

L'incidence de l'étiquette énergétique sur les ventes de logements dans les Alpes-Maritimes

Juillet 2024



Évolution réglementaire du critère de décence énergétique



LOI SRU n° 2000-1208 du 13/12/2000

Obligation de louer un logement décent selon des critères définis par le Décret n° 2002-120 du 30/01/2002 relatif aux caractéristiques du logement décent. Les caractéristiques de décence ne renvoient pas vers une performance énergétique

LOI DU 17 AOÛT 2015 RELATIVE À LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE POUR LA CROISSANCE VERTE

- Depuis le 1^{er}/01/2018, le logement doit être étanche à l'air (étanchéité des fenêtres, etc.)
- Depuis le 1^{er}/07/2018, le logement doit être doté d'une aération suffisante

LOI DU 8 NOVEMBRE 2019 RELATIVE À L'ÉNERGIE ET AU CLIMAT

- Depuis le 1^{er}/01/2023 un logement décent doit répondre à un critère de consommation énergétique maximale fixé à 450kwh.ef/m2/an (décret du 11/01/2021)

LOI DU 22 AOÛT 2021 DITE CLIMAT & RÉSILIENCE

- Elle remplace le critère de consommation énergétique par un niveau d'étiquette énergétique et fixe un nouveau calendrier d'application des nouvelles mesures
- Seront considérés comme non décents :
 - au 1^{er}/01/2025 les logements classés G
 - au 1^{er}/01/2028 les logements classés F ou G
 - au 1^{er}/01/2034 les logements classés E, F ou G

Réforme du DPE au 1er/07/2021 et opposabilité



Chantier de fiabilisation des DPE

- Loi ELAN du 23 novembre 2018
- Loi Énergie et climat du 8 novembre 2019
- Deux décrets du 17 décembre 2020
- Trois arrêtés du 31/03/2021

Objectifs du nouveau DPE

- Plus cohérent avec les enjeux climatiques
- Plus fiable, grâce à une méthode de calcul revue et consolidée
- Plus complet, avec des scénarios de travaux et des recommandations d'usage
- Plus lisible, un modèle uniformisé plus communicant et simple à comprendre.

Opposabilité du DPE

La loi ELAN a rendu opposable le DPE aux vendeurs et aux bailleurs à compter du 01/07/2021. Il devient opposable avec une portée juridique identique à celle des autres diagnostics techniques. Les scénarios de travaux conservent quant à eux une valeur uniquement informative.

Pondération du DPE pour les logements de moins de 40 m² à compter du 01/07/2024

- Arrêté modificatif du 25 mars 2024
- Remplace la notion de « surface habitable » par « surface de référence » qui inclut la surface habitable, les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètres
- Correction associée à l'eau chaude sanitaire pour les logements de moins de 40m²
- Correction associée au chauffage pour les logements de moins de 15m² compte tenu des difficultés d'isolation.
- Les logements concernés pourront effectuer une simulation sur le site de l'observatoire des DPE de l'ADEME et générer une attestation

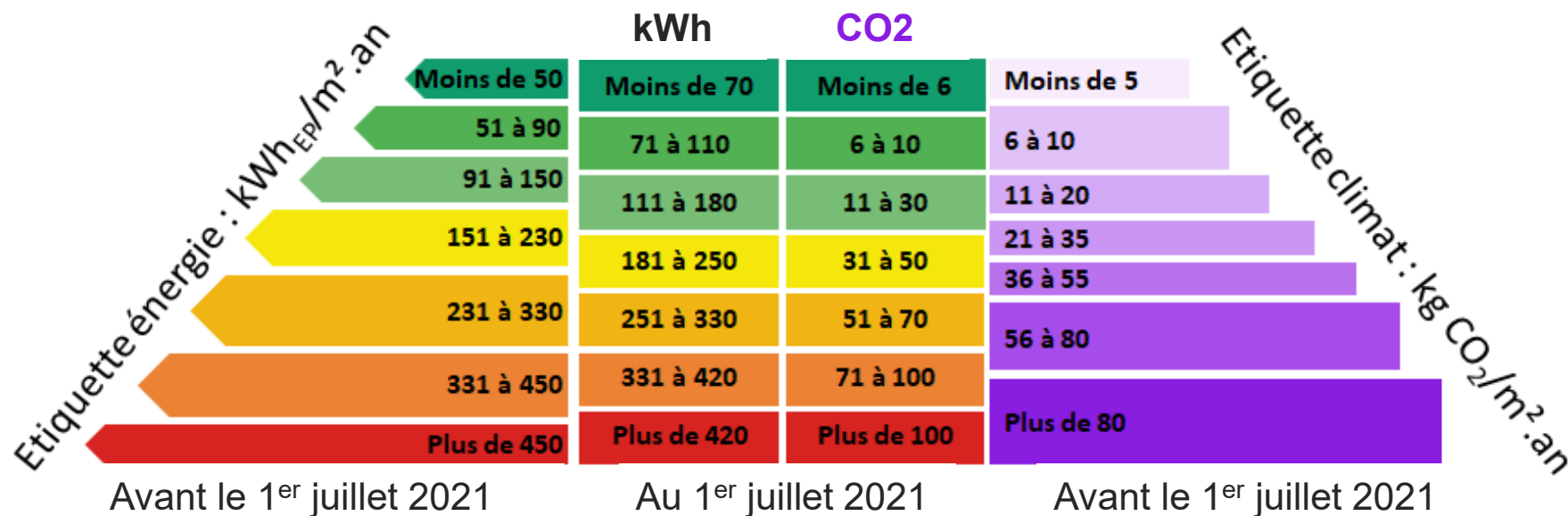
Durée de validité des DPE (CCH : D.126-19)



	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
DPE réalisés avant le 31/12/17	2017 31 Décembre						2023 1er Janvier		
		N'est plus valable au plus tard le 01/01/2023							
DPE réalisés entre le 01/01/2018 et le 01/07/21		2018 1er Janvier			2021 30 Juin				2025 1er Janvier
		N'est plus valable le 01/01/2025							

- Le DPE est valable 10 ans
- les DPE réalisés entre le **1^{er}/01/2013** et le **30/12/2017** sont valables jusqu'au **31/12/2022**
- Les DPE réalisés entre le **1^{er}/01/2018** et le **30/06/2021** sont valables jusqu'au **31/12/2024**

Prise en compte d'un double seuil



Méthode 3CL: calcul de la consommation conventionnelle des logements.

Calcul sur 5 postes: les 3 postes d'origine chauffage, production d'ECS, climatisation, auxquels ont été ajoutés l'éclairage et les auxiliaires (ventilation...).

Étiquette énergie-climat intégrant deux volets : la consommation énergétique (kilowattheure d'énergie primaire par m² par an) et les émissions de gaz à effet de serre (kilogramme équivalent de CO₂ par m² par an).

Mesures adossées au DPE



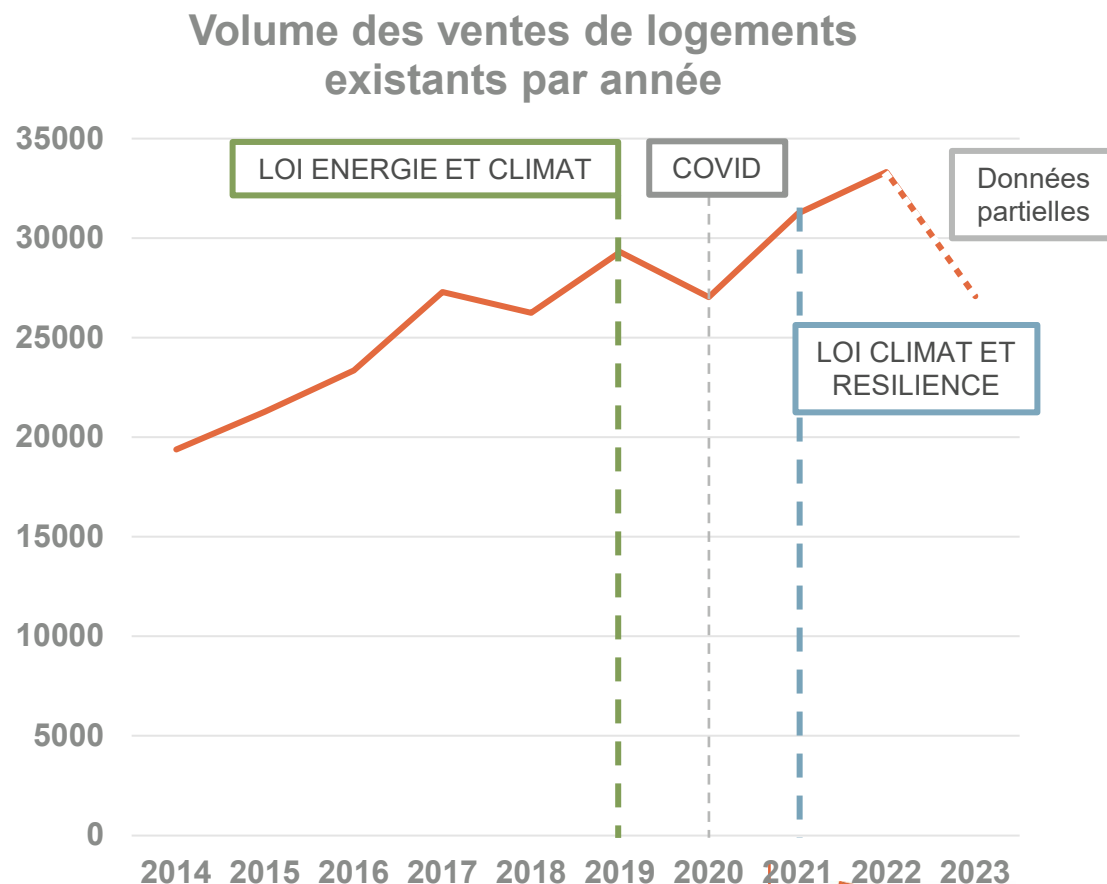
- **01/01/2022** Informations obligatoires sur la mauvaise qualité énergétique dans les annonces immobilières à la mise en vente ou en location d'un bien
- **24/08/2022** Gel des loyers
- **01/01/2023** Interdiction de mise en location si la consommation est **> 450 kwh.ef/m2.an**
- **01/01/2023** Obligation de réaliser un **audit énergétique** pour toutes les ventes de maisons individuelles et de bâtiments d'habitation collective en monopropriété
- **01/01/2025** Interdiction de mise en location des logements en étiquette **G**
- **01/01/2028** Interdiction de mise en location des logements en étiquette **F et G**
- **01/01/2034** Interdiction de mise en location des logements en étiquette **E, F, G**

L'incidence de l'étiquette énergétique sur les ventes de logements dans les Alpes-Maritimes



Quels impacts sur le volume des ventes de logements existants ?

Année	Volume des ventes de logements existants
2014	19391
2015	21277
2016	23353
2017	27301
2018	26256
2019	29307
2020	27039
2021	31237
2022	33322
2023	27087



L'incidence de l'étiquette énergétique sur les ventes de logements dans les Alpes-Maritimes



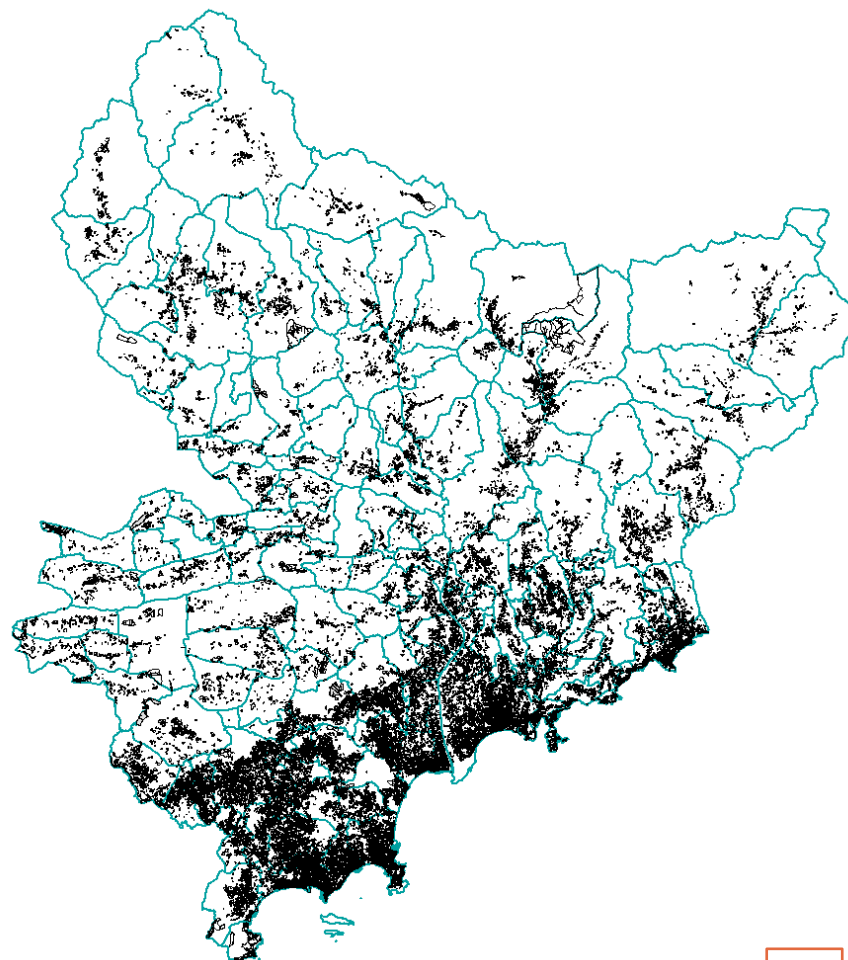
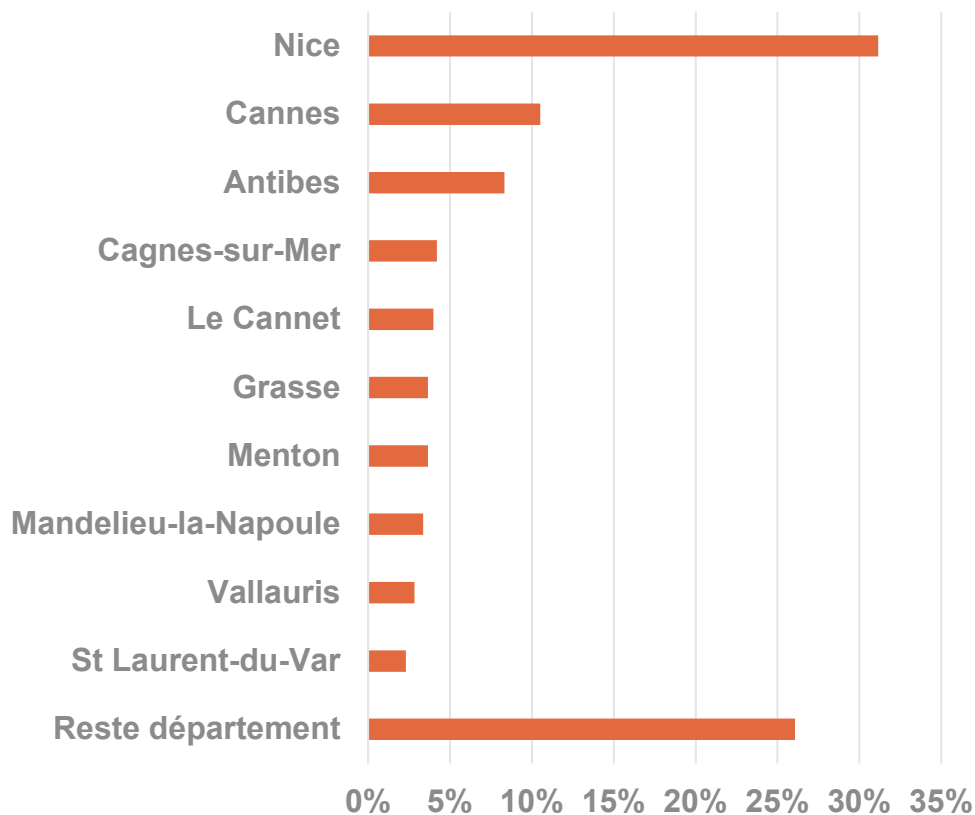
Année	Volume des ventes de logements existants	Dont Maisons	Dont Appartements
2021	31237	18,3% (5730)	81,7% (25507)
2022	33322	16,1% (5368)	83,9% (27954)
<i>Dont semestre 1</i>	17183	15,2% (2619)	84,8% (14564)
<i>Dont semestre 2</i>	16139	17,0% (2749)	83,0% (13390)
2023	27086	15,5% (4194)	84,5% (22892)

Année	Prix moyen des maisons et surface moyenne			Prix moyen des appartements et surface moyenne		
	Prix	€/m ²	m ²	Prix	€/m ²	m ²
2021	729 082 €	6027 €/m ²	127m ²	259 358 €	4583 €/m ²	60m ²
2022	852 117 €	7066 €/m ²	127m ²	276 815 €	4931 €/m ²	60m ²
2023	800 177 €	7023 €/m²	120m²	285 695 €	5191 €/m²	59m²

L'incidence de l'étiquette énergétique sur les ventes de logements dans les Alpes-Maritimes



Répartition des ventes de logements existants dans les Alpes-Maritimes



L'incidence de l'étiquette énergétique sur les ventes de logements dans les Alpes-Maritimes



Quels impacts sur les typologies de logements existants vendus ?

Estimations	A ■	B ■	C ■	D ■	E ■	F ■	G ■
Résidences principales	2,1%	5,6%	30,9%	35,1%	17,6%	6,4%	2,3%
Résidences secondaires	0,6%	1,7%	13,8%	26,2%	25,8%	16,4%	15,6%
Logements vacants	0,3%	1,7%	16,9%	29,8%	24,8%	13,8%	12,7%
Alpes-Maritimes	1,6%	4,3%	25,4%	32,4%	20,2%	9,5%	6,5%

5,9% de logements peu énergivores

78,0% du parc classé C, D ou E

16,0% de logements « passoires énergétiques »

Source : Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1^{er} janvier 2022 - Estimations ONRE / calculs SDES – Exploitation ADIL06

L'incidence de l'étiquette énergétique sur les ventes de logements dans les Alpes-Maritimes



5,9% de logements peu énergivores

78,0% du parc classé C, D ou E

16,0% de logements « passoires énergétiques »

Estimations	A	B	C	D	E	F	G
Alpes-Maritimes	1,6%	4,3%	25,4%	32,4%	20,2%	9,5%	6,5%
Rappel RP	2,1%	5,6%	30,9%	35,1%	17,6%	6,4%	2,3%

Ventes de logements existants 2022	1,1%	6,0%	36,0%	24,4%	20,9%	5,9%	5,7%
------------------------------------	------	------	-------	-------	-------	------	------



7,1% de logements peu énergivores



81,3% du parc classé C, D ou E






11,6% de logements « passoires énergétiques »

L'incidence de l'étiquette énergétique sur les ventes de logements dans les Alpes-Maritimes






Quels impacts sur le prix des logements existants vendus ?

ALPES-MARITIMES	AB 	CDE 	FG 	ENSEMBLE	
2021	5 323 €	5 123 €	4 187 €	5 154 €	72m ²
2022	5 655 €	5 528 €	4 549 €	5 628 €	71m ²
2023	6 175 €	5 760 €	4 570 €	5 769 €	68m ²
2021	3,9%	5 123 €	-18,3%		
2022	2,3%	5 528 €	-17,7%		
2023	7,2%	5 760 €	-20,7%		

L'incidence de l'étiquette énergétique sur les ventes de logements dans les Alpes-Maritimes






Quels impacts sur l'évolution des prix des logements existants vendus ?

ALPES-MARITIMES	AB 	CDE 	FG 	ENSEMBLE	
2021	5 323 €	5 123 €	4 187 €	5 154 €	72m ²
Evolution 2021-2022	6,2%	7,9%	8,6%		
2022	5 655 €	5 528 €	4 549 €	5 628 €	71m ²
Evolution 2022-2023	9,2%	4,2%	0,5%		
2023	6 175 €	5 760 €	4 570 €	5 769 €	68m ²

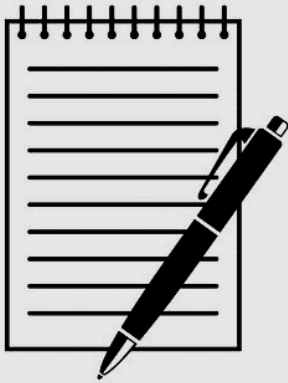
L'incidence de l'étiquette énergétique sur les ventes de logements dans les Alpes-Maritimes



Quel budget travaux pour les rénovations ?

ALPES-MARITIMES	AB 	CDE 	FG 	ENSEMBLE
2021	385 470 €	371 001 €	304 938 €	373 107 €
2022	400 259 €	391 260 €	327 893 €	398 459 €
2023	421 280 €	392 985 €	312 543 €	393 927 €
2021	+ 14 469 €	371 001 €	- 66 063 €	
2022	+ 8 999 €	391 260 €	- 63 367 €	
2023	+ 28 295 €	392 985 €	- 80 442 €	

Pour plus d'informations :



Agence Départementale d'Information
sur le Logement des Alpes-Maritimes

Contact Pôle Études :
Emmanuel Poulard, Directeur
Stéphanie Ghibaudo, Chargée d'études
Sandrine Tonta, Conseillère Juriste

pole.etudes@adil06.org

