

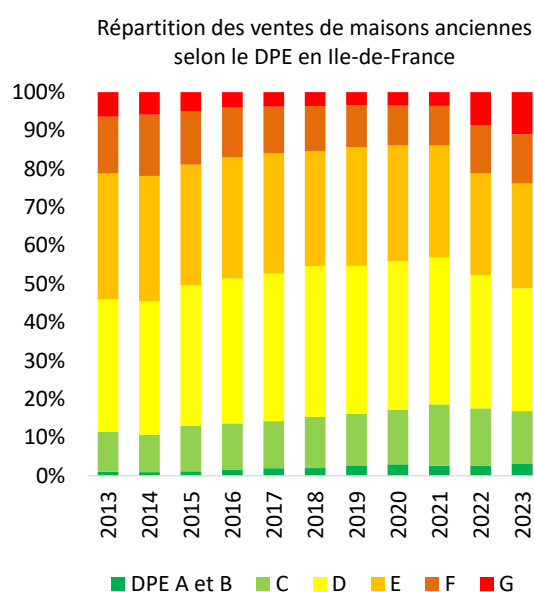
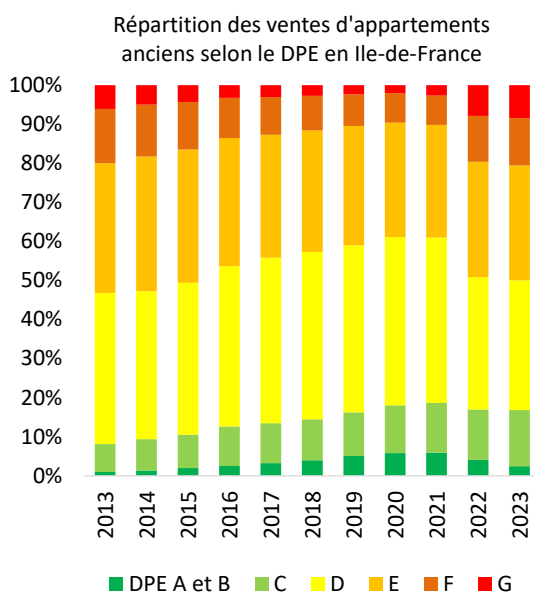
Focus : Depuis 2022, la part des logements anciens économes en énergie a fortement augmenté en Ile-de-France

On a observé jusqu'en 2021 une augmentation progressive du poids des logements anciens économes en énergie dans les ventes. La part des appartements classés F ou G est tombée de 20% des ventes en 2013 à 10,2% en 2021. Les maisons ont suivi la même tendance, bien qu'un peu moins soutenue, (21,2% de notes F et G en 2013 ramenés autour de 14% de 2019 à 2021). La transformation, la rénovation du parc et une préférence pour les logements les mieux notés ont sans doute porté ces évolutions lentes mais régulières.

Mais ce mouvement s'est interrompu. Au contraire, depuis 2022 la part des ventes de logements économes s'est accrue. L'impossibilité de louer (loi Climat et Résilience) et la perspective d'une décote potentielle du bien ont sans doute poussé les propriétaires à se défaire de leurs biens économes. Par ailleurs, ces derniers ont trouvé preneurs. **La part des appartements classés F ou G, tombée autour de 10% de 2019 à 2021, s'est fortement accrue en 2022 (19,6%) dans un mouvement qui se prolonge ensuite en 2023 (20,5%).**

On observe un mouvement proche pour les maisons, avec une poussée de la part des ventes de maisons économes qui passe de 13,9% en 2021, à 21,0% en 2022 puis 23,8% en 2023.

Dans le même temps, la part des ventes de logements économes en énergie tend à s'éroder. Les appartements bénéficiant d'étiquette A, B ou C représentaient 18,7% des ventes en 2021 mais seulement 17,0% en 2022 et 16,8% en 2023. Pour les maisons de la même catégorie, on est passé de 18,5% en 2021 à 17,4% en 2022 puis 16,8% en 2023.



Année	Appartements anciens							Maisons anciennes						
	A	B	C	D	E	F	G	A	B	C	D	E	F	G
2013	0,3%	0,7%	7,1%	38,7%	33,2%	13,9%	6,1%	0,4%	0,7%	10,3%	34,6%	32,8%	14,8%	6,4%
2022	0,5%	3,6%	12,9%	33,9%	29,5%	11,8%	7,8%	0,0%	2,6%	14,9%	34,4%	26,4%	12,5%	8,6%
2023	0,3%	2,1%	14,4%	33,2%	29,4%	12,1%	8,4%	0,7%	2,3%	13,8%	32,0%	27,3%	12,8%	11,0%
Evolution 2022 / 2023	-0,1%	-1,4%	1,4%	-0,7%	-0,1%	0,3%	0,6%	0,7%	-0,3%	-1,1%	-2,4%	1,0%	0,3%	2,5%

Ce phénomène est particulièrement accentué dans la Capitale où le parc de logements est très ancien et composé de logements de petite taille donc mal notés. La part des logements classés F et G, limitée à 20% en 2013 a bondi à 30,3% en 2022 puis 32,2% en 2023.

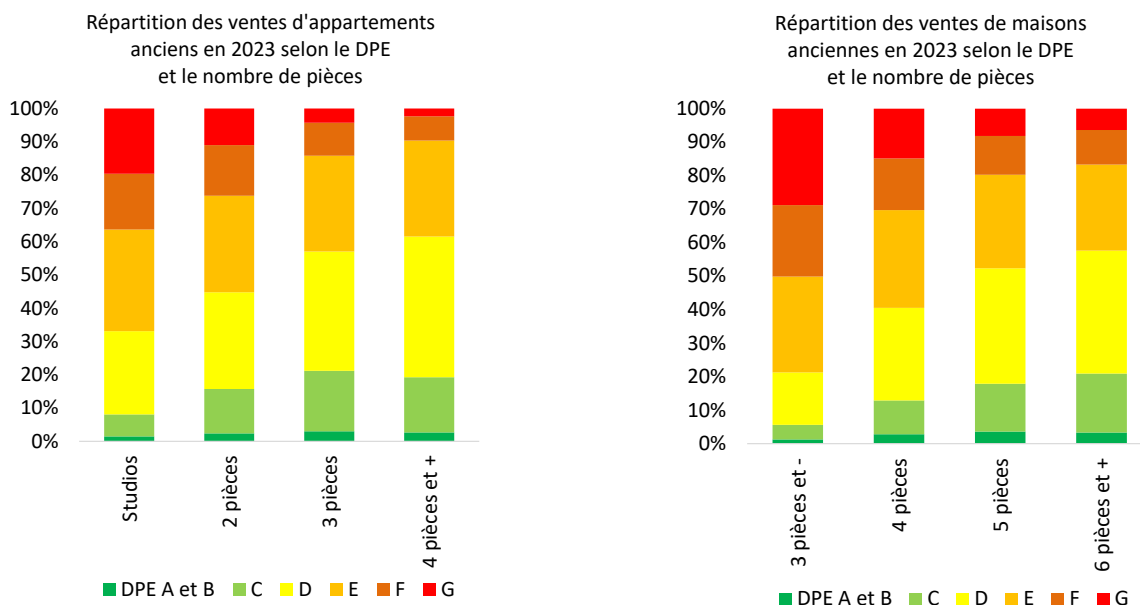
Dans l'attente de la modification de la réglementation pour les petits logements, le nombre de pièces du logement impacte fortement la note énergétique

La méthode de calcul actuelle du diagnostic de performance (qui rapproche la consommation d'énergie de la surface) doit être revue par un arrêté au 1er juillet 2024 pour éviter de pénaliser les petits logements.

On constate effectivement une surreprésentation **des petits logements énergivores dans les ventes. En 2023, 36,4% des ventes de studios en Ile-de-France concernent des « passoires énergétiques »** (F ou G) et 30,5% étaient classés E. Il ne reste donc qu'à peine un tiers des ventes de studios bénéficiant d'un DPE compris entre A à D.

A l'autre extrémité, seuls 9,6% des grands appartements de 4 pièces et plus ont été vendus avec une étiquette F ou G et 28,9% avec une étiquette E. 60% des ventes de grands appartements affichent donc un DPE allant de A à D.

La situation est équivalente pour les maisons.



Le changement de réglementation sur les DPE qui est en passe d'être acté devrait donc permettre une amélioration des diagnostics des biens de moins de 40 m² et permettra probablement de rééquilibrer ces données.

Il est d'ailleurs à noter que les changements fréquents de réglementation sont susceptibles de biaiser les analyses des données issues des DPE. En effet, les DPE en cours restent valides plusieurs années malgré les changements de réglementation. Nous sommes donc amenés à agréger des données sur les mêmes étiquettes énergétiques mais calculées avec des méthodes différentes.

Informations presse
 Notaires du Grand Paris - Axelle de Chaillé - 01 44 82 24 68 / 07 63 31 55 96 - axelle.dechaille@paris.notaires.fr
 Image 7 - Isabelle de Segonzac - idesegonzac@image7.fr et Nathalie Feld - nfeld@image7.fr