

La grande braderie des passoires thermiques bouscule le marché

39 Les Echos Vendredi 10 et samedi 11 février 2023

Les Echos PATRIMOINE

IMMOBILIER Une étude de SeLoger et d'OpinionWay analyse l'impact des obligations de rénovation énergétique des logements. Les prix, les loyers, le nombre de biens en vente ou à louer, en passant par l'état d'esprit des Français face à cette actualité sont passés au crible.

La grande braderie des passoires thermiques bouscule le marché

Anne-Sophie Vion
@AnnesophieVION

Enclenché depuis des mois, le verdissement du parc immobilier résidentiel tricolore s'annonce comme un virage de plus en plus incontournable. Une première salve d'obligations de mise en conformité des logements, en vertu de la loi climat et résilience de 2021, a été lancée l'année dernière. Ainsi, les propriétaires des passoires thermiques, ces logements particulièrement énergivores et étiquetés F ou G dans le diagnostic de performance énergétique (DPE), n'ont plus le droit d'augmenter leur loyer.

Une étape supplémentaire a été franchie le 1^{er} janvier, selon laquelle il n'est plus possible de proposer à la location en France des logements classés G, consommant plus de 450 kWh par mètre carré et par an. Cette interdiction ne concerne que les nouveaux baux, pas ceux en cours. Elle sera progressivement étendue à l'ensemble des biens classés G en 2025, aux F en 2028 et aux E en 2034.

Dans ce contexte de transition éconocompatible à marche forcée de l'immobilier, le groupe SeLoger a souhaité prendre la mesure de l'impact de ces nouvelles réglementations sur le marché. L'enquête se fonde à la fois sur les annonces publiées sur le site de SeLoger, sur les transactions des agences partenaires de Meilleurs Agents ainsi que sur un sondage réalisé par OpinionWay (filiale du Groupe Les Echos-Le Parisien) auprès des Français*. Zoom sur ses trois principaux enseignements.

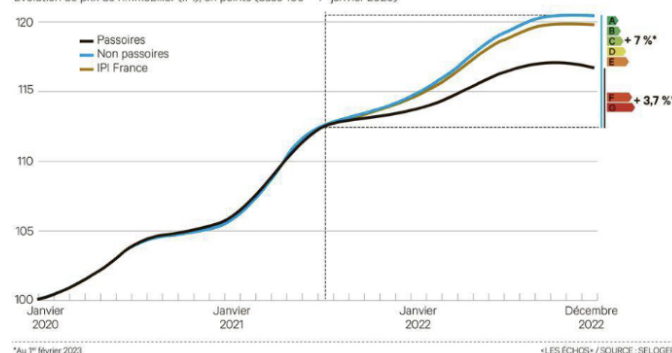
> DAVANTAGE DE MISES EN VENTE

Le phénomène a déjà été pointé dans des études précédentes notamment par la FNAIM en septembre dernier. La nouvelle enquête de SeLoger le confirme : les mises en vente de passoires thermiques augmentent de façon significative depuis 2021. Ainsi, ces biens énergivores représentent aujourd'hui 19,2 % de l'ensemble des logements mis en vente sur SeLoger alors qu'ils ne pesaient que 12,2 % en 2020.

Sur le plan géographique, la tendance est plus prononcée à Paris, notent les auteurs de l'étude, dans un marché toujours baissé en

Les prix des passoires thermiques ralentissent en France

Evolution de prix de l'immobilier (IPI), en points (base 100 = 1^{er} janvier 2020)



janvier, et en suroffre de biens disponibles à la vente. Les passoires thermiques mises en vente dans la capitale sont 4 fois plus nombreuses qu'en juillet 2021 et représentent 37 % des biens en vente actuellement. En comparaison, à Marseille, où les prix immobiliers continuent de grimper depuis un mois, « tout semble se vendre, même les biens les plus mal notés par le DPE. Les passoires thermiques n'y pèsent que 4 % du stock total des biens en vente », précise l'étude.

« Derrière cette hausse se cachent plusieurs réalités, nuance Thomas Lefebvre, directeur scientifique du groupe Aviv (SeLoger, Meilleurs Agents). Le nouveau mode de calcul et l'obligation de renseigner la classe DPE dans les annonces de biens en vente ont contribué à cette hausse. » Selon SeLoger, le DPE est désormais renseigné dans 83 % des annonces publiées sur son site, où il est d'ailleurs devenu un nouveau critère de recherche à part entière.

A noter aussi : les projets de vente impactés par un mauvais DPE ne concer-

nent pas uniquement les bailleurs visés par la loi mais aussi les propriétaires de résidence principale - 31 % des vendeurs dans ce cas ont décidé de vendre en raison d'un mauvais DPE - et plus fortement encore ceux de résidences secondaires (50 % d'entre eux). En cause, avance le directeur scientifique, « les craintes que peuvent représenter de tels logements en termes de coûts et de temps de rénovation ; par l'importance du coût énergétique dans un contexte inflationniste, et par une éventuelle anticipation de perte de valeur du bien par les propriétaires. »

> DES BAILLEURS JETTENT L'ÉPONGE

Face au poids des obligations de rénovation énergétique sur les épaules des propriétaires bailleurs, des professionnels alertent sur le risque d'attrition du parc locatif privé. L'enquête SeLoger confirme : une tendance plus marquée ces six derniers mois d'une baisse nette de l'offre locative de passoires

thermiques, qui concorde avec le calendrier législatif. Un certain nombre de propriétaires bailleurs auraient décidé de vendre leurs biens classés F ou G plutôt que de réaliser des travaux de rénovation pour continuer à les louer.

Mais, tempèrent là aussi les auteurs de l'étude, le recul de l'offre locative constatée depuis l'été 2022 concerne aussi les biens qui ne sont pas classés dans la catégorie passoires. La baisse de l'offre pourrait aussi s'expliquer par la remontée des taux d'intérêt, qui freine les projets d'achats et pousse les locataires à rester là où ils sont, ralentissant d'autant la rotation du parc.

> DES DÉCOTES MARQUÉES

Source de tracas pour les uns, qui ne pensent qu'à s'en débarrasser, les passoires thermiques peuvent-elles être source d'opportunités ? Oui, si l'on se place du seul point de vue de la valorisation. D'après le sondage, 90 % des futurs acquéreurs

déclarent ne visiter que les biens ayant un bon DPE ou considèrent un mauvais DPE comme un argument de négociation. En parallèle, les futurs vendeurs se disent prêts à baisser leur prix à cause du diagnostic de leur bien : 79 % pour les vendeurs de résidence principale et 57 % pour les vendeurs d'investissement locatif.

La pratique semble leur donner raison. L'étude révèle que les passoires sont proposées à la vente, en moyenne, 3,9 % moins cher qu'un bien équivalent non passoire. De plus, elles sont davantage négociées que les autres biens : près de 70 % des appartements classés F ou G sont négociés dans les 10 plus grandes villes de France (hors Paris), contre 61 % pour les biens des classes supérieures (de A à E). Une traction aussi plus agressive pour ces logements, avec une marge de négociation à la baisse de 5,6 %, en moyenne, en France, contre 3,7 % pour les biens mieux notés.

Par conséquent, conclut l'étude, il y a une différence significative sur l'évolution des prix selon qu'il s'agit ou non de passoires. En France, leur prix a crû, en moyenne, de 3,7 % depuis juillet 2021. C'est près de deux fois moins que pour les autres logements (+7 %). « Cette tendance baissière devrait s'accroître en France », estime Thomas Lefebvre.

* 5 millions d'annonces de maisons et d'appartements anciens en vente publiées sur le site SeLoger et les transactions d'agences partenaires de Meilleurs Agents entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2022. Étude OpinionWay menée auprès de 5.000 Français du 20 décembre 2022 au 5 janvier 2023 sur un échantillon représentatif de la population française.



NEWSLETTER L'ACTU PATRIMOINE

Immobilier, assurance-vie, impôts, retraites... Retrouvez chaque vendredi toute l'actualité patrimoine en vous abonnant à notre newsletter.