

Focus : Le nouveau diagnostic va-t-il accélérer la lente progression des ventes de logements anciens bénéficiant des meilleures étiquettes énergétiques ?

La loi de transition énergétique pour une croissance verte vise à accélérer les changements, à rénover le parc de logements et à sortir les ménages les plus modestes de la précarité énergétique. Depuis le 1^{er} juillet 2021, le diagnostic de performance énergétique (DPE), créé en 2006, a évolué pour mieux s'inscrire dans le cadre de la politique énergétique européenne qui vise à la neutralité carbone à l'horizon 2050¹.

Jusqu'à présent informatif, le DPE est devenu opposable. Il peut désormais remettre en question la vente d'un bien et contraindre la location avec l'interdiction progressive des mises en location pour certaines étiquettes énergétiques (2025 pour les étiquettes G, 2028 pour F et 2034 pour E) et le gel des loyers des passoires énergétiques (classes F et G à partir de 2023).

Son contenu et sa méthode de calcul sont également modifiés s'appuyant sur les caractéristiques techniques du bien (qualité du bâti, isolation, fenêtres, chauffage...) et non plus simplement sur les consommations passées (factures).

Enfin, à l'automne 2022 un audit énergétique deviendra obligatoire pour les passoires énergétiques (F ou G), étendu ensuite aux logements classés E à partir de 2025 et aux étiquettes D en 2034.

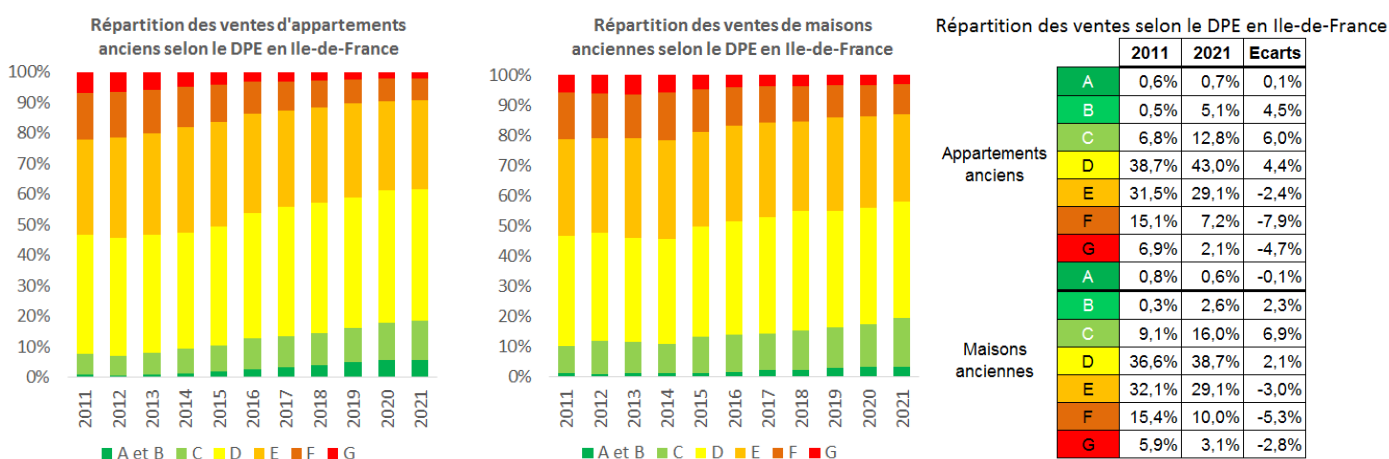
L'ensemble de ces nouvelles normes et de premières modifications attendues dès 2022 ou 2023 pourraient conduire à une plus grande sensibilité des acquéreurs à ces questions. Cependant, nos premières explorations de la base immobilière BIEN pour l'Île-de-France ne permettent pas encore de conclure à des évolutions nouvelles allant au-delà des tendances de fond déjà identifiées.

Le mouvement d'amélioration de la qualité énergétique des logements anciens vendus est réel mais lent

En 10 ans, la part des logements anciens économes énergétiquement (classes A et B) reste très marginale dans les ventes franciliennes, malgré une progression notable. Elle est passée de 1,1% à 5,8%, pour les appartements, et de 1,1% à 3,2%, pour les maisons dans l'ancien. Les évolutions sont assez naturellement lentes, car les étiquettes A et B, très exigeantes (moins de 90 kwh par m² contre plus de 9 fois plus et 450 kwh par m² pour les logements classés en G), ne sont généralement attribuées qu'aux logements neufs ou aux rénovations lourdes qui sont exclues de l'étude.

Les améliorations sont plus notables pour les ventes de logements de classe C qui ont quasiment doublé (passant de 6,8% à 12,8% pour les appartements et de 9,1% à 16% pour les maisons). La part des ventes des classes D et E se sont maintenues à des niveaux proches (environ 70%).

En revanche, les logements énergivores (classes F et G) sont devenus proportionnellement beaucoup moins nombreux dans les ventes de logements anciens (de 22% à 9,3% pour les appartements et de 21,3% à 13,1% pour les maisons).



En Ile-de-France, les acquisitions semblent déjà se focaliser sur les biens les moins énergivores

Une étude de l'INSEE² de 2018 met en avant **les mauvaises performances énergétiques des logements composant le parc francilien par rapport à la moyenne nationale**. L'ancienneté du parc francilien (7 logements sur 10 ont été construits avant 1945), le manque d'offre et des prix élevés expliquent cette situation, avec un logement sur 3 considéré comme très énergivore (F ou G), contre un sur quatre en France. Mais, la faible surface des logements, la prépondérance du l'habitat collectif et la densité de l'agglomération permettent de limiter le montant moyen de chauffage en Ile-de-France qui est, indique la note, « l'un des plus faibles de France ».

Cependant, et malgré des budgets de chauffage plus raisonnables, les ventes, que nous observons dans l'ancien, comprennent dès à présent beaucoup plus de logements économes en énergie que le parc ne semble en proposer.

Il est assez difficile de savoir s'il s'agit d'une vraie préférence des acquéreurs, d'effets liés au parc ou d'une rotation plus forte du parc récent et mutable et donc bien noté (investisseurs sortant des dispositifs fiscaux après une acquisition dans le neuf par exemple) alors qu'une partie du parc pourrait être occupée par des propriétaires qui ne revendent qu'après une longue période de détention (départ à la retraite, décès). La composition du parc social, tout comme les améliorations récentes des étiquettes énergétiques du parc de logements, mériteraient également d'être prises en compte.

Comparaison des ventes de logements anciens par rapport au parc :

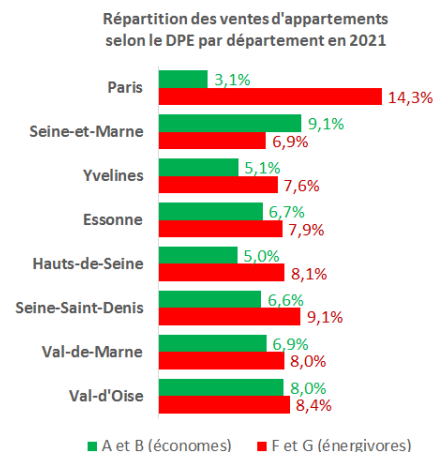
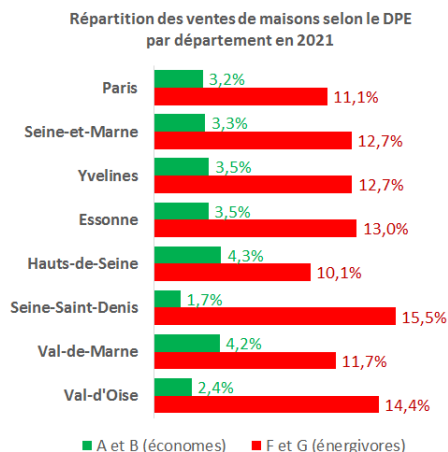
	Répartition du parc *		Répartition des ventes de logements en 2021
	Ile-de-France	France	
Étiquettes A et B	1,7%	3,1%	4,8%
Étiquettes C et D	35,2%	43,0%	55,4%
Étiquette E	28,6%	27,6%	29,1%
Étiquettes F et G	34,5%	26,3%	10,8%

* Source Insee d'après une modélisation sur des données de 2013 et 2015

Des différences marquées en fonction des départements, la typologie et l'âge de l'habitat

La part des ventes d'appartements bénéficiant d'une basse consommation énergétique (classes A et B) varie très fortement en Ile-de-France. A Paris, les appartements performants ne concernent que 3,1% des ventes contre plus de 14% de « passoires énergétiques ». La plus grande proportion de biens de petite taille (studios et 2 pièces), par ailleurs anciens, explique ces mauvais résultats.

A l'opposé, la Seine-et-Marne enregistre plus de ventes d'appartements économes (9,1%) que d'appartements énergivores (6,9%). La forte augmentation du parc d'appartements en Seine-et-Marne au cours de la décennie 2000 a permis de développer une offre de logements économes que l'on retrouve dans les ventes.



Sur le marché de la maison individuelle, les étiquettes les moins performantes (F et G) sont clairement surreprésentées par rapport au marché des appartements. Les maisons consomment près de 35% d'énergie en plus que les appartements³, à caractéristiques comparables ce qui dégrade leurs performances.

Selon les départements, la part des « passoires énergétiques » (classes F et G) est 2 à 9 fois plus importante que celle des maisons performantes (classes A et B).

Deux départements affichent des résultats médiocres : la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise avec respectivement 15,5% et 14,4% de ventes de maisons énergivores contre seulement 1,7% et 2,4% de maisons basse consommation.

¹ Loi de transition énergétique pour une croissance verte (LTECV) inscrite dans le Grenelle 2, articles 148, 155, 158, 159 et 160

² Insee Analyses Ile-de-France - n°92 de décembre 2018 : "Se chauffer en Ile-de-France : la petite taille des logements atténue le coût d'une performance énergétique médiocre"

³ <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2018-10/thema-01-menages.pdf>