

im'modes de vie



#3 2025

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

Chaque année, un focus ciblé et détaillé pour comprendre et anticiper.

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. Depuis, ce dispositif a été fiabilisé et renforcé à deux reprises *via* des réformes de 2013 et 2021. De simple information, le **DPE est devenu pleinement opposable au 1^{er} juillet 2021**, conformément à la loi ELAN. Les mesures adossées aux DPE incitent à la rénovation, comme le gel de loyers des logements « passoires thermiques » et surtout l'interdiction de location des logements étiquetés G depuis le 1^{er} janvier 2025 (puis F en 2028 et E en 2034), en application de la loi Climat et résilience du 22 août 2021.

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 (étiquetées F et G) dans le Sud Isère** : quels sont les types de biens concernés ? Où sont-ils localisés ? À quel prix sont-ils échangés ? Qui les vend, qui les acquiert ?

Cette analyse offre une lecture précieuse des ajustements du marché immobilier du Sud Isère face aux enjeux climatiques et sociaux contemporains, avec des focus sur le marché en station de sports d'hiver et les centralités engagées dans des démarches de revitalisation.

Cette publication est complémentaire des fiches territoriales de l'OFPI (Observatoire foncier partenarial de l'Isère) dédiées aux dynamiques des marchés immobiliers par type de biens (appartements anciens et neufs, maisons anciennes et terrains à bâtir), par territoires (EPCI, SCoT...).



PASSOIRES THERMIQUES, de quoi parle-t-on ?

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

Le DPE a connu deux réformes en 2013 et 2021, fiabilisant les méthodes de calcul. Depuis juillet 2021, le DPE d'un logement est établi selon la méthode 3CL (Calcul de la consommation conventionnelle des logements).

Dans le cadre de cette publication sur le marché des passoires, seules les transactions réalisées entre juillet 2021 et décembre 2024, concernant des biens ayant une étiquette DPE connue, sont prises en compte, conformément aux dernières réglementations du DPE.

LES DONNÉES mobilisées

La base de données Perval est issue des informations remontées par les notaires lors des actes de ventes. L'Agence dispose des données sur les transactions de maisons, d'appartements et de terrains à bâtir depuis 2006. La base contient environ deux tiers des transactions jusqu'en 2021 et 95 % des transactions depuis 2022.

Jusqu'en 2021, les données Perval étaient acquises par l'OFPI (Observatoire foncier partenarial de l'Isère). Dans le cadre des missions inscrites au sein de son socle partenarial, l'Agence les acquiert désormais chaque année dans un objectif de mutualisation au profit de ses partenaires.

Les + 

La base Perval contient des informations sur les acquéreurs (âge, commune de résidence, catégorie socio-professionnelle, etc.). Elle permet donc des analyses par type d'acquéreurs mais également de vendeurs.

Les - 

La vocation du bien immobilier acquis n'est pas renseignée : on ne sait pas s'il est acquis à titre de résidence principale, de résidence secondaire ou pour un investissement locatif.

La Base de données nationale des bâtiments (BDNB) Expert. Produite par le Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) et récemment acquise par l'Agence, elle s'appuie sur les caractéristiques connues des bâtiments et sur les diagnostics réalisés pour simuler les DPE les plus probables, à l'échelle du bâti et du logement. À travers cette base de données, il est possible d'avoir une vision quasi-exhaustive de la performance énergétique et des émissions de GES du parc de logements, à l'échelle du département.

Les points de vigilance

Les chiffres produits sont à considérer comme des estimations permettant d'avoir une première vision des enjeux en la matière, et non comme des valeurs exactes.

5 000 passoires vendues en 3 ans et demi

17 %

DE PASSOIRES (F ET G) ESTIMÉES
DANS LE PARC PRIVÉ DU SUD ISÈRE
SOIT 59 600 LOGEMENTS

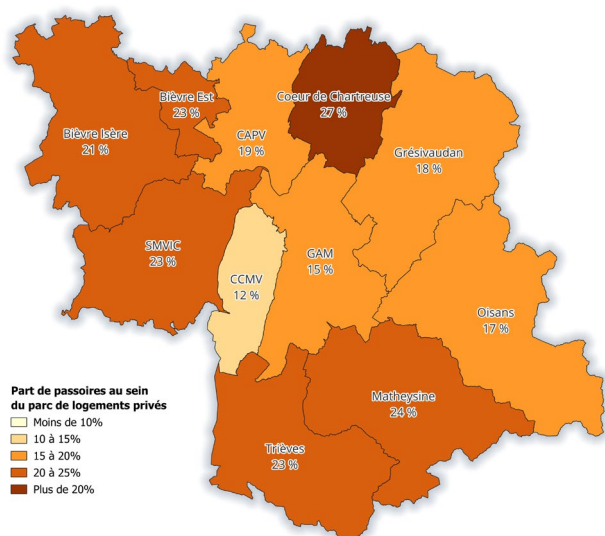
UNE PART QUI PASSE À 42 % EN INTÉGRANT
LES LOGEMENTS ÉTIQUETÉS E

16 %

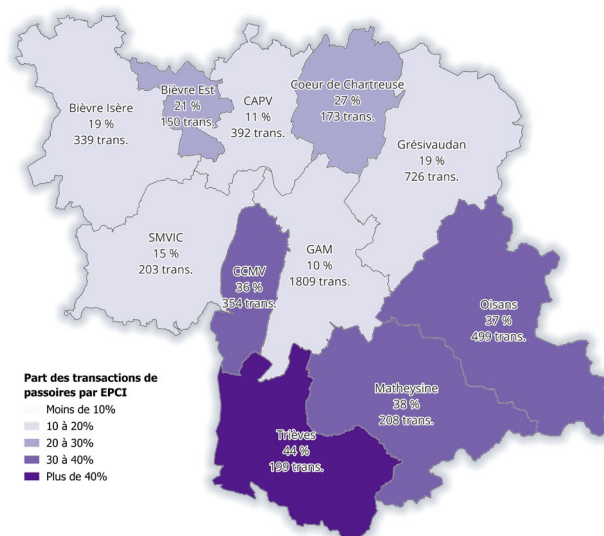
DE PASSOIRES (F ET G) ÉCHANGÉES
ENTRE JUILLET 2021 ET DÉCEMBRE 2024
SOIT PLUS DE 5 000 TRANSACTIONS

UNE PART QUI PASSE À 40 % EN INTÉGRANT
LES LOGEMENTS ÉTIQUETÉS E

Estimation de la part des passoires dans le parc privé par EPCI, en 2024



Part des transactions de passoires par EPCI entre juillet 2021 et décembre 2024

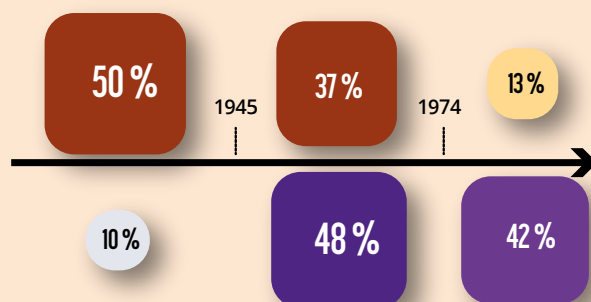


La part des transactions de passoires est équivalente à la part de passoires au sein des logements privés (environ 16 %) : cela signifie que le marché des passoires n'est ni boudé ni particulièrement dynamique.

Cette proportion générale cache cependant des différences entre les EPCI :

- En proportion, les transactions de passoires sont surreprésentées dans les territoires de montagne et de manière encore plus forte au sein des marchés des stations de ski (voir focus p.10).
- À l'inverse, les territoires plus urbains ont une part plus faible de transactions de passoires, en raison d'une offre immobilière plus diversifiée. Les acquéreurs, ayant davantage de choix, privilégient les logements qui ne sont pas des passoires.
- Cependant, en volume, les transactions de passoires sont essentiellement concentrées dans la métropole grenobloise et le Grésivaudan, qui représentent à eux seuls près de la moitié des transactions de passoires du Sud Isère.

Répartition des passoires par période de construction



Répartition des transactions de passoires selon la période de construction

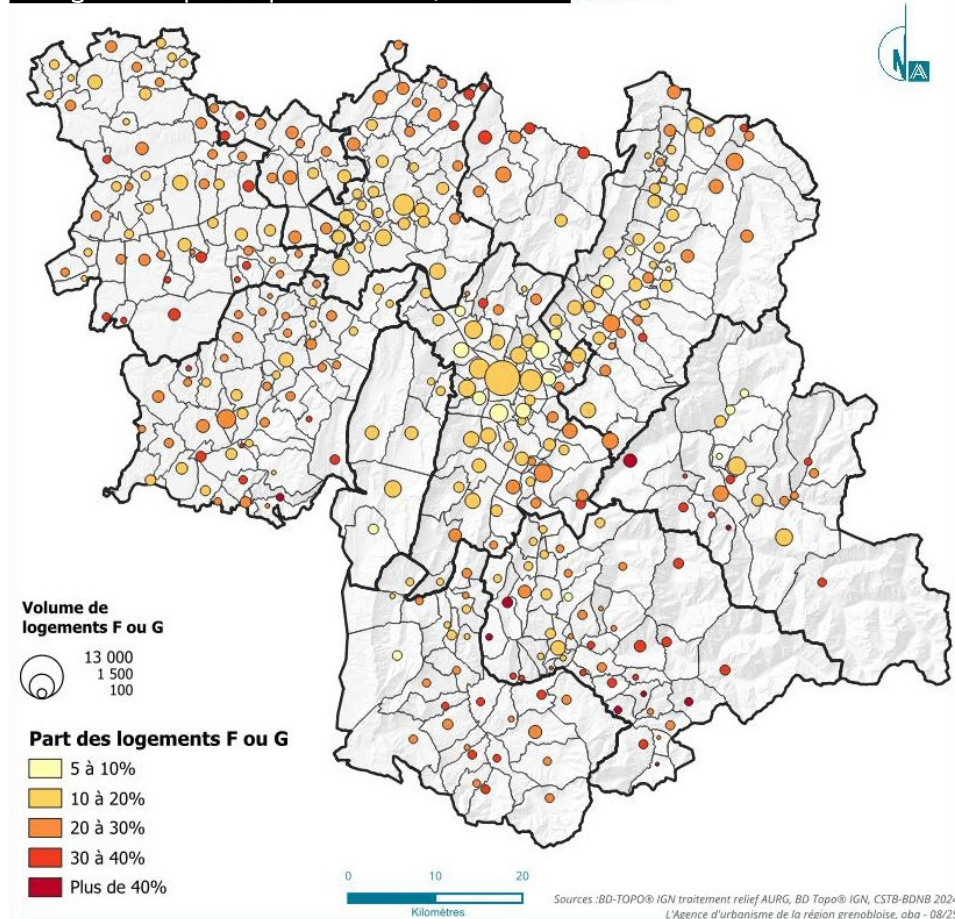
Entre juillet 2021 et décembre 2024

58 %

DES PASSOIRES ÉCHANGÉES DANS LE SUD ISÈRE DATENT D'AVANT
LES PREMIÈRES RÉGLEMENTATIONS THERMIQUES

Les passoires dans le parc privé du Sud Isère

Volume des passoires et part dans le parc de logements privés par commune, en 2024

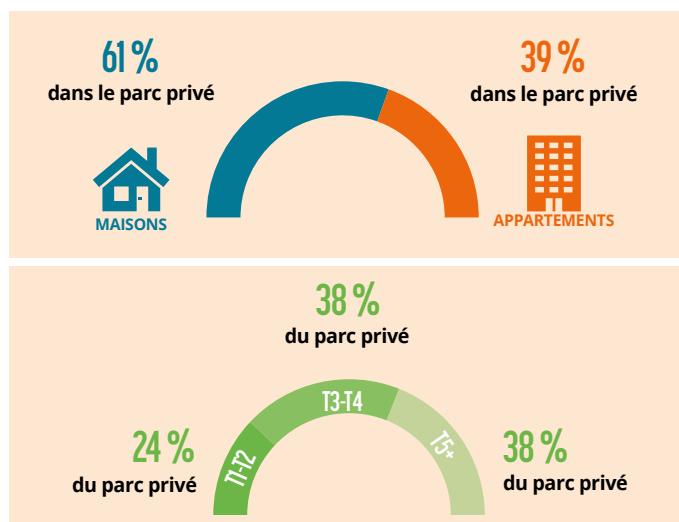


Dans l'aire grenobloise, 59 600 logements privés sont classés F ou G. Depuis le 1^{er} janvier 2025, les logements étiquetés G sont interdits à la location : ils représentent 6 % du parc privé, soit plus de 22 000 logements.

La problématique des passoires concerne aussi bien le parc collectif qu'individuel, avec une proportion plus importante de maisons (61% dans le parc privé).

La métropole grenobloise concentre le plus grand nombre de passoires thermiques, en raison d'une forte proportion de bâtiments construits entre les deux guerres, période marquée par la perte des savoirs-faire et une construction massive.

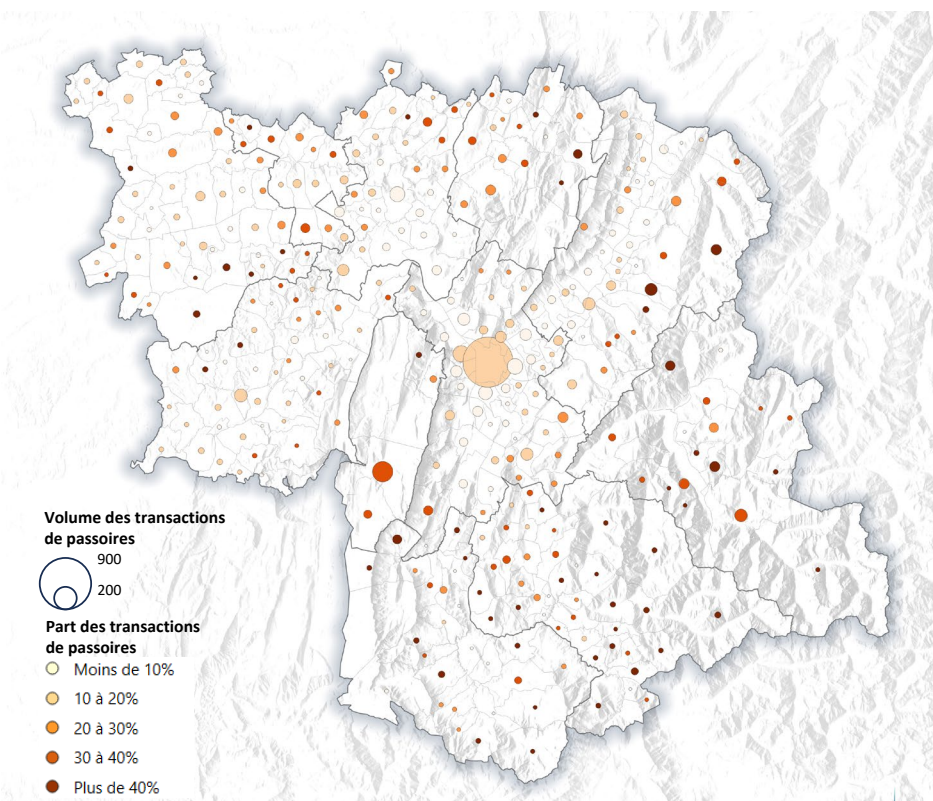
Enfin, les T3/T4 constituent 40 % des passoires, en cohérence avec la structure globale du parc privé (38 %).



Pour aller + loin : [Performance énergétique du parc résidentiel privé de l'aire grenobloise. Décembre 2025. \[en ligne, sur le site de l'Agence\]](#)

Un marché des passoires existant pour les maisons comme les appartements

Marché des passoires



Nota :

Cette page ne prend pas en compte le marché des stations qui fait l'objet d'un focus p.10. Les données valorisées concernent la période de juillet 2021 à décembre 2024

45 %
DE MAISONS PASSOIRES
PARMI LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

55 %
D'APPARTEMENTS PASSOIRES
PARMI LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

A l'échelle du Sud Isère, plus de la moitié des passoires échangées sont des appartements pour une surface moyenne de 45 m² (contre 67 m² pour les autres biens). 63 % des appartements passoires échangés comportent moins de 3 pièces (studio, T1 ou T2). Ainsi, les appartements passoires échangés sont significativement plus petits (même hors station de sport d'hiver) alors qu'il n'y a pas de grandes différences entre la taille des logements et des passoires dans le parc. Les grands appartements passoires semblent être boudés par les acquéreurs qui privilégieraient des maisons pour de grandes surfaces.

Entre juillet 2021 et décembre 2024, la majorité des maisons passoires vendues comptaient au moins 4 pièces (80 %), dont 27 % étaient des T6 ou plus. La surface médiane de ces maisons reste proche de celle des autres biens.

Par ailleurs, seul un appartement passoire sur deux échangé dispose d'une place de stationnement, contre 73 % pour les autres biens.

Surface des passoires échangées dans le Sud Isère



SURFACE MÉDIANE HABITABLE DES APPARTEMENTS

45 m²
(HORS PASSOIRES : 67 M²)



SURFACE MÉDIANE HABITABLE DES MAISONS

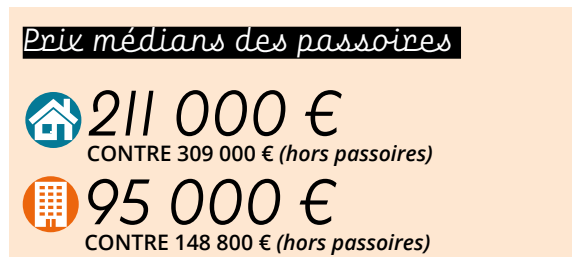
106 m²
(HORS PASSOIRES : 111 M²)

SURFACE MÉDIANE DES TERRAINS DES MAISONS

820 m²
(HORS PASSOIRES : 789 M²)

Une disparité des prix, fonction de la tension des marchés

Nota : les données valorisées concernent la période de juillet 2021 à décembre 2024.

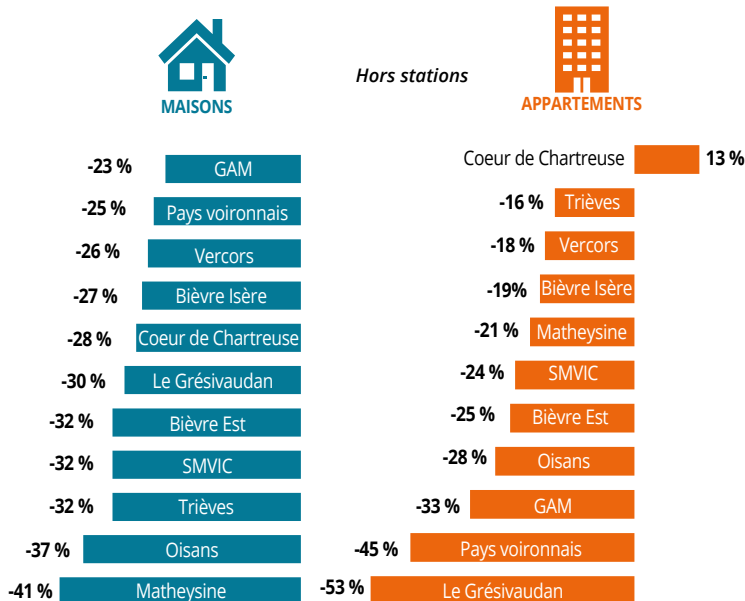


Les prix et volumes des transactions de passoires thermiques sont en baisse depuis 2022, en cohérence avec les tendances du marché immobilier isérois.

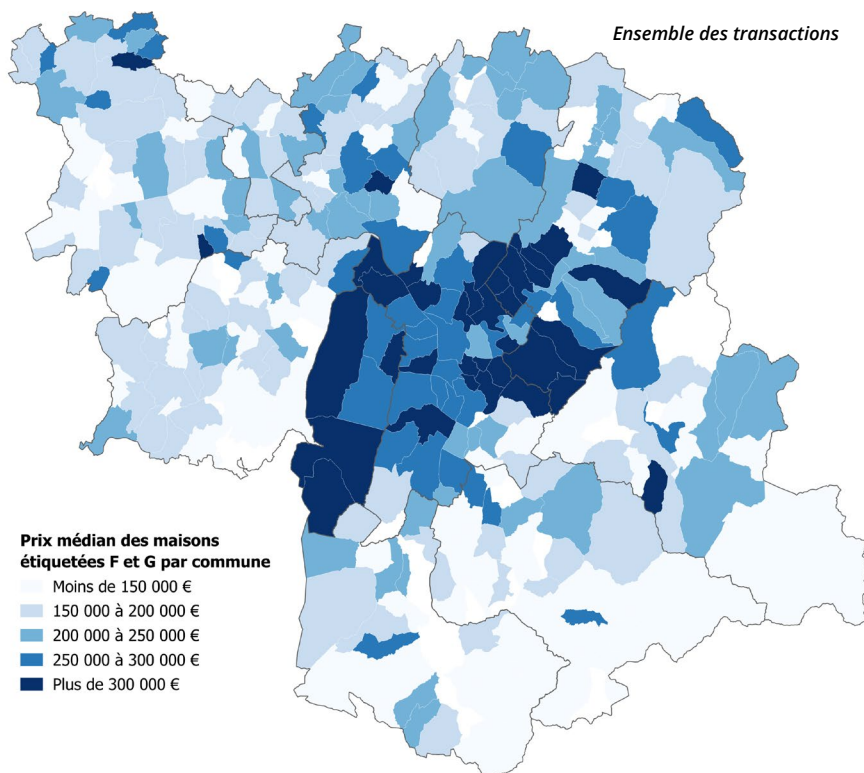
L'écart de prix est significativement important entre les biens passoires et le reste des biens échangés : de l'ordre de -100 k€ pour une maison et -50k€ pour un appartement. Cet écart varie d'un territoire à l'autre.

A titre d'exemple, un appartement passoire se vend 53 % moins cher qu'un bien classique dans le Grésivaudan, contre 33 % moins cher dans la métropole grenobloise.

Écarts de prix médians entre les passoires et le reste des biens



Prix médian des maisons étiquetées F et G du Sud Isère



Les prix des maisons anciennes classées F et G dans le Sud Isère présentent de fortes disparités.

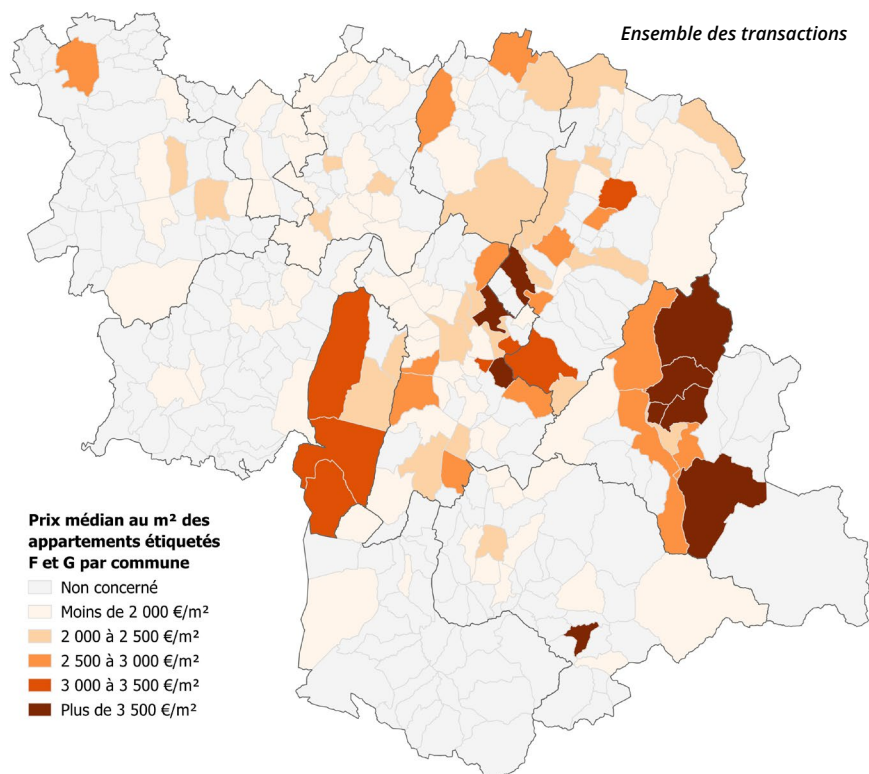
Dans la métropole grenobloise, le Grésivaudan et le massif du Vercors, les prix restent élevés, souvent au-dessus de 300 000 €, malgré leur faible performance énergétique.

À l'inverse, les territoires plus ruraux affichent des prix nettement plus bas, parfois inférieurs à 150 000 €.

La localisation demeure le facteur clé du marché immobilier, même pour des biens pénalisés sur le plan énergétique.

Un marché des passoires concentré pour les appartements

Prix médian au m² des appartements étiquetés F et G du Sud Isère



Le marché des appartements classés F et G dans le Sud Isère reste concentré sur quelques communes.

Comme pour les maisons, les passoires sont davantage dévalorisées dans les territoires les plus ruraux, avec des prix souvent inférieurs à 2 000 €/m².

Cependant, 10 % des passoires du Sud Isère se vendent à plus de 3 500 €/m², soit des niveaux comparables au neuf dans certaines intercommunalités. Plus de la moitié de ces ventes se situent directement en station (cf p.10) qui contribuent à tirer les prix vers le haut.

ESTIMATIONS CSTB

Valeur verte : des gains de prix après rénovation thermique différents selon les territoires

La valeur verte présentée ci-contre correspond à une mise en corrélation des prix de vente connus avec le DPE d'un logement (estimations issues de la base CSTB). Cela permet d'estimer l'augmentation de la valeur d'un bien suivant sa classe énergétique après rénovation (système de chauffage et isolation notamment).

Le marché récompense davantage la sortie de G à E avec un effet 4 à 5 fois plus fort en moyenne qu'un passage de F à E. Le gain de deux étiquettes DPE est d'ailleurs l'une des conditions incontournables pour l'obtention d'aides publiques à la rénovation telles que MaPrimeRenov', pouvant contribuer à une meilleure valorisation des biens grâce aux travaux effectués.

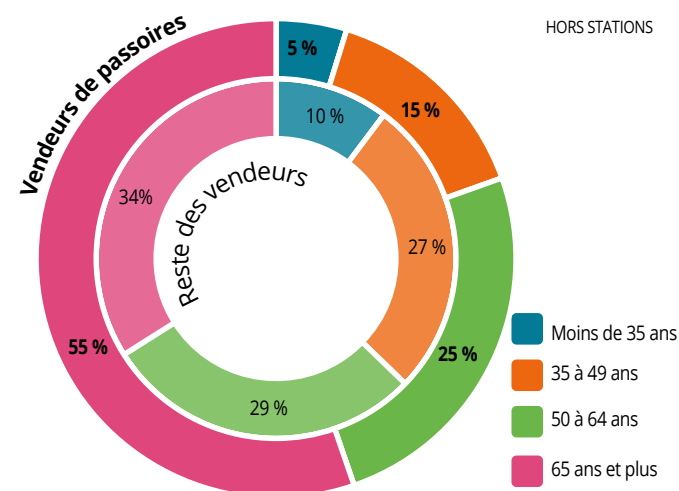
Les territoires de Bièvre affichent des gains plus importants tandis que le Massif du Vercors, SMVIC, la métropole grenobloise ou le Grésivaudan voient des gains plus faibles. Dans les marchés où la localisation prime, le gain relatif lié au DPE paraît plus limité (Massif du Vercors notamment).

EPCI	Gain de prix estimé après rénovation	
	Valeur verte F → E	Valeur verte G → E
Le Grésivaudan	0,8 %	4,2 %
Trièves	1,4 %	4,4 %
Coeur de Char treuse	1,5 %	4,7 %
Matheysine	1,1 %	4,5 %
GAM	0,3 %	2,6 %
Bièvre Isère	1,5 %	6,5 %
SMVIC	1,1 %	2,8 %
Oisans	0,2 %	5,5 %
Pays Voironnais	1,1 %	2,8 %
Massif du Vercors	0,5 %	0,4 %
Bièvre Est	1,7 %	9,9 %

Des vendeurs de passoires nettement plus âgés

Nota : les analyses de ces deux pages ne prennent pas en compte le marché des stations qui fait l'objet d'un focus page 10.

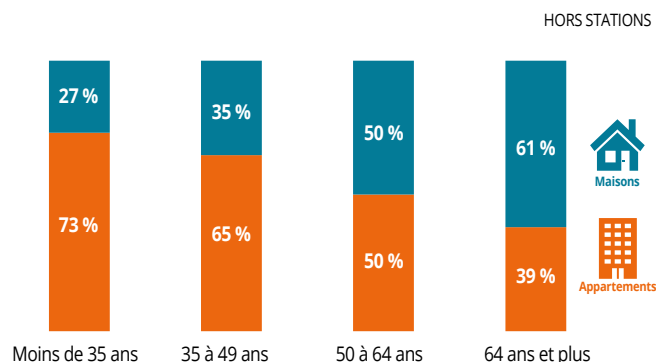
Classe d'âge des vendeurs de passoires



80 % des ventes de passoires thermiques ont été réalisées par des personnes âgées de plus de 50 ans (contre 63 % pour les biens hors passoires).

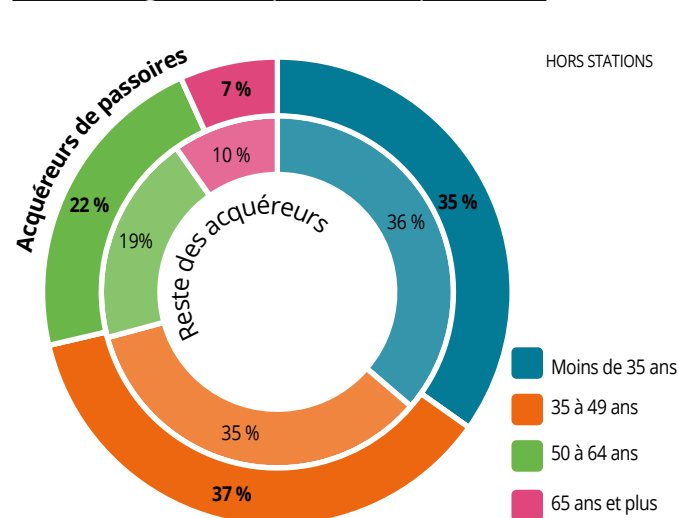
Plus de la moitié des vendeurs de passoires ont plus de 64 ans, alors qu'ils ne représentent qu'un tiers des vendeurs pour les autres biens. Chez ces vendeurs âgés, les logements cédés sont en majorité des maisons anciennes (61 %), dont la moitié dispose de 5 pièces ou plus.

Type de bien vendu selon la classe d'âge du vendeur de passoires



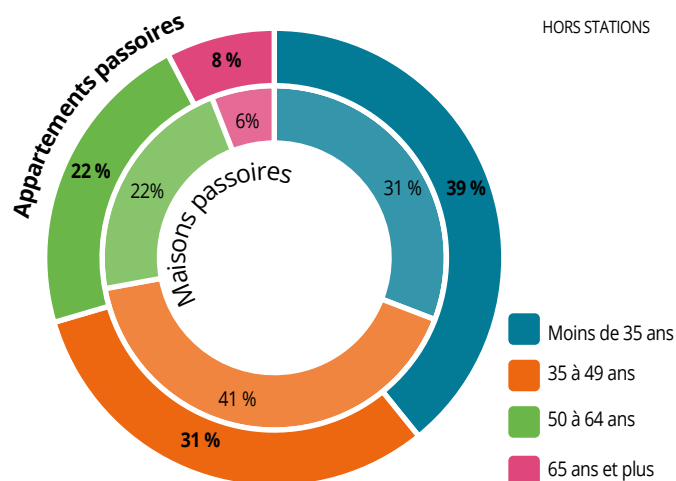
Plus le vendeur est jeune, plus il y a de chances que la passoire mise en vente soit un appartement : 65 % des ventes effectués par un 35-49 ans concernaient des appartements anciens. De manière générale, les jeunes ménages sont plus souvent détenteurs d'appartements que de maisons.

Classe d'âge des acquéreurs de passoires



Les différences d'âge parmi les acquéreurs de passoires sont moins nettes que pour les vendeurs. Les jeunes, surreprésentés de manière générale parmi les acquéreurs, le sont également sur le marché des passoires. Compte tenu de leur pouvoir d'achat moindre, les jeunes acquièrent davantage d'appartements que de

Classe d'âge de l'acquéreur de passoires selon le type de bien vendu

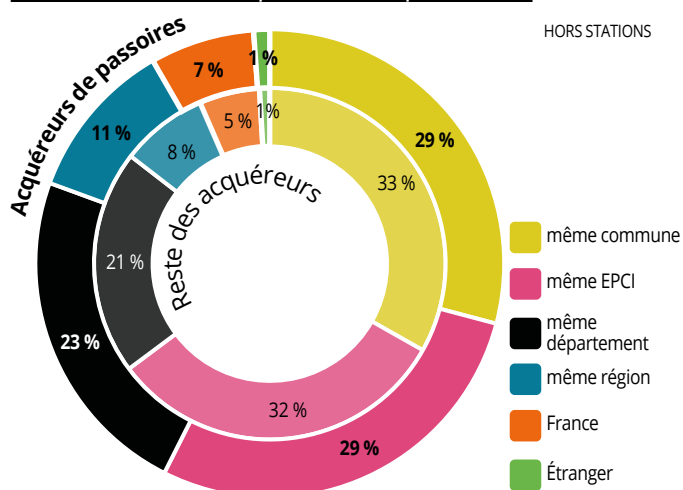


maisons – dans les mêmes proportions pour les passoires que pour le reste des logements.

Les plus de 65 ans sont sous-représentés parmi les acquéreurs de passoires, cette classe d'âge étant sans doute moins prompte à se lancer dans des travaux de rénovation.

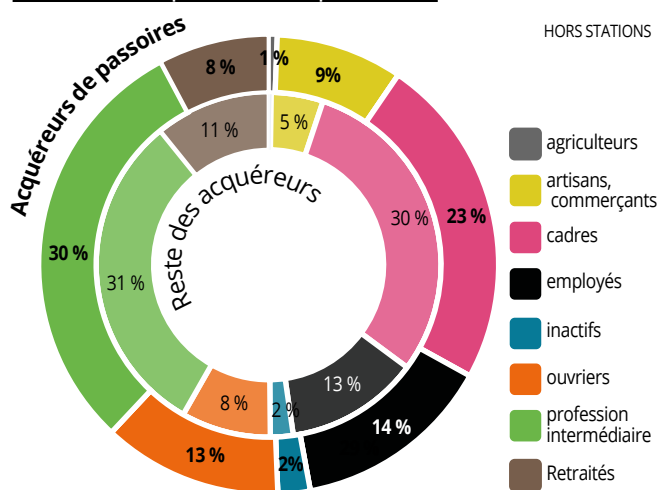
Un marché qui attire davantage d'acquéreurs extérieurs

Provenance des acquéreurs de passoires



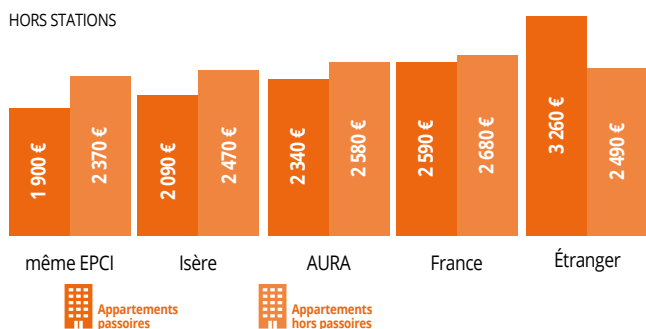
Les acquéreurs de passoires restent en majorité des locaux (58 % proviennent du même EPCI) mais dans une proportion moindre que pour les logements mieux étiquetés (68 %). Les passoires attirent donc davantage des acquéreurs externes au territoire. Un quart des acquéreurs de passoires thermiques proviennent d'un autre département.

CSP des acquéreurs de passoires



Il y a quelques différences entre les acquéreurs de passoires et les acquéreurs des autres logements : les artisans, commerçants et ouvriers sont nettement sur-représentés, mettant à profit leurs compétences en rénovation pour partie. A l'inverse, les retraités et les cadres sont sous-représentés, profitant de leur pouvoir d'achat supérieur pour acquérir des biens plus performants.

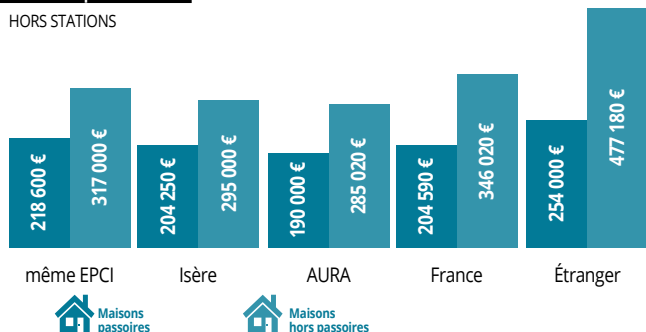
Prix au m² des appartements F et G, selon la provenance des acquéreurs



Globalement, plus l'acquéreur est éloigné, plus la passoire est achetée à un prix élevé.

Pour les appartements passoires, les acquéreurs locaux du même EPCI profitent d'une meilleure connaissance du marché local, disposent peut-être aussi d'un moindre pouvoir d'achat et acquièrent des passoires à des prix moins élevés que les autres acquéreurs.

Prix des maisons F et G, selon la provenance des acquéreurs



L'écart de prix médian est de + 690€/m² entre un acquéreur du même EPCI et un autre provenant d'une autre région de France (et jusqu'à 1 360€/m² pour un acquéreur étranger).

Pour les maisons classées F et G, la corrélation éloignement de l'acquéreur / prix d'acquisition semble moins linéaire, avec des acquéreurs provenant d'Auvergne-Rhône-Alpes qui auraient acquis leur maison moins cher que les locaux.

Focus sur les stations de sports d'hiver

40 %

DES TRANSACTIONS RÉALISÉES EN STATION SONT DES PASSOIRES

85 % de transactions d'appartements, dont 42 % de passoires

15 % de transactions de maisons, dont 31 % de passoires

6 EPCI sur 11 sont concernés par la présence d'une station. 7 % des transactions du Sud Isère sont réalisées au sein des stations dont une grande majorité d'appartements (85 %).

40 % des logements échangés dans une station du Sud Isère sont des passoires thermiques, une part bien plus élevée qu'en dehors des stations. **42 % des appartements acquis en station sont des passoires** contre 31 % pour les maisons.

Il est à noter qu'au-delà d'une altitude de 800 m et selon la zone climatique, les seuils des étiquettes DPE E, F et G sont revus à la hausse.

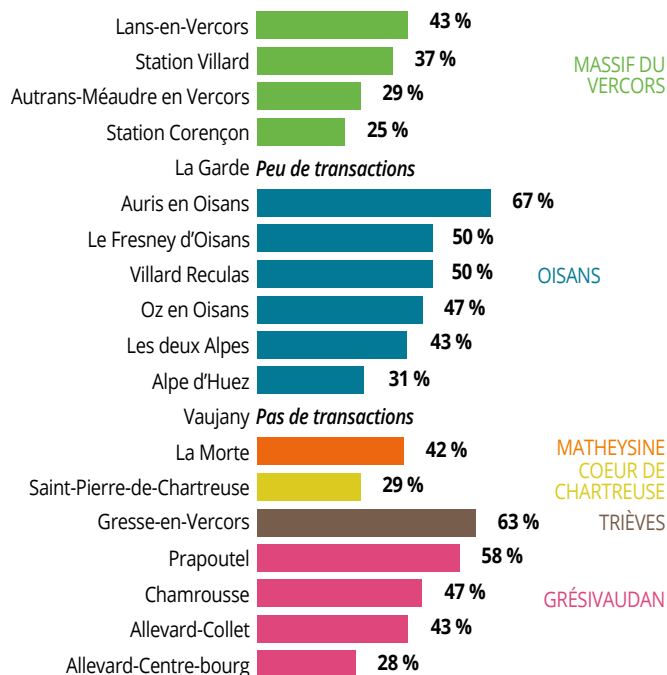
Les passoires échangées dans les stations sont encore plus petites que les logements mieux étiquetés échangés. En effet, **54 % des passoires échangées sont des T1** (contre 44 % pour le reste des logements).

Les acquéreurs de logements en station sont exogènes : 55 % des acquéreurs viennent de plus loin que l'Isère et ont tendance à tirer les prix vers le haut (les acquéreurs hors AURA particulièrement).

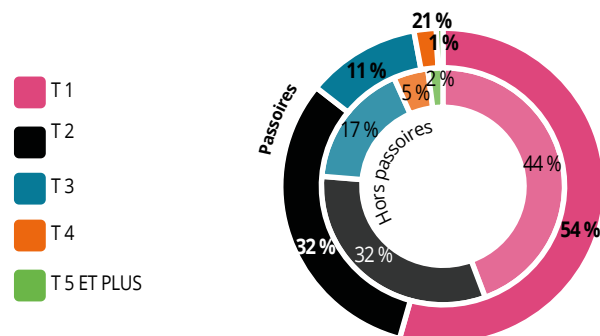
Les acquéreurs locaux, internes à l'EPCI, achètent en proportion un peu moins de passoires que les extérieurs.

Il n'y a pas de différences significatives dans les catégories socio-professionnelles des acquéreurs de passoires, à part une légère sous-représentation des cadres.

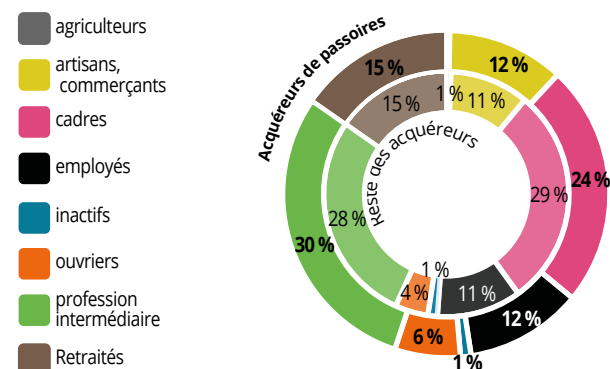
Part de passoires au sein des transactions réalisées dans les stations



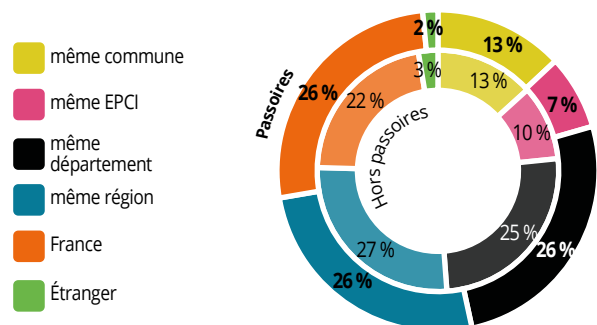
Typologie des appartements acquis en station



CSP des acquéreurs en station



Provenance des acquéreurs en station



Focus sur les centralités en revitalisation

Note : cette page est consacrée aux transactions de passoires réalisées au sein des centralités du Sud Isère engagées dans une démarche de revitalisation. Sont prise en compte les quinze communes concernées par les dispositifs suivants : Petites villes de demain (PVD), Action cœur de ville (ACV), Opération de revitalisation de territoire (ORT).

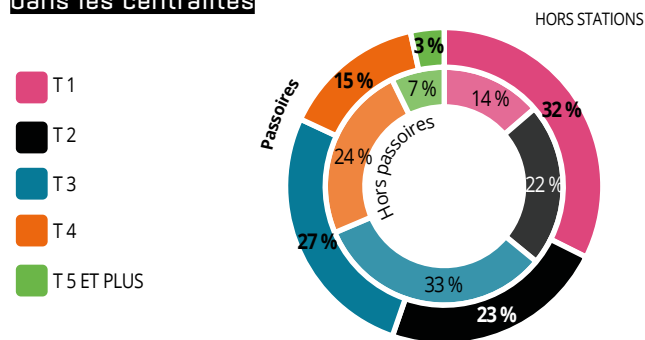
16 %
DES TRANSACTIONS RÉALISÉES DANS DES CENTRALITÉS SONT DES PASSOIRES

Les quinze centralités étudiées rassemblent 12 % des transactions du Sud Isère. La proportion de transactions de passoires y est la même que la moyenne du Sud Isère (16 %).

Ces logements sont majoritairement des appartements, mais les maisons conservent une part notable (38 %).

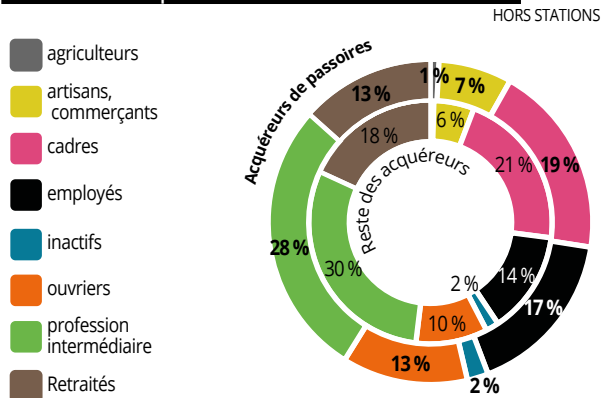
62 % d'appartements, dont 15 % de passoires
38 % de maisons, dont 19 % de passoires

Typologie des appartements acquis dans les centralités



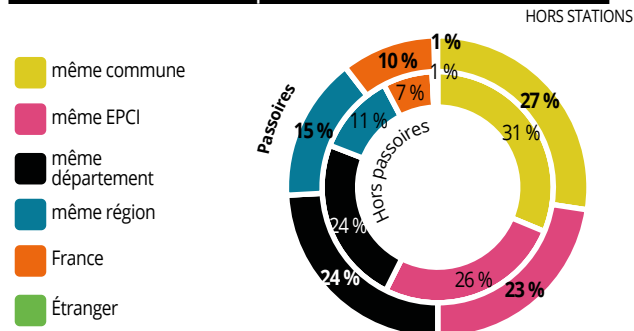
Il y a une très forte surreprésentation des petits logements parmi les passoires échangées en comparaison avec le reste des logements (55 % contre 36 % de T1 et T2).

CSP des acquéreurs dans les centralités



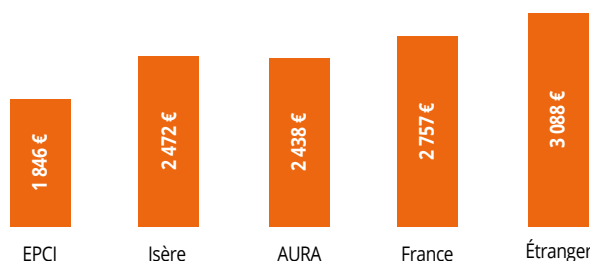
Les ouvriers et employés sont davantage présents dans l'acquisition de passoires (+6 pts) qu'ils acquièrent à des prix plus bas (moins de 2 000 €/m² pour un appartement ancien).

Provenance des acquéreurs dans les centralités



Dans les centralités, 50% des passoires sont achetées par un acquéreur local (même EPCI), contre 57 % pour les autres biens. Les acquéreurs hors région représentent un quart des acquisitions de passoires, une part plus élevée que pour les autres biens.

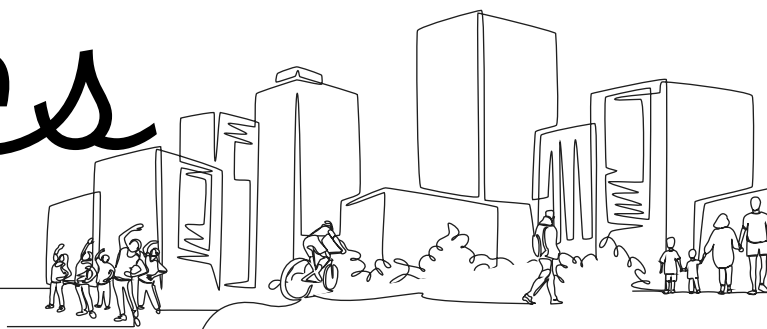
Prix au m² des appartements F et G dans les centralités, selon la provenance des acquéreurs



Les acquéreurs locaux (même EPCI) acquièrent des passoires à des prix moins élevés que les autres acquéreurs (budget moindre, meilleure connaissance du marché local...).

im'modes de Vie #3

2025



Synthèse du contenu de la note !

Le marché des passoires thermiques est relativement stable (16 % des transactions concernent des logements F ou G, proportion proche de celle dans le parc privé). Il présente des disparités territoriales marquées.

En proportion, les passoires sont surreprésentées dans les zones rurales et les stations. **En volume**, elles se concentrent dans les EPCL urbains, avec plus de la moitié des transactions réalisées dans la métropole grenobloise et le Grésivaudan.

→ Plus d'une moitié des passoires échangées ont été construites avant les

premières réglementations thermiques de 1974.

→ Des écarts de prix significatifs : -50 k€ pour un appartement et -100 k€ pour une maison par rapport aux biens mieux classés. La seule étiquette énergétique n'explique pas entièrement cette différence, les biens passoires, souvent anciens,

pouvant être aussi vétustes ou disposer de moins d'aménités. La localisation reste déterminante : en territoire tendu et en station notamment, certains appartements F ou G atteignent des niveaux de prix très élevés.

→ Les vendeurs de passoires sont significativement plus âgés que pour le reste des biens échangés. Demain, le vieillissement accru de la population tendra probablement à renforcer la mise sur le marché de nombreux logements passoires.

marché ; les passoires attirent en revanche davantage d'acquéreurs externes, qui paient en moyenne des prix plus élevés que les locaux.

Les jeunes acheteurs sont présents dans les mêmes proportions que sur le reste du

Les passoires attirent davantage les artisans et ouvriers, qui mettent à profit leurs compétences en rénovation, et moins les retraités et cadres qui ont davantage de pouvoir d'achat.

→ Les passoires, nombreuses en station et majoritairement de très petites tailles, attirent des acquéreurs externes qui ont tendance à tirer les prix vers le haut.

à des prix plus bas par les acquéreurs locaux. Elles constituent un levier potentiel pour revitaliser les centres-villes *via* la rénovation, en lien avec les outils permis par l'engagement de telles démarches (Denormandie dans l'ancien par exemple).

→ Les passoires dans les centralités sont acquises

Retrouvez toutes les ressources utiles sur le site de l'Agence
L'expertise habitat et foncier
Vos territoires à la carte
im'modes de vie #2

