

Pas d'afflux massif de passoires thermiques sur le marché immobilier



© 2023 Les Echos Publishing

Depuis le 1^{er} janvier 2023, il n'est plus possible de louer certains logements très énergivores (affichant la classe G au diagnostic de performance énergétique (DPE) et consommant plus de 450 kilowattheures (KWh) d'énergie par mètre carré et par an), les fameuses passoires thermiques. À l'annonce de cette échéance par les pouvoirs publics, des professionnels du secteur de l'immobilier avaient manifesté leur inquiétude car ils pensaient que de nombreux logements bannis du parc locatif allaient se retrouver sur le marché immobilier.

Selon le dernier baromètre Guy Hoquet sur les passoires thermiques, cette inquiétude ne s'est pas vraiment concrétisée. En effet, le volume de ventes des logements énergivores est demeuré globalement identique à celui de 2021, avec « seulement » 8 % des transactions réalisées en 2022. Seule la ville de Paris fait exception à la moyenne nationale : les biens classés G représentent 21,6 % de l'offre commercialisée.

Globalement, selon les régions, le poids des passoires thermiques a augmenté de quelques points. Mais il faut rappeler que la méthodologie du diagnostic de performance énergétique (DPE) a évolué au 1^{er} juillet 2021. Cette réforme a

fait basculer de nombreux logements en classe F ou G du DPE. Avant la réforme du DPE, les pouvoirs publics estimaient à 4,8 millions le nombre de passoires thermiques dans le parc immobilier français. Après la réforme, ce chiffre est passé à 5,2 millions.

Autre information à tirer de cette étude : les biens immobiliers qui affichent une étiquette F ou G se vendent en moyenne 10 % moins cher. À Paris, la décote moyenne est de 3 points. Toutefois, dans certaines villes, il n'a été observé aucune décote de prix, voire des valeurs plus élevées que la moyenne : c'est le cas à Bordeaux, Rennes, Bastia, Angers et Orléans.

© 2022 Les Echos Publishing