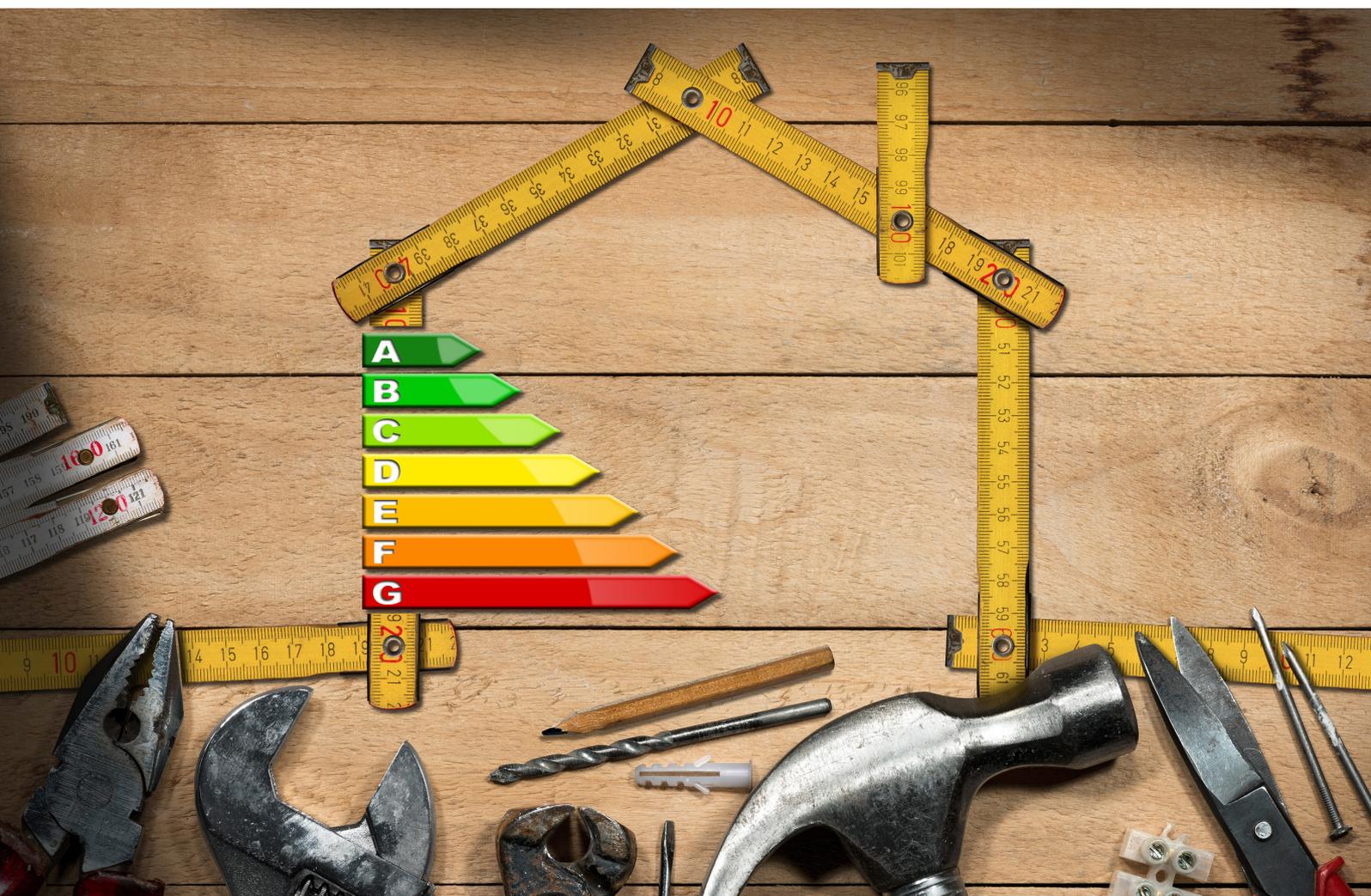


# La valeur verte des logements en 2020

France métropolitaine (hors Corse)



## CONTACTS

**Contact presse : Conseil supérieur du notariat**  
Mathieu Ferrié — Responsable des relations presse - 01 44 90 31 74

**Contact technique : ADNOV**  
Anne Papadopoulos - 01 49 70 81 53  
anne.papadopoulos@adnov.fr

# La réforme du diagnostic de performance énergétique

La réforme du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) a notamment pour objectif de permettre une évaluation plus lisible et représentative de la performance d'un bâtiment. Ainsi, un nouveau DPE, qui se veut plus fiable et désormais opposable, est entré en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2021.

La méthode dite des « consommations réelles », basée sur l'examen des factures et donc très liée au mode de vie et aux habitudes de consommation des habitants, n'est plus utilisable. **Le calcul du DPE est ainsi centré sur la seule appréciation de ses caractéristiques physiques** (type de logement occupé, type d'isolation, type de chauffage, variables météorologiques, etc.).

Par ailleurs, l'impact du type d'énergie

sur l'émission de gaz à effet de serre est maintenant pris en compte tout en conservant le calcul en énergie primaire. **L'électricité et le bois sont ainsi favorisés au détriment du gaz ou du fioul**, ce qui entraîne une redistribution des logements au sein de l'échelle des performances énergétiques : **pour 800 000 logements le passage de la lettre E à F mais également pour 800 000 autres logements de la lettre F à E**. Cependant, « *il reste toujours, en fin de compte, exactement le même nombre de passoires thermiques, mais ce ne sont pas les mêmes* »<sup>(1)</sup>. **Près de cinq millions de passoires thermiques sont ainsi recensées à partir de la base des DPE de l'ADEME**<sup>(2)</sup>.

Par ailleurs, les dispositifs d'aide à la rénovation énergétique s'accompagnent dorénavant de

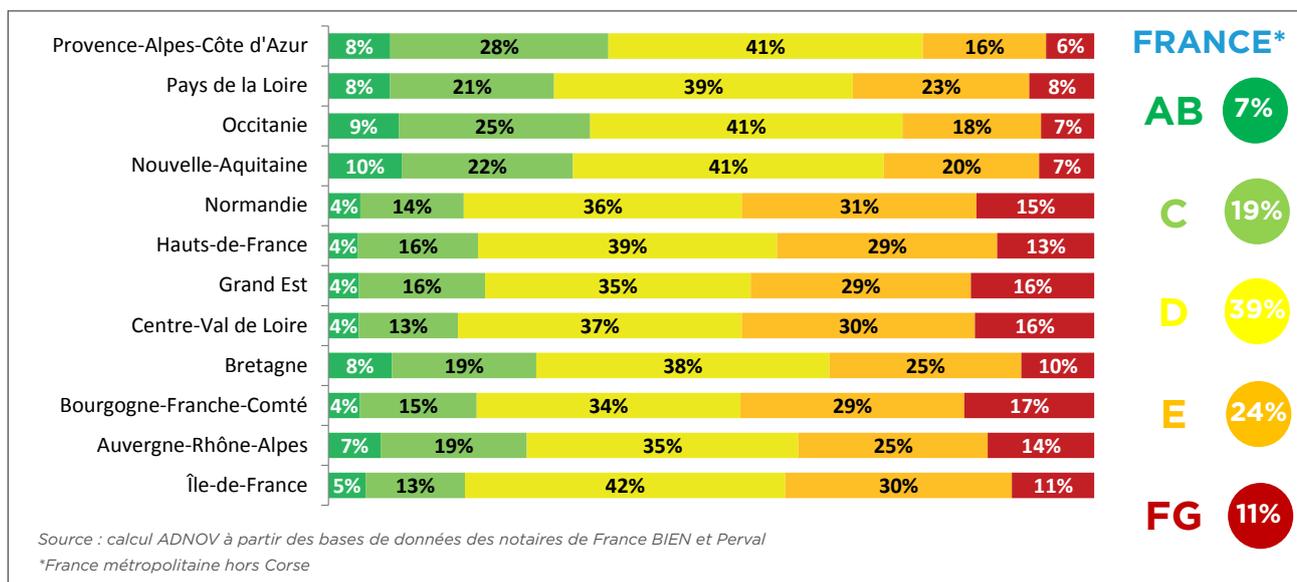
conseils et même d'une **estimation (fourchette) du coût des travaux nécessaires**, en distinguant deux niveaux : travaux essentiels et travaux à envisager. De plus, l'attribution de certaines aides (MaPrimeRénov', l'aide du programme « Habiter Mieux » de l'Anah, les aides « Coup de Pouce » des fournisseurs d'énergie) est conditionnée à des plafonds de ressources. Il faut noter que **le dispositif MaPrime Rénov'**, initialement ouvert aux seuls propriétaires occupants modestes et très modestes, **a été élargi à l'ensemble des propriétaires occupants**. La catégorie de ressources est définie en fonction de la localisation de la résidence principale et de la composition du ménage. Un cumul entre les aides est également parfois possible pour les mêmes travaux.

Dans cette étude, l'effet d'une variation de l'étiquette énergie sur les prix des logements a été estimé à partir des DPE évalués selon la méthode de calcul en vigueur en 2020 (« consommations réelles » pour les logements construits avant 1948 et « 3CL » pour ceux construits après 1948). La prochaine mise à jour de l'étude intégrera les modifications qui seront intervenues sur la méthode de calcul depuis juillet 2021.

## 1 Répartition des étiquettes énergie des logements anciens vendus en 2020

Graphique 1

Répartition des transactions de logements anciens en 2020 selon l'étiquette énergie par région



► Sur l'ensemble des transactions immobilières réalisées en 2020 sur le marché résidentiel ancien, **7% des ventes concernent les logements les plus économes (classe A-B) et 11% concernent les logements les plus énergivores (classe F-G)**. Par rapport à 2019, la répartition des ventes de logements selon l'étiquette énergie est identique, à l'exception d'une légère hausse de la part des ventes de logements de classe A-B (+1 point) réduisant la part des logements de classe C dans les mêmes proportions.

► La part des ventes de logements les plus énergivores (classe F-G) reste toujours nettement plus importante en Bourgogne-Franche-Comté (17%), dans le Grand Est (16%) et le Centre-Val de Loire (16%) qu'en Occitanie (7%), Nouvelle-Aquitaine (7%) et Provence-Alpes-Côte d'Azur (6%). Par rapport à 2019, c'est en **Nouvelle-Aquitaine que la part des ventes de logements les plus économes (classe A-B) a le plus augmenté**, passant de 8% en 2019 à 10% en 2020. À Paris, ces logements représentent seulement 3% des ventes, néanmoins la part des logements vendus construits après 2010<sup>(3)</sup> y est également la plus faible (1%).

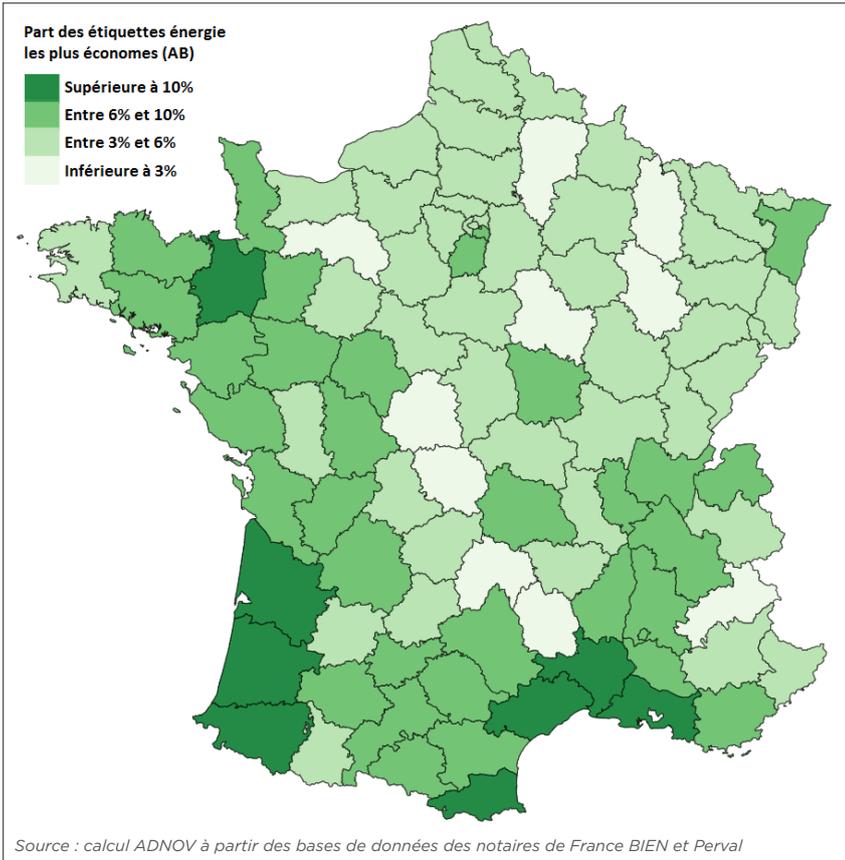
(1) « Logement : le nouveau diagnostic de performance énergétique favorise l'énergie électrique », Le Monde, Isabelle Rey-Lefebvre, publié le 16 février 2021.

(2) « Le parc de logements par classe de consommation énergétique », Document de travail n°49, Commissariat général au Développement durable, SDES, Septembre 2020.

(3) La part des logements vendus construits après 2010 est présentée par département en annexe en page 7.

### Carte 1

Part des transactions de logements anciens d'étiquette énergie A-B en 2020 par département



▶ Le Nord-Est se distingue toujours par une faible part des ventes de logements les plus performants (A-B). À l'opposé, autour de la façade atlantique et de la façade méditerranéenne, où le climat est souvent plus doux, cette part est bien supérieure.

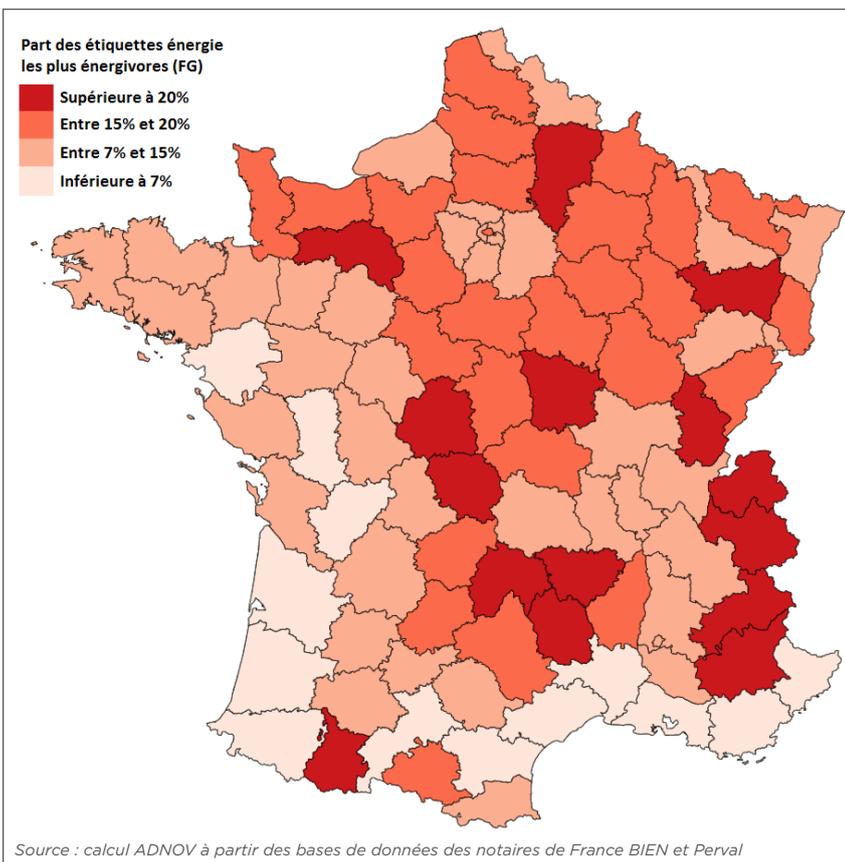
▶ Au niveau plus local, la part des logements vendus de classe A-B varie fortement en 2020 selon les départements : de 1% dans la Meuse, la Haute-Marne, la Creuse et le Cantal à au moins 12% dans les Pyrénées-Atlantiques, la Gironde, les Bouches-du-Rhône, l'Ille-et-Vilaine et l'Hérault. On peut noter que la part des logements vendus construits après 2010 est également parmi les plus faibles dans la Meuse, la Haute-Marne, la Creuse et le Cantal (de 3 à 6%) et parmi les plus fortes dans les Pyrénées-Atlantiques, la Gironde, les Bouches-du-Rhône, l'Ille-et-Vilaine et l'Hérault (de 10 à 13%).

▶ Sur un an, la part des logements vendus de classe A-B a le plus progressé dans la Nièvre (7%) et l'Ariège (6%), avec +3 points. À l'inverse, cette part a le plus diminué en Lozère (2%) dans les mêmes proportions.

▶ Sur cinq ans, les évolutions sont plus significatives dans les départements où la part de logements vendus de classe A-B est la plus forte en 2020. Dans les Pyrénées-Atlantiques (14%), la Gironde (13%) et l'Ille-et-Vilaine (12%) elle augmente de 7 points. Mais également dans les Bouches-du-Rhône (12%), les Landes (11%), les Pyrénées-Orientales (11%), la Loire-Atlantique (10%), la Charente-Maritime (9%), l'Ain (9%) et la Nièvre (7%), avec +6 points.

### Carte 2

Part des transactions de logements anciens d'étiquette énergie F-G en 2020 par département



▶ La part des logements vendus qualifiés de « logements extrêmement peu performants » (classe F-G) est encore plus hétérogène sur le territoire. Elle est la plus faible (3%) dans les départements proches du sud de la façade atlantique et de l'arc méditerranéen tels que le Var, les Pyrénées-Atlantiques, la Gironde et les Bouches-du-Rhône. À l'inverse, elle est la plus forte dans les départements plus ruraux et/ou montagneux tels que le Cantal (36%), les Hautes-Alpes (34%), la Creuse (30%), les Alpes-de-Haute-Provence (30%) et la Savoie (29%).

▶ A l'instar des ventes de logements les plus économes, la Lozère est également le département où la part des ventes de logements les plus énergivores (classe F-G) a le plus diminué sur un an, avec -10 points (24%). Viennent ensuite la Meuse, la Moselle et les Hautes-Alpes avec des baisses comprises entre -3 et -5 points. Ailleurs, cette part a évolué entre -1 et +1 point, à l'exception de l'Yonne avec +2 points.

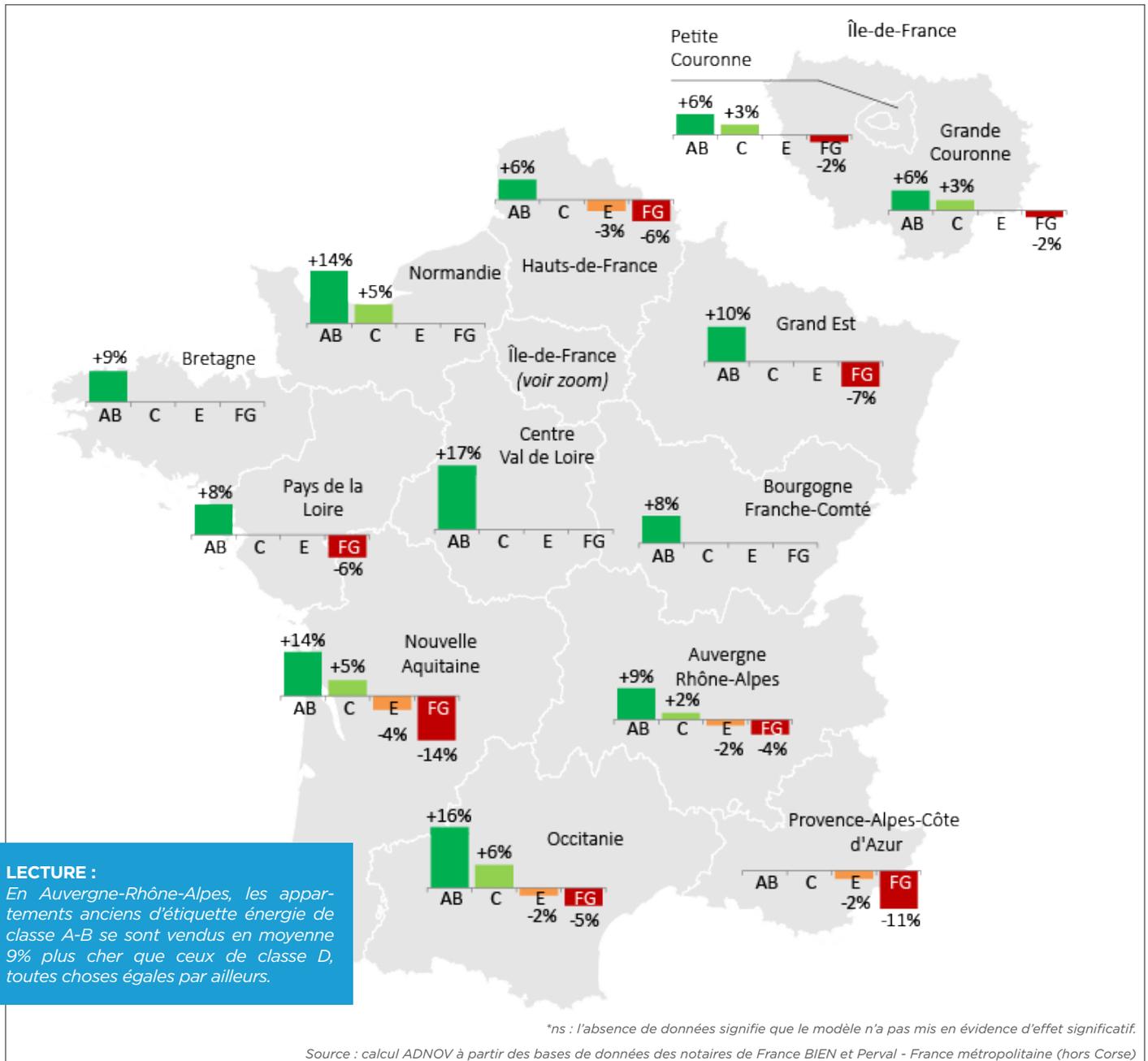
▶ Sur cinq ans, la part des ventes de logements énergivores a uniquement augmenté dans les Hautes-Alpes (+4 points). En revanche, de fortes baisses sont enregistrées dans l'Allier (-10 points), la Meuse (-15 points), la Haute-Loire (-16 points), le Cantal (-18 points), et la Lozère (-23 points).

## Impact des étiquettes énergie sur les prix des appartements anciens en 2020

Carte 3

Impact des étiquettes énergie sur les prix de vente des appartements anciens par région en 2020

Par rapport aux appartements anciens de référence de classe D

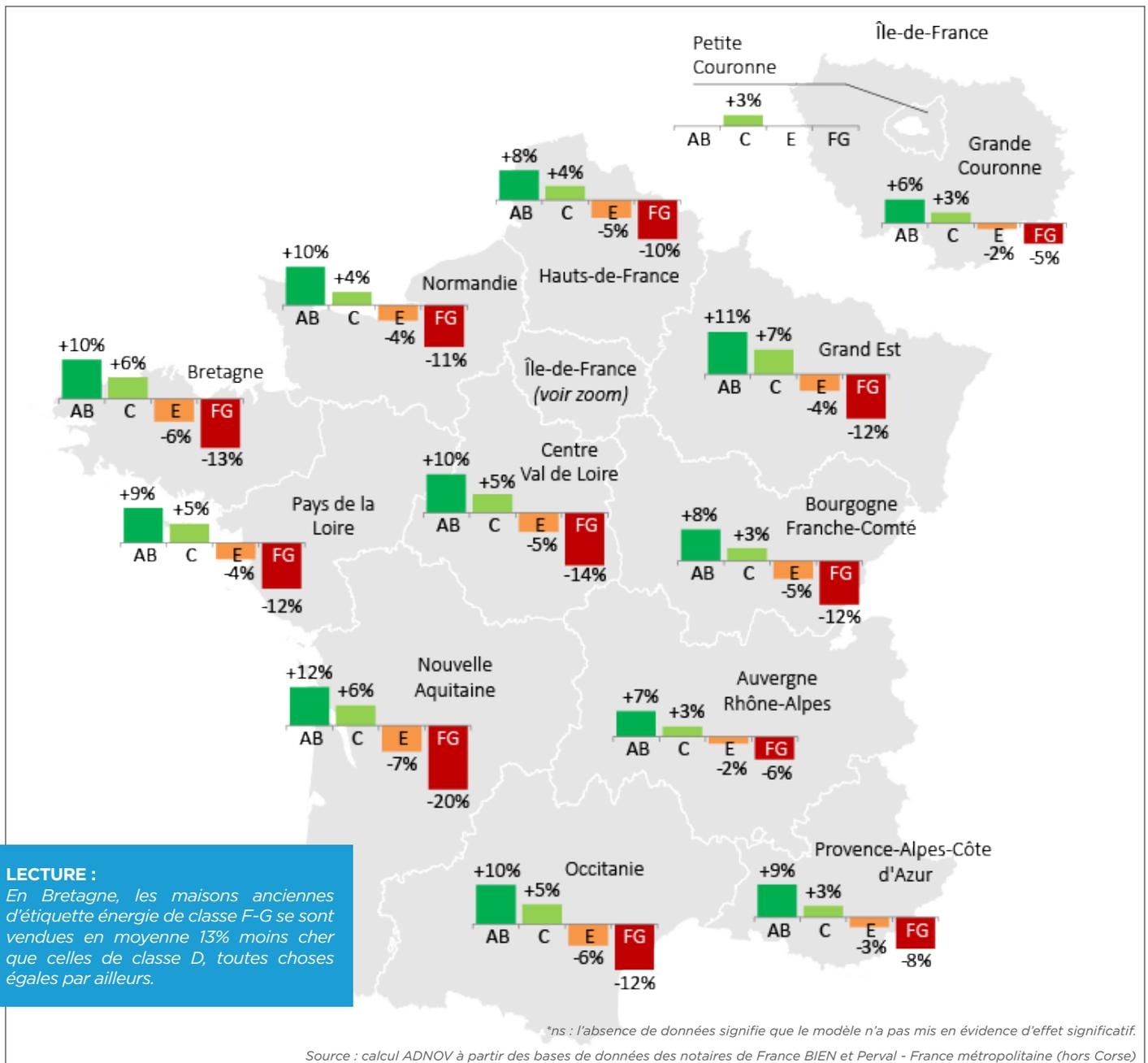


- ▶ La plus-value engendrée en moyenne en 2020 sur les prix des appartements anciens qui disposent d'une étiquette énergie de **classe C** (par rapport à ceux de classe D) **ne dépasse pas +6%**, à l'instar de 2019. Il en est de même sur les prix des appartements de **classe E**, avec une **moins-value qui ne dépasse pas -4%**.
- ▶ En revanche, l'**effet des moins bonnes étiquettes énergie (classe F-G) sur les prix des appartements anciens en 2020 est en moyenne un peu plus fort par rapport à 2019 dans la plupart des régions**. Il est toujours le plus faible et équivalent en Grande et Petite Couronne (-2%), et reste toujours le plus élevé en Nouvelle-Aquitaine mais son ordre de grandeur est plus important, passant de -9% en 2019 à -14% en 2020.
- ▶ **L'évolution de l'impact des meilleures étiquettes énergie (classe A-B) est plus variable** : il a **le plus augmenté dans le Centre-Val de Loire** (de +7% en 2019 à +17% en 2020) et **le plus diminué en Bourgogne-Franche-Comté** (de +16% en 2019 à +8% en 2020). La **Provence-Alpes-Côte d'Azur, reste la seule région où l'impact des meilleures étiquettes (A-B) sur les prix des appartements anciens n'est pas significatif en 2020**. Cette région fait notamment partie de celles où la part des appartements anciens vendus avec les meilleures étiquettes (A-B) est la plus forte (7%). Cependant, alors que cette part est encore plus forte en Nouvelle-Aquitaine (9%), la plus-value y est également parmi les plus importantes (+14%).

## Impact des étiquettes énergie sur les prix des maisons anciennes en 2020

Carte 4

Impact des étiquettes énergie sur les prix de vente des maisons anciennes par région en 2020  
Par rapport aux maisons anciennes de référence de classe D



- ▶ Les effets d'une variation de la classe d'étiquette énergie sur les prix des maisons anciennes (par rapport à celles de classe D) en 2020 sont en moyenne proches de ceux estimés en 2019 pour la majorité des régions. L'impact reste toujours moins significatif en Île-de-France et plus faible que celui enregistré ailleurs.
- ▶ Pour les meilleures étiquettes énergie (classes A-B), la plus-value est globalement plus forte à l'Ouest qu'à l'Est. Par exemple, elle est de +12% en Nouvelle-Aquitaine mais bien moindre en Auvergne-Rhône-Alpes à +7%. Les évolutions sur un an sont faibles en 2020, mais les plus significatives concernent la Bourgogne-France-Comté, où la plus-value augmente de +6% en 2019 à +8% en 2020, et le Grand Est, où la plus-value diminue de +16% en 2019 à +11% en 2020.
- ▶ Pour les moins bonnes étiquettes énergie (classe F-G), la moins-value reste toujours plus significative et plus importante sur les prix des maisons que sur ceux des appartements. Dans les régions du sud-est comme l'Auvergne-Rhône-Alpes et la Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'impact sur les prix est en moyenne respectivement de -6% et -8%. Partout ailleurs en province, il est d'au moins -10% et jusqu'à -20% en Nouvelle-Aquitaine. La moins-value estimée en 2020 est très similaire à celle estimée en 2019, c'est en Auvergne-Rhône-Alpes que l'évolution est la plus significative : de -3% en 2019 à -6% en 2020.

## 4 Sources et méthode

- ▶ Les travaux ont été réalisés à partir des données des bases immobilières des Notaires de France BIEN et Perval, respectivement pour l'Île-de-France et la province ; ils portent sur les **mutations de logements anciens au sens fiscal (non soumis à la TVA) à titre onéreux de l'année 2020** ;
- ▶ La **performance énergétique et environnementale est mesurée dans cette étude par la seule étiquette énergie du DPE**. Son taux de renseignement sur le champ de cette étude est stable par rapport à l'année précédente, autour de 70% ;
- ▶ La **valeur verte** est définie, dans le cadre de cette étude, **comme l'augmentation de valeur engendrée par une meilleure performance énergétique et environnementale d'un bien immobilier par rapport à un autre, toutes choses égales par ailleurs** et selon l'information disponible dans les bases notariales. Elle est exprimée en termes de « valeur vénale » ;
- ▶ La **méthode** utilisée pour estimer la valeur verte **fait appel à des techniques économétriques** (dites « hédoniques ») et s'inspire de celle utilisée pour le calcul des indices Notaires-Insee des prix des logements anciens. **Elle décompose le prix de chaque logement en fonction de la valeur de ses caractéristiques.**

## Annexe

Parts des logements vendus en 2020 construits après 2010 par département

Départements	Parts	Départements	Parts	Départements	Parts
Ain	15%	Haute-Loire	8%	Orne	3%
Aisne	4%	Haute-Marne	3%	Paris	1%
Allier	5%	Hautes-Alpes	6%	Pas-de-Calais	7%
Alpes-de-Haute-Provence	6%	Haute-Saône	5%	Puy-de-Dôme	8%
Alpes-Maritimes	4%	Haute-Savoie	14%	Pyrénées-Atlantiques	10%
Ardèche	10%	Hautes-Pyrénées	7%	Pyrénées-Orientales	9%
Ardennes	4%	Haute-Vienne	6%	Rhône	11%
Ariège	5%	Haut-Rhin	7%	Saône-et-Loire	6%
Aube	7%	Hauts-de-Seine	7%	Sarthe	6%
Aude	10%	Hérault	11%	Savoie	9%
Aveyron	8%	Ille-et-Vilaine	13%	Seine-et-Marne	9%
Bas-Rhin	9%	Indre	5%	Seine-Maritime	6%
Bouches-du-Rhône	10%	Indre-et-Loire	9%	Seine-Saint-Denis	9%
Calvados	7%	Isère	10%	Somme	6%
Cantal	4%	Jura	7%	Tarn	9%
Charente	7%	Landes	13%	Tarn-et-Garonne	11%
Charente-Maritime	13%	Loire	7%	Territoire de Belfort	6%
Cher	5%	Loire-Atlantique	11%	Val-de-Marne	8%
Corrèze	7%	Loiret	6%	Val-d'Oise	9%
Côte-d'Or	7%	Loir-et-Cher	7%	Var	8%
Côtes-d'Armor	7%	Lot	6%	Vaucluse	8%
Creuse	6%	Lot-et-Garonne	7%	Vendée	9%
Deux-Sèvres	6%	Lozère	5%	Vienne	8%
Dordogne	9%	Maine-et-Loire	9%	Vosges	6%
Doubs	8%	Manche	9%	Yonne	4%
Drôme	9%	Marne	5%	Yvelines	7%
Essonne	8%	Mayenne	6%		
Eure	8%	Meurthe-et-Moselle	5%		
Eure-et-Loir	5%	Meuse	4%		
Finistère	6%	Morbihan	10%		
Gard	9%	Moselle	8%		
Gers	9%	Nièvre	4%		
Gironde	12%	Nord	5%		
Haute-Garonne	9%	Oise	6%		