

Est-il rentable d'acheter une passoire thermique et de la rénover ?

Lorsqu'il s'agit d'investir dans l'immobilier, une question clé se pose : vaut-il mieux acheter un bien avec un mauvais DPE et le rénover, ou opter directement pour un logement mieux classé ?

L'étude des Notaires de France¹ met en évidence des décotes importantes pour les logements énergivores, ce qui peut rendre l'achat d'une passoire thermique attractif. Mais la rénovation permet-elle réellement de compenser cette perte de valeur et d'obtenir un gain financier ?

Pour y répondre, cette étude compare le coût total de ces deux stratégies : prix d'achat, montant des travaux, aides disponibles et valorisation après rénovation. À travers quatre cas concrets, elle identifie les situations où la rénovation énergétique constitue un investissement rentable et celles où il est plus judicieux d'acheter un bien déjà performant.

Des décotes importantes liées à l'étiquette énergétique, partout en France

Grandes villes

| Ville | Prix moyen/m ² pour un bien classé D | Décote du prix de mise en vente d'une passoire thermique, par rapport à un bien classé D, en €/m ² | Décote du prix de mise en vente d'une passoire thermique, par rapport à un bien classé D, en % |
|-------------|---|---|--|
| Paris | 9 355 € | -352 €/m ² | -4 % |
| Marseille | 3 710 € | -235 €/m ² | -6 % |
| Nice | 5 156 € | -326 €/m ² | -6 % |
| Montpellier | 3 463 € | -193 €/m ² | -6 % |
| Bordeaux | 4 444 € | -295 €/m ² | -7 % |
| Lyon | 4 717 € | -361 €/m ² | -8 % |
| Nantes | 3 471 € | -378 €/m ² | -11 % |
| Lille | 3 255 € | -806 €/m ² | -25 % |

Villes moyennes

| Ville | Prix moyen/m ² pour un bien classé D | Décote du prix de mise en vente d'une passoire thermique, par rapport à un bien classé D, en €/m ² | Décote du prix de mise en vente d'une passoire thermique, par rapport à un bien classé D, en % |
|-----------|---|---|--|
| Rodez | 1 948 € | -312 €/m ² | -16 % |
| Tours | 3 050 € | -503 €/m ² | -16 % |
| Périgueux | 1 782 € | -299 €/m ² | -17 % |

Villages en zone rurale

| Ville | Prix moyen/m ² pour un bien classé D | Décote du prix de mise en vente d'une passoire thermique, par rapport à un bien classé D, en €/m ² | Décote du prix de mise en vente d'une passoire thermique, par rapport à un bien classé D, en % |
|------------------------|---|---|--|
| Marzy (Nièvre) | 1 511 € | -455 €/m ² | -30 % |
| Lesme (Saône-et-Loire) | 1 043 € | -346 €/m ² | -33 % |
| Mauriac (Cantal) | 1 077 € | -654 €/m ² | -61 % |

Sources :
Prix au m² : SeLoger
Impact du DPE : SeLoger

(1) <https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/tnd-a-t-analyse-immobilier-a-performances-nrg-tiqn-la-valnr-vert-ds-logmnts>

Les décotes liées à une mauvaise performance énergétique sont moins importantes dans les grandes villes (souvent inférieures à 10 %) et s'accroissent fortement dans les villes moyennes et les zones rurales, où elles peuvent dépasser 30 %. Cette différence s'explique par une demande immobilière plus soutenue et une pénurie de logements dans les métropoles, qui atténuent l'impact du DPE sur les prix, tandis que dans les zones moins tendues, les passoires thermiques deviennent nettement moins attractives et se négocient à des prix bien inférieurs.

Pas le temps de lire toute l'étude ? Voici les résultats :

Hello Watt a étudié 2 exemples de maisons :

EXEMPLE MAISON 1

Vaut-il mieux :

- A** Acheter une maison de 200 m² en zone rurale, classée F, et réaliser une rénovation d'ampleur pour la faire passer C ?
- B** Acheter directement une maison similaire déjà classée C ?

➤ Réponse **A** : la rénovation est plus rentable.

EXEMPLE MAISON 2

Vaut-il mieux :

- A** Acheter une maison de 100 m² à Tours, classée F, et réaliser une rénovation d'ampleur pour la faire passer C ?
- B** Acheter directement une maison similaire déjà classée C ?

➤ Réponse **A** : la rénovation est plus rentable.

Hello Watt a également étudié 2 exemples d'appartements :

EXEMPLE APPARTEMENT 1

Vaut-il mieux :

- A** Acheter un appartement de 100 m² à Bordeaux, classé F, remplacer ses fenêtres et installer un ballon thermodynamique pour le faire passer E ?
- B** Acheter directement un appartement similaire déjà classé E ?

➤ Réponse **A** : la rénovation est plus rentable.

EXEMPLE APPARTEMENT 2

Vaut-il mieux :

- A Acheter un appartement de 50 m² à Paris, classé F, et l'isoler par l'intérieur pour le faire passer D ?
- B Acheter directement une maison similaire déjà classée C ?

➤ Réponse B : la rénovation n'est pas rentable en raison de la perte de superficie.

En conclusion, il est généralement plus rentable d'acheter une passoire thermique et de la rénover plutôt que d'acheter directement un logement bien classé énergétiquement. Dans le cas d'une maison, les travaux seront quasiment systématiquement plus rentables, du fait du montant important des décotes liées à la classe énergétique. Concernant les appartements urbains, cela demande une évaluation précise en fonction du type de bien, de sa localisation et des contraintes techniques.

| Exemple | Exemple maison 1 | Exemple maison 2 | Exemple appartement 1 | Exemple appartement 2 |
|---|--|--|--|--|
| Logement | Maison de 200 m ² en zone rurale | Maison de 100 m ² à Tours | Appartement de 100 m ² à Bordeaux | Appartement de 50 m ² à Paris |
| DPE avant travaux |  |  |  |  |
| Montant du bien avant travaux | 211 200 € | 254 700 € | 415 700 € | 450 150 € |
| Travaux envisagés |  Isolation des combles |  Isolation des combles |  Remplacement des fenêtres |  Remplacement des fenêtres |
| |  Isolation des murs par l'extérieur |  Isolation des murs par l'extérieur | | |
| |  Remplacement du chauffage par une pompe à chaleur air-eau |  Remplacement du chauffage par une pompe à chaleur air-eau |  Installation d'un ballon thermodynamique |  Isolation des murs par l'intérieur |
| Montant des travaux | 56 300 € | 42 900 € | 10 700 € | 11 900 € |
| Montant moyen des aides | 30 470 € | 23 160 € | 1 100 € | 6 270 € |
| Montant moyen du reste à charge | 25 830 € | 19 740 € | 9 600 € | 5 630 € |
| DPE après travaux |  |  |  |  |
| Valeur du bien après travaux (A) | 334 000 € | 319 900 € | 431 300 € | 439 685 € |
| Montant du bien avant travaux + Montant moyen du reste à charge (B) | 237 030 € | 274 440 € | 425 300 € | 455 780 € |
| Différence A-B | 96 970 € | 45 460 € | 6 000 € | -16 096 € |
| Gain après rénovation (%) par rapport à l'achat du bien avec un bon DPE | -29 % | -14 % | -1 % | +4 % (surcoût) |

Hello Watt a étudié deux exemples de maisons.

Exemple Maison 1 :

Vaut-il mieux acheter une maison de 200 m² en zone rurale, classée F, et réaliser une rénovation d'ampleur pour la faire passer C, ou bien acheter directement une maison similaire déjà classée C ?

Coût à l'achat :

Prenons l'exemple de Marzy, un village de la Nièvre, à côté de Nevers. Selon SeLoger, en février 2025, le prix moyen au m² à Marzy pour un logement classé D est de 1 511 €. Pour une maison de 200 m², cela représente un montant de 302 200 €. Toutefois, avec une décote de 455 €/m² liée à la mauvaise performance énergétique (classe F), la valeur réelle du bien chute à 211 200 €.

À Marzy, un bien classé C voit sa valeur augmenter de 159 €/m² par rapport à un logement classé D. Pour notre bien de 200 m², la différence de valeur entre F et C est de 122 800 €.

Montant des travaux :

Une rénovation énergétique globale est envisagée pour améliorer le DPE de F à C. Voici le détail des travaux (montants TTC) :

- Mon Accompagnateur Rénov' 2 600 €
- Isolation des combles 2 700 €
- Isolation des murs par l'extérieur 36 000 €
- Remplacement du chauffage par une pompe à chaleur air-eau 15 000 €

Le total des travaux atteint 56 300 € TTC. Même sans aides, le montant des travaux est bien inférieur à celui de la décote. À ce stade, on sait déjà que rénover est plus rentable que d'acheter le même logement avec une bonne étiquette énergétique. Étudions tout de même les aides, qui sont conséquentes dans le cadre d'une rénovation d'ampleur.

Aides et reste à charge :

Grâce au programme "MaPrimeRénov' Parcours Accompagné", les aides peuvent atteindre jusqu'à 80 % du montant des travaux, avec un bonus de 10 % pour la sortie du statut de passoire thermique. Voici le reste à charge selon le revenu du ménage.

| | Ménages aux revenus très modestes | Ménages aux revenus modestes | Ménages aux revenus intermédiaires | Ménages aux revenus supérieurs ² |
|---------------------------|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------------|---|
| Montant de l'aide | 47 810 € | 37 230 € | 31 340 € | 13 125 € |
| Montant du reste à charge | 8 489 € | 19 069 € | 24 959 € | 43 174 € |

Réponse :

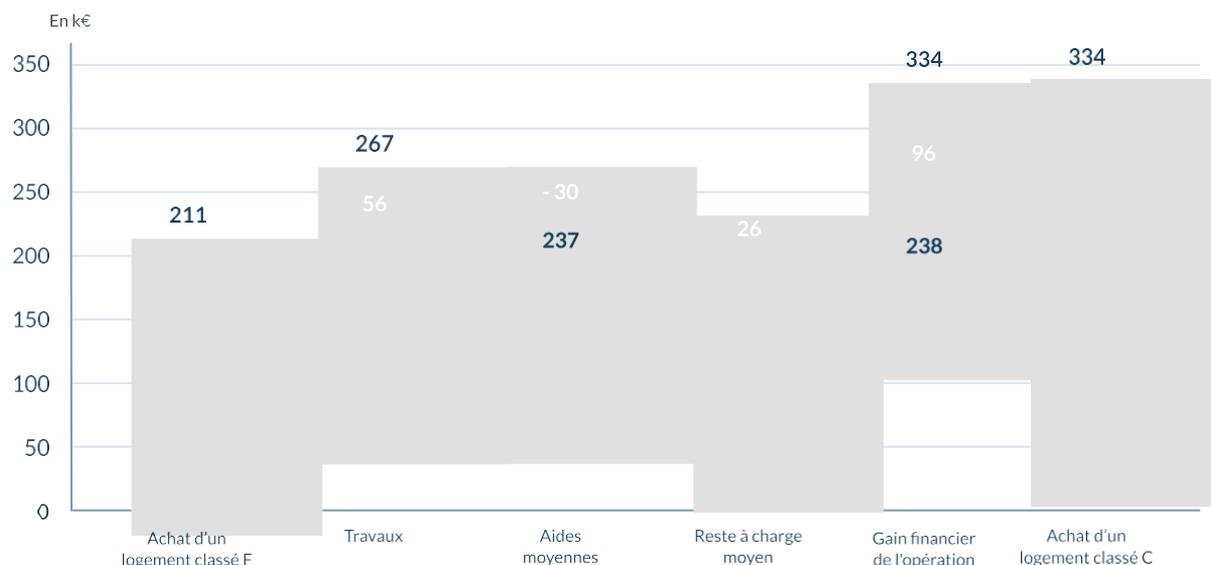
- Coût à l'achat d'une maison de 200 m² classé C à Marzy 334 000 €
- Coût d'une maison similaire classée F + rénovation d'ampleur pour le saut de 3 classe entre 220 000 € et 255 000 € en fonction des revenus

La rénovation énergétique est plus rentable.

⁽²⁾ Pour les ménages aux revenus SUP, il est plus intéressant d'effectuer une rénovation par gestes qu'une rénovation d'ampleur.

Gain financier lié à la rénovation d'une passoire thermique

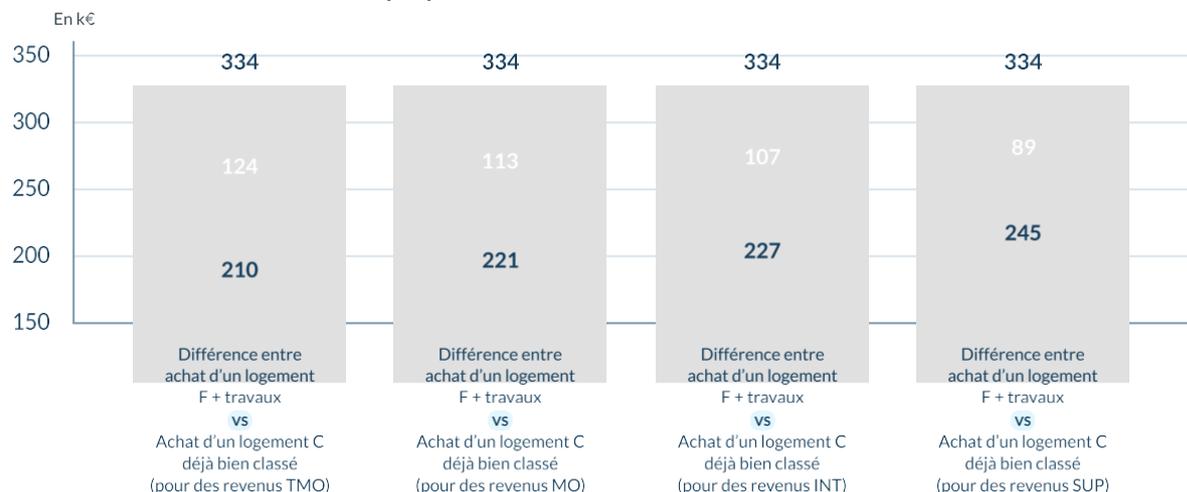
Exemple pour une maison de 200 m² en zone rurale



hello watt

Rénovation d'une passoire thermique en zone rurale : quel que soit ses revenus, le ménage est gagnant

Exemple pour une maison de 200 m² en zone rurale



hello watt

Plus le **saut de classes** énergétique obtenu grâce à l'opération de rénovation est important, plus le **gain financier** sera conséquent. Par exemple, dans l'exemple étudié, nous avons vu que le gain financier pour un **saut de 3 classes** (de F à C) s'élevait à 96 000 euros, soit 29 % de la valeur du bien. Si l'opération permet d'atteindre un **saut de 4 classes** (de F à B), le gain passera alors à 101 000 euros, soit 30 % de la valeur du bien. À l'inverse, si la rénovation permet un **saut de 2 classes** seulement (de F à D), le gain sera de 65 000 euros en moyenne, soit 22 % de la valeur du bien.

Exemple Maison 2

Vaut-il mieux acheter une maison de 100 m² à Tours, classée G, et réaliser une rénovation d'ampleur pour la faire passer C, ou bien acheter directement une maison similaire déjà classée C ?

Coût à l'achat :

Selon SeLoger, en février 2025, le prix moyen au m² à Tours pour un logement classé D est de 3 050 €. Pour une maison de 100 m², cela représente un montant de **305 000 €**

Toutefois, avec une décote de 503 €/m² (Source [SeLoger](#)) liée à la mauvaise performance énergétique (classe G), la valeur réelle du bien chute à **254 700 €**

Une maison de 100 m² classée C vaudra quant à elle **319 900 €**

Pour notre bien de 100 m², la différence de valeur entre G et C est de **65 200 €**

Montant des travaux :

Une rénovation énergétique globale est envisagée pour améliorer le DPE de G à C. Voici le détail des travaux (montants TTC) :

- Mon Accompagnateur Rénov' **2 600 €**
- Isolation des combles **1 300 €**
- Isolation thermique par l'extérieur (ITE) **25 000 €**
- Remplacement du chauffage par une pompe à chaleur air-eau **14 000 €**

Le total des travaux atteint **42 900 € TTC**. C'est moins que le montant de la décote ! Autrement dit, même sans aide, les travaux sont rentables.

Aides et reste à charge :

Grâce au programme "MaPrimeRénov' Parcours Accompagné", les aides peuvent atteindre jusqu'à 80 % du montant des travaux, avec un bonus de 10 % pour la sortie du statut de passoire thermique

Voici le reste à charge selon le revenu du ménage

| | Ménages aux revenus très modestes | Ménages aux revenus modestes | Ménages aux revenus intermédiaires | Ménages aux revenus supérieurs ³ |
|---------------------------|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------------|---|
| Montant de l'aide | 36 379 € | 28 339 € | 23 719 € | 9 949 € |
| Montant du reste à charge | 6 520 € | 14 560 € | 19 180 € | 32 950 € |

Réponse :

- Coût à l'achat d'une maison de 100 m² classé C à Tours **319 900 €**
- Coût d'une maison similaire classée F + rénovation d'ampleur pour le saut de 4 classe **entre 262 000 € et 288 000 € en fonction des revenus**

La rénovation énergétique est plus rentable.

^[3] Pour les ménages aux revenus supérieurs, il est plus intéressant d'effectuer une rénovation par petite qu'une rénovation d'ampleur

Hello Watt a également étudié l'exemple de 2 appartements.

Exemple Appartement 1 :

Vaut-il mieux acheter un appartement de 100 m² à Bordeaux, classé F, remplacer ses fenêtres et installer un ballon thermodynamique pour le faire passer E, ou bien acheter directement un appartement similaire déjà classé E ?

Coût à l'achat :

En février 2025, le prix moyen du m² en appartement à Lille pour un logement classé D s'élève à 4 444 € (source : SeLoger). Toutefois, la décote :

- est de 287 €/m² pour un DPE F (source : SeLoger) Montant de la décote pour notre appartement de 100 m² : 28 700 €
- est de 131 €/m² pour un DPE E Montant de la décote pour notre appartement de 100 m² : 13 100 €

Différence de valeur entre E et F : 15 600 €.

Montant des travaux :

Imaginons un logement avec un chauffage collectif, sur lequel il est compliqué d'entreprendre une action. L'isolation thermique des murs est également difficilement envisageable. On décide, pour cet appartement, d'effectuer 2 gestes qui permettront de gagner 2 classes énergétiques, afin que l'appartement soit désormais classé D :

- Remplacement des 12 fenêtres simple vitrage par du double vitrage
- Installation d'un ballon thermodynamique

Coût moyen des travaux : 10 700 €. Avant même mes aides, le montant des travaux est bien inférieur à la différence de valeur entre E et F. À ce stade, on sait déjà que rénover est plus rentable que d'acheter le même logement avec une bonne étiquette énergétique. Étudions tout de même les aides :

Aides et reste à charge :

Voici le reste à charge selon le revenu du ménage après déduction des aides :

| | Ménages aux revenus très modestes | Ménages aux revenus modestes | Ménages aux revenus intermédiaires | Ménages aux revenus supérieurs |
|---------------------------|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| MaPrimeRénov | 1 200 € | 800 € | 400 € | 0 € |
| Montant de l'aide | 500 € | 500 € | 500 € | 500 € |
| Montant du reste à charge | 9 000 € | 9 400 € | 9 800 € | 10 200 € |

Réponse :

- Coût à l'achat d'un appartement de 100 m² classé E à Bordeaux : 431 300 €
- Coût d'un appartement similaire classé F + rénovation pour le saut d'une classe : entre 424 700 € et 425 900 € en fonction des revenus

Dans ce cas, la rénovation énergétique est plus rentable Cela s'explique en partie par le fait qu'on ne perd pas de m², contrairement à l'exemple suivant où de l'isolation par l'intérieur diminue la valeur du bien

Exemple Appartement 2 :

Vaut-il mieux acheter un appartement de 50 m² à Paris, classé F, remplacer ses fenêtres et l'isoler par l'intérieur pour le faire passer D, ou bien acheter directement un appartement similaire déjà classé D ?

Coût à l'achat :

En février 2025, le prix moyen du m² à Paris pour un logement classé D s'élève à 9 355 € Pour un appartement de 50 m², le prix est de 467 750 € Toutefois, la décote de 352 €/m² pour un DPE F réduit la valeur à 450 150 €

Montant des travaux :

À Paris, les contraintes sont plus importantes Les travaux se limitent au remplacement de 4 fenêtres et à une isolation thermique par l'intérieur (ITI) pour améliorer la performance énergétique de F à D Montant des travaux 11 900 €

- MAR 2 600 €
- Fenêtres 3 300 €
- ITI 6 000 €, sans compter les travaux d'aménagement intérieur induits peintures, sols éventuellement Cependant, l'ITI entraîne une perte de 3 m², qui impactera la valeur finale du bien

Aides et reste à charge :

Voici le reste à charge selon le revenu du ménage après déduction des aides :

| | Ménages aux revenus très modestes | Ménages aux revenus modestes | Ménages aux revenus intermédiaires | Ménages aux revenus supérieurs ⁴ |
|---------------------------|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------------|---|
| Montant de l'aide | 9 933 € | 7 770 € | 6 089 € | 2 603 € |
| Montant du reste à charge | 1 966 € | 4 129 € | 5 810 € | 9 296 € |

Une fois rénové et classé D, le prix au m² grimpe Comme dit précédemment, à Paris, un logement D vaut en moyenne 9 355 €/m² Mais la perte de 3 m² fait baisser la nouvelle surface à 47 m² Ce qui porte la nouvelle valeur du bien à 439 685 €

Acheter l'appartement classé F et le rénover pour le passer en D est donc moins rentable que d'acheter directement un appartement classé D en rénovant, on perd entre 12 400 et 19 800 €

Réponse :

Dans un contexte parisien, la rénovation d'un appartement classé F ne semble pas rentable Entre la perte de m² et la faible plus-value générée, les ménages pourraient perdre plusieurs milliers d'euros

^[4] Pour les ménages aux revenus supérieurs il est plus intéressant d'effectuer une rénovation par grande qu'une rénovation d'ampleur

Attention, nous n'incluons pas ici la perte liée au relogement. En effet, l'ITI implique de se reloger ou de décaler son installation, ce qui constitue des frais supplémentaires.

Notons également que la diminution de la surface peut aussi rendre la location impossible. C'est notamment le cas des très petits logements entre 9 et 10 m² (chambre sous les toits). La surface minimale légale pour louer est 9 m².

Conclusion et conseils

En théorie, il ne devrait y avoir qu'un faible écart de prix entre un bien déjà bien classé et un bien rénové à performance équivalente. Pourtant, notre étude montre qu'il peut exister des différences de plusieurs dizaines de milliers d'euros, rendant l'achat d'une passoire thermique et sa rénovation bien plus avantageux.

Comment expliquer ce phénomène ? Réaliser des travaux demande un effort. Ils peuvent sembler complexes, susciter des craintes sur leur bonne exécution, la fiabilité des artisans ou encore le risque d'arnaques. Beaucoup de particuliers renoncent ainsi à une rénovation pourtant rentable, faute d'accompagnement et de visibilité sur les coûts et les aides disponibles. Pourtant, pour ceux prêts à franchir le pas, de belles opportunités existent. Plus les revenus d'un ménage sont modestes, plus les aides sont élevées, rendant l'opération d'autant plus intéressante. Sous réserve de pouvoir mobiliser les financements nécessaires, l'investissement dans la rénovation peut ainsi se révéler particulièrement attractif.

"Hello Watt transforme les contraintes de la loi énergie climat en opportunité en ayant été sélectionné par les principaux réseaux d'agences immobilières (Laforêt Century 21) pour accompagner les particuliers et faire les travaux de rénovation énergétique permettant de réduire les consommations d'énergie et d'améliorer les DPE.

Avec les décotes de plus en plus marquées sur les passoires thermiques, rénover un bien énergivore peut être une excellente opportunité financière. Nos analyses montrent que dans de nombreux cas, le montant de la décote dépasse largement le coût de la rénovation même avant les aides. Rendre ces projets accessibles et accompagner les particuliers dans leur démarche est essentiel pour accélérer la transition énergétique. C'est notre mission chez Hello Watt.

- Sylvain Le Falher, co-fondateur d'Hello Watt

Investir dans une passoire thermique pour la rénover peut donc être une stratégie judicieuse, mais cela dépend du type de bien, de sa localisation, et de la nature des travaux possibles. Voici quelques conseils d'investissement basés sur les résultats de cette étude :

1. Investissements en zone rurale ou en périphérie :

- **Type de bien** : Les maisons en zone rurale offrent souvent plus de flexibilité pour réaliser des travaux ambitieux comme l'isolation extérieure ou l'installation d'une pompe à chaleur.
- **Rentabilité** : Avec une décote importante sur le prix d'achat et des aides conséquentes, les rénovations énergétiques majeures sont souvent rentables et permettent une valorisation substantielle du bien.
- **Conseil** : Investir dans une passoire thermique en milieu rural pour la rénover est une stratégie rentable, surtout pour des rénovations qui permettent de franchir plusieurs classes énergétiques.

2. Investissements dans les appartements urbains :

- **Type de bien** : Dans les grandes villes, les travaux sont souvent limités (ex. : isolation par l'intérieur) et soumis aux contraintes de copropriété.
- **Rentabilité** Les rénovations sont moins souvent rentables en raison de la perte potentielle de superficie habitable (notamment en cas d'isolation par l'intérieur), des contraintes liées aux bâtiments, et de la faible décote par rapport à la valeur après travaux
- **Conseil** Dans les centres urbains, privilégier l'achat de biens déjà bien classés ou dont les rénovations ne réduiront pas la surface habitable. Cependant, une rénovation peut être nécessaire pour maintenir la possibilité de location ou réaliser des économies d'énergie

3. Importance des aides et économies d'énergie :

- **Aides publiques** Les subventions, comme MaPrimeRénov' et les CEE, jouent un rôle décisif dans la rentabilité de la rénovation. Plus les travaux sont conséquents, plus les aides sont importantes, rendant les rénovations d'ampleur plus attractives
- **Économies d'énergie** Au-delà de la valeur de revente, les gains en économies d'énergie et en confort thermique représentent des avantages concrets et immédiats pour l'occupant, tout en réduisant l'empreinte carbone du bien

4. Facteurs à évaluer avant l'achat :

- **Prix au mètre carré après rénovation** Comparez le coût d'achat d'un bien rénové avec celui d'une passoire thermique en intégrant le coût des travaux et les aides. Assurez-vous que la rénovation apporte une plus-value suffisante, surtout dans les zones tendues comme Paris
- **Complexité des travaux** Dans les zones où la complexité des travaux est élevée (contraintes architecturales ou légales), il peut être plus judicieux d'acheter un bien déjà rénové pour éviter des coûts cachés et des délais de réalisation

L'acquisition d'une passoire thermique à rénover est une stratégie potentiellement rentable, particulièrement pour des biens en zones rurales ou périurbaines où les rénovations peuvent être réalisées sans trop de contraintes. Cependant, dans les centres urbains, cette stratégie doit être soigneusement pesée. La prise en compte des économies d'énergie, du confort thermique, et des exigences réglementaires croissantes doit faire partie intégrante de la réflexion d'investissement.

À propos d'Hello Watt

Hello Watt est le spécialiste de la transition énergétique des logements.

Partout en France, Hello Watt permet aux particuliers de réduire leur facture d'énergie et leur impact sur la planète 🌍 en reprenant le contrôle de leur consommation d'énergie via l'app Hello Watt téléchargée plus d'un million de fois et de

- Choisir un fournisseur d'énergie plus vert et moins cher
- Isoler son logement et de remplacer sa chaudière gaz ou fioul par une pompe à chaleur
- Installer des panneaux solaires pour devenir son propre producteur d'énergie renouvelable

Hello Watt c'est surtout une belle équipe de plus de 200 passionnés centrée sur la satisfaction de ses clients et déterminée à accélérer la transition énergétique en France et en Europe !

Hello Watt accélère la transition énergétique en la rendant plus simple, plus intelligente et plus accessible.