

Les passoires thermiques perdent jusqu'à 250 000 € à la revente

Alors que le gouvernement a annoncé des mesures pour lutter contre les DPE de complaisance¹, le bureau d'étude thermique [Ithaque](#) a mené une étude inédite sur l'impact réel de la performance énergétique sur les prix de l'immobilier. Résultat : les biens les plus énergivores subissent des décotes massives, pouvant dépasser en moyenne 250 000 € pour une maison, et jusqu'à en moyenne 50 000 € pour un appartement.

Une décote massive et structurelle, en particulier sur les maisons

L'étude d'Ithaque met en lumière un changement structurel dans la façon dont les biens immobiliers sont évalués sur le marché. Aujourd'hui, la performance énergétique d'un logement joue un rôle croissant dans sa valorisation, même si son impact peut varier selon les marchés, comme à Paris où d'autres critères prédominent encore.

Prix au mètre carré et impact du DPE dans les 10 plus grandes villes françaises

L'impact est mesuré par rapport au prix au m2 moyen de la ville en question

	Nombre d'habitants	Prix au m2 moyen appartement (€)	Prix au m2 moyen maison (€)	Impact sur le prix de vente d'une étiquette A/B pour un appartement (€ / m2)	Impact sur le prix de vente d'une étiquette F/G pour un appartement (€ / m2)	Impact sur le prix de vente d'une étiquette A/B pour une maison (€ / m2)	Impact sur le prix de vente d'une étiquette F/G pour une maison (€ / m2)
Paris	2 113 705	9 385 €	10 009 €	0,00 €	-656,95 €	0,00 €	0,00 €
Marseille	877 215	3 624 €	4 247 €	398,64 €	-471,12 €	424,70 €	-552,11 €
Lyon	520 774	4 423 €	5 852 €	309,61 €	-442,30 €	526,68 €	-1 053,36 €
Toulouse	511 684	3 463 €	4 024 €	692,60 €	-242,41 €	724,32 €	-684,08 €
Nice	353 701	5 131 €	5 587 €	564,41 €	-667,03 €	558,70 €	-726,31 €
Nantes	325 070	3 292 €	4 100 €	0,00 €	-460,88 €	492,00 €	-738,00 €
Montpellier	307 101	3 391 €	4 143 €	678,20 €	-237,37 €	745,74 €	-704,31 €
Strasbourg	291 709	3 725 €	3 387 €	596 €	-558,75 €	541,92 €	-779,01 €
Bordeaux	265 328	4 403 €	4 459 €	352,24 €	-660,45 €	579,67 €	-1 114,75 €
Lille	238 695	3 343 €	3 093 €	267,44 €	-468,02 €	309,30 €	-711,39 €

Dans des villes comme Bordeaux (-1 115 €/m²) ou Lyon (-1 053 €/m²), les logements classés F/G subissent des pertes de valeur massives, pouvant dépasser 200 000 € sur une maison de 150 m². Ces écarts s'expliquent par une consommation énergétique plus élevée et des travaux souvent lourds à prévoir, qui freinent les acheteurs et augmentent leur marge de négociation.

Les appartements sont également touchés et la perte de valeur reste significative, atteignant -667 €/m² à Nice, -660 €/m² à Bordeaux et -559 €/m² à Strasbourg. Dans ces villes, les acheteurs intègrent désormais les coûts futurs liés à la performance énergétique, impactant directement le marché.

À Paris et Nantes, l'effet du DPE est plus nuancé. Dans la capitale, le marché ultra-tendu limite la prise en compte de l'étiquette énergétique, expliquant pourquoi un logement A/B ne se revend pas plus cher et pourquoi la décote des passoires thermiques reste modérée (-657 €/m² sur les

¹<https://www.capital.fr/immobilier/fraude-au-dpe-les-victimes-en-plein-desarroi-face-aux-factures-qui-flambent-1510661>

appartements). À Nantes, c'est le manque de biens bien classés qui empêche une valorisation réelle des logements A/B, réduisant ainsi l'impact du DPE sur les prix.

Dans la majorité des grandes villes, le signal est clair : les logements mal classés énergétiquement se déprécient fortement, tandis que les biens A/B gagnent en attractivité.

Classement des grandes villes dans lesquelles l'impact de l'étiquette énergétique est le plus important pour une maison de 150m².

	Prix de vente moyen pour une maison A/B	Prix de vente moyen pour une maison F/G	Delta du prix de vente (€) entre un F/G et A/B
1.Bordeaux	755 800 €	501 637 €	254 163 €
2.Lyon	956 802 €	719 796 €	237 006 €
3.Montpellier	733 311 €	515 803 €	217 507 €
4.Toulouse	712 248 €	500 988 €	211 260 €
5.Strasbourg	589 338 €	391 198 €	198 130 €
6.Nice	921 855 €	729 103 €	192 751 €
7.Nantes	688 800 €	504 300 €	184 500 €
8.Lille	510 345 €	357 241 €	153 103 €
9.Marseille	700 755 €	554 233 €	146 521 €
10.Paris	1 501 350 €	1 501 350 €	0,00 €

Ce sont les maisons qui enregistrent les écarts les plus marqués. En moyenne, une maison de 150 m² notée F ou G se vend 180 000 € de moins qu'une maison équivalente notée A ou B. Dans certaines grandes villes, la décote atteint des niveaux spectaculaires : 254 000 € à Bordeaux, 237 000 € à Lyon ou encore 217 000 € à Montpellier.

Classement des grandes villes dans lesquelles l'impact de l'étiquette énergétique est le plus important pour un appartement de 40m².

	Prix de vente moyen pour appartement A/B	Prix de vente moyen d'un appartement F/G	Delta du prix de vente (€) entre un F/G et A/B
1.Nice	227 816 €	178 559 €	49 258 €
2.Strasbourg	172 840 €	126 650 €	46 190 €
3.Bordeaux	190 210 €	149 702 €	40 508 €
4.Toulouse	166 224 €	128 824 €	37 400 €
5.Montpellier	162 768 €	126 145 €	36 623 €
6.Marseille	160 906 €	126 115 €	34 790 €
7.Lyon	189 304 €	159 228 €	30 076 €
8.Lille	144 418 €	114 999 €	29 418 €
9.Paris	375 400 €	349 122 €	26 278 €

10.Nantes	131 680 €	113 245 €	18 435 €
------------------	-----------	-----------	----------

Côté appartements, la décote reste significative : jusqu'à 49 000 € à Nice, 46 000 € à Strasbourg et 40 000 € à Bordeaux pour un appartement de 40 m². Ces montants représentent parfois plus de 20 % de la valeur du bien.

Une telle différence s'explique par la typologie des maisons : plus grandes, plus exposées aux variations de température, souvent chauffées de manière individuelle, elles consomment davantage d'énergie. Ce niveau de consommation rend l'étiquette énergétique particulièrement décisive au moment de l'achat. Elle pèse lourd dans la négociation, car les acquéreurs, de plus en plus sensibles aux questions de confort thermique et de coût d'usage, cherchent des biens sobres, bien isolés et durables. Cette exigence se retrouve directement dans les prix de vente.

Un critère de valorisation devenu incontournable

Cette hiérarchie de prix reflète un changement profond dans les attentes des acheteurs. Un logement bien classé est désormais vu comme un investissement pérenne, économe en énergie, donc plus sûr face à la hausse des charges et aux futures obligations réglementaires. À l'inverse, une étiquette F ou G est perçue comme un risque immédiat : coût de la rénovation, inconfort thermique, difficulté à louer. Résultat : ces logements deviennent des biens à réhabiliter, soumis à forte négociation.

Mais au-delà des représentations, c'est une réalité économique qui s'impose à tous les niveaux. Il ne s'agit plus d'un simple affichage : le DPE est un facteur économique concret. Les propriétaires de passoires thermiques sont aujourd'hui doublement pénalisés par la réglementation et par le marché. Vendre un bien mal classé, c'est désormais accepter une décote pouvant représenter plusieurs dizaines, voire centaines de milliers d'euros.

“Les Français n'ont plus le luxe de reporter leurs travaux. Le marché intègre désormais la performance énergétique comme un critère de valorisation à part entière. L'enjeu, c'est d'anticiper pour ne pas subir.” — Jean-Régis de Vauplane, porte-parole d'Ithaque

Méthodologie :

Analyse croisée des prix au mètre carré issus de la base Meilleurs Agents et des données des Notaires de France (2024), sur un panel de 20 villes (10 grandes, 10 moyennes). Comparaison des écarts de prix entre les biens notés A/B et F/G, ventilés par typologie (appartement ou maison).

A propos d'Ithaque

Ithaque a été créée en 2021 avec la conviction que la rénovation énergétique des logements est un enjeu central de la transition écologique : 30% de l'énergie en France est consommée par nos maisons ! Pour s'attaquer à ce problème central, Ithaque accompagne de A à Z les particuliers dans leur projet de rénovation énergétique, de l'audit énergétique du logement à la réalisation des travaux (mises en relation avec des artisans qualifiés, démarches d'obtention des aides financières...). L'entreprise a aussi pour ambition de démocratiser l'expertise sur le sujet complexe qu'est la rénovation énergétique et collabore avec de nombreux acteurs pour les aider à mieux accompagner leurs clients sur ces sujets. Plus d'informations sur le site d'[Ithaque](https://www.ithaque.fr).