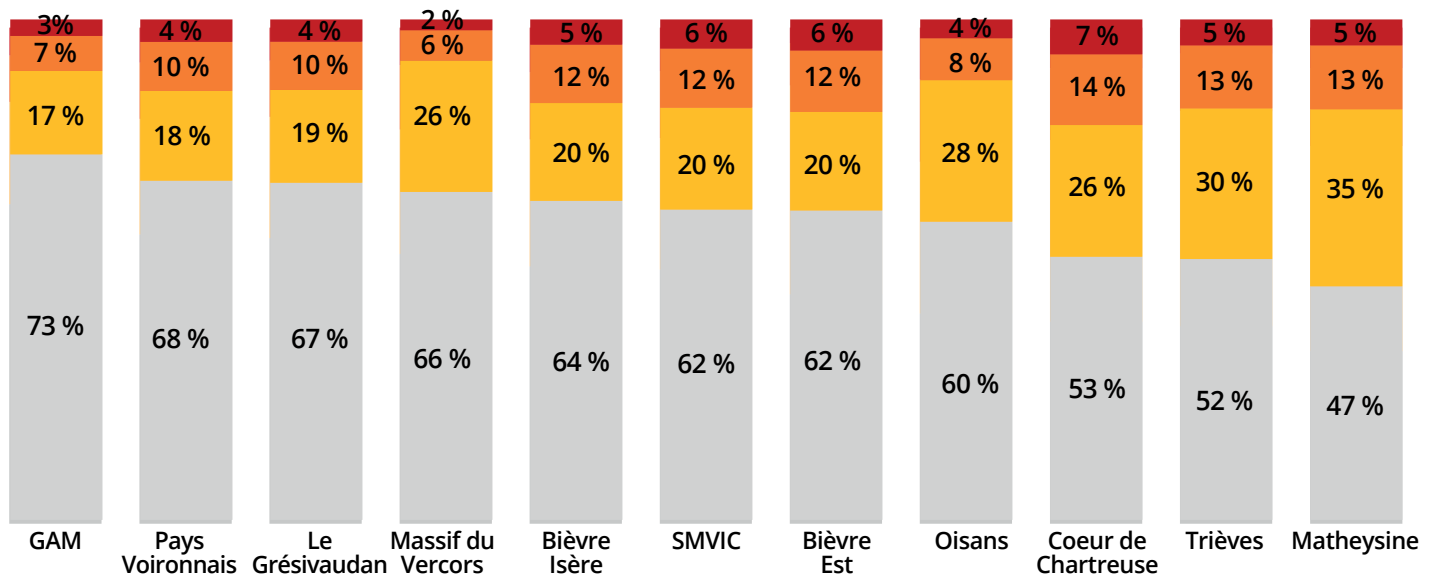
À l'échelle de l'aire grenobloise, près de 9 000 logements sortent du statut de passerelle thermique, du fait de l'évolution du mode de calcul du DPE, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2026.

Répartition des étiquettes énergétiques à l'échelle de l'aire grenobloise, au 1^{er} janvier 2026



Nombre et part des logements classés E, F ou G par EPCI

EPCI	E	F	G
Le Grésivaudan	9 110	4 730	2 180
Trièves	2 220	930	380
Coeur de Chartreuse	1 670	900	440
Matheysine	4 240	1 530	620
Grenoble Alpes Métropole (GAM)	32 160	13 580	6 370
Bièvre Isère	4 800	2 870	1 240
Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté (SMVIC)	4 330	2 520	1 230
Oisans	5 840	1 730	770
Pays Voironnais	7 550	4 130	1 880
Massif du Vercors	3 400	780	280
Bièvre Est	1 870	1 170	590
Aire Grenobloise	77 190	34 870	15 980



Dans l'aire grenobloise, au 1^{er} janvier 2026, environ 128 000 logements du parc privé sont potentiellement étiquetés E, F ou G, soit près d'un tiers du parc.

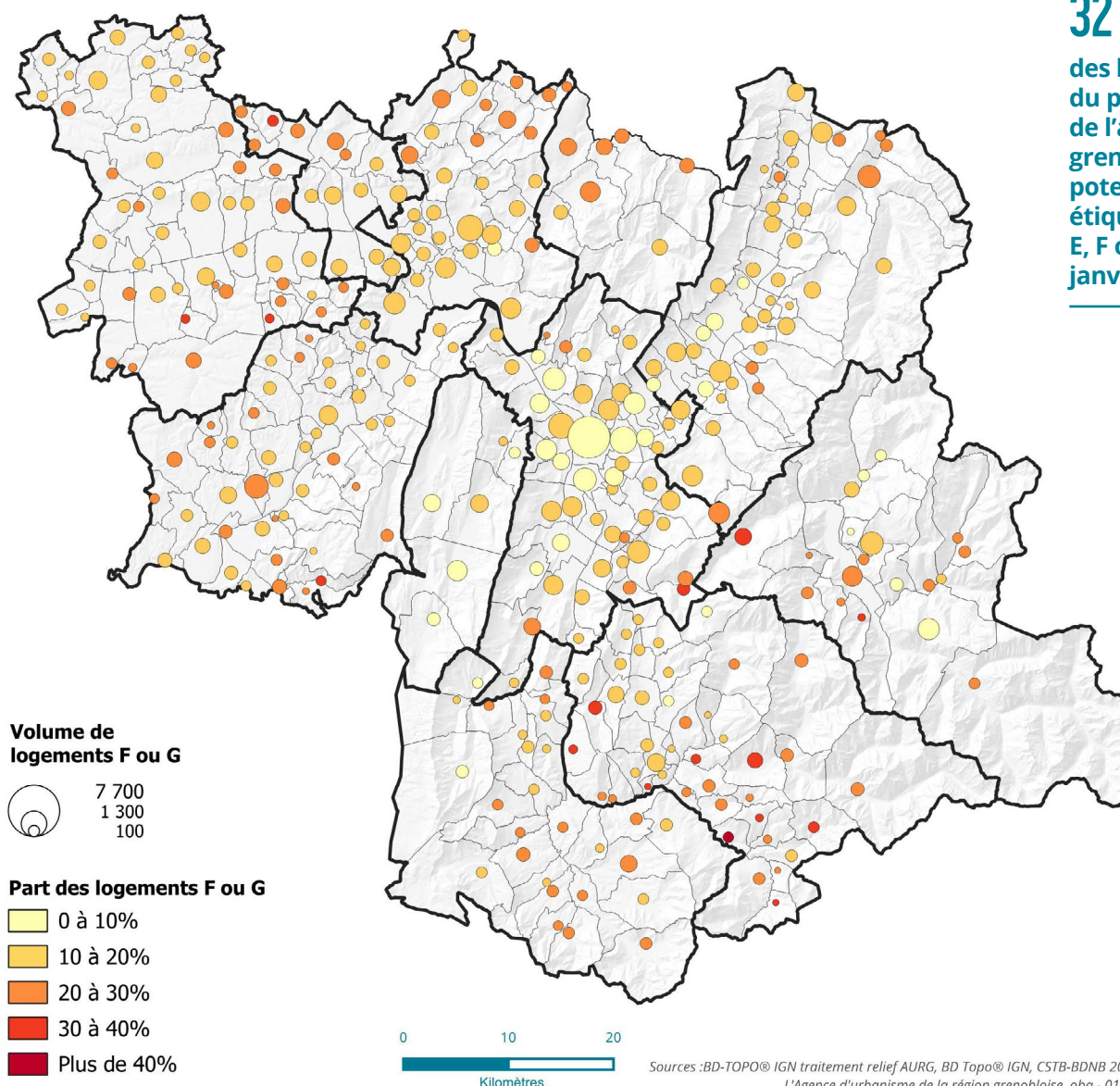
Les logements potentiellement étiquetés F ou G représentent quant à eux 13 % du parc privé, soit près de 51 000 logements.

Ce travail mobilise la **Base nationale des bâtiments Expert**, acquise récemment par l'Agence, à l'échelle du Département de l'Isère. Cette dernière s'appuie sur les caractéristiques connues des bâtiments pour simuler les DPE les plus probables, à l'échelle du bâti et du logement. Elle permet d'avoir une vision quasi-exhaustive de la performance énergétique et des émissions de GES du parc de logements. En effet, en Isère, 93% des logements disposent d'un DPE simulé par la BDNB Expert (contre 28% avec un DPE « réel »). Les chiffres produits sont cependant à considérer comme des estimations, permettant d'avoir une première vision des enjeux en la matière, et non comme des valeurs exactes.

Volume des passoires et part dans le parc de logements privés par commune

32 %

des logements du parc privé de l'aire grenobloise sont potentiellement étiquetés E, F ou G au 1^{er} janvier 2026



PASSOIRES THERMIQUES, DE QUOI PARLE-T-ON ?

Est considéré comme une passoire thermique tout bien qui obtient une étiquette F ou G sur son Diagnostic de performance énergétique (DPE), et qui présente donc une consommation d'énergie primaire ou des émissions de CO₂ excessives.

ÉVOLUTION DU MODE DE CALCUL DU DPE : DES IMPACTS PLUS OU MOINS MARQUÉS SUIVANT LES TERRITOIRES

27 %

de baisse du nombre de logements potentiellement étiquetés G

À l'échelle de l'aire grenobloise, l'évolution du mode de calcul du DPE a conduit à une baisse de près de 18 % du volume de passoires thermiques.

Cette diminution est particulièrement marquée pour les logements potentiellement étiquetés G, déjà interdits à la location : cela concerne désormais près de 16 000 logements contre 22 000 auparavant, soit une baisse de 27 %.

La métropole grenobloise, qui concentre plus de 40 % des passoires thermiques de l'aire grenobloise est particulièrement concernée par cette évolution, avec une baisse de près de 30 % du volume de logements potentiellement étiquetés F ou G (soit 7 000 logements).

Les territoires de montagne, en Isère comme au niveau national, voient également leur volume de passoires thermiques diminuer de manière marquée. L'Oisans et le massif du Vercors enregistrent ainsi une baisse de 23 % du volume de passoires thermiques (soit respectivement 740 logements et 350 logements). Ce constat est à mettre en lien avec la part importante de logements chauffés à l'électricité sur ces territoires (45 % des résidences principales en Oisans, 36 % dans le Vercors - Insee, RP 2022).

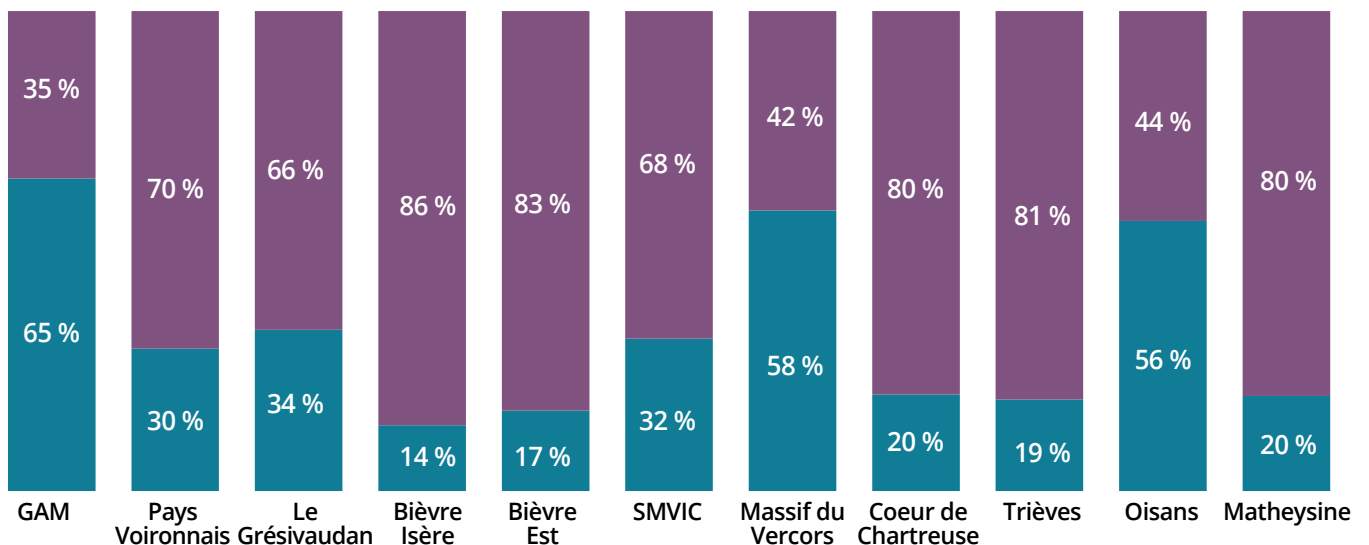
DES PETITS APPARTEMENTS D'AVANTAGE CONCERNÉS PAR CETTE ÉVOLUTION

L'évolution du mode de calcul des DPE a des impacts sur les caractéristiques des logements passoires thermiques. On constate ainsi que ce changement favorise davantage les petits appartements, en location.

En effet, le changement du mode de calcul concerne très majoritairement les

appartements. Cette évolution est donc particulièrement marquée sur les territoires où le parc de logements collectifs est prépondérant, à savoir la métropole grenobloise, le massif du Vercors et l'Oisans.

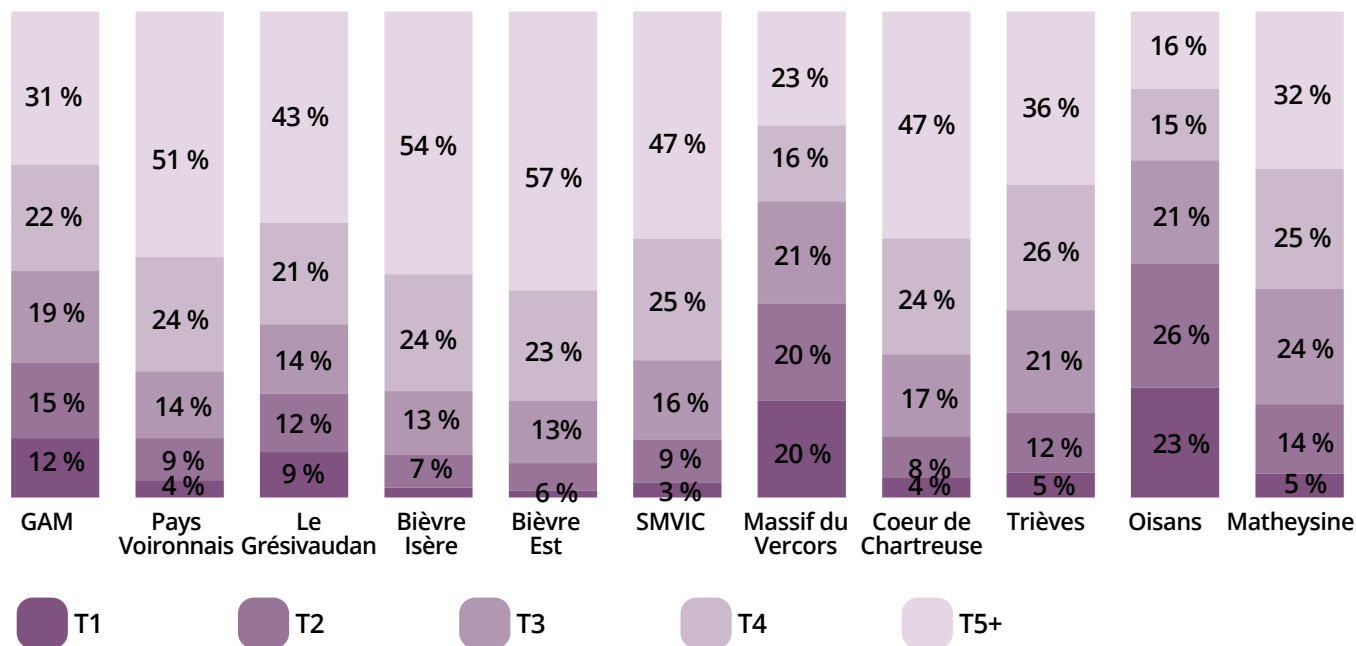
Distribution des passoires selon la forme d'habitation au 1er janvier 2026



Une baisse du nombre de petits logements passaires thermiques est également observée. A l'échelle de l'aire grenobloise, ils représentent désormais près de 22 % des logements potentiellement étiquetés F ou G, contre 26 %

auparavant. Cette baisse est particulièrement marquée en Oisans et sur la métropole de Grenoble (avec respectivement une baisse de 4,5 et 3,7 points).

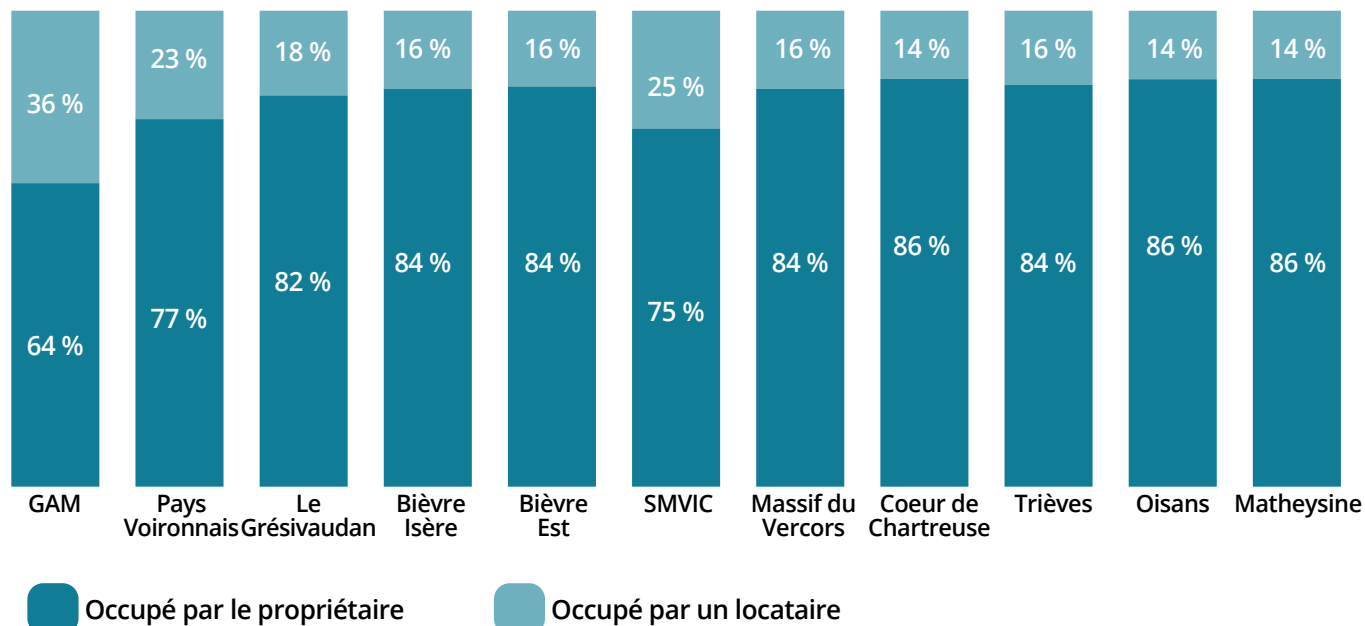
Distribution des passaires selon le nombre de pièces au 1er janvier 2026



Une évolution des modes d'occupation des passaires est enfin à souligner. On compte désormais environ 11 700 passaires thermiques occupées par des locataires, contre 16 000 auparavant. Cette évolution est particulièrement marquée sur la métropole grenobloise, qui compte désormais environ

6 600 logements potentiellement étiquetés F ou G occupés par un locataire, contre près de 10 000 auparavant. Une baisse notable est également constatée dans le Pays Voironnais (-350 logements passaires occupés par des locataires).

Distribution des passaires selon le statut d'occupation au 1er janvier 2026



DES COPROPRIÉTÉS QUI RESTENT DES LEVIERS POUR INTENSIFIER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

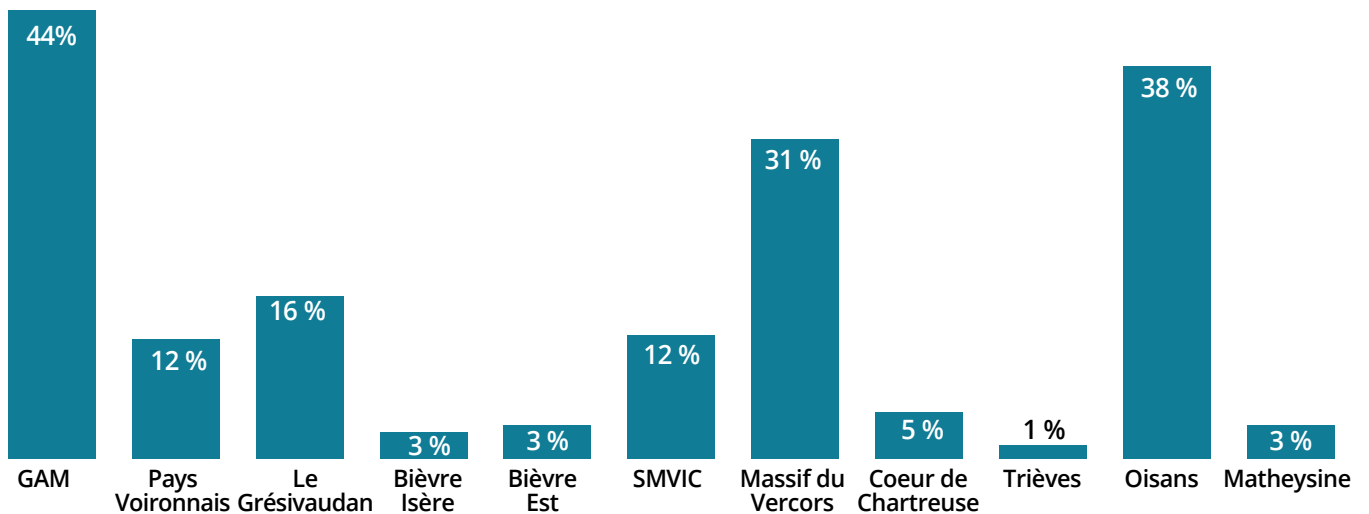
25 %

des logements passoires thermiques de l'aire grenobloise relèvent d'une copropriété inscrite au RNC

Les copropriétés restent des leviers pour intensifier la rénovation énergétique des logements, avec des enjeux particulièrement marqués sur les territoires urbains et touristiques, où le parc collectif est plus développé.

Sur la métropole grenobloise et l'Oisans, environ 40 % des passoires thermiques relèvent d'une copropriété inscrite au Registre national des copropriétés (RNC - 25 % à l'échelle de l'aire grenobloise).

Part de logements passoires relevant d'une copropriété inscrite au Registre national des copropriétés au 1er janvier 2026



ALLER + LOIN

LA COLLECTION IM'MODES DE VIE, À TÉLÉCHARGER SUR LE SITE DE L'AGENCE

#1 2023
L'Agence d'urbanisme de la région grenobloise décrypte pour vous les données Cécim et Perval des marchés fonciers et immobiliers au prisme des modes de vie. Qui achète quoi, où, pourquoi... ?

Les jeunes face à l'achat immobilier

Récemment acquises par l'Agence pour le compte de ses partenaires, les données Perval et Cécim fournissent des informations variées sur les transactions immobilières et foncières et les acquéreurs sur le territoire.

L'analyse permet de décrire les comportements d'achat immobilier de profils de ménages ciblés, que l'Agence valorise dans cette nouvelle publication dédiée. Cette approche par profil a vocation à donner les clés aux collectivités et à leurs partenaires d'une meilleure compréhension des comportements d'achat et des parcours résidentiels des différents ménages pour être plus précis dans leurs politiques d'habitat et de peuplement.

En donnant un éclairage sur les modes de vie, im'modes de vie se veut complémentarité des fiches de l'IDPH (Observatoire foncier par territorialité de la région) qui observent les dynamiques des marchés immobiliers par type de biens (appartements anciens et neufs, maisons anciennes et terrains à bâtir).

Pour cette première édition, place aux jeunes acquéreurs et à leurs spécificités : quels types de biens acquièrent-ils ? A quel endroit ? A quel prix ? Quelles sont les caractéristiques des ces ménages ?

2023

#2 2024
L'Agence d'urbanisme de la région grenobloise décrypte pour vous les données Cécim et Perval des marchés fonciers et immobiliers au prisme des modes de vie. Qui achète quoi, où, pourquoi... ?

Les ouvriers et employés face à l'achat immobilier

En 2023, selon l'Observatoire des inégalités en France, « les cadres perçoivent presque deux fois plus que la moyenne des salariés et 2,3 fois plus que les employés ».

Ces disparités de revenus et l'augmentation inédite des coûts immobiliers depuis les années 2000 ont nettement réduit l'accès à la propriété pour les ménages des catégories socio-professionnelles aux revenus modestes. Le contenu actuel de cette immobilière augmentation des coûts de construction, des prix immobiliers, des sauts d'étalons et durcissement des conditions d'accès au crédit immobilier en 2024, au PPI et au PLU (P. 7) amenuise le pouvoir d'achat immobilier de ces ménages alors que la baisse des taux d'intérêt leur avait confié davantage de possibilités ces dernières années.

La deuxième édition d'im'modes de vie propose un zoom sur le comportement d'achat immobilier des ouvriers et employés en Sud Isère : quels types de biens acquièrent-ils ? Où ? A quel prix ? Quelles sont leurs spécificités par rapport aux autres ménages ?

Cette publication est complémentaire des fiches territoriales de l'IDPH (Observatoire foncier par territorialité de la région) dédiées aux dynamiques des marchés immobiliers par type de biens (appartements anciens et neufs, maisons anciennes et terrains à bâtir) et par territoire (EPCI, SCOT...).

2024

#3 2025
L'Agence d'urbanisme de la région grenobloise décrypte pour vous les données Cécim et Perval des marchés fonciers et immobiliers au prisme des modes de vie. Qui achète quoi, où, pourquoi... ?

Le marché des passoires thermiques

Créé en 2006, le Diagnostic de performance énergétique (DPE) permet de classer les logements selon leur consommation d'énergie et leurs émissions de gaz à effet de serre. La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a fait du DPE un outil d'accélération de la rénovation énergétique du bâti. Initialement une simple information, il est devenu obligatoire. Les mesures adoptées au DPE incitent à la rénovation. Comme le gel de l'âge des logements « passoires thermiques » depuis le 1^{er} janvier 2025 (puis en 2028 et E en 2034).

Dans ce contexte, observer les transactions immobilières impliquant des passoires thermiques devient essentiel pour comprendre les dynamiques du marché mais aussi les comportements des propriétaires et des acheteurs.

Cette troisième édition de im'modes de vie propose un panorama des transactions de passoires thermiques, Étiquettes F et G, dans le Sud Isère : quels sont les types de biens concernés ? Où ? A quel prix ? Qui vend ou acquiert ce type de bien ?

Cette analyse offre une lecture précoce des ajustements du marché immobilier face aux enjeux climatiques et sociaux contemporains.

Cette publication est complémentaire des fiches territoriales de l'IDPH (Observatoire foncier par territorialité de la région) dédiées aux dynamiques des marchés immobiliers par type de biens (appartements anciens et neufs, maisons anciennes et terrains à bâtir) par territoire (EPCI, SCOT...).

2025

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
DU PARC RÉSIDENTIEL PRIVÉ

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU PARC RÉSIDENTIEL PRIVÉ de l'aire grenobloise

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a fait du Diagnostic de performance énergétique (DPE) un outil d'accélération de la rénovation énergétique du bâti. Il permet d'identifier les logements à forte consommation énergétique ou à fortes émissions de gaz à effet de serre (en particulier les logements étiquetés F ou G) et ceux éligibles à l'aide financière et au soutien de neutralité carbone lié à l'ordonnance 2024. Plus récemment, l'ordonnance aux DPE révisés, classés et éligibles à la rénovation, comme le gel de l'âge des logements « passoires thermiques » depuis le 1^{er} janvier 2025, mais aussi l'interdiction de location de logements étiquetés G depuis le 1^{er} janvier 2025 (puis E en 2028 et E en 2034).

Cette interdiscipline locale vise à établir des conférences multilatérales, à anticiper :

- une concertation du parc locatif privé notamment à vocation sociale avec, en effet report, une vision accrue sur le parc locatif social ;
- la progression de la vacance résidentielle ;
- une accentuation du mal logement, du précarité (des marchands de sommeil) ;
- une fragilisation de ces axes opérationnels.

L'identification de la performance énergétique des logements porte ainsi un enjeu environnemental, mais aussi social en lien avec les ménages qui habitent ces passoires thermiques et qui peinent face face à des situations d'exclusion du quotidien. L'observation de ces logements est alors essentielle pour cerner au mieux les besoins en termes de rénovation et apporter une réponse adaptée.

À l'échelle nationale comme locale, on note une surreprésentation des logements passoires thermiques dans le parc privé, les locaux de rénovation et d'investissement. Ce constat est renforcé par les travaux de la présente publication qui sont dédiés au parc privé et étiqueté F ou G du parc social. À titre informatif, dans l'aire grenobloise, le parc locatif compte 7 % de logements étiquetés F ou G, soit plus de 1 500 logements (EPCI, 2024).

À travers cette publication, l'Agence présente les enjeux de rénovation des bâtis sur son périmètre d'intervention, et dresse un portrait des logements étiquetés F ou G, qualifiés de passoires thermiques.

© images illustrées la Base nationale des Bâtiments (BdM) après avoir récemment par l'Agence une dernière étape que les constructeurs construisent des bâtiments pour limiter les DPE le plus probable à l'échelle du bâti et du logement. À travers cette base de données, il est possible d'observer une série quasi exhaustive de la performance énergétique et des émissions de gaz de parc de logements à l'échelle du Département. Les chiffres présentés sont cependant à considérer comme des estimations qui permettent d'avoir une première vision de l'ordre de la magnitude, et non comme des valeurs exactes.

2025

REGARDS CROISÉS HABITAT,
À TÉLÉCHARGER SUR OBSY.FR

Regards croisés

#12 NOVEMBRE 2025

Habitat

SE LOGER, ENTRE TENSIONS ET ADAPTATIONS

2025

OBSERVATION GRAND TERRITOIRE

L'Agence a publié en 2025 un panorama des enjeux de rénovation des bâtis sur l'aire grenobloise, et un portrait des logements étiquetés F ou G, qualifiés de passoires thermiques.

Or, depuis le 1^{er} janvier 2026, **une évolution de la méthode de calcul du DPE** est applicable. Cette évolution améliore le DPE de certains logements chauffés à l'électricité. Par effet mécanique, on observe **une diminution du volume de passoires thermiques**. À l'échelle nationale, près de 850 000 logements sortent ainsi du statut de passoire.

Dans ce contexte, cette publication correspond à **une mise à jour de la publication initiale**. Il s'agit de partager les données relatives aux passoires thermiques réactualisées à l'échelle de l'aire grenobloise et d'analyser l'impact de cette mesure localement.



Retrouvez les actualités
et publications sur le site
de l'Agence