

SeLoger

**Quels sont les réels impacts
de la loi Climat et Résilience
sur le marché immobilier ?**

1er Février 2023



Le logement,
un poids lourd dans
les émissions de gaz
à effet de serre.



AGENDA

- 1 Retour sur le cadre de la loi Climat et Résilience
- 2 Vers une mise en vente massive des passoires thermiques ?
- 3 Quel impact sur les prix ?
- 4 Quelles conséquences pour le marché de la location ?

SeLoger : un observateur privilégié du marché

#ANALYSE ÉCO

Analyse économique de

5 M

d'annonces de maisons et d'appartements anciens en vente publiées sur le site **SeLoger** ainsi que de transactions conclues et communiquées par les agences partenaires **Meilleurs Agents** entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2022.

#PERCEPTION

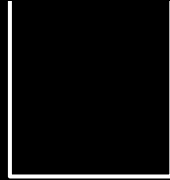
Etude “*opinionway*” menée auprès de

5000 Français

du 20 décembre 2022 au 5 janvier 2023 sur un échantillon représentatif de la population française, avec un focus **acheteurs, vendeurs, locataires, propriétaires et propriétaires bailleurs.**



Retour sur le cadre de la loi Climat et Résilience



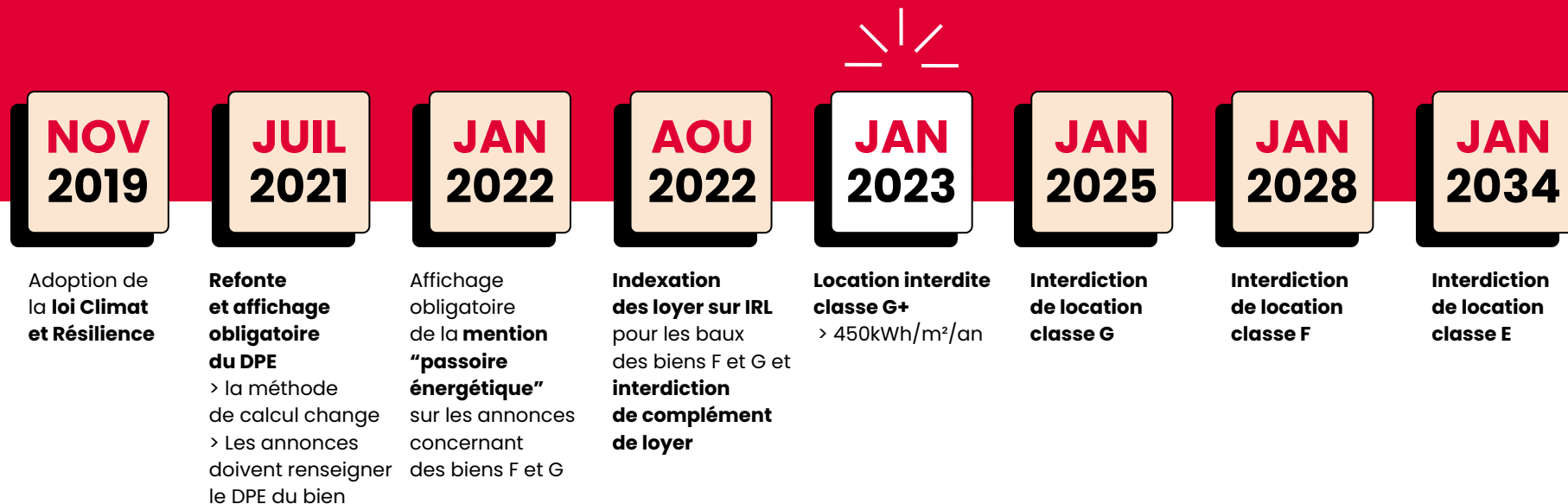
Une loi que les Français **ne maîtrisent pas encore**



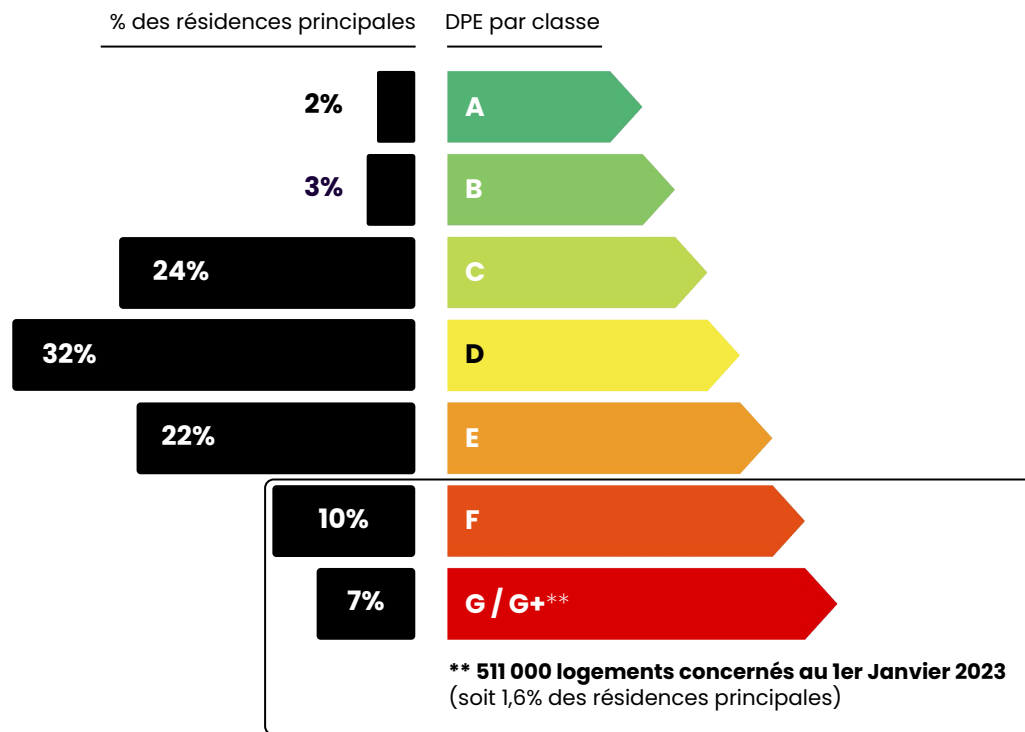
71%

**ne connaissent pas
les nouvelles réformes
associées au DPE***

La Loi Climat et Résilience, des obligations fixées en différentes étapes

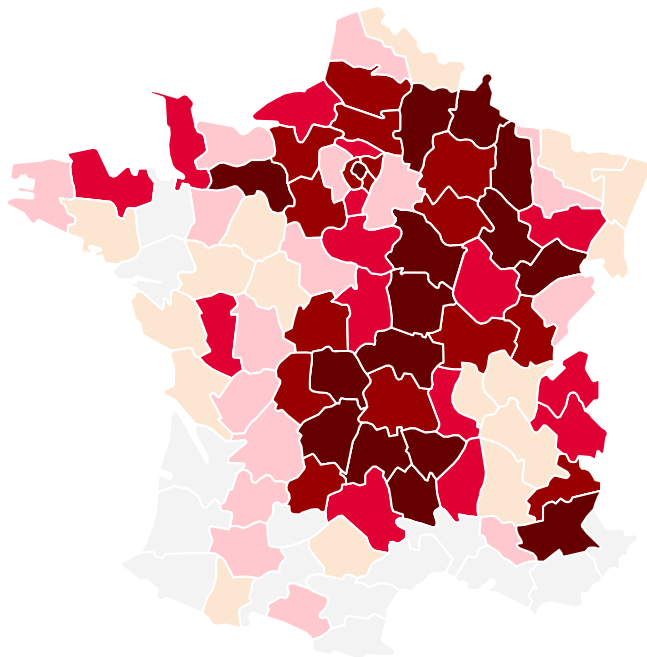
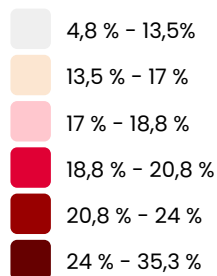


17% de passoires thermiques en France



Où sont implantées ces passoires thermiques ?

Part des passoires
énergétiques par
département



TOP 3

% passoires

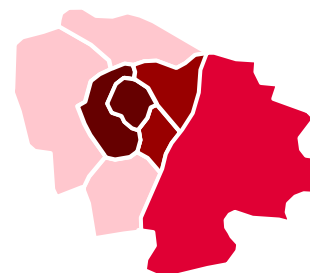
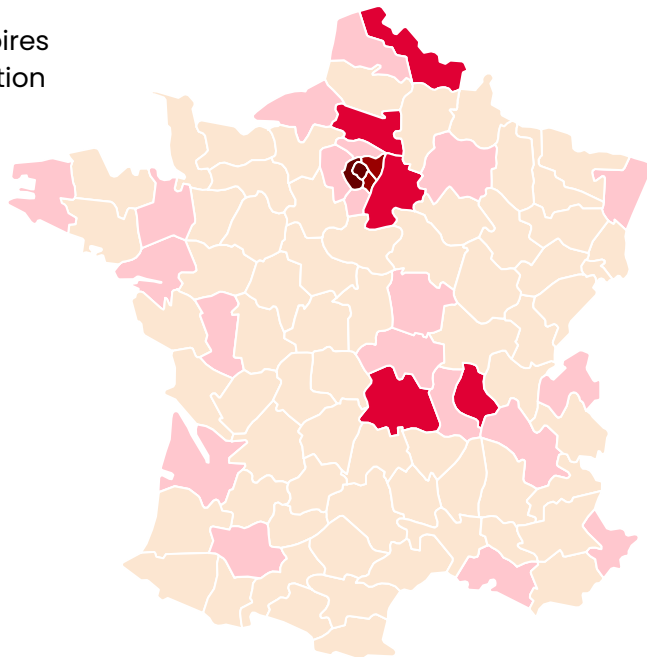
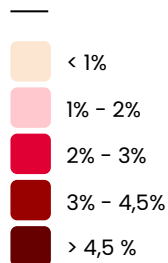
CREUSE 35%

PARIS 35%

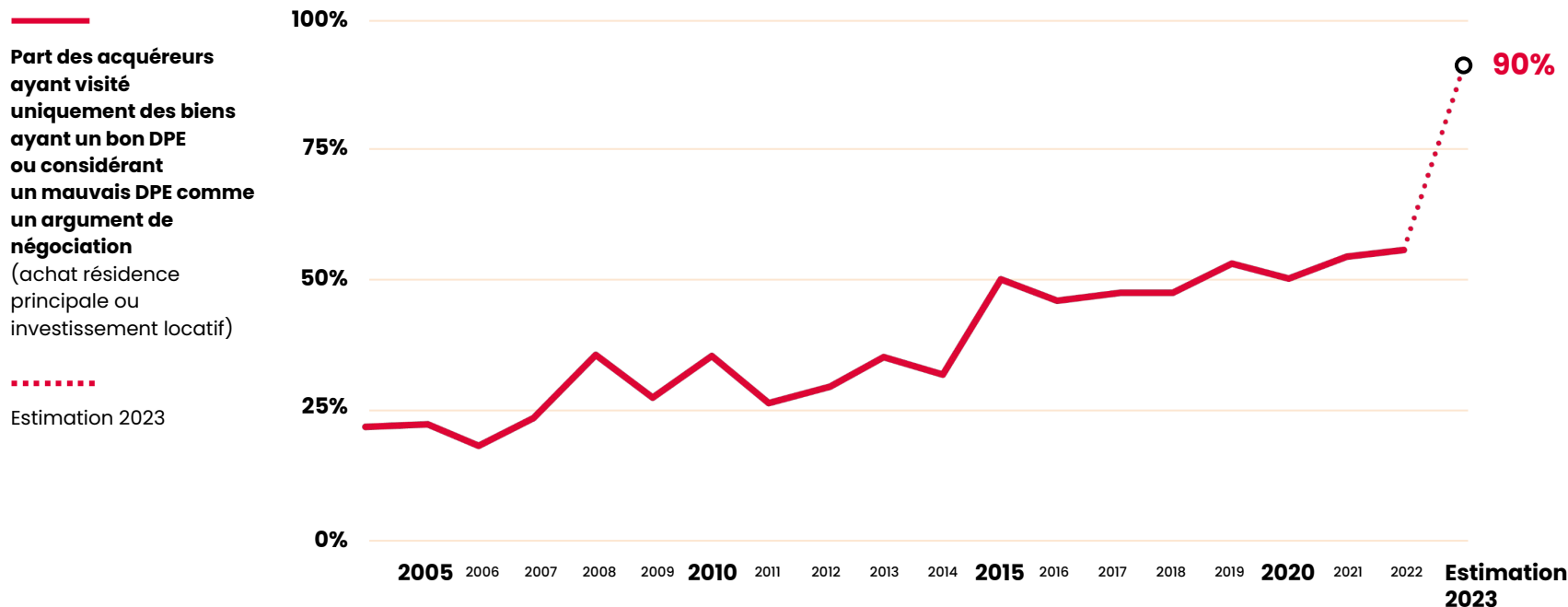
CANTAL 32%

Passoires louées : 30% se concentrent en Ile-de-France

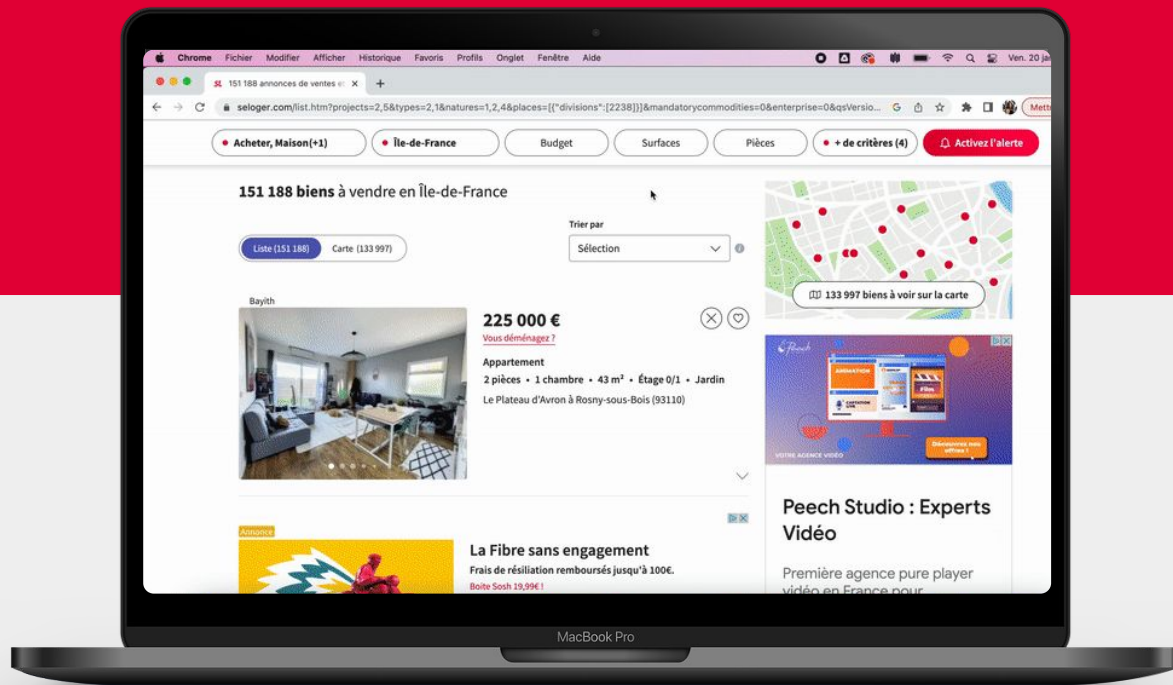
Répartition des passoires
énergétiques en location
en France
(somme = 100%)



Le DPE, un critère de plus en plus important dans les projets d'achat



Le DPE, un nouveau critère de recherche sur SeLoger



À retenir

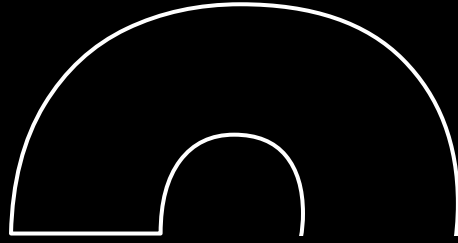
17% des biens en France sont des **passoires thermiques** (classes F & G).

200 000 logements sont dès aujourd'hui **ciblés par la loi**, ils seront **2 millions en 2028**.

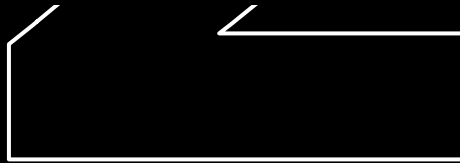
C'est dans le département de **la Creuse** que l'on compte le plus de passoires thermiques sur le parc (35%).

C'est **la région Ile-de-France** qui regroupe le plus de ces passoires thermiques en location (30%).

La classe DPE est de plus en plus prise en compte par les Français dans leurs projets d'achat et devient **un critère de recherche sur SeLoger**.

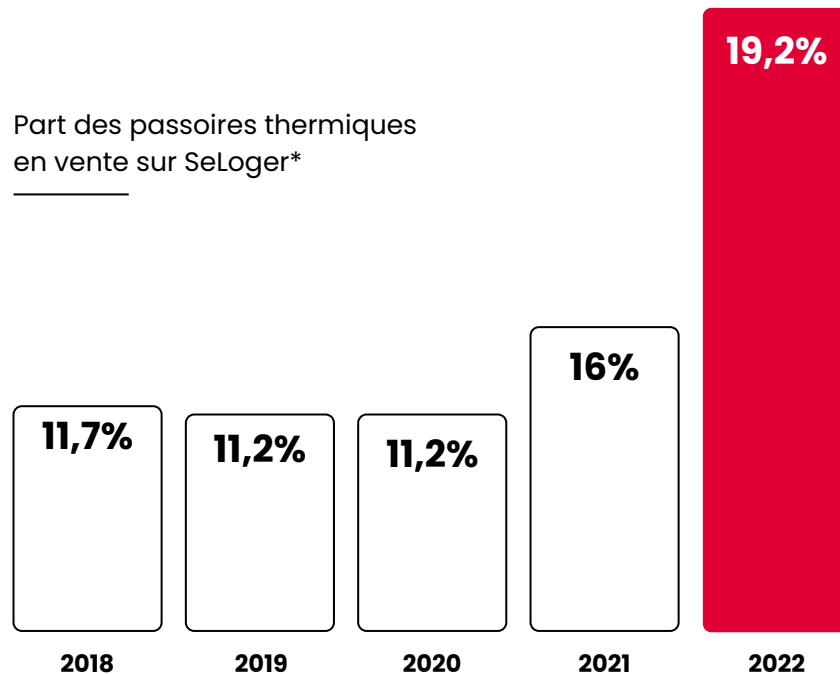


**Vers une mise en vente massive
des passoires thermiques ?**



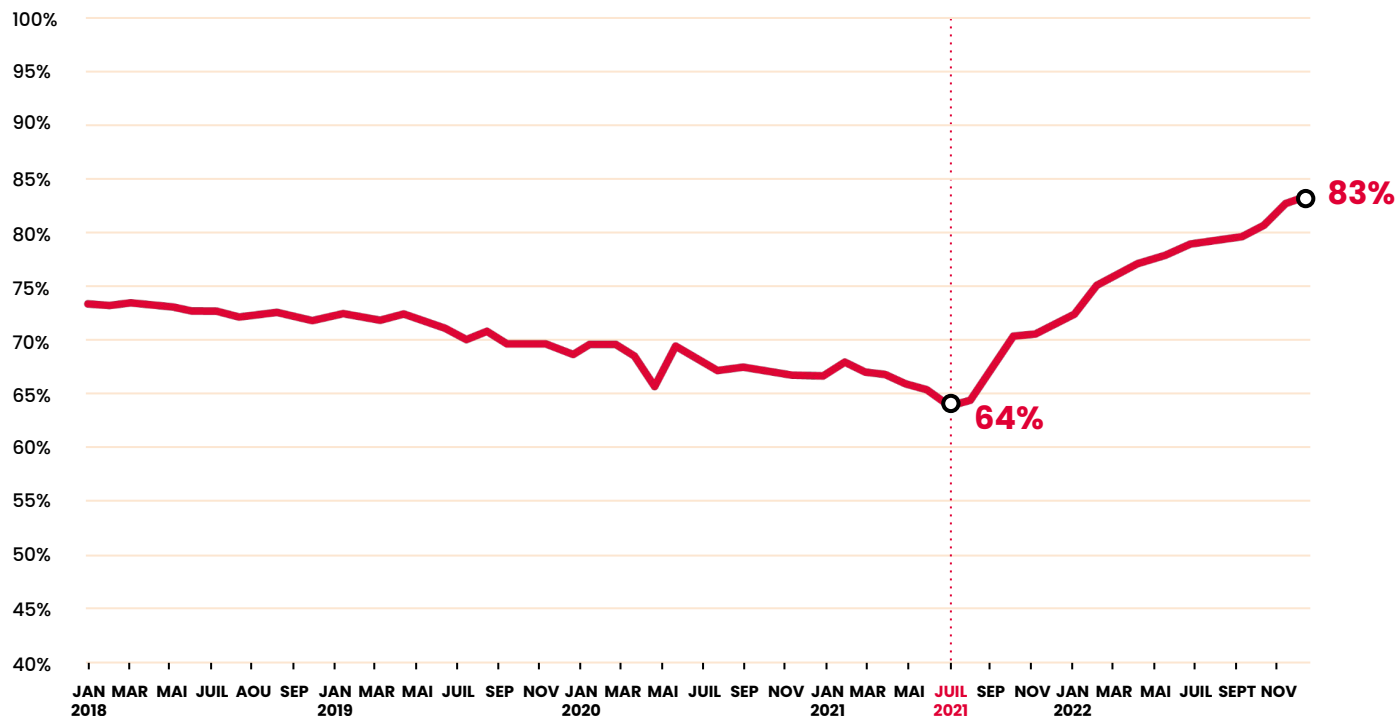
Passoires thermiques : une progression significative des mises en vente

Part des passoires thermiques
en vente sur SeLoger*



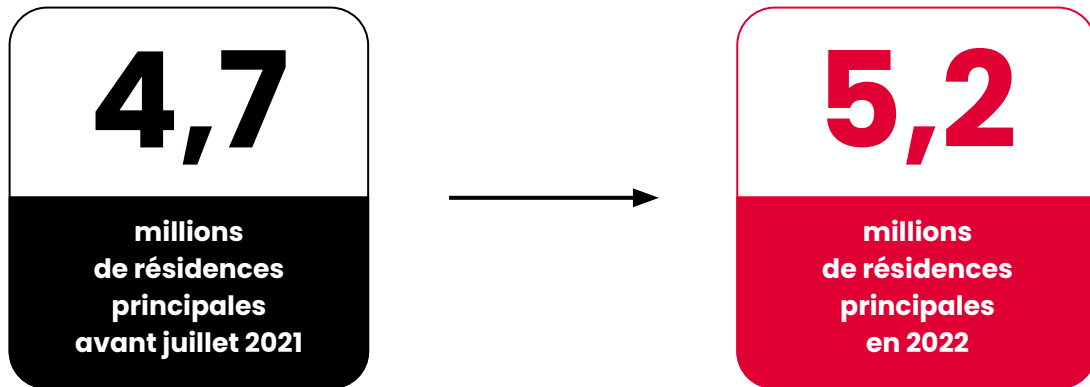
1er effet de la loi : le DPE est de plus en plus renseigné

**Part d'étiquettes
énergétiques
renseignées**
parmi les annonces
immobilières à
la vente en France
sur SeLoger



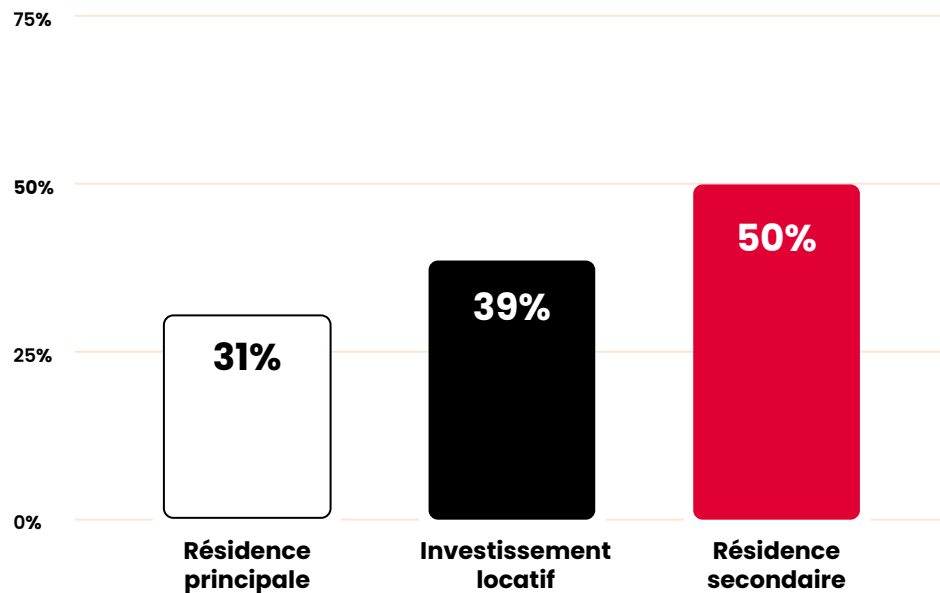
Nouveau calcul du DPE : +8% de biens qui rejoignent les classes F & G

Suite au changement de calcul :



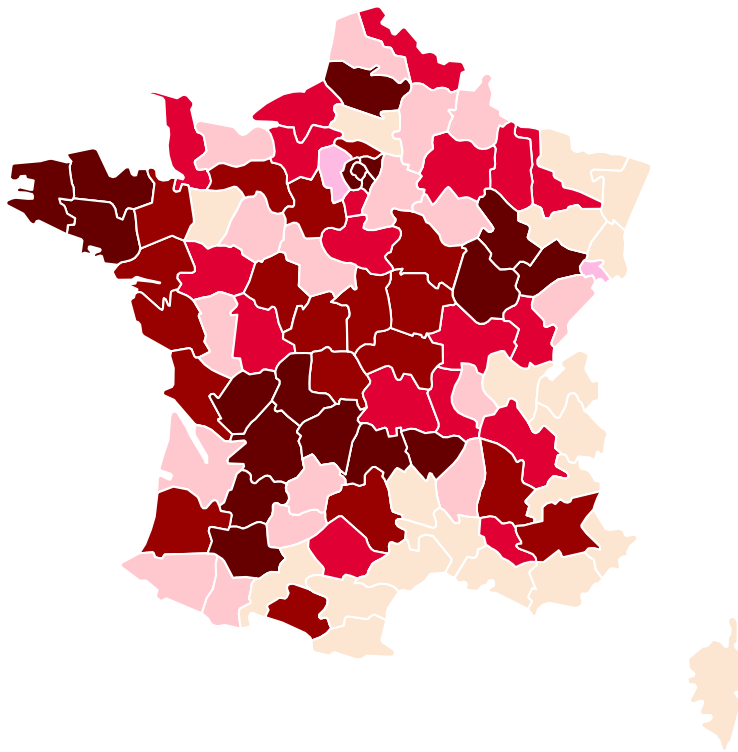
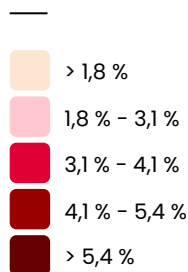
Le DPE a impacté les décisions de vente en 2022

Part de vendeurs ayant décidé de vendre en raison d'un mauvais DPE et ne souhaitant/pouvant pas réaliser de travaux de rénovation (par type de bien)



Où se concentrent les plus fortes hausses de mises en vente de passoires thermiques ?

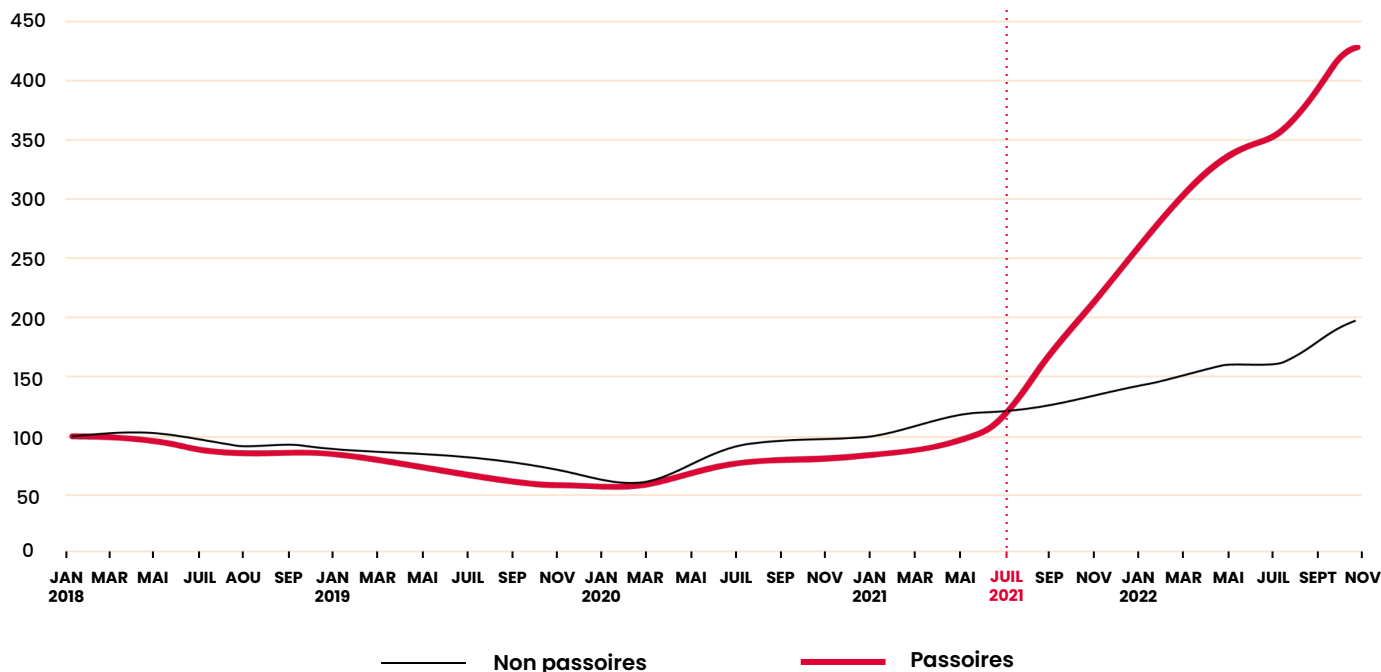
Evolution de la part de passoires thermiques dans le nombre de biens en vente entre 2021 et 2022 (en points de %)



PARIS : 4x plus d'annonces de passoires

vs juillet 2021, pour atteindre 37% des annonces

Évolution du volume d'annonces sur le site SeLoger
(100 = 1er janvier 2020)



Part des passoires sur l'ensemble
des annonces du site SeLoger

37%

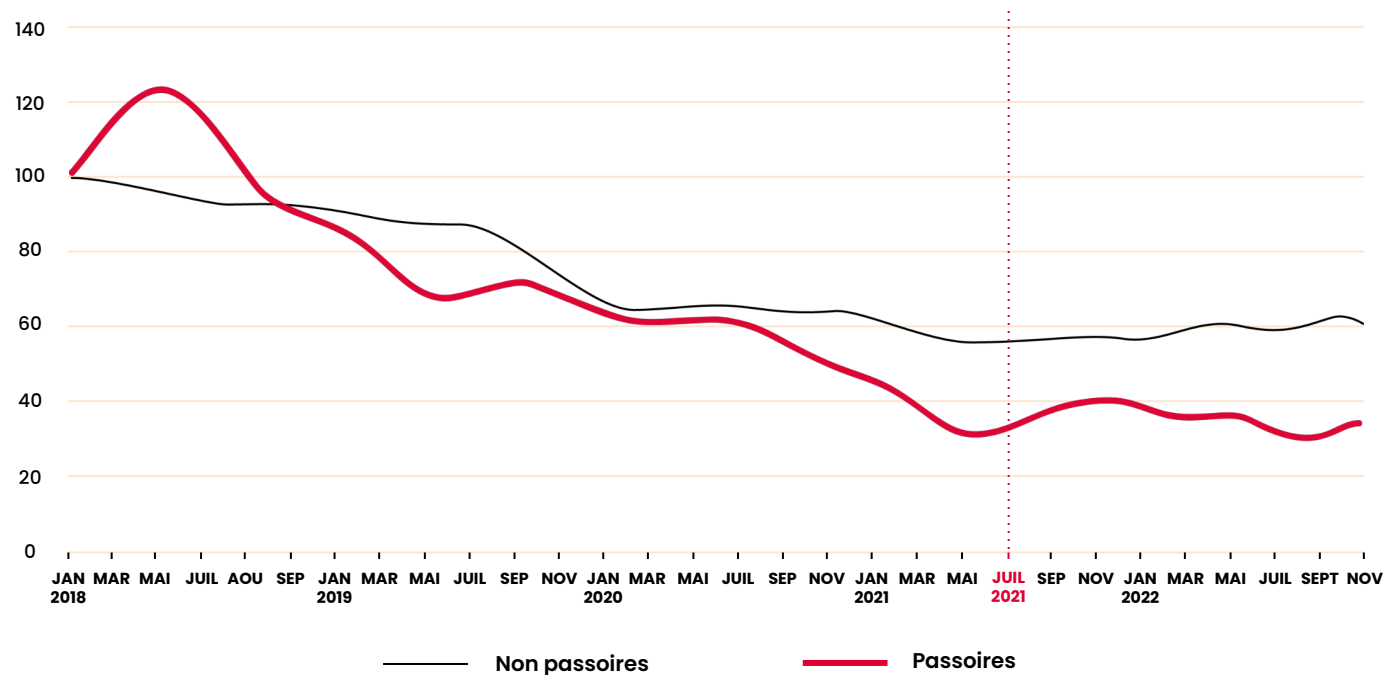
1er Janvier 2023

17%

1er Juillet 2021

À Marseille, les passoires trouvent preneurs

Évolution du volume d'annonces sur le site SeLoger
(100 = 1er janvier 2020)



Part des passoires sur l'ensemble
des annonces du site SeLoger

4%

1er Janvier 2023

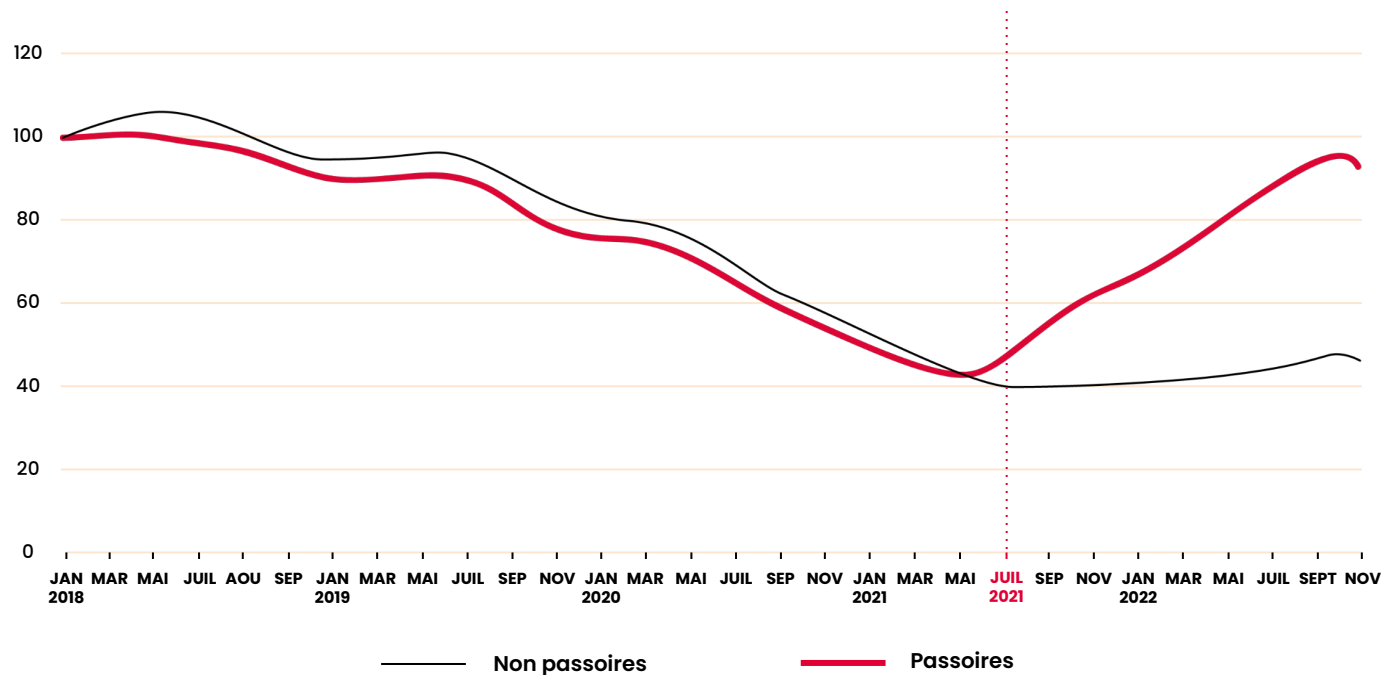
4%

1er Juillet 2021

Rural : 2x plus d'annonces de passoires thermiques

vs juillet 2021

Évolution du volume d'annonces sur le site SeLoger
(100 = 1er janvier 2020)



Part des passoires sur l'ensemble
des annonces du site SeLoger

26%

1er Janvier 2023

15%

1er Juillet 2021

À retenir

19,2% des biens mis en vente en 2022 sont des passoires thermiques.

Le DPE impacte l'ensemble des projets de vente, au-delà de ceux des investisseurs locatifs : ceux des propriétaires de résidence principale et de résidence secondaire également.

3 facteurs expliquent cette augmentation :

- Les DPE sont plus renseignés sur les annonces
- Le calcul du DPE a changé
- Le DPE a impacté les décisions de vente en 2022

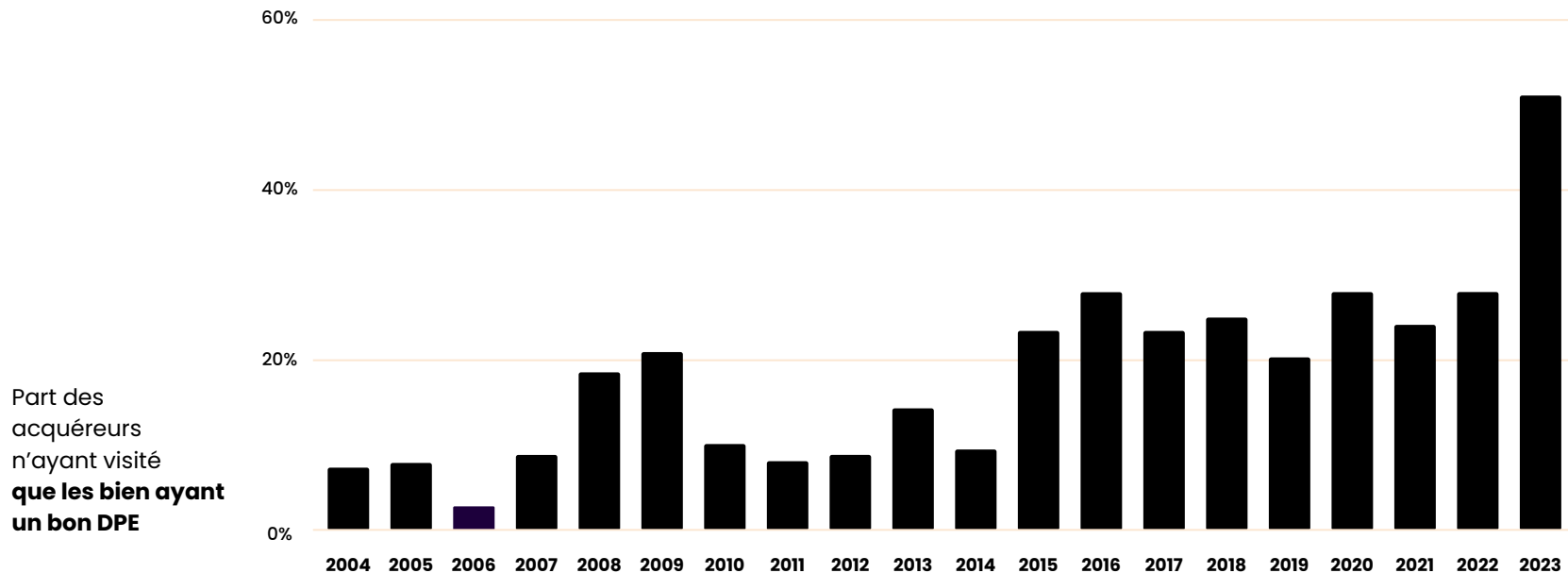
Dans les marchés très dynamiques, les passoires trouvent preneurs, comme à Marseille.

A l'inverse, à Paris, le stock de passoires thermiques en vente augmente.



**Quel impact sur les prix
de l'immobilier ?**

Mauvais DPE : un frein à la visite



Le DPE, un nouveau levier de négociation

40% des futurs acheteurs* considèrent un mauvais DPE comme un levier de négociation (vs 28% en 2022)

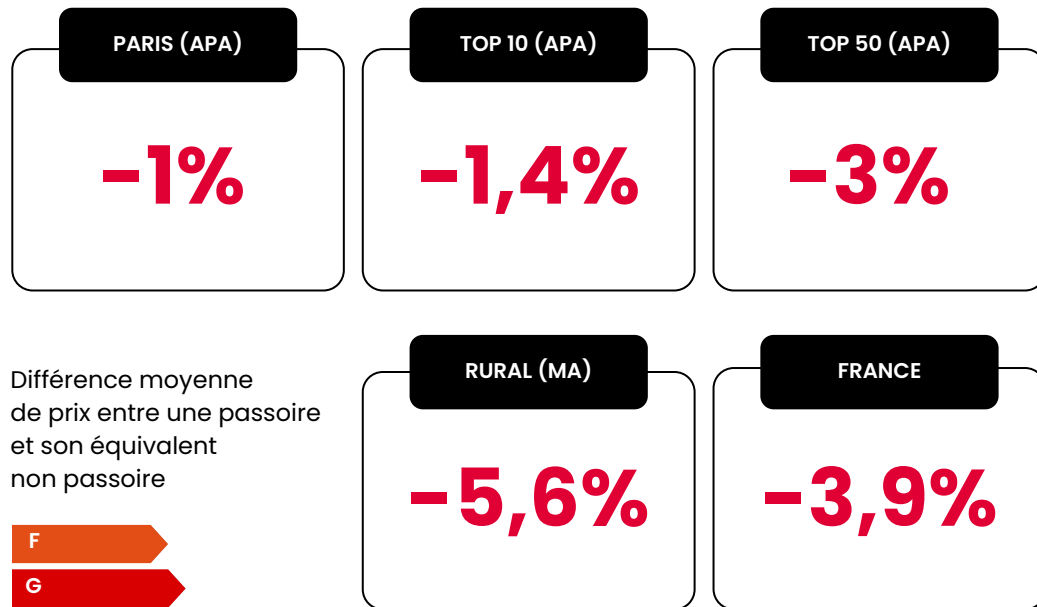
79% des futurs vendeurs de résidence principale sont prêts à baisser leur prix à cause de leur DPE (vs 46% en 2022)

57% des futurs vendeurs d'un investissement locatif sont prêts à baisser leur prix à cause de leur DPE (vs 43% en 2022)

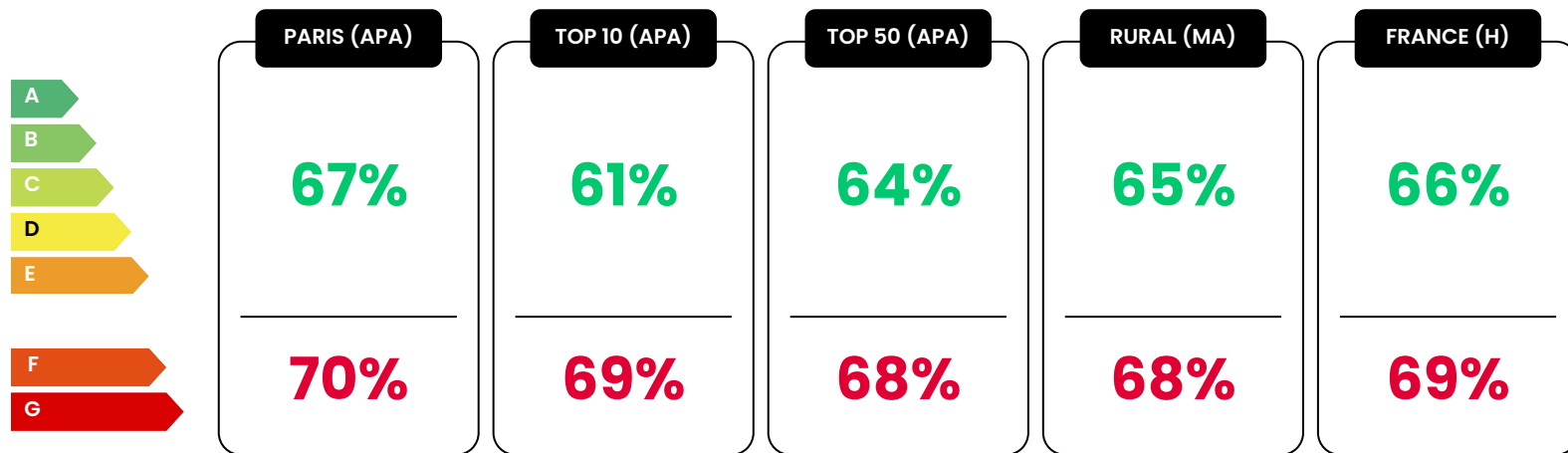


Un prix de mise en vente -3,9% moins cher en France

qu'un bien non passoire

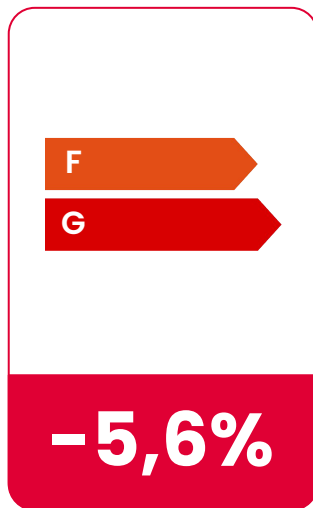
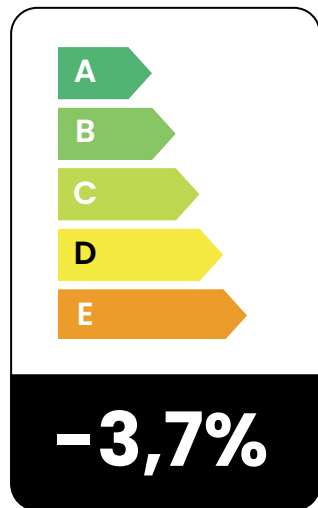


Quelle est la part des **transactions négociées** en 2022 ?



Une négociation **plus agressive** pour les biens F et G

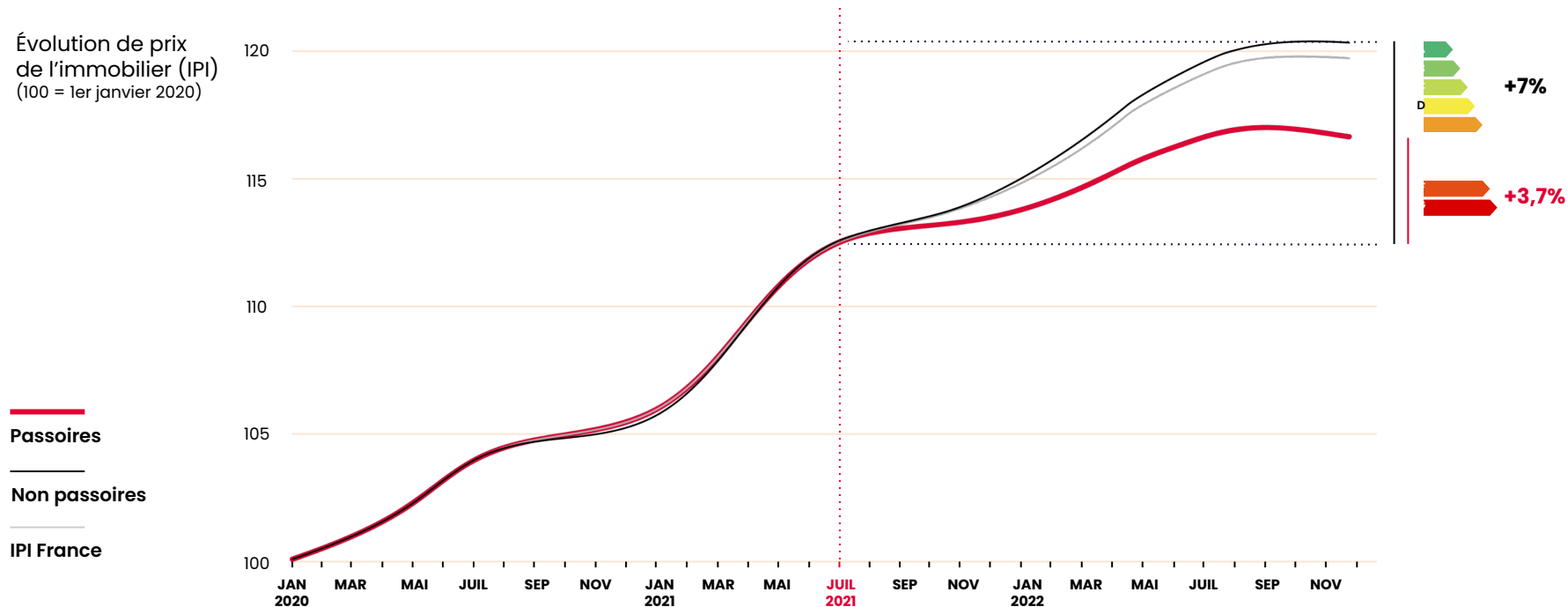
% de négociation moyen en France
(parmi les biens qui ne sont pas vendus au prix)



France : les prix des passoires ralentissent

depuis juillet 2021

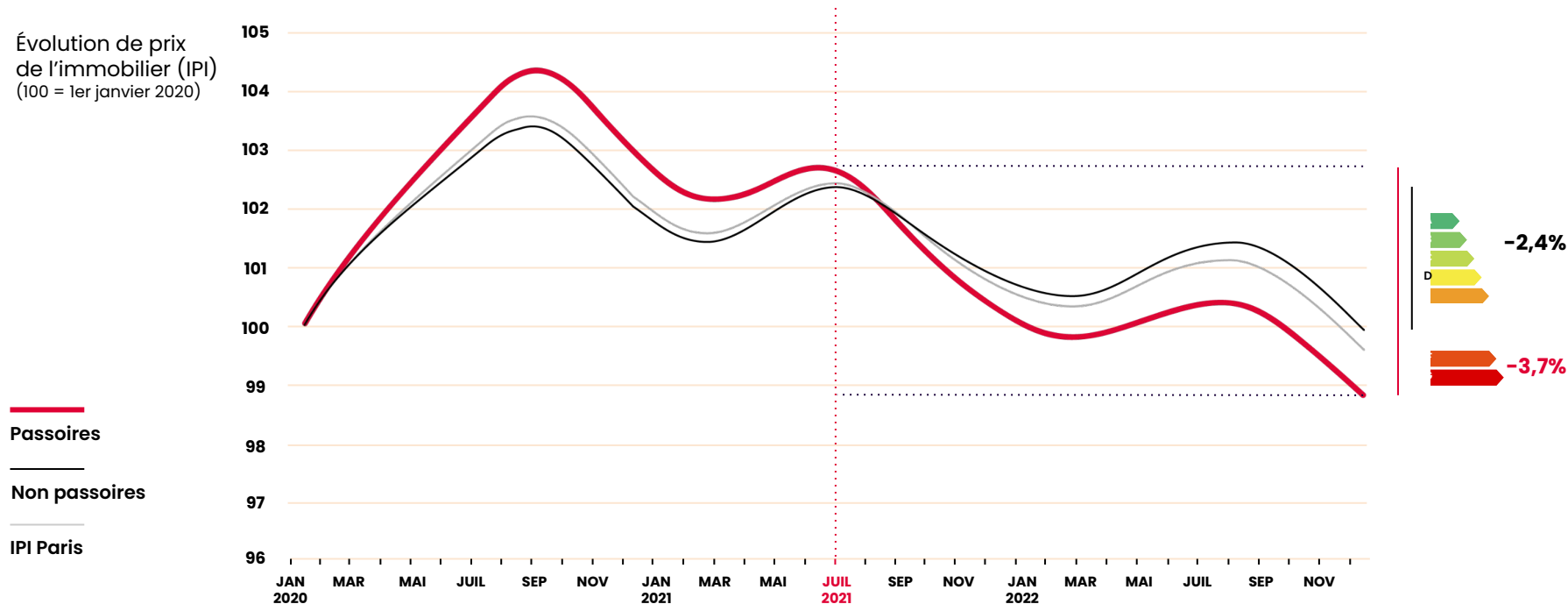
Évolution de prix
de l'immobilier (IPI)
(100 = 1er janvier 2020)



Paris : les prix des passoires baissent de -3,7%

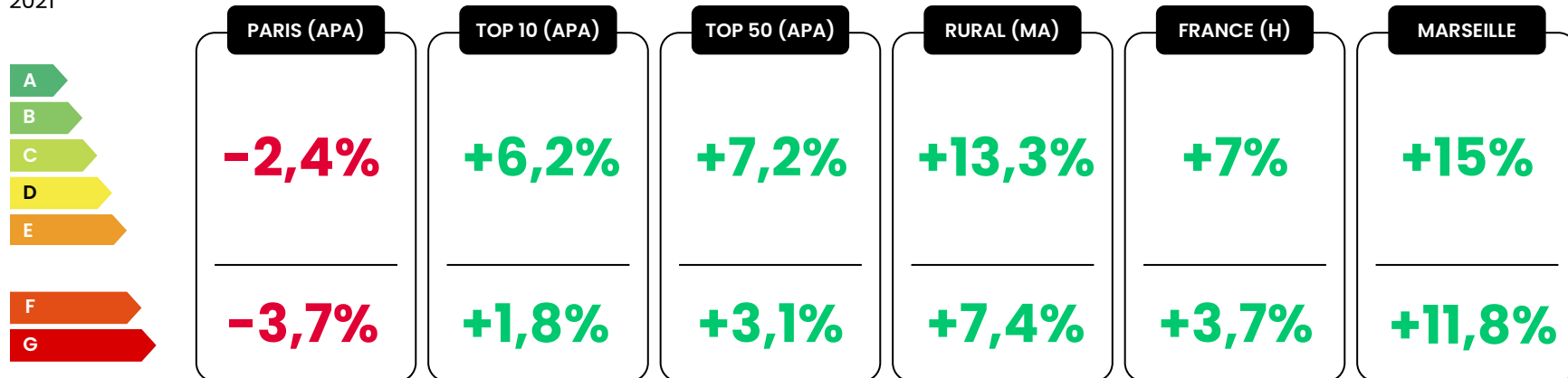
depuis l'été 2021

Évolution de prix
de l'immobilier (IPI)
(100 = 1er janvier 2020)



Les prix des passoires **sont moins dynamiques**

Évolution de prix
de l'immobilier
depuis 1er juillet
2021



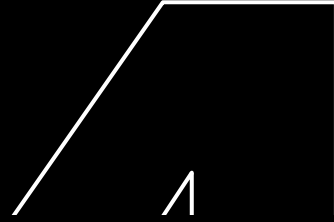
À retenir

La demande est de plus en plus sensible au DPE qui est perçu comme un frein à la visite et un levier de négociation du prix de vente

La négociation est plus agressive pour les biens F et G avec un taux de négociation moyen de -5,6% en France en 2022 (vs -3,7% pour les biens des autres classes)

Les passoires énergétiques sont mises en vente moins chères (-3,9%) que les logements avec des classes d'énergie supérieures

L'évolution des prix des passoires est moins dynamique. En France, les prix des passoires ont augmenté en moyenne de +3,7% depuis juillet 2021 alors que pour les autres biens, l'augmentation est de +7%

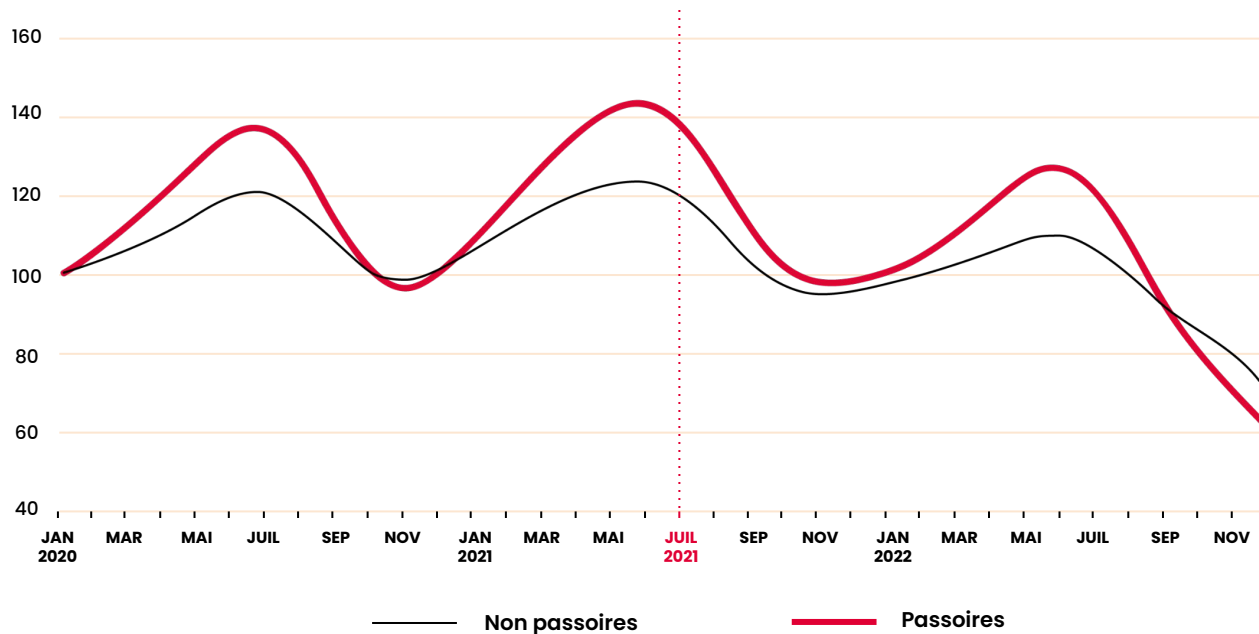


**Quelles conséquences pour
le marché de la location ?**



France : une baisse de l'offre locative généralisée

Évolution du volume d'annonces sur le site SeLoger
(100 = 1er janvier 2020)



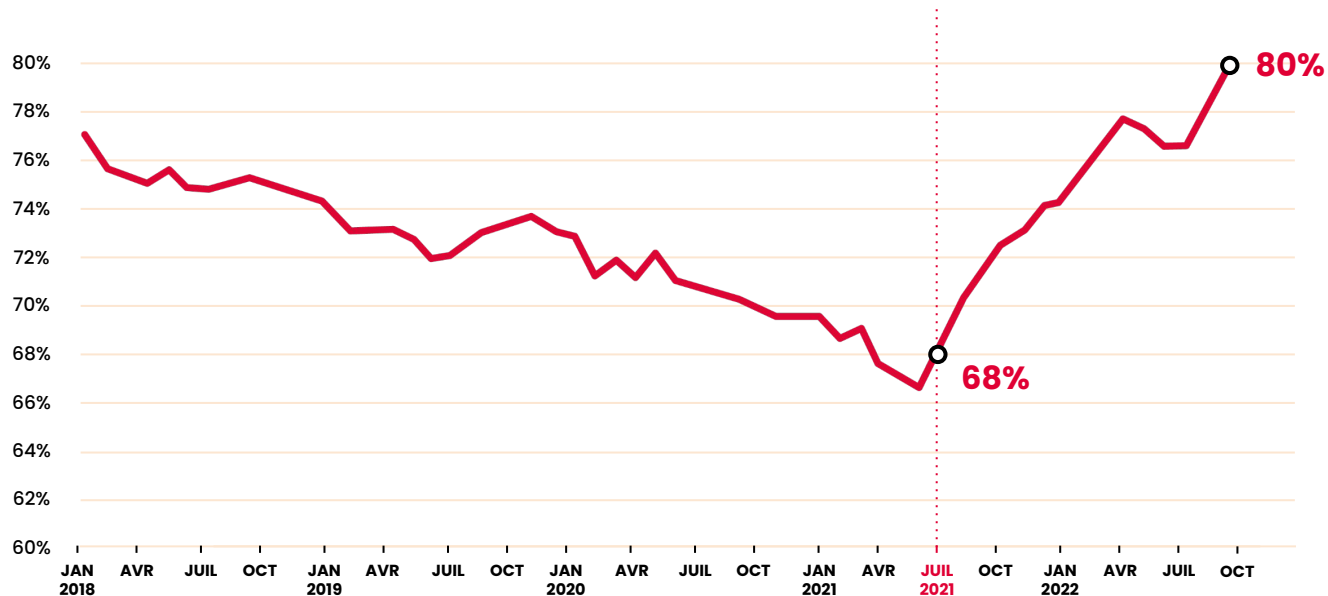
Evolution du volume d'annonces de location
sur les 12 derniers mois sur SeLoger

-25%
non passoires

-40%
passoires

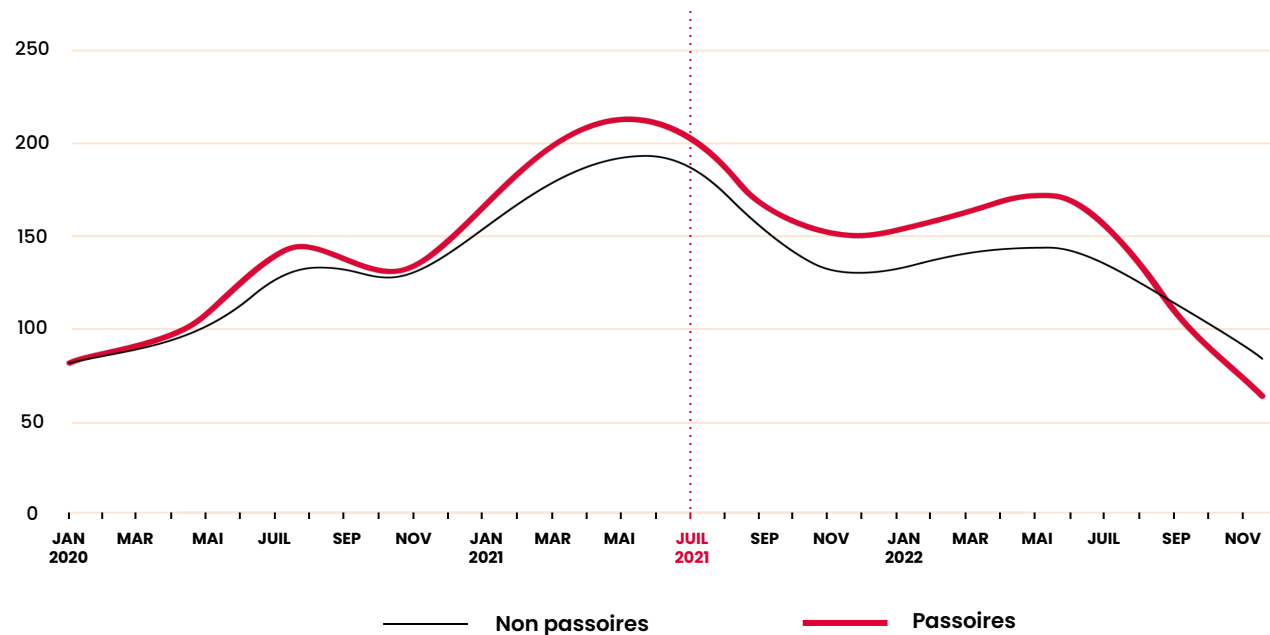
Attention, le meilleur taux de complétion du DPE sur les annonces **peut cacher une véritable tendance**

**Part d'étiquettes
énergétiques
renseignées**
parmi les annonces
immobilières à
la location en France
sur SeLoger



Paris : une baisse plus marquée du nombre de passoires thermiques à louer

Évolution du volume d'annonces sur le site SeLoger
(100 = 1er janvier 2020)



Evolution du volume d'annonces de location
sur les 12 derniers mois sur SeLoger

-40%
non passoires

-60%
passoires

À retenir

Depuis l'été 2022, la baisse du volume d'annonces en location s'explique :

- **par l'augmentation des taux d'intérêt** (pour l'ensemble du marché)
- **par le calendrier législatif** (pour le marché des passoires)

Il semblerait qu'un certain nombre de propriétaires bailleurs **aient décidé de vendre leurs biens classés F ou G** plutôt que de réaliser des travaux de rénovation pour continuer à les louer

Hausse de la complétion du DPE sur les annonces de location sur SeLoger : **80% à date** vs 68% en juillet 2021

L'augmentation du taux de complétion laisse suggérer que **la baisse du volume des passoires sur le marché locatif pourrait être plus importante**

CONCLUSION

La loi Climat et Résilience bouscule le marché immobilier

VOLUME

Plus de passoires sur le marché
qu'en juillet 2021

19,2 %
des biens en vente

La loi n'est pas la **seule responsable**
de la baisse de l'offre locative

PRIX

Le DPE est devenu un vrai critère de valorisation :

- des acheteurs plus avertis qui négocient le prix des passoires (-5,6% vs -3,7% pour les non passoires)
 - des vendeurs prêts à revoir leur prix à la baisse (décote de -3,9 % sur le prix affiché)
-

En France, **les prix des passoires**
ont augmenté en moyenne de

+3,7%
depuis Juillet 2021

C'est 2 fois moins que pour les autres biens (+7%).

SeLoger

Merci ! À vos questions

1er Février 2023

