COMMUNIQUE DE PRESSE – Saint-Etienne, le 25 novembre 2026

Isolation des bâtiments : Grenoble, Saint-Étienne et Rennes en tête des 15 plus grandes métropoles ; Nice, Toulon et Montpellier en queue de classement

Le classement U.R.B.S. selon le coefficient Ubat s'inverse presque quand on le compare à celui des passoires énergétiques du DPE

À Grenoble, 57,1 % des logements construits avant 1975 sont insuffisamment isolés, contre 87,9 % à Nice : c'est l'écart que révèle le classement d'U.R.B.S. des 15 plus grandes métropoles françaises, établi à partir de 17 millions de diagnostics. Les métropoles qui figurent parmi les mieux classées au DPE sont, pour plusieurs d'entre elles, parmi les moins bien isolées, ce qui souligne que l'étiquette énergétique ne mesure pas l'état de l'enveloppe des bâtiments. Pour éclairer ces débats, U.R.B.S., éditrice de l'Observatoire National des Bâtiments (ONB), met ses données à disposition de tous.

Grenoble en tête, Nice en queue de classement

Réalisée par les experts d'U.R.B.S., l'étude exploite les 17,1 millions de diagnostics de performance énergétique (DPE) établis depuis juillet 2021 intégrés et croisés dans la base de l'ONB (IMOPE). Le classement retient les maisons et appartements construits avant 1975 dans les 15 intercommunalités comptant le plus de logements. L'indicateur est le coefficient Ubat, qui mesure les déperditions moyennes de l'enveloppe : au-dessus de 0,85 W/(m².K), un logement « fuit » trop de chaleur et son isolation est jugée insuffisante.

Rang	Métropole	Part d'isolation insuffisante Ubat > 0,85 W/(m².K)
1er	Grenoble	57,1 %
2e	Saint-Étienne	57,6 %
3e	Rennes	60,2 %
4e	Bordeaux	61,7 %
5e	Rouen	62,9 %
6e	Strasbourg	63,2 %
7e	Nantes	63,9 %
8e	Lyon	65,8 %
9e	Lille	67,0 %
10e	Toulouse	69,3 %
11e	Aix-Marseille-Provence	75,0 %
12e	Grand Paris	75,2 %
13e	Montpellier	75,6 %
14e	Toulon	83,4 %
15e	Nice Côte d'Azur	87,9 %

Grenoble (57,1 %), Saint-Étienne (57,6 %) et Rennes (60,2 %) présentent les plus faibles parts de logements anciens mal isolés. Nice Côte d'Azur (87,9 %), Toulon (83,4 %) et

Montpellier (75,6 %) ferment la marche, soit un écart de 30,8 points entre la première et la dernière. Aix-Marseille-Provence (75,0 %) et le Grand Paris (75,2 %) se situent juste au-dessus, dans le bas du tableau.

L'étude complète, ainsi qu'une synthèse en cinq pages, est disponible en accès libre : https://www.urbs.fr/etat-des-lieux-isolation-logements/

Classement selon la part d'isolation insuffisante. Vert

Quand le DPE raconte autre chose

Classées selon la part de passoires énergétiques (logements F ou G au DPE), les métropoles se rangent dans un ordre presque opposé. Aix-Marseille-Provence (5,6 %), Montpellier (5,7 %) et Toulon (6,7 %) occupent le podium, alors que Montpellier et Toulon sont parmi les trois dernières pour l'isolation. À l'inverse, Grenoble et Saint-Étienne, en tête pour l'isolation, ne sont que 11e (12,6 %) et 14e (16,0 %) au DPE.

L'explication tient à ce que chaque indicateur mesure. L'Ubat décrit uniquement l'enveloppe du bâtiment, quand l'étiquette du DPE dépend aussi du climat, du mode de chauffage, de l'énergie utilisée et de la taille du logement. Sous un climat doux, les besoins de chauffage sont plus faibles et l'étiquette meilleure, à isolation égale.

> « *Un logement bien isolé peut afficher une étiquette moyenne, et un logement mal isolé une étiquette honorable. Si l'on juge les rénovations à l'aune du seul DPE, on risque donc de passer à côté des travaux d'isolation réellement accomplis, comme de ceux qui restent à faire. Pour suivre l'effet des rénovations sur les bâtiments, il faut regarder l'état de l'enveloppe, pas seulement l'étiquette* », explique **Jonathan Villot, co-fondateur et Directeur Scientifique d'U.R.B.S.**

Ce classement décrit l'état du parc, héritage de décennies de constructions et de travaux, et non l'efficacité des politiques locales de rénovation. Les résultats reposent sur 5 700 à 1,5 million de DPE selon les métropoles et les types de logement. Un écart d'un ou deux points entre deux métropoles reste peu significatif, et les logements diagnostiqués, surtout vendus ou loués, peuvent introduire un biais lié au marché local.

U.R.B.S. : la donnée bâtimentaire à la portée de tous

Depuis près de huit ans, U.R.B.S., spécialiste de la donnée bâtimentaire, développe IMOPE, la base nationale de référence sur les bâtiments résidentiels et d'activité, de l'Hexagone aux Outre-mer. Ces données sont accessibles à tous les acteurs de l'immobilier, publics et privés, notamment via l'Observatoire National des Bâtiments, le premier jumeau numérique national des bâtiments (app.urbs.fr/onb).

> « *À l'heure où les moyens publics consacrés à la rénovation se redéfinissent, disposer d'une connaissance fine du parc est un préalable. En ouvrant l'accès à nos données, nous souhaitons que collectivités, professionnels et citoyens puissent se saisir de la qualité d'isolation des bâtiments, au-delà de l'étiquette énergétique* », indique **Maximilien Brossard, Directeur Général d'U.R.B.S.**»



Visuel de l'ONB : Grenoble - DPE de référence enrichi (Base de données IMOPE - 2026)

Pour aller plus loin

- **Étude complète** : « État des lieux de l'isolation des logements en France », Villot, J. et Grossouvre, M., U.R.B.S., version 1.1, 7 novembre 2026 : https://www.urbs.fr/etat-des-lieux-isolation-logements/
- **Synthèse de l'étude** : à télécharger au même lien : https://www.urbs.fr/etat-des-lieux-isolation-logements/
- **Données par commune et par EPCI** (Licence Ouverte 2.0) : data.gouv.fr/datasets/indicateurs-disolation-des-logements-dpe-u-r-b-s
- **Observatoire National des Bâtiments** : app.urbs.fr/onb

À propos d'U.R.B.S.

Issue de l'École Nationale Supérieure des Mines de Saint-Étienne, U.R.B.S. est experte en sciences des données géographiques et se positionne comme la référence pour la connaissance du bâti. Depuis 2016, elle déploie IMOPE, une base de données nationale caractérisant les bâtiments, dont les méthodes et technologies sont brevetées. Dans l'esprit d'une entreprise à mission, elle met gratuitement à disposition l'Observatoire National des Bâtiments (app.urbs.fr/onb).