

Communiqué de presse

"Rénover maintenant, c'est investir pour demain"

Les travaux qui font vraiment gagner de la valeur à un logement

Niort, le 10 juin 2026 - Les chiffres le prouvent : un bien mal entretenu se vend moins bien, moins vite, et à un prix souvent négocié à la baisse. Mais si rénover a un coût, ne pas entretenir son logement peut coûter encore davantage. Dans un marché où les acheteurs sont de plus en plus exigeants sur l'état des biens, et où les coûts de construction ne cessent d'augmenter, rénover son logement n'est plus seulement une question de confort. C'est une décision patrimoniale. illiCO travaux fait le point sur les travaux qui valorisent réellement un logement, et démontre pourquoi différer un chantier revient presque toujours à en augmenter la facture.

Une vraie décote pour les biens mal entretenus

Comme le constatent au quotidien sur le terrain les agents immobiliers partenaires d'illiCO travaux, la plupart des acheteurs recherchent désormais des biens sans travaux - ou du moins sans rénovation de grande ampleur. **Ainsi, un bien rénové se vend plus rapidement mais aussi en moyenne 10 à 15 % plus cher qu'un bien équivalent laissé en l'état.** Par ailleurs, outre l'aspect général du bien et son niveau d'entretien, **le DPE est devenu un argument de vente à part entière : les appartements classés A se vendent en moyenne 16 % plus cher que ceux classés D. À l'inverse, les appartements classés G subissent une décote moyenne de -12 %, et les maisons classées G de -25 %** (source : Notaires de France, bilan valeur verte 2025). Cet écart ne cesse de se creuser : la plus-value des appartements classés A est passée de +9 % à +16 % entre 2021 et 2024.

« Le DPE n'est plus une formalité administrative, c'est devenu un vrai argument de négociation. Un acheteur face à une passoire thermique ne va pas simplement demander une réduction : il va chiffrer les travaux, parfois avec un professionnel, et retrancher ce montant du prix. C'est une réalité que les vendeurs ont encore du mal à intégrer, mais que nos experts illiCO, parfois présents lors des premières visites de biens, constatent sur le terrain » explique **Thierry Abriat, directeur général d'illiCO travaux.**

Ne pas rénover : un coût qui s'accumule

Par ailleurs, il existe une réalité structurelle : **les coûts de la construction augmentent chaque année. Reporter un chantier, c'est prendre le risque de le payer 10 à 20 % plus cher dans quelques années.** Par ailleurs, un logement mal isolé se dégrade plus vite : humidité, condensation, chocs thermiques génèrent des pathologies qui s'aggravent et finissent par coûter bien plus que la rénovation initiale.

« Reporter des travaux, ce n'est jamais neutre. Chaque année sans travaux, c'est de l'énergie gaspillée, de la valeur qui s'érode et un chantier qui grossit. La règle est simple : plus on attend, plus la facture sera lourde. Un point d'humidité non traité aujourd'hui, c'est une reprise de charpente dans cinq ans. Les particuliers ont tendance à sous-estimer la vitesse à laquelle un bâtiment se dégrade quand il n'est pas entretenu. Et les coûts des matériaux n'allant pas dans le bon sens, attendre revient presque toujours à payer plus cher pour un résultat moins bon » détaille **François de Chavagnac, directeur Grands Comptes chez illiCO travaux.**

Quels travaux pour quelle valorisation ?

Fort de **25 ans d'expérience** et de plus de **60 000 projets de rénovation réalisés**, illiCO travaux, spécialiste de l'accompagnement en travaux de rénovation et d'extension, a identifié les six grandes familles de travaux qui génèrent une réelle plus-value à la revente, avec leurs coûts indicatifs et leurs effets sur la valeur du bien.

1. Rafrâichissement et rénovation intérieure, le levier le plus accessible

C'est l'opération qui présente le meilleur rapport qualité/prix. Pour un appartement de 60 m², un budget de **15 000 à 20 000 €** de rafraîchissement (peintures, sols, cuisine, salle de bain) peut générer une plus-value de **30 000 à 40 000 €** en marché tendu, soit un retour sur investissement supérieur à 100 %.

Les coûts varient selon les postes. Par exemple, pour la pose de peinture, il faut compter 25 à 55 €/m², pour la réfection des sols de 35 à 120 €/m², en fonction de s'il s'agit de parquet ou carrelage, et de 3000 à 15 000 € pour la rénovation d'une salle de bain.

« Les biens rafraîchis se vendent plus vite que les biens laissés en l'état. Pour un budget souvent modeste, l'impact sur la perception de l'acheteur est considérable. Un logement propre, lumineux, avec des sols refaits ne se vend pas au même prix — et ne se négocie pas de la même façon. C'est pour cela que nos experts illiCO sont régulièrement sollicités pour réaliser des travaux juste avant une vente, avec un vrai impact sur le prix et le délai de réalisation de celle-ci » constate **Thierry Abriat**.

2. Aménagement des combles, créer de la surface, créer de la valeur

Transformer des combles perdus en espace de vie est l'opération la plus efficace au m² créé. En effet, il faut compter de 800 à 1 500 €/m² en fonction de l'isolation et de l'état des combles quand chaque m² habitable vaut de **2 000 à 5 000 €** selon la région et le type de bien. Pour 30 m² aménagés, un investissement de 25 000 à 40 000 € peut donc générer **60 000 à 100 000 €** de valeur supplémentaire en zone tendue.



3. Transformation de garage : une pièce de plus sans travaux lourds

Convertir un garage en chambre ou bureau peut faire passer une maison d'un T3 à un T4, ce qui représente en moyenne **de 8 à 15 %** de valeur supplémentaire selon la localisation. En Ile-de-France ou dans la région lyonnaise, le gain peut atteindre **50 000 à 80 000 €** pour un budget de 20 000 à 38 000 € (1 000 à 1 900 €/m²). Attention : la suppression d'une place de stationnement peut constituer un point négatif qui peut pénaliser la revente dans certaines zones. Une analyse de marché s'impose au préalable.

4. Extension et surélévation : agrandir pour valoriser durablement

L'extension est l'opération la plus lourde, mais aussi celle qui crée le plus de valeur absolue. Dans les grandes métropoles, le prix au m² habitable dépasse quasi systématiquement le coût de construction (environ 2000 €/m²). Une extension de 30 m² à 60 000 € dans une zone dans laquelle les prix de l'immobilier atteignent 4 000 €/m², crée mécaniquement **120 000 € de valeur** — soit un doublement de la mise.



La surélévation (2 000 à 3 500 €/m²) suit la même logique en milieu urbain dense, là où le foncier est rare avec un coût néanmoins plus important et plus de contraintes structurelles.

5. Rénovation énergétique — défendre et construire sa valeur patrimoniale

Depuis la loi Climat & Résilience, la création du statut de passoire thermique (avec un DPE F et G) impacte négativement le marché, et ce, même si un projet de loi pourrait venir repousser l'interdiction de les louer, sous conditions de travaux. Les acheteurs négocient systématiquement ces biens de **10 à 20 %**. Passer d'un DPE G à C peut valoriser un bien de **15 à 25 %** : sur une maison à 250 000 €, c'est une plus-value potentielle de 37 000 à 62 000 €.

Une rénovation globale bien menée peut permettre un saut de **2 à 3 classes DPE**, avec un retour sur investissement estimé entre 6 et 9 ans, renforcé par les aides disponibles, bien que récemment revues à la baisse (MaPrimeRénov', CEE, éco-PTZ, TVA à 5,5 %) mais aussi des dispositifs fiscaux attractifs comme le Denormandie ou le déficit foncier et les aides locales à la rénovation.

« La rénovation énergétique est le seul poste de travaux qui combine à la fois une économie immédiate sur la facture, une valorisation du bien à la revente et une protection contre les futures contraintes réglementaires, tout en étant éligible à des aides. Nos clients qui l'ont compris ne se demandent plus si c'est rentable, ils se demandent par où commencer » explique Thierry Abriat.

L'ITE (isolation thermique par l'extérieur) mérite une mention particulière : elle cumule les bénéfices d'un ravalement de façade et d'une rénovation énergétique, tout en redonnant un aspect neuf à des constructions vieillissantes.

6. Piscine : une attractivité maximale mais un ROI à nuancer

En zone Sud ou pour des biens de standing (supérieurs à 400 000 €), une piscine peut apporter **5 à 15 % de plus-value**, soit 25 000 à 75 000 € sur une maison à 500 000 €. Dans certaines régions — PACA, Occitanie, vallée du Rhône — l'absence de piscine peut même constituer un frein à la vente. Ne pas en disposer, c'est parfois se retrouver hors marché face à des biens concurrents qui en sont équipés.

Le coût varie fortement selon la technique : **de 8 000 à 20 000 € pour une piscine en kit ou à parois acier, 20 000 à 40 000 € pour une coque polyester, 40 000 à 80 000 € pour un bassin**

béton coulé — la référence en matière de durabilité — et jusqu'à plus de 100 000 € pour les modèles à débordement sur les biens d'exception.

En revanche, sur un bien à 200 000 € dans une région froide ou à faible ensoleillement, l'investissement est rarement récupéré : la piscine y est perçue comme une contrainte d'entretien plus que comme un atout. Comme pour tout projet : **le marché local reste l'arbitre** — et une analyse préalable de la concurrence directe s'impose avant de lancer les travaux.



Synthèse : coûts et valorisation indicatifs

 GUIDE PRIX TRAVAUX 2026 Quels travaux pour quelle valorisation ? Coûts indicatifs et plus-value potentielle à la revente			
TYPE DE TRAVAUX	COÛT INDICATIF	PLUS-VALUE POTENTIELLE	ROI
● Rafraîchissement déco Top ROI	15 000 – 20 000 €	30 000 – 40 000 €	●●●●●
● Aménagement combles Top ROI	25 000 – 40 000 €	60 000 – 100 000 €	●●●●●
● Garage → pièce de vie	20 000 – 38 000 €	40 000 – 80 000 €	●●●●●
● Rénovation énergétique	20 000 – 60 000 €	30 000 – 80 000 €	●●●●●
● Extension maison	50 000 – 120 000 €	80 000 – 150 000 €	●●●●●
● Surélévation	60 000 – 140 000 €	80 000 – 180 000 €	●●●●●
● Piscine	20 000 – 100 000 €	10 000 – 75 000 € <small>selon région et technique</small>	●●●●●

●●●●● ROI excellent
 ●●●●● ROI bon
 ●●●●● ROI moyen

Top ROI - plus-value souvent supérieure au coût des travaux

Sources : Guide prix travaux illico travaux 2026 — Notaires de France, étude valeur verte 2024 illico-travaux.com

Bien rénover en préservant son budget : une question de méthode

« Rénover sans méthode, c'est prendre le risque de travaux mal ordonnés et de contre-performances coûteuses. La règle d'or reste : isoler avant de chauffer. L'enveloppe d'abord, le système de chauffage ensuite. Tout projet sérieux commence par une évaluation thermique qui identifie les déperditions et hiérarchise les postes » résume François de Chavagnac.

Pour accompagner cette démarche, illiCO travaux s'appuie sur des « Mon Accompagnateur Rénov' (MAR) » agréés, qui réalisent les audits énergétiques réglementaires et aident à monter les dossiers d'aides. Car la vraie difficulté pour les particuliers n'est pas l'absence de dispositifs mais leur complexité. L'accompagnement est devenu une composante essentielle de tout projet réussi, au même titre que la sélection des entreprises certifiées RGE.

« La rénovation ne doit plus être perçue comme une charge. C'est un investissement dans son patrimoine, dans son confort, dans son avenir. Chaque année d'inaction a un coût réel : de la valeur qui s'érode, des factures qui s'alourdissent, des travaux plus importants à financer demain. Chez illiCO travaux, nous sommes là pour transformer cette prise de conscience en plan d'action concret, avec la bonne méthode, les bons artisans, et un accompagnement de bout en bout pour que chaque euro investi serve vraiment » conclut Thierry Abriat.

À PROPOS d'illiCO travaux - Leader de la rénovation, illiCO travaux est un réseau de plus de 200 agences spécialisées dans l'accompagnement en travaux de rénovation et d'extension pour particuliers et professionnels depuis plus de 25 ans. illiCO travaux intervient à toutes les étapes des travaux : définition de leurs besoins, mise en relation avec des artisans locaux rigoureusement sélectionnés, réception et analyse des devis, suivi de chantier jusqu'à sa réception. Depuis sa création, ce sont plus de 60 000 projets travaux qui ont été confiés à illiCO travaux.