

Une forte décote des logements énergivores en 2022

DANS L'AIRE D'ATTRACTION RENNAISE

Les logements avec un DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) F ou G, également désignés comme « passoires énergétiques », ont vu leur proportion sur le marché de l'occasion fortement augmenter en 2022 : ils représentent sur l'année plus d'1 vente de logements sur 10 dans l'aire d'attraction rennaise.

Cette hausse de la part des logements énergivores parmi les ventes de biens immobiliers s'observe sur l'ensemble du territoire national. Elle peut s'expliquer en partie par la refonte du mode de calcul des DPE (cf. p. 2), mais aussi probablement par les restrictions à la location qui vont toucher les logements énergivores dans les années à venir.

Près de la moitié des ventes de logements étiquetés F ou G concernent des maisons situées dans les couronnes de l'aire d'attraction rennaise (c'est-à-dire hors Rennes Métropole), et un quart sont des appartements situés dans la ville de Rennes.

Dans l'aire d'attraction rennaise, le prix moyen des maisons avec un DPE F ou G a augmenté 2 fois moins entre 2021 et 2022 que celui de l'ensemble des maisons d'occasion. Les maisons avec un DPE F ou G ont même vu leur prix moyen reculer dans les couronnes de l'aire d'attraction rennaise. Il en découle une décote verte en 2022 pour les maisons situées dans l'aire d'attraction rennaise hors Rennes Métropole qui atteint -20 % pour une maison étiquetée F ou G, par rapport à une maison similaire avec un DPE D. Cette décote verte liée à un DPE F ou G atteint également -17 % pour les appartements de la ville de Rennes, qui ont également vu leur prix moyen reculer entre 2021 et 2022.

A contrario, une étiquette énergie A ou B générerait dans l'aire d'attraction rennaise en 2022 une valeur verte de +8 % pour les appartements et +6 % pour les maisons, par rapport à des logements similaires étiquetés D.

AIRE D'ATTRACTION RENNAISE

► Ventes de logements énergivores

En **2022**,
1 000 logements
avec un **DPE* F ou G**



→ **11%** des ventes
(contre 6 à 8 % des ventes
entre 2016 et 2021)



* DPE : Diagnostic de Performance Énergétique.

► Décote verte

1 maison
avec un DPE



F ou G se vend 18%
moins chère qu'une maison
équivalente avec un DPE D

1 appartement
avec un DPE



F ou G se vend 16%
moins cher
qu'un appartement
équivalent avec un DPE D

Source : Notaires de France - PERVAL 2022 / Traitement Audiar.

1 VENTE SUR 10 CONCERNE UN LOGEMENT F OU G EN 2022

Loi Climat et Résilience et Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

Dans le cadre de la loi Climat et Résilience (Décret 2021-19 du 11 janvier 2021), les logements « énergivores » font progressivement l'objet de restrictions et d'interdiction de mise à la location.

- Depuis août 2022, les propriétaires bailleurs des logements avec un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) F ou G, considérés comme des « passoires énergétiques », ne peuvent plus augmenter les loyers. Il est également devenu obligatoire, depuis le 1^{er} avril 2023, de réaliser un audit énergétique pour les ventes de ces biens en monopropriété.
- Depuis le 1^{er} janvier 2023, les logements consommant plus de 450 kWh d'énergie finale par m² et par an sont interdits à la mise en location. Ces interdictions vont s'étendre progressivement à l'ensemble des logements considérés comme énergivores :
 - aux logements classés G au 1^{er} janvier 2025,
 - aux logements classés F au 1^{er} janvier 2028,
 - aux logements classés E au 1^{er} janvier 2034.

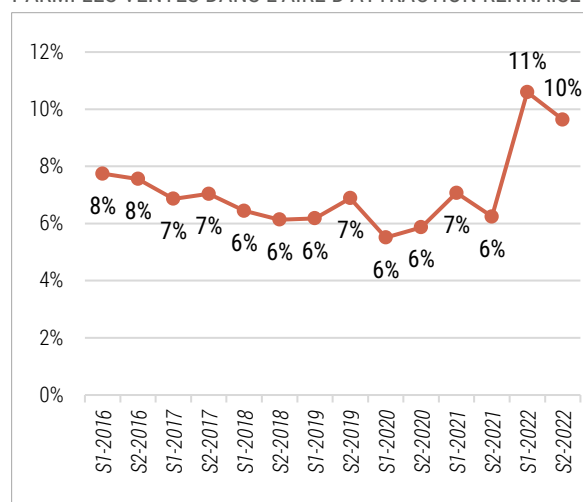
Le **mode de calcul du DPE** a connu une refonte depuis de 1^{er} juillet 2021. Les consommations sont calculées en énergie primaire, en considérant 5 usages (contre 3 auparavant) : le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, mais aussi l'éclairage et les auxiliaires (ventilation, etc.). La lettre finale du logement est dorénavant déterminée à la fois par le niveau de consommation d'énergie et par les émissions de gaz à effet de serre. Le facteur de conversion en énergie primaire a été abaissé de 2,58 à 2,3 pour l'électricité. D'autre part, la méthode sur facture et les DPE vierges disparaissent.

Toutefois, tous les DPE réalisés entre le 1^{er} juillet 2013 et le 31 décembre 2017 étaient valables jusqu'au 31 décembre 2022 et les diagnostics effectués entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont, quant à eux, valables jusqu'au 31 décembre 2024. Ainsi, l'étiquette énergie affichée dans les ventes de 2021, mais également de 2022, peut être un DPE nouvelle génération, mais aussi encore un DPE ancienne génération (ce sera également le cas en 2023 et 2024).

Les ventes de « passoires énergétiques » sont en hausse en 2022

La part de logements étiquetés F ou G parmi les ventes de biens immobiliers d'occasion dans l'aire d'attraction rennaise a fortement augmenté **en 2022 : les « passoires énergétiques » représentent 11 % des mutations sur le territoire dans l'année, alors que leur proportion oscillait entre 6 % et 8 % depuis 2016**. Ce constat n'est pas propre au territoire. La part de logements avec un DPE F ou G parmi l'ensemble des ventes a augmenté en 1 an de 5 points en Ille-et-Vilaine, de 7 points en Bretagne, et de 5 points en France métropolitaine.

ÉVOLUTION DE LA PART DE LOGEMENTS ÉTIQUETÉS F OU G PARMIS LES VENTES DANS L'AIRES D'ATTRACTION RENNAISE



Source : Notaires de France – PERVAL 2022 / Traitement Audiar.

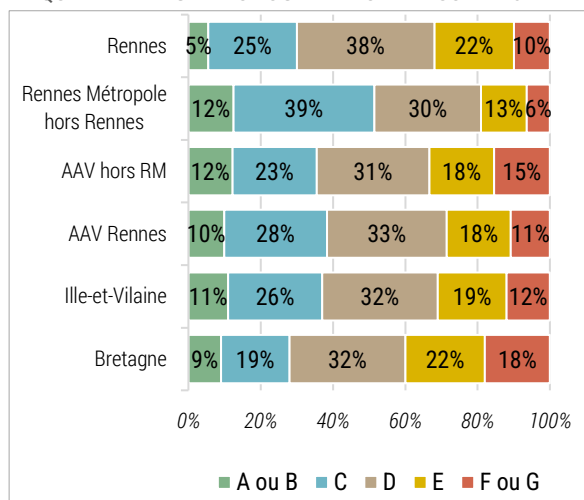
Cette forte hausse peut être liée à la volonté de propriétaires bailleurs de revendre ces « passoires énergétiques », pour lesquelles ils n'ont plus le droit d'augmenter le loyer, et qui vont être soumis à une interdiction progressive de mise en location. Toutefois, il convient d'être prudent dans cette interprétation, du fait de la réforme portant sur le calcul du DPE, qui a pu dégrader le DPE d'un certain nombre de logements.

En lien avec la composition de son parc de logements, **les ventes de logements étiquetés F ou G restent moins importantes dans l'aire d'attraction rennaise qu'en moyenne en Bretagne ou en France métropolitaine (18 % des mutations en 2022)**. Elles semblent également moins nombreuses en proportion que leur poids dans le parc privé : 16 % du parc de logements privés de l'aire d'attraction rennaise en 2017 avait un DPE F ou G, selon la modélisation de la précarité

énergétique « Enerter » (réalisée par le bureau d'études Énergies Demain).

D'autre part, 38 % des logements vendus en 2022 dans l'aire d'attraction rennaise présentaient une étiquette DPE A, B ou C, soit 10 points de plus qu'en moyenne en Bretagne. Cette proportion est particulièrement importante dans Rennes Métropole hors Rennes, où elle atteint plus de 50 %. Dans la ville de Rennes, les ventes de logements avec un DPE D sont surreprésentées : 38 % des mutations, soit 5 points de plus qu'en moyenne dans l'aire d'attraction rennaise et 6 points de plus que dans l'ensemble de la Bretagne. Dans l'aire d'attraction rennaise hors Rennes Métropole, les ventes de « passoires énergétiques » sont nombreuses, représentant 15 % des mutations, soit une proportion proche de la moyenne régionale (18 %) et 2 fois plus importante qu'en moyenne à Rennes Métropole.

ÉTIQUETTE ÉNERGIE DES LOGEMENTS VENDUS EN 2022



Source : Notaires de France – PERVAL 2022 / Traitement Audiar.

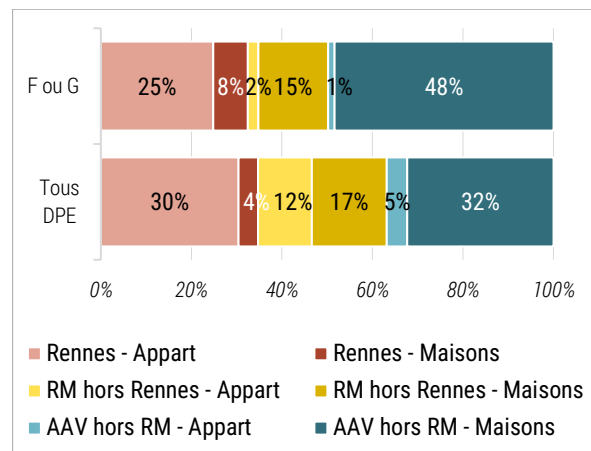
Mais, que ce soit dans la ville de Rennes, dans les autres communes de Rennes Métropole ou dans le reste de l'aire d'attraction rennaise, tous les territoires ont vu la part des logements étiquetés F ou G parmi les ventes de 2022 augmenter par rapport à 2021 : respectivement + 5, + 3 et + 5 points.



1 vente de « passoire énergétique » sur 2 est une maison située hors de Rennes Métropole, souvent construite avant 1970

Alors que seules 37 % des ventes de logements en 2022 dans l'aire d'attraction rennaise sont situées hors de Rennes Métropole, ces territoires concentrent 1 vente de « passoire énergétique » sur 2, dont la quasi-totalité sont des maisons individuelles. Bien que nettement moins nombreuses, les ventes de maisons étiquetées F ou G dans la ville de Rennes sont également surreprésentées : leur part est 2 fois plus importante que parmi l'ensemble des ventes de logements, tous DPE confondus (8 % contre 4 %). Toutefois, **les ventes les plus nombreuses de « passoires énergétiques » sont, après les maisons hors Rennes Métropole (48 %), les appartements dans Rennes (25 %), et les maisons dans Rennes Métropole hors Rennes (15 %).**

TYPE DE BIENS ET LOCALISATION DES LOGEMENTS VENDUS EN 2022

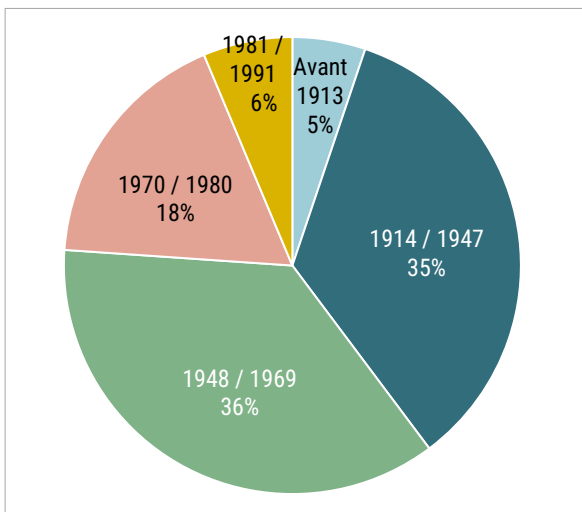


Source : Notaires de France – PERVAL 2022 / Traitement Audiar.

Dans l'ensemble de l'aire d'attraction rennaise, moins de 30 % des logements avec un DPE F ou G vendus en 2022 sont des appartements, alors que ces derniers représentent 47 % du total des ventes de l'année.

Les « passoires énergétiques » vendues en 2022 ont pour les ¾ été construites avant 1970, contre seulement 36 % de l'ensemble des logements ayant muté. C'est en fait près d'1/4 des logements d'avant 1970 vendus en 2022 qui ont un DPE F ou G. Cette proportion atteint même 30 % pour les maisons individuelles, 2 fois plus que pour les appartements (14 %). Parmi ces derniers, plus de 4 ventes de « passoires énergétiques » sur 10 concernent des logements collectifs construits entre 1948 et 1969, en lien avec la forte et urgente demande de logements sur cette période d'après-guerre. Concernant les ventes de maisons, plus de 40 % des « passoires énergétiques » correspondent à des logements construits avant 1948, 35 % des logements construits sur la période 1948-1969, mais aussi 20 % dans les années 1970.

PÉRIODE DE CONSTRUCTION DES « PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES » VENDUES EN 2022 DANS L'AIRE D'ATTRACTION RENNAISE



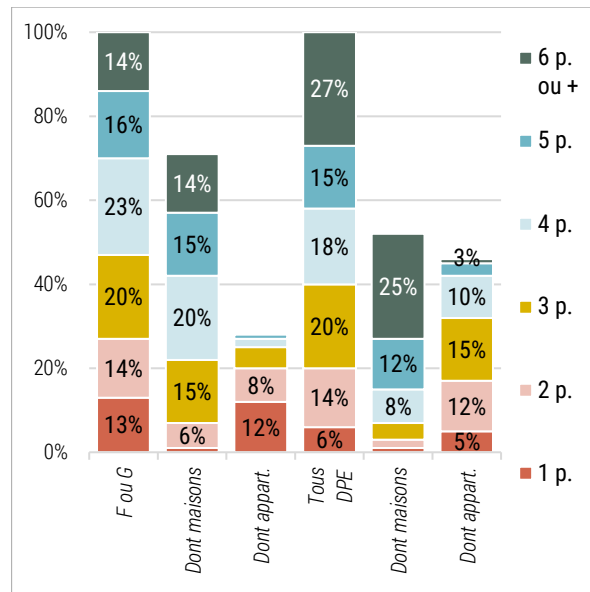
Source : Notaires de France – PERVAL 2022 / Traitement Audiar.

Outre la période de construction, l'étiquette énergie est fortement corrélée à l'état du logement. Ainsi, parmi les ventes de « passoires énergétiques » en 2022 dans l'aire d'attraction rennaise, seule 1 sur 10 était considérée en bon état, tandis que la majorité était qualifiée de « vétuste » et 4 sur 10 avec des « travaux à prévoir ».

Si plus de la moitié des logements vendus avec un DPE F ou G comptent au minimum 4 pièces, **les petits logements sont surreprésentés parmi les ventes de « passoires énergétiques »** : 27 % des ventes en 2022 de logements F ou G concernent des 1 ou 2 pièces, soit 7 points de plus que parmi l'ensemble des ventes de l'année. Parmi les seules mutations d'appartements, ce sont même près de 3 sur 4 qui concernent des studios

ou T2, soit 2 fois plus que parmi l'ensemble des appartements vendus. De même, seules 20 % des ventes de maisons avec un DPE F ou G concernent des maisons d'au minimum 6 pièces, alors que les maisons d'au moins 6 pièces représentent la moitié des ventes de maisons de l'année.

NOMBRE DE PIÈCES DES LOGEMENTS VENDUS EN 2022 DANS L'AIRE D'ATTRACTION RENNAISE



Source : Notaires de France – PERVAL 2022 / Traitement Audiar.



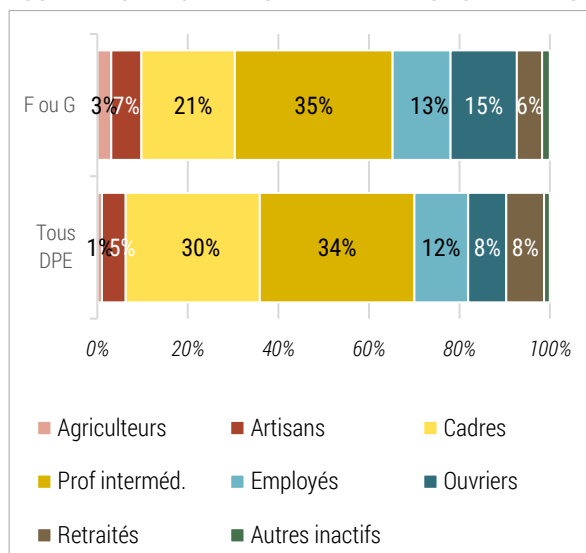
Qui achètent ces « passoires énergétiques » ?

Les caractéristiques des acquéreurs de « passoires énergétiques » ont peu évolué en 2022, par rapport aux années précédentes.

Comme pour l'ensemble des logements vendus, tous DPE confondus, environ 1 « passoire énergétique » sur 5 a été acquise en 2022 par une personne n'habitant pas l'aire d'attraction rennaise. Mais, **les acquéreurs habitant l'aire d'attraction hors Rennes Métropole sont surreprésentés parmi les acquéreurs de logements étiquetés F ou G** : ils représentent 35 % des acquéreurs de ce type de biens en 2022, contre moins d'1/4 toutes étiquettes énergies confondues. Néanmoins, les acquéreurs habitant déjà Rennes Métropole restent les plus nombreux (48 %).

Près de la moitié des « passoires énergétiques » acquises en 2022 dans l'aire d'attraction rennaise l'ont été par des professions intermédiaires ou des employés, soit une proportion proche de celle observée pour l'ensemble des ventes de logements. Mais, les acquéreurs cadres sont sous-représentés pour ce type de biens (21 %), tandis que les ouvriers sont surreprésentés (15 %).

CATÉGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE DES ACQUÉREURS DE LOGEMENTS EN 2022 DANS L'AIRE D'ATTRACTION RENNAISE



Source : Notaires de France – PERVAL 2022 / Traitement Audiar.

La répartition par âge des acquéreurs d'une passoire énergétique est relativement proche de celle observée pour l'ensemble des logements, tous DPE confondus, avec plus de la moitié qui ont moins de 40 ans.

UNE FORTE DÉCOTE VERTE POUR LES LOGEMENTS AVEC UN DPE F OU G

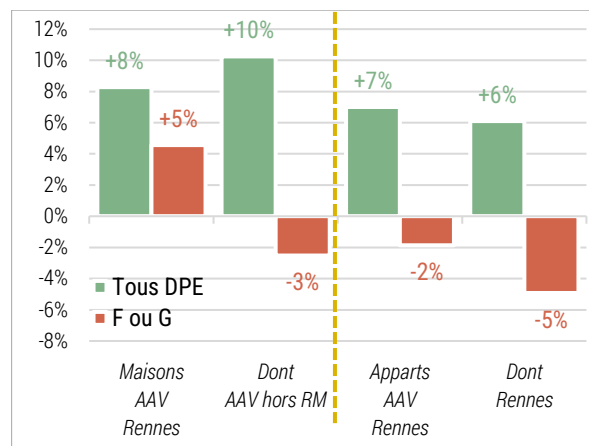
Les prix de vente analysés dans cette note sont issus de la source Notaires de France – PERVAL. Ils peuvent différer légèrement des prix calculés avec la source Demandes de Valeurs Foncières (DVF), usuellement utilisée par l'Audiar. Mais, les ordres de grandeur sont les mêmes.

Le prix des « passoires énergétiques » est en retrait en 2022 par rapport au reste du marché immobilier

En 2022, les maisons d'occasion vendues dans l'aire d'attraction rennaise ont coûté en moyenne environ 295 000 €. Ce prix moyen a globalement augmenté de 8 % par rapport à 2021.

La hausse des prix a été moins importante pour les ventes de maisons avec un DPE F ou G : +5 % en 1 an, pour atteindre un prix moyen de 205 000 € en 2022. Cette moindre évolution des prix pour les « passoires énergétiques » est encore plus marquée pour les maisons situées dans l'aire d'attraction rennaise hors Rennes Métropole : leur prix moyen en 2022 est en léger recul par rapport à 2021 (-3 %). Ainsi, avec un prix moyen en 2022 de 152 000 €, les maisons avec un DPE F ou G localisées dans l'aire d'attraction rennaise hors Rennes Métropole sont 33 % moins chères que l'ensemble des maisons vendues la même année sur ce territoire, contre un différentiel de seulement 25 % en 2021.

ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN DES MAISONS ET DU PRIX MOYEN AU M² DES APPARTEMENTS ENTRE 2021 ET 2022



Source : Notaires de France – PERVAL 2022 / Traitement Audiar.

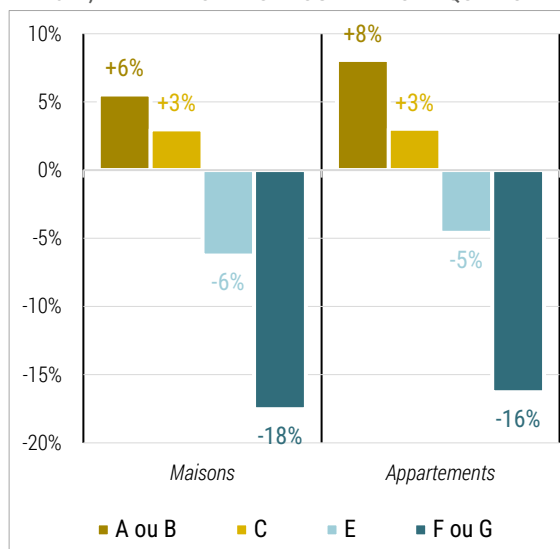
Concernant les appartements, la moyenne de leur prix au m² atteint plus de 3 500 € en 2022 dans l'aire d'attraction rennaise (tous DPE confondus), soit une hausse de 7 % en 1 an. Dans le même temps, **la moyenne du prix au m² des appartements étiquetés F ou G a légèrement reculé de 2 %.**

En se focalisant sur les ventes de studios à Rennes, qui représentent près de 40 % des ventes d'appartements avec un DPE F ou G dans l'aire d'attraction rennaise, leur prix au m², tous DPE confondus, a augmenté de 3 % entre 2021 et 2022, tandis qu'il a diminué sur la même période de 4 % pour les seules « passoires énergétiques ».

En 2022, la décote verte des « passoires énergétiques » est supérieure à 15 % dans l'aire d'attraction rennaise

Toutefois, l'évolution des prix de vente moyens des logements selon leur étiquette énergie ne peut rendre compte seule de l'impact du DPE et de son évolution sur le prix des logements. Pour rendre compte de la « valeur verte » ou de la « décote verte », il convient d'estimer l'écart de prix imputable à la seule variation du DPE, toutes autres caractéristiques du logement identiques (cf. Méthodologie p.8).

VALEUR OU DÉCOTE VERTE DES MAISONS ET APPARTEMENTS D'OCCASION DANS L'AIRES D'ATTRACTION RENNAISE EN 2022, PAR RAPPORT AUX LOGEMENTS ÉTIQUETÉS D



Source : Notaires de France – PERVAL 2022 / Traitement Audiar.

La « décote verte » liée à un DPE F ou G correspond à l'impact sur le prix de vente d'un logement étiqueté F ou G par rapport à un bien similaire étiqueté D. Elle atteint -18 % en 2022 dans l'aire d'attraction rennaise pour les

maisons, soit une décote verte relativement proche de celle observée en moyenne en Bretagne la même année : -16 % (selon l'étude des Notaires de France, cf. « Pour en savoir + », p.8).

Pour les appartements, la décote verte atteint -16 % dans l'aire d'attraction rennaise en 2022, alors qu'elle est estimée en moyenne par les Notaires de France à seulement -7 % sur l'ensemble de la Bretagne.

Dans une moindre mesure, la décote verte liée à une étiquette E est également significative dans l'aire d'attraction rennaise en 2022 : un DPE E ferait baisser le prix de vente d'une maison de 6 % par rapport à une même maison étiquetée D, et celui des appartements de -5 %. À noter qu'au niveau régional, la décote verte liée à une étiquette E par rapport à une étiquette D n'est pas significative en 2022 pour les appartements, tandis qu'elle est proche de celle observée dans l'aire d'attraction rennaise pour les maisons (-6 %).

À l'inverse, les logements d'occasion étiquetés A ou B observent également une « valeur verte » par rapport à des biens similaires étiquetés D : **en 2022, l'impact sur le prix des logements d'un DPE A ou B était dans l'aire d'attraction rennaise de +6 % pour les maisons et de +8 % pour les appartements.** L'impact d'un DPE C au lieu d'un DPE D était également significatif en 2022 dans l'aire d'attraction rennaise, mais de seulement +3 %, pour les maisons comme pour les appartements. Pour comparaison, sur l'ensemble de la Bretagne, la « valeur verte » d'une étiquette A ou B atteignait +11 % pour les maisons et +10 % pour les appartements et celle d'une étiquette C, respectivement +5 % et +3 %.

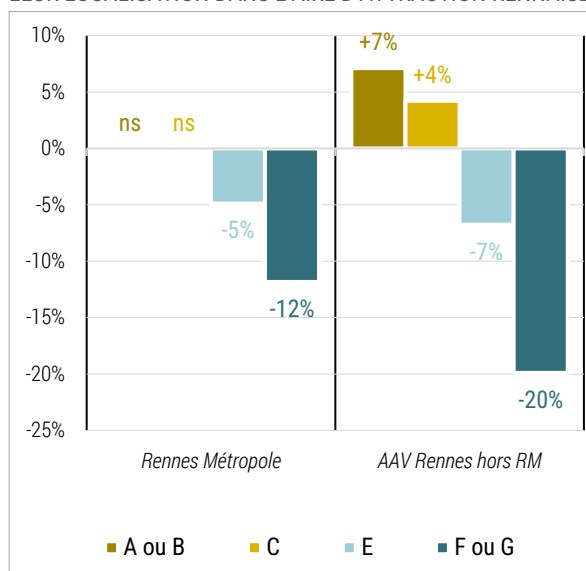


Une « décote verte » accentuée pour les maisons des couronnes de l'aire d'attraction rennaise

L'impact de l'étiquette énergie sur le prix de vente des logements diffère selon leur localisation au sein de l'aire d'attraction rennaise.

La décote verte liée à une étiquette F ou G est en moyenne de - 12 % pour les maisons situées au sein de Rennes Métropole, tandis qu'elle atteint - 20 % pour celles situées en dehors. Bien que moindre, la valeur verte liée à une étiquette A ou B pour une maison atteint également + 7 % dans les couronnes alors qu'elle n'est pas significative dans Rennes Métropole.

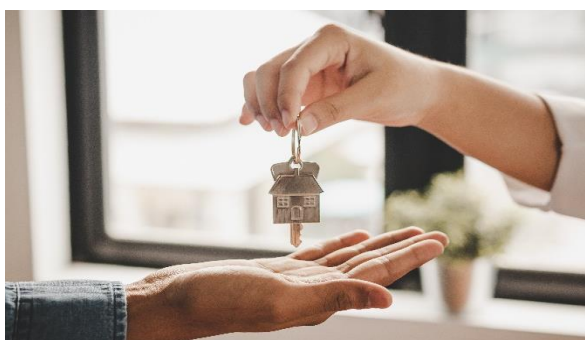
VALEUR OU DÉCOTE VERTE DES MAISONS EN 2022 SELON LEUR LOCALISATION DANS L'AIRE D'ATTRACTION RENNAISE



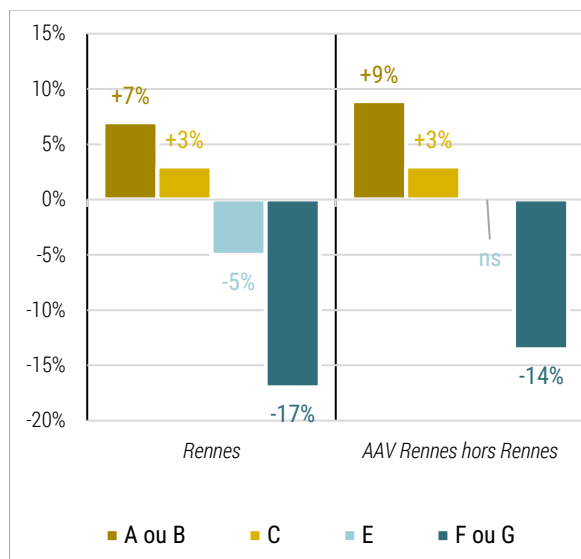
ns : non significatif au seuil de 95 %.

Source : Notaires de France – PERVAL 2022 / Traitement Audiar.

Concernant les appartements, l'impact d'une étiquette énergie F ou G est en revanche légèrement plus élevé lorsqu'ils sont situés dans la ville de Rennes (65 % des ventes d'appartements en 2022) que dans le reste de l'aire d'attraction rennaise : décote verte de - 17%, contre - 14 %.



VALEUR OU DÉCOTE VERTE DES APPARTEMENTS EN 2022 SELON LEUR LOCALISATION DANS L'AIRE D'ATTRACTION RENNAISE



ns : non significatif au seuil de 95 %.

Source : Notaires de France – PERVAL 2022 / Traitement Audiar.



Méthodologie

Le **champ de l'étude** est limité aux logements anciens (au sens fiscal) de l'aire d'attraction rennaise, libres d'occupation au moment de la vente, réalisée de gré à gré. Sont retenus seulement les biens destinés à un usage exclusivement d'habitation, acquis en pleine propriété par un particulier ou une Société Civile Immobilière. Sont exclus les biens atypiques (chambres, greniers, lofts, loges de gardien, châteaux, hôtels particuliers, etc.). En 2022, cela représente 9 017 ventes, pour lesquelles l'étiquette énergie du logement était renseignée (le taux de remplissage de cette variable étant de 88 % pour ces biens).

Le **modèle** utilisé pour calculer l'impact de l'étiquette énergie sur le prix des logements est une fonction hédonique, qui permet de décomposer le prix de vente des biens immobiliers selon leurs différentes caractéristiques. Il s'agit du même modèle que celui utilisé par l'Insee pour le calcul des indices de prix des logements anciens, et également utilisé par les Notaires de France dans leurs travaux nationaux sur la valeur verte des logements. Comme pour ces travaux, 2 fonctions hédoniques distinctes sont calculées pour les appartements et pour les maisons. Les variables introduites et le traitement de la non-réponse sont également identiques à ceux utilisés pour le calcul des indices de prix par l'Insee. Les variables utilisées pour les appartements sont : époque de construction, nombre de salles de bains, nombre de garages ou parkings, état du bien, étage croisé avec la présence d'un ascenseur, présence d'une cave, présence d'une terrasse ou balcon ou loggia, nombre de pièces croisé avec la surface, étiquette DPE, iris (ou commune) croisé avec le nombre de pièces. Les variables utilisées pour les maisons sont : nombre de niveaux, nombre de salles de bains, nombre de garages ou parking, époque de construction, logarithme de la surface habitable, logarithme de la surface du terrain, état du bien, présence d'un sous-sol ou d'une cave, étiquette DPE, iris (ou commune) croisé avec le nombre de pièces.

POUR EN SAVOIR +

- **La valeur verte des logements en 2022 – France métropolitaine**, décembre 2022, Notaires de France.
- **Performances énergétiques des logements sur Rennes Métropole**, juillet 2022, Audiar.
- **Les indices Notaires-Insee des prix des logements anciens Méthodologie**, Insee Méthodes n° 132, juin 2019.
- **La valeur verte dans l'aire urbaine et la métropole rennaise : quel impact de la performance énergétique des biens immobiliers d'occasion sur leur prix de vente ?** décembre 2018, Audiar.

PHOTOGRAPHIES

© Adobe Stock et Audiar.



Agence d'urbanisme de Rennes

3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz

CS 40716 – 35207 RENNES Cedex 2

02 99 01 01 86 40 – www.audiar.org

communication@audiar.org

RÉDACTION

Audrey NAULIN

DIRECTION DE LA PUBLICATION

Alain BÉNESTEAU

2024-3201-EXT-018