

PASSOIRES THERMIQUES : EMPRUNTIS ET EVORIEL RÉVÈLENT LES RESSORTS D'UN ÉTONNANT RETOUR GAGNANT

Paris, le 20 mai 2025 - Le marché immobilier ancien montre des signes de reprise, et avec lui, un retour inattendu sur le devant de la scène : celui des passoires thermiques. Malgré leur mauvaise note au Diagnostic de Performance Energétique (DPE) E, F ou G, ces biens connaissent un regain d'intérêt soutenu par des conditions de financement devenues plus accessibles.

Dans ce contexte, Empruntis, pionnier de l'intermédiation en crédit, et Evoriel, acteur majeur des services immobiliers et de l'administration de biens au travers de ses réseaux d'agences Lamy, Oralia et Richardière, ont choisi d'unir leurs expertises en menant une étude conjointe. Ayant pour objectif d'analyser l'effet concret des étiquettes énergétiques, tant sur le marché du crédit immobilier que sur les transactions, cette étude met en lumière cinq faits qui marquent déjà le paysage immobilier de 2025.



Les cinq faits marquants :

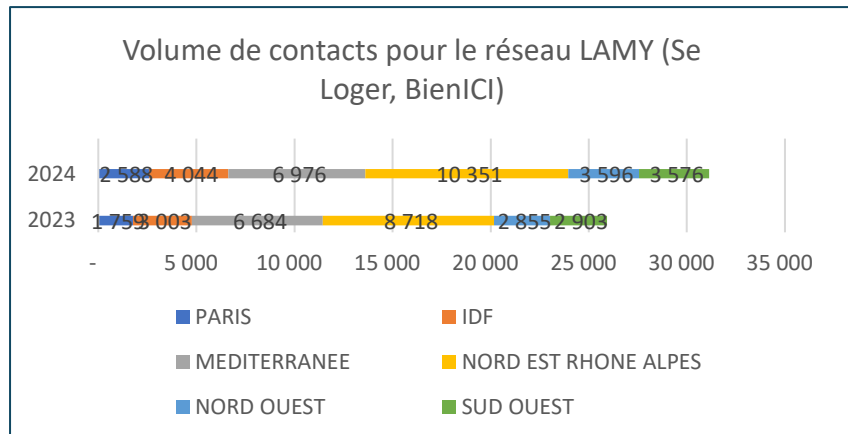
- 1. Redémarrage du marché : les bons signes.** En 2024, le réseau d'agences immobilières du Groupe Evoriel constate un nombre de ventes en recul, dans un marché globalement baissier. Mais le volume d'annonces et les contacts augmentent par rapport à 2023, montrant les premiers signes de reprise.
- 2. Crédit : un regain d'intérêt.** Le nombre de dossiers financés par l'intermédiaire d'Empruntis progresse entre 2023 et 2024, et se confirme sur les quatre premiers mois de 2025, dans un contexte marqué par des taux élevés et des conditions de crédit durcies, jusque fin 2023 et s'améliorant dès 2024.
- 3. Passoires thermiques : un retour en grâce.** En 2024, les volumes de ventes pour les logements classés E, F et G sur le DPE (passoires thermiques) remontent sur le segment de l'investissement locatif et plus encore sur celui de la résidence principale.
- 4. Financement : l'incontournable DPE.** L'an dernier, les dossiers de prêt concernant les passoires thermiques ont été plus nombreux qu'en 2023, une tendance très forte pour les biens classés G, les plus énergivores.
- 5. 2025 : succès confirmé pour les biens E, F et G.** Sur les quatre premiers mois de 2025, le nombre de dossiers de financement pour les passoires thermiques progresse, confirmant l'intérêt pour ces biens. Côté ventes, leur part de marché reste stable à date.

1. REDÉMARRAGE DU MARCHÉ: LES BONS SIGNES

92 000 transactions ont été enregistrées en 2024 sur le plan national, en baisse de 9 % par rapport à 2023, révèle le Data Lab du ministère de l'Ecologie, avec un rebond de 1,5 % au quatrième trimestre. Les prix diminuent de 2,1 % sur un an.

Le réseau d'agences d'Evoriel (Lamy, Oralia, Richardière) voit ses ventes reculer de 8 % entre 2023 et 2024, surperformant légèrement le marché.

L'an dernier, le réseau a observé les signes avant-coureurs de la reprise. Le nombre d'annonces diffusé par l'enseigne Lamy progresse de 2,4 % par rapport à 2023, traduisant une hausse de l'offre. Celle-ci est plus sensible dans le nord-ouest (+ 4,9 %), le Nord-est et Rhône-Alpes (+ 7,2 %) et l'Île-de-France (+ 12,2 %). Paris cale, avec une baisse des annonces diffusées de 7,5 %.



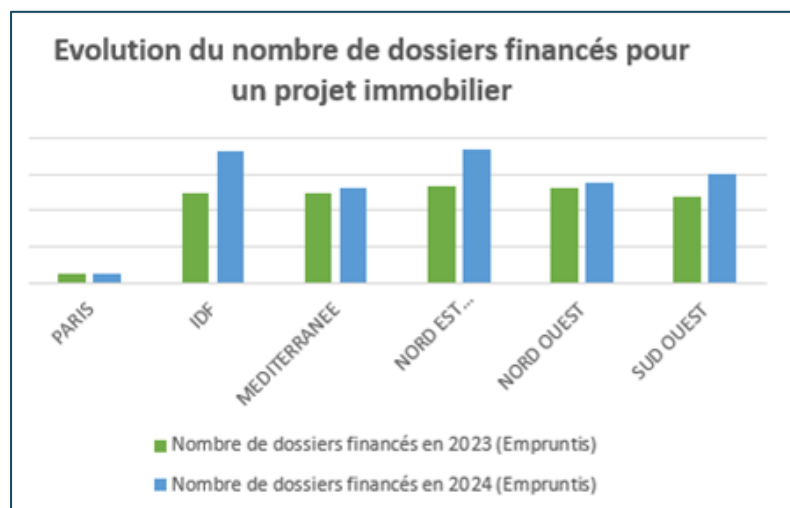
En 2024, le volume de contacts enregistré par Lamy rebondit de 20 % par rapport à 2023, une tendance observée dans toute la France.

En clair : **les Français s'intéressent de nouveau à l'immobilier et retrouvent l'envie d'acheter, notamment dans la capitale qui enregistre une envolée spectaculaire de 47 % des contacts.**

A ce propos, **Sébastien Thomas**, Directeur national transaction Evoriel déclare : « Les acquéreurs, bien informés, sont progressivement revenus sur le marché en 2024 pour profiter du double effet baisse des taux/baisse des prix. Le retour des vendeurs est plus timide : ils doivent accepter la nouvelle donne du marché et le réajustement de leurs prix. Dans ce contexte, le réseau des agences du Groupe apporte son expertise et ses conseils pour assurer la fluidité de la transaction au bon prix et dans des délais raisonnables. »

2. CRÉDIT : UN REGAIN D'INTÉRÊT

En matière de financement, le marché a repris de la vigueur. **En 2024, le nombre de dossiers financés par Empruntis augmente de 6,5 % par rapport à 2023**, une progression portée par des conditions de taux à la baisse et d'octroi de crédits plus favorable dès début janvier 2024. Un score remarquable dans un contexte de critères de prêt durcis et de taux élevés, ces derniers ayant été multipliés par quatre entre la mi-2021 et la fin 2023.



La hausse des financements est directement liée à la baisse des taux enclenchée en janvier 2024.

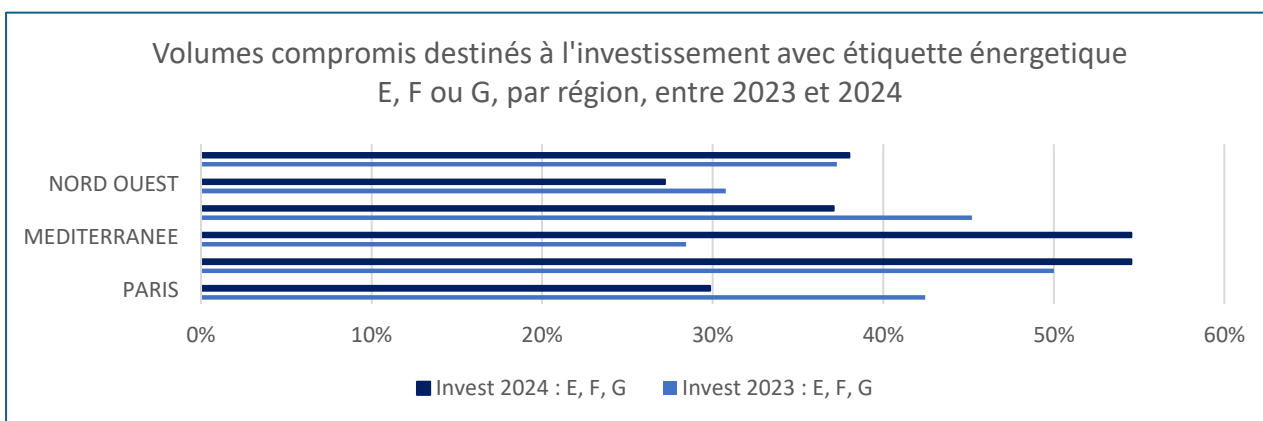
Cette progression est plus rapide que celle des ventes.

Logique : le marché est animé par les acquéreurs, les vendeurs ayant plus de mal à s'adapter à la baisse des prix et à la nouvelle donne des taux. Nombre d'entre eux ont emprunté à 1,5 voire à 1 % bruts en 2021 et hésitent à prendre un prêt à 3,5%, le niveau moyen de l'été 2024.

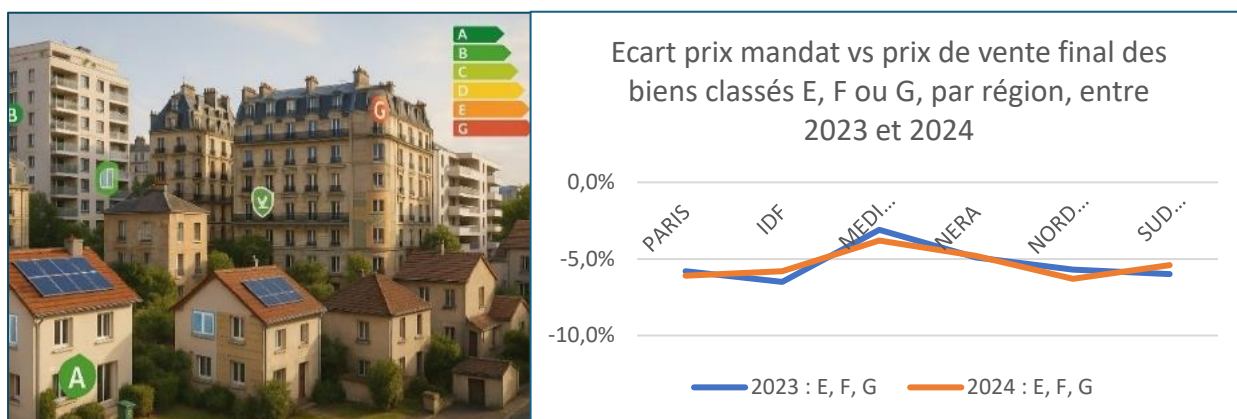
Caroline Pasquereau, Directrice Marketing Groupe Empruntis déclare : « La baisse des taux observée tout au long de l'année 2024 a entraîné un retour des acquéreurs, ce qui se mesure par une hausse des dossiers de financement. Cette amélioration est également liée à une politique commerciale plus dynamique des banques et dans ce contexte plus favorable, nous mettons toute notre expertise au service de nos clients pour les accompagner et leur permettre de financer leurs projets aux meilleures conditions».

3. PASSOIRES THERMIQUES : UN RETOUR EN GRÂCE

On les croyait mal-aimées, piètre bilan énergie/carbone oblige. Et pourtant, **les passoires thermiques gagnent du terrain révèle le réseau Lamy**. Entre 2023 et 2024, le nombre de ventes représente 7,3 % sur le segment de l'investissement locatif et 20 % sur celui de la résidence principale.



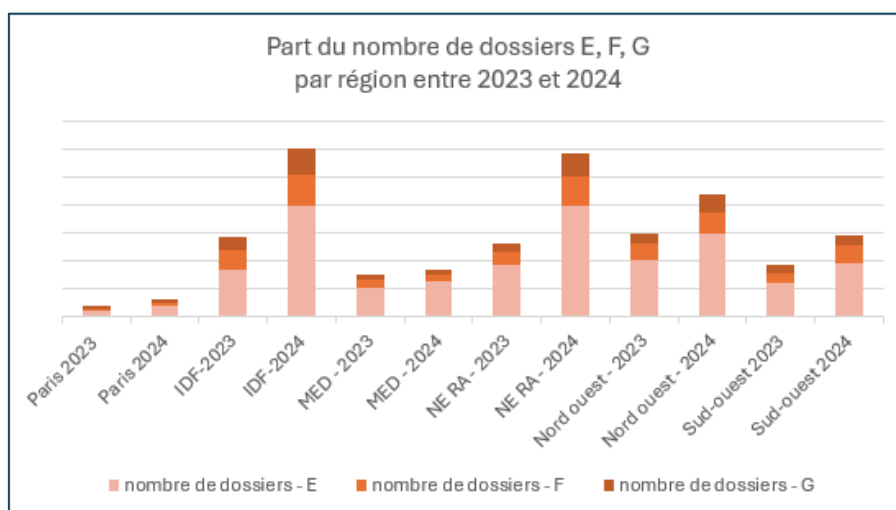
L'an dernier, les passoires thermiques se sont vendues plus rapidement que les biens A, B, C ou D (deux fois plus vite à Paris), sauf dans le Sud-Ouest et en Méditerranée. Cependant, la décote entre la prise de mandat et le prix final est plus importante pour les passoires thermiques que pour les autres biens : 6,1 % contre 5,7 % à Paris, ou encore 6,3 % contre 4,7 % dans le nord-ouest, par exemple (chiffres 2024).



Sébastien Thomas, Directeur national transaction Evoriel, déclare : « Le marché des passoires thermiques a trouvé son équilibre. Pour les propriétaires, c'est l'occasion de céder des biens qu'ils ne peuvent ou ne veulent pas rénover tout en encaissant une plus-value s'ils le détiennent depuis longtemps. Les acquéreurs, eux, peuvent devenir propriétaires à meilleur prix. Autant de tendances qui expliquent la faible différence en termes de délais de commercialisation entre les biens énergivores et les autres»

FINANCEMENT : L'INCONTOURNABLE DPE

Entre 2023 et 2024, les dossiers de financement bouclés par Empruntis ont bondi de 57 % pour les biens classés E, F et G. Pour les G, soit les biens les plus énergivores, la hausse atteint 59 %. Toutes les régions enregistrent une croissance du nombre de dossiers de financement. Les hausses de demandes les plus marquées sont visibles en Île-de-France et en Nord-Est/Rhône-Alpes.



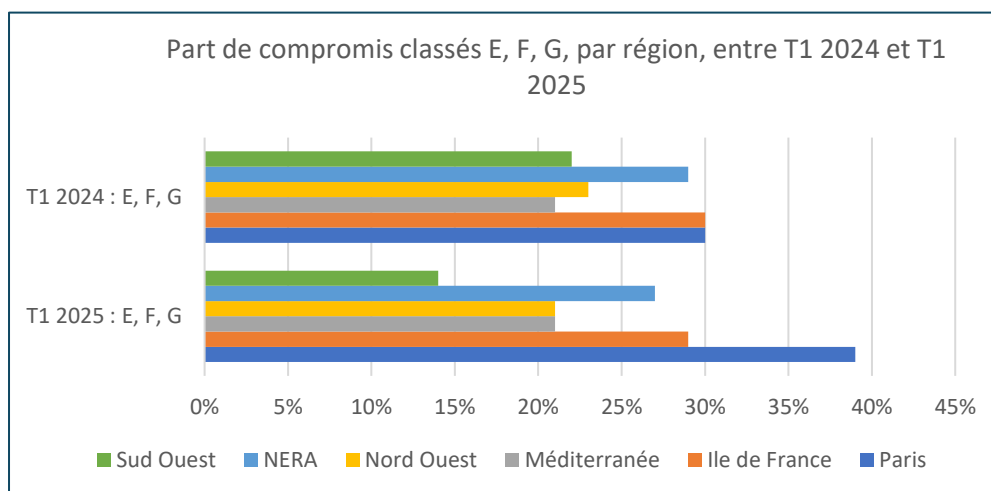
Ces biens suscitent un intérêt croissant grâce à leur prix d'achat décoté et à la baisse des taux, qui résolabilisent les acquéreurs. Ces derniers, en menant une politique de rénovation active, peuvent réaménager le nouveau logement à leur guise tout en augmentant sa performance énergétique, donc sa valeur. Les données Empruntis montrent également que les banques acceptent bel et bien de financer les passoires thermiques.

Caroline Pasquereau, Directrice Marketing Groupe Empruntis constate : « Pour les banques, le DPE devient un vrai critère dans l'obtention du crédit. Elles insistent sur l'impact sur le reste à vivre de consommations d'énergie élevées, mais aussi sur le fait qu'un bien E, F ou G se revendra mal en cas d'impayés, mettant l'emprunteur en difficulté pour rembourser son prêt. Ces acquéreurs peuvent bénéficier d'importantes aides pour réaliser leurs travaux, comme MaPrimRenov' ou l'Eco-PTZ. Pour les encourager, les banques leur proposent des prêts à taux bonifiés. Mieux vaut établir une relation gagnant-gagnant : l'acquéreur vit dans un logement plus économe et plus confortable, la banque étant sécurisée par la meilleure valorisation du bien ».

2025 : SUCCÈS CONFIRMÉ POUR LES BIENS E, F ET G

Le réseau Evoriel confirme la reprise, avec une progression de 5 % des compromis de vente sur les quatre premiers mois de 2025 par rapport à la même période de 2024. Les passoires thermiques, d'une année sur l'autre, détiennent un quart des parts de marché, preuve que ces biens continuent de se vendre. L'écart de prix entre les logements E, F et G et les autres varie de 1,5 à 8 % en 2025. Une faible différence sans doute liée aux caractéristiques et à l'emplacement, mais aussi à l'état de tension des marchés.

Entre le premier trimestre 2024 et le premier trimestre 2025, le nombre de dossiers de financement augmente de 32 %, avec une hausse de 5 points des projets d'achat avec travaux dans l'ancien. C'est le signe d'un regain d'intérêt pour la rénovation et d'une adaptation à un marché où les biens à rénover gagnent en attractivité.



Décotés alors que les taux ont perdu plus de 1 % en un an, éligibles à de nombreuses aides (avec notamment le cumul MaPrimrenov'-Eco-PTZ-PTZ, ces logements se parent de nombreux atouts pour habiter comme pour investir. De quoi leur garantir un bel avenir.

Sébastien Thomas, *Directeur national transaction Evoriel*, déclare : « En 2025, les passoires thermiques suscitent toujours l'intérêt des acheteurs de résidences principales, mais aussi des investisseurs. Pour rénover, ces derniers peuvent profiter des aides publiques, de prêts à taux bonifiés et peuvent déduire le montant des travaux de leurs loyers, réduisant ainsi leur base imposable donc leurs impôts. L'accompagnement de professionnels de la transaction et du financement reste indispensable pour être certain de faire sortir les biens du statut de passoire thermique, mais aussi pour trouver les meilleurs financements au meilleur moment. »

A propos d'Empruntis

Empruntis, filiale de Groupe Empruntis accompagne et conseille les particuliers et les professionnels dans la recherche de financement de leurs projets depuis 2000. La marque propose à ses clients un réseau de 160 agences ainsi qu'une agence digitale. A distance ou en proximité, les Français accèdent ainsi à toutes les solutions de financement disponibles et à des conseils sur mesure : crédit immobilier, crédit à la consommation, regroupement de crédits, prêt professionnel, prêts spécifiques et assurance emprunteur.

empruntis.com

A propos d'Evoriel

Aujourd'hui, le groupe EVORIEL regroupe les activités de services aux particuliers auparavant intégrées au sein de Nexity. Avec plus de 200 agences, 3 marques historiques (Lamy, Oralia, Richardière), plus de 3 100 collaborateurs et près d'un million de clients à travers tout le territoire français, Evoriel se classe parmi les principaux acteurs des services immobiliers aux particuliers en France. Le groupe EVORIEL fonde son développement sur des valeurs de satisfaction client, de proximité et d'innovation, pour apporter des solutions sur mesure et de qualité sur tout le territoire français.

evoriel.fr

CONTACTS MÉDIAS : RUMEUR PUBLIQUE

Gilles Senneville : 06 09 93 03 46 - Laurence Bachelot : 06 84 05 97 54

Eglantine Douchy : 06 46 56 20 00 - Marine Broustal : 06 21 70 40 07

evoriel@rumeurpublique.fr