

Étude Meilleurs Agents x SeLoger - DPE -

Valeur verte, accélération des mises en vente de passoires thermiques... Quel est l'impact du DPE et de la loi Climat-Énergie sur le marché immobilier ? Meilleurs Agents, leader français de l'estimation immobilière en ligne, a réalisé une étude sur le DPE en collaboration avec SeLoger, groupe leader spécialiste des portails immobiliers en France. Avec la volonté de proposer l'étude la plus complète sur le sujet, Meilleurs Agents s'est appuyé sur l'ensemble des données d'annonces et transactions à disposition dans les deux plateformes incontournables du marché immobilier en France.

En France, plus d'1 logement sur 10 mis en vente est une passoire thermique

On compte aujourd'hui entre 4,9¹ et 7² millions de passoires énergétiques parmi les 29 millions de logements en France. Ainsi, entre 17% et 24% du parc français constituerait un logement de ce type. Sur l'année 2021, 12,9% des biens immobiliers annoncés sur les sites analysés étaient des passoires énergétiques. L'analyse des annonces fait également état d'une **présence accrue des maisons énergivores**, la part de celles-ci passant **de 11,4% en 2019 à 14% en 2021**.



Faut-il y voir une conséquence de l'interdiction de location qui frappera les biens étiquetés G dès 2025 puis ceux classés F au DPE en janvier 2028 ? Toujours est-il que les chiffres font état d'une hausse de mises en vente de passoires thermiques sur le marché de la transaction immobilière. Au cours de l'année 2021, **la hausse des mises en vente atteint +8% pour les appartements étiquetés F ou G alors qu'elle se limite à +3,5% pour les appartements mieux notés**. Quant aux **maisons énergivores**, le volume de leurs annonces s'envole **(+7,4% sur 1 an)** alors que, dans le même temps, la **tendance est au repli (-10,4%) sur les mises en vente de maisons bénéficiant d'un meilleur DPE**.

¹ 4,9 millions : Chiffre officiel annoncé par le ministère de la Transition écologique en 2020

² 7 millions : Récents travaux de Y. Abdelouadoud dans une étude sur le nombre de passoires énergétiques en France



Passoires thermiques : jusqu'à -17% de moins-value !

En toute logique, en moyenne en France, une mauvaise note au DPE déprécie la valeur du logement. « Pour tous biens confondus, notre étude montre qu'à caractéristiques équivalentes (ancienneté, superficie...), un bien cancre en DPE voit son prix de vente minoré de 6,7 % par rapport à celui d'un bon élève (C, D ou E). Un appartement classé F ou G au DPE se vend quant à lui, en moyenne, 13% moins cher que s'il est étiqueté A ou B. Quant à la décote que subit une maison énergivore, elle atteint jusqu'à -17% ! En cause, le levier de négociation que constitue la perspective pour l'acquéreur d'un logement énergivore de devoir réaliser des travaux de rénovation énergétique s'il envisage de le louer. » précise **Barbara Castillo Rico, Responsable des études économiques chez Meilleurs Agents et SeLoger.**

Par ailleurs, cette différence s'accroît dans le temps puisque **la hausse de prix de l'immobilier pour les biens considérés comme passoires en France est de seulement +2% au cours de l'année 2021, contre +5,7% pour les non-passoires.**



À contre-courant : à Paris, les passoires thermiques sont +1,1% plus chers que les biens non-énergivores

La valeur verte, qui se traduit par une bonification du prix de vente d'un logement performant, semble ne pas avoir cours sur les marchés immobiliers tendus. En effet, la concurrence entre les acquéreurs tend à gommer les défauts thermiques des biens proposés à la vente. L'exemple le plus extrême étant Paris où les biens classés F ou G coûtent, **en moyenne, +1,1 % plus cher que les autres (logements plus récents, mieux isolés mais sans le cachet de l'ancien)**. La raison étant que, dans la capitale, beaucoup de bâtiments historiques et prestigieux sont des passoires énergétiques, et les ménages prêts à sauter le pas de la propriété dans la capitale accordent plus d'importance à cette caractéristique qu'à la valeur verte du bien. Malgré cette tendance inversée à Paris, les passoires énergétiques connaissent une baisse plus importante en 2021 de -4,2% contre -0,2% pour les logements parisiens peu énergivores.

De plus, on observe un fort afflux des appartements passoires énergétiques en vente sur le marché de la capitale. Paris enregistre une augmentation du nombre de passoires énergétiques de +34,3% contre +8% au niveau national. Ceci peut s'expliquer par un intérêt quant à un potentiel investissement locatif : les lois climats impactent essentiellement la location. Ainsi, les nouvelles mesures poussent peut-être plus les propriétaires à vendre leurs biens F ou G au lieu de les rénover.

Méthodologie :

Données utilisées : Meilleurs Agents & SeLoger depuis le 1er janvier 2019.

Le calcul des impacts et évolution de prix reposent sur une approche économétrique : la méthode hédonique qui permet de "gommer" les effets des autres spécificités des logements.

.

Le calcul des volumes et des indices d'annonces disponibles sont calculés sur la base du flux d'annonces en ligne :

- Pour les transactions de type 'Vente' de maison et appartement
- Pour les biens publiés et diffusés sur le site SeLoger uniquement (ne provenant pas d'autres verticaux)

La variation de l'indice à 1 an correspond au pourcentage d'évolution de l'indice entre décembre 2020 et décembre 2021. Les indices sont des sommes de volumes glissants sur 1 an. Cela permet d'effacer le bruit dans les données et les effets de saisonnalité.

À propos de Meilleurs Agents

Leader de l'estimation immobilière en ligne, la plateforme Meilleurs Agents aide les particuliers à avancer en toute confiance vers la réussite de leur projet immobilier en leur donnant les meilleures informations sur les prix ainsi que sur les agents immobiliers. Avec ses solutions digitales dédiées, Meilleurs Agents accompagne également les agents immobiliers pour être plus visibles et plus performants dans leur prospection, et pouvoir se dédier pleinement à la réussite du projet de leurs clients. Créée en 2008 avec l'ambition de rendre le marché de l'immobilier plus transparent, plus fluide et plus efficace, Meilleurs Agents est aujourd'hui un acteur incontournable de la tech française et met ses 370 collaborateurs ainsi que son expertise au service de la société, des agents immobiliers et des particuliers. www.meilleursagents.com

À propos du Groupe SeLoger

Depuis bientôt 30 ans, Le Groupe SeLoger innove à travers ses 11 plateformes spécialisées pour faciliter la recherche et les projets immobiliers de tous les Français. En tant qu'acteur du numérique et grâce à son expertise tech et data, le Groupe SeLoger offre une expérience immobilière toujours plus personnalisée et adaptée aux besoins de chaque Français, afin qu'ils concrétisent leurs projets d'achat, de vente ou de location en toute sérénité.

Au sein du Groupe SeLoger, nous sommes convaincus que nos talents sont notre plus grande valeur. Et c'est grâce à nos 800 collaborateurs que nous mettons à disposition des Français le plus large choix d'annonces du marché pour faciliter la recherche d'un bien selon leurs critères propres, et ainsi répondre au plus près à leurs attentes. seloger.com

[Contact presse](#)

Meilleurs Agents – Amel TRAIKIA | 06 21 36 18 40 - atraikia@meilleursagents.com