

Un logement vertueux à l'étiquette A ou B se vend-il vraiment plus cher?

INFOGRAPHIES - Acquérir une passoire thermique permet souvent de négocier à la baisse le prix du bien. Qu'en est-il des biens vertueux, sont-ils survalorisés?

Par  Marine Richard | Mis à jour le 12/12/23 06:00 | Publié le 12/12/23 06:00



L'impact du diagnostic de performance énergétique, DPE, sur les prix, est de plus en plus palpable. **Les acquéreurs exigent une décote lors de l'achat d'une passoire thermique** (dont le DPE est classé F ou G) afin de financer les travaux de rénovation énergétique. «*Le prix d'une maison va se négocier plus facilement que celui d'un appartement*», explique Me Frédéric Viole au, notaire à Caen chargé des statistiques immobilières du Conseil supérieur du notariat, lors d'une conférence de presse des Notaires de France qui ont dévoilé ce lundi le bilan immobilier de l'année.

Transactions réalisées en France métropolitaine, hors Corse, en 2022 (pour les appartements)



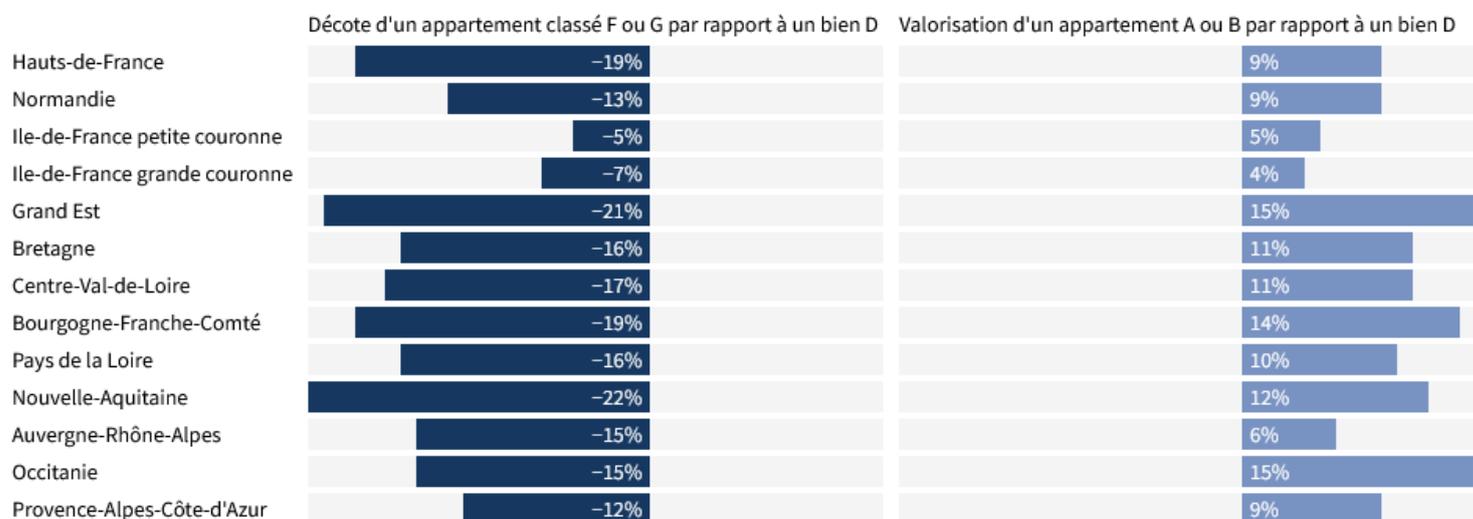
Source: Notaires de France



C'est en Nouvelle-Aquitaine que les propriétaires de maisons énergivores observent la décote la plus importante: -22% (contre -10% pour un appartement énergivore dans la même région). Dans le Grand Est aussi la décote tourne autour des -21% pour une maison (contre -11% pour un appartement). « *Les propriétaires de maisons individuelles sont tout à la fois conscients du fait qu'ils ne sont pas chauffés par leurs voisins, mais aussi que les travaux de rénovation ne pèsent que sur eux et pas sur une collectivité de copropriétaires. Donc la négociation à la baisse du prix d'une maison individuelle énergivore se fait davantage que celle d'un appartement énergivore* », analyse Me Frédéric Violeau.

À l'inverse, observe-t-on une valorisation des logements vertueux? Cela dépend là aussi du type de biens. Pour les maisons, dans la majorité des régions, il est plus facile de négocier à la baisse le prix d'une passoire thermique que de valoriser la valeur verte à la hausse: en Auvergne-Rhône-Alpes par exemple, les maisons anciennes d'étiquettes énergétiques de classes A et B se sont vendue en moyenne 6% plus chères que celles de classe D alors que les passoires thermiques ont subi une décote de 15% par rapport aux logements classés D.

Transactions réalisées en France métropolitaine, hors Corse, en 2022 (pour les maisons)



Source: Notaires de France

