



La loi Climat et Résilience bouscule le marché immobilier plus de passoires thermiques en vente et un impact déjà visible sur les prix.

2022 aura-t-elle marqué une accélération concernant les impacts de la loi Climat et Résilience sur le marché immobilier ? L'interdiction de location depuis le 1er janvier 2023 des biens G+ a-t-elle été anticipée ? Quelle est la perception des Français quant à ces changements réglementaires en faveur de la transition énergétique des logements ?

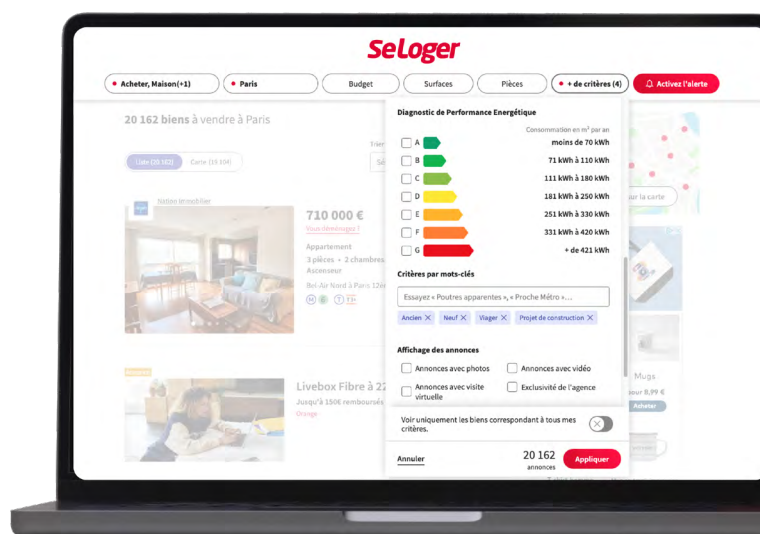
SeLoger, observateur privilégié du marché, éclaire les réels impacts de la loi Climat et Résilience grâce à **une analyse économique inédite basée sur 5 millions d'annonces*** et sur **une étude d'opinion menée par OpinionWay auprès de 5 000 Français****

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) devient un critère de choix pour les Français...

Même s'ils sont encore 71% à ne pas connaître les nouvelles réformes qui lui sont associées, 8 Français sur 10 ont déjà entendu parler du DPE. Alors qu'au 1er janvier 2023, ce sont seulement 200 000 biens G+*** qui sont concernés par l'interdiction de mise en location, les Français ont déjà fait du DPE un critère de choix. En effet, **90% des futurs acquéreurs déclarent d'ores et déjà ne visiter que les biens ayant un bon DPE ou considèrent un mauvais DPE comme un argument de négociation.**

...et un critère de recherche sur SeLoger

Ignoré par le grand public, il y a encore quelques années, le DPE se présente désormais comme un critère de choix dans la recherche immobilière. C'est pour répondre à ce besoin des Français de pouvoir sélectionner les biens par classe DPE que **SeLoger en fait un nouveau critère de recherche sur son site.**



"Nous sommes fiers de proposer ce nouveau critère de recherche par classe DPE qui est devenu essentiel pour les porteurs de projets. Il va d'ailleurs dans le sens de notre ambition : faciliter la recherche immobilière en répondant au mieux aux besoins de tous nos utilisateurs. Nous avons également choisi de lancer cette nouvelle fonctionnalité cette année car la classe DPE est désormais renseignée dans 83% des annonces, un chiffre en constante augmentation ces derniers mois."

Caroline Evans de Gantès,
Directrice Générale de SeLoger

Hausse significative des mises en vente de passoires thermiques depuis 2021

De nombreux propriétaires n'ont pas attendu les différentes échéances de la loi pour passer à l'action : **les passoires thermiques représentent aujourd'hui 19,2% de l'ensemble des biens mis en vente sur SeLoger** (vs 11,2% en 2020).

"Derrière cette hausse se cachent plusieurs réalités. Il est important de noter que **le nouveau mode de calcul et l'obligation de renseigner la classe DPE dans les annonces de biens en vente ont contribué à cette augmentation. Le DPE a aussi joué un rôle clé dans les décisions de vente pour l'ensemble des biens immobiliers : qu'il s'agisse de résidence principale, d'investissement ou de résidence secondaire.**" précise **Thomas Lefebvre, Directeur scientifique de SeLoger.**

Effet inattendu : il est intéressant de constater que **les projets de vente impactés par un mauvais DPE ne concernent pas uniquement les propriétaires bailleurs**, visés par la loi.

"Cela joue aussi sur le choix de vendre des propriétaires de résidence principale (31% des vendeurs de résidence principale ayant décidé de vendre en raison d'un mauvais DPE) et plus fortement des propriétaires de résidence secondaire (50% d'entre eux). Ce mouvement peut s'expliquer par les craintes que peuvent représenter de tels logements en termes de coûts et de temps de rénovation, par l'importance du coût énergétique dans un contexte inflationniste et par une éventuelle anticipation de perte de valeur du bien par les propriétaires." ajoute **Thomas Lefebvre.**

Cette hausse du côté des passoires thermiques s'apprécie différemment sur le territoire français selon la tension du marché. Ainsi, le marché parisien engagé dans un cycle baissier et qui connaît une situation de sur-offre de biens disponibles à la vente, observe **4x plus de passoires en vente qu'en juillet 2021 ce qui représente désormais 37% du stock total** des biens en vente. A l'inverse, à Marseille où le marché immobilier a le vent en poupe, tout semble se vendre, même les passoires thermiques, qui représentaient **4% du stock total des biens en vente en 2021, et sont restées au même seuil en 2022.**

Passoires thermiques : une réalité différente selon les dynamiques de marché

Évolution des prix
depuis juillet 2021

Évolution des prix des
passoires en moyenne
depuis juillet 2021

Part de passoires parmi
les biens en vente

France
en rééquilibrage

+6,5%

+3,7%

19,2%



Paris ↘
Cycle baissier

-2,7%

-3,7%

37%



Marseille ↗
Cycle haussier

+14,8%

+11,8%

4%

Source : IPI Meilleurs Agents au 1^{er} janvier 2023 et analyse de 5 millions d'annonces sur le site SeLoger.

Les prix des passoires thermiques ont augmenté 2x moins que les prix des autres biens depuis juillet 2021

Le DPE impacte à la fois l'offre et la demande des biens. Du côté des intentions, **40% des futurs acheteurs considèrent un mauvais DPE comme un levier de négociation**. En parallèle, **les futurs vendeurs se disent prêts à baisser leur prix à cause du DPE de leur bien** (79% pour les vendeurs de résidence principale et 57% pour les vendeurs d'investissement locatif). Ainsi, les passoires sont proposées sur le marché à un prix de vente **en moyenne -3,9% moins cher** qu'un bien équivalent non passoire. De plus, les transactions liées aux passoires thermiques sont plus négociées que pour les autres biens : **près de 70% des appartements classés F ou G sont négociés dans les 10 plus grandes villes** (hors Paris), contre 61% pour les biens des classes supérieures. **Cette négociation est aussi plus agressive pour ces biens** avec une marge de négociation de **-5,6%** en moyenne en France (vs -3,7% pour les biens des autres classes)^{****}.

Par conséquent, **il y a une différence significative sur l'évolution des prix quand il s'agit de passoires ou non**. En France, les prix des passoires ont augmenté en moyenne de **+3,7%** depuis juillet 2021, c'est 2 fois moins que pour les autres biens (+7%).

La loi n'est pas la seule responsable de la baisse de l'offre locative

L'offre locative est très saisonnière et la baisse récente (depuis l'été 2022) du volume d'annonces de location **concerne à la fois les passoires et non passoires** et pourrait s'expliquer majoritairement par **l'augmentation des taux d'intérêt**, qui freine les projets d'achats et pousse les locataires à le rester.

Concernant plus spécifiquement le marché locatif des passoires thermiques, on observe une tendance plus marquée ces 6 derniers mois avec une baisse nette qui concorde avec **le calendrier législatif**.

Méthodologie

*Analyse économique de 5M d'annonces de maisons et d'appartements anciens en vente publiées sur le site SeLoger ainsi que de transactions conclues et communiquées par les agences partenaires Meilleurs Agents entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2022.

** Etude OpinionWay menée auprès de 5000 Français du 20 décembre 2022 au 5 janvier 2023 sur un échantillon représentatif de la population française, avec un focus acheteurs, vendeurs, locataires, propriétaires et propriétaires bailleurs.

*** Les biens G+ sont ceux dont la consommation d'énergie est supérieure à 450kWh/m²/an. Sur les 511 000 biens G+ concernés par l'interdiction de location en cas de nouveau bail ou de renouvellement, seulement 200 000 sont loués.

**** Pour les biens dont le prix a été négocié en 2022

Ainsi, il semblerait qu'un certain nombre de propriétaires bailleurs aient décidé de vendre leurs biens classés F ou G plutôt que de réaliser des travaux de rénovation pour continuer à les louer.

"En interdisant progressivement les locations des classes énergétiques les plus mauvaises, la loi Climat et Résilience pousse peu à peu le marché immobilier dans une nouvelle dynamique. Nous n'en sommes qu'au début du calendrier mais des impacts sont déjà visibles, au-delà du simple marché de l'investissement. Avec un stock de passoires plus important sur le marché qu'il y a 18 mois, des acheteurs plus avertis et des vendeurs prêts à revoir leur prix à la baisse, le DPE est devenu un vrai critère de valorisation. Ainsi, une passoire énergétique est proposée sur le marché avec une décote de -3,9% par rapport au même bien avec une meilleure étiquette énergétique. Elle sera négociée de -5,6%. De plus, cet écart est en train de se creuser, en témoignent les différences d'évolution de prix entre les passoires et les non passoires." conclut **Thomas Lefebvre, Directeur Scientifique de SeLoger.**

Les 1^{ers} effets de la loi Climat et Résilience sur le marché

F / G/G+

19,2%

des biens en vente sur le marché sont des passoires thermiques

40%

des futurs acheteurs considèrent un mauvais DPE comme un levier de négociation

+3,7%

Augmentation des prix des passoires thermiques en moyenne : c'est 2 fois moins que pour les autres biens (+7%).

IPI Meilleurs Agents au 1er janvier 2023, analyse de 5M d'annonces sur le site SeLoger, étude OpinionWay auprès de 5000 Français du 20 déc 2022 au 5 janv 2023

Contact presse SeLoger

Laurent Bartoleschi

laurent.bartoleschi@zenogroup.com

06 61 79 75 52