

INTERVENTION CERCLE DES MANAGERS

Loi Climat Résilience : et si le prix des logements baissait ?

Séverine AMATE

Directrice Relations média Groupe SeLoger

Mardi 16 novembre 2021





Question HBC - Quels constats permettent-ils d'établir d'ores et déjà un lien entre la qualité énergétique et la valeur des logements, exprimée dans les prix de présentation ou de transaction ?

Valeure verte - Est-ce que la qualité énergétique a un réel impact sur les prix des biens immobiliers ?

Rappel du contexte : SeLoger a analysé l'impact de la valeur verte dans 40 villes de + 100 000 hab. La période analysée est JAN à SEPT 2021 vs n-1. (L'analyse se porte sur les prix moyens de vente affichés des maisons et appartements toutes superficies confondues).

**On a cherché à savoir si un bien classé G était - cher qu'un bien A
Même réflexion sur un bien G, est-il toujours moins cher qu'un bien F ?**

Ce que révèle l'étude SeLoger c'est que le marché sanctionne les passoires énergétiques dans certaines villes mais ce n'est pas le cas partout...

A la question, est-ce qu'un bien G est - cher qu'un bien A ?

- **OUI** et c'est le cas pour **17 villes sur les 40 analysées**
- Pour 9 d'entre elles, l'écart de prix entre les biens G et A est **> à 15%**
c'est le cas notamment de Grenoble (17% moins cher vs A), Montpellier (22% moins cher vs A), Nice (15% moins cher) Marseille (23% moins cher),...
- Sur ces 17 villes, 2 villes ont un écart qui dépasse la barre des 50% : Le Havre (54%) Nîmes (53%)

Exemple :

Pour être précise, prenons le cas des 2 villes > à 50% : Au Havre, A \Rightarrow 3424€/m² et G : 2217€/m² soit un écart de 1206€ du m²

De même à Nîmes A \Rightarrow 3256€/m² et G : 2128€/m² soit un écart de 1128€ du m²



Question HBC - Quels constats permettent-ils d'établir d'ores et déjà un lien entre la qualité énergétique et la valeur des logements, exprimée dans les prix de présentation ou de transaction ?

Valeure verte - Est-ce que la qualité énergétique a un réel impact sur la valeur/prix des biens immobiliers ? (suite)

A noter quand même !!! qu'un bien vendu G n'est pas systématiquement moins cher qu'un bien vendu A.

C'est le cas à :

- Paris A : 11524€/m² G : **11800€/m²**
- Aix-en-Provence, A : 5328 €/m² G : **6600€/m²**
- Argenteuil, A : 3854 €/m² G : **4134€/m²**
- Bordeaux, Dijon, Lille, Nantes et Strasbourg...

Il y a aussi les biens F qui sont également des passoires énergétiques,

On pourrait s'attendre à ce que les biens G, + énergivores, soient - **chers** que les biens F ?

Mais c'est faux. Dans une grande partie des villes étudiées les biens F sont moins chers que les biens G. comme Aix-en Provence **F : 5032€/m²** vs G : 6006€/m² ou encore Montreuil **F : 5577€/m²** vs G : 6067€/m² ou enfin sur Lyon F : **5110€/m²** vs G : 5725€/m²

C'est seulement vrai pour 3 villes : **Boulogne billancourt** où un bien F : 9671€/m² alors que le bien G : 8957€/m² mais également le Havre et Orléans

Qu'est ce qui pourrait expliquer le fait que les pires passoires soient + cheres que des biens mieux notés ?

- l'emplacement, une passoire située dans un quartier prisé se vendra à prix fort...
- la tension du marché...comme le constat réalisé entre les biens A et G sur les grandes métropoles comme Paris, Bordeaux et Lille notamment



Question HBC - La liquidité même des biens est-elle menacée?

Est-ce que les délais de vente des passoires énergétiques sont plus longs que ceux des biens classés A ou B ?

Chez SeLoger nous avons étudié les délais de disponibilité moyen des annonces sur nos sites selon l'étiquette DPE des biens.

Visiblement **les résultats selon les villes sont très hétérogènes** concernant ces délais suivant les étiquettes mais certaines villes montrent déjà des écarts importants entre les biens à forte valeur verte et ceux très énergivores.

Exemples :

à **Toulouse** : **18 jours** pour un bien A et **43 jours** pour un bien G

à **Orléans** on a **23 jours** pour un bien A et **44 jours** pour un bien G

Soit des délais 2 x plus importants pour les biens G

Néanmoins à **Paris** comptez **19 jours** pour un bien A et **20 jours** pour un bien G

On voit au travers de l'étude SeLoger que les spécificités des grandes villes analysées font qu'il n'y a pas de règle générale qui dirait qu'un bien G ou F se vend moins cher et moins vite...qu'un bien A ou B



Question HBC - Les ménages sont-ils réellement sensibles à ce critère pour choisir leur logement? Question HBC - Négocient-ils les prix sur cette base ?

Est-ce que les futurs acquéreurs sont réellement regardants vis-à-vis du DPE ? Quel impact sur leur psychologie ? Est-ce un levier de négo ?

Selon l'Observatoire du Moral Immobilier de SeLogger qui sonde la psychologie des futurs acquéreurs

- La **performance énergétique est un critère important pour 9 futurs acquéreurs sur 10.**
 - ⇒ Un chiffre en hausse de vague en vague.
 - ⇒ Un élément qui rentre de + en + en ligne de compte et c'est particulièrement vrai pour les acheteurs CSP-.

D'ailleurs, **près de 8 acquéreurs sur 10** s'intéressent au **DPE avant** de visiter un logement

Est-ce un levier de négo ? Clairement OUI car 91% des acquéreurs déclarent que l'état énergétique de leur futur bien pourra influencer leur approche en matière de négociation immobilière





Question HBC - Les propriétaires de passoires énergétiques sont-ils enclins à s'en défaire avant qu'une éventuelle dévalorisation ne soit actée, ou sont-ils prêts à engager les actions correctives techniques qui s'imposent?

Est-ce qu'il y a plus de passoires énergétiques à la vente sur le marché désormais ?

Une étude SeLoger réalisée sur les biens classés E,F et G dans les 40 villes de France de + de 100 000 hab

Il semblerait donc que les propriétaires bailleurs n'attendent pas que le couperet tombe.

Dans 23 villes / sur 40 étudiées, le nombre de passoires énergétiques mises sur le marché progresse fortement avec des évolutions à 2 chiffres

Rennes arrive en tête des plus fortes évolutions. Entre septembre 2020 et octobre 2021, le nombre de biens classés E,F et G a bondi de 74 % par rapport à N-1.

Juste derrière, Paris talonne la ville bretonne avec une hausse de 72 % de biens proposés à la vente sur la même période, suivie de près par Nantes (+ 70 %).

C'est également le cas dans le Nord, avec Lille (+41%) , mais encore Lyon(+43%), Bordeaux (27%)..

A côté de ces métropoles, des villes dites « de report », connaissent le même phénomène.

C'est le cas de Boulogne-Billancourt (+ 38 %), Villeurbanne (+ 32 %) ou encore d'Argenteuil (+ 56 %).

