

# Quel est l'impact de l'étiquette énergie d'un bien immobilier sur son prix ?



© 2021 Les Echos Publishing

Lorsqu'un bien immobilier est mis en location ou en vente, son propriétaire est dans l'obligation de faire réaliser, par un professionnel, un diagnostic de performance énergétique (DPE). Concrètement, ce DPE indique notamment la quantité d'énergie consommée par un bien immobilier. Mais la question est de savoir si cette étiquette énergie a un impact direct sur le prix de vente d'un logement. Une étude publiée récemment par les Notaires de France s'est intéressée à cette question.

On y apprend notamment que sur l'ensemble des transactions immobilières réalisées en 2020 dans l'ancien, 7 % des ventes seulement concernent les logements les plus économes (classe A-B) et 11 % 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.

## Un impact important sur le prix des maisons

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 (classe 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-Franche-Comté, où la plus-value augmente de +6 % en 2019 à +8 % en 2020, et le Grand Est, où la plus-value passe 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 Auvergne-Rhône-Alpes et 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.

## **Et les appartements ?**

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.

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 (classe 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 %).

© 2021 Les Echos Publishing