

Quel est l'impact de l'étiquette énergie sur le marché immobilier ?



© 2023 Les Echos Publishing

Dans sa dernière étude, les Notaires de France se sont penchés sur la question de savoir quel est l'impact de l'étiquette énergie sur les volumes et les prix de vente des biens immobiliers. Et cette étude constate une forte augmentation de la part des ventes de logements les plus énergivores (étiquettes énergie F et G) sur les premiers mois de 2023. Ces biens représentent dorénavant 18 % des ventes, soit +7 points en deux ans.

Les Notaires de France notent également que ce phénomène se reporte sur tous les départements, bien que quelques-uns se distinguent de cette tendance générale. Il s'agit principalement de ceux qui enregistrent déjà une forte part de ventes de logements étiquetés F et G. La Savoie et la Haute-Savoie sont les seuls à voir leur part légèrement baisser. A contrario, bon nombre de départements du Sud-Ouest, qui enregistraient, au 2^e trimestre 2021, une faible proportion de ventes de logements très énergivores, ont vu leur part un peu plus que doubler jusqu'au 2^e trimestre 2023, comme le Tarn-et-Garonne, les Landes ou les Pyrénées-Atlantiques. En Gironde, elle a même été multipliée par 4.

Globalement, en 2022, environ une vente sur trois d'appartements affichant une étiquette F ou G est intervenue

dans une ville de plus 100 000 habitants, contre une sur quatre un an plus tôt, soit une hausse d'environ 10 points, alors que cette hausse n'est que de 2 points sur l'ensemble des ventes intervenues sur le marché du collectif.

Si, les années précédentes, l'impact de l'étiquette énergie sur les prix des logements était moins significatif sur le collectif, notamment pour les plus mauvaises étiquettes (F et G), ce n'était plus le cas en 2022. En effet, la décote engendrée par une étiquette F ou G, par rapport à un appartement similaire de classe D, est significative dans toutes les régions de France métropolitaine (hors Corse). Cette décote dépasse même -10 % dans le Grand Est et les Hauts-de-France. Sur l'individuel, la moins-value, déjà importante, l'est d'autant plus en 2022. Elle s'échelonne de -5 à -22 % en 2022 pour les maisons contre de -4 à -11 % pour les appartements.

[Notaires de France – La valeur verte des logements en 2022, novembre 2023](#)

© 2023 Les Echos Publishing