

À QUEL POINT LE DPE DÉFAVORISE-T-IL LES PETITES SURFACES ?

Real Estate Data Series est une série de notes qui vise à mettre en lumière les tendances et dynamiques en cours sur les marchés immobiliers, en s'appuyant sur des analyses de données robustes. L'objectif ? Vérifier ou remettre en question certains mythes, identifier des dynamiques insoupçonnées, mettre des chiffres concrets sur des phénomènes peu ou mal quantifiés.



par **Loeiz Bourdic**,
Chief Product Officer, PriceHubble

Contexte

« **Le DPE défavorise les petites surfaces** ». Cette affirmation revient fréquemment dans le débat depuis la refonte du DPE en juillet 2021. Le DPE, critère clé pour l'évaluation énergétique des biens immobiliers, semble en effet pénaliser fortement les petites surfaces. En cause, une méthodologie centrée sur la surface en mètres carrés, alors que certains postes de consommation énergétique (par exemple : l'eau chaude) sont intrinsèquement liés au nombre d'habitants plutôt qu'à la taille du logement. Cette étude analyse l'ensemble des appartements mis sur le marché à la vente en 2023, en mesurant la proportion des différents DPE, pour chaque tranche de surface.

La refonte du DPE

Entrée en vigueur le 1er juillet 2021, la refonte du DPE concernait aussi bien son contenu que sa méthode de calcul. La réforme met fin à la méthode sur factures, et rend obligatoire l'utilisation de la méthode dite « 3 CL » (pour « méthode de Calcul de Consommation Conventionnelle des logements »). Cette méthode prend en compte la consommation d'énergie primaire du bien (exprimée en kWh/m²/an) et ses émissions de gaz à effet de serre en lien avec la consommation d'électricité (exprimée en kgeq CO₂/m²/an), sur la base des caractéristiques du bien. Le barème de notation a lui aussi évolué, avec une échelle des classes énergétiques allant de 70 à 420 kWh/m²/an.

L'analyse : des proportions de passoires thermiques très différentes selon la surface

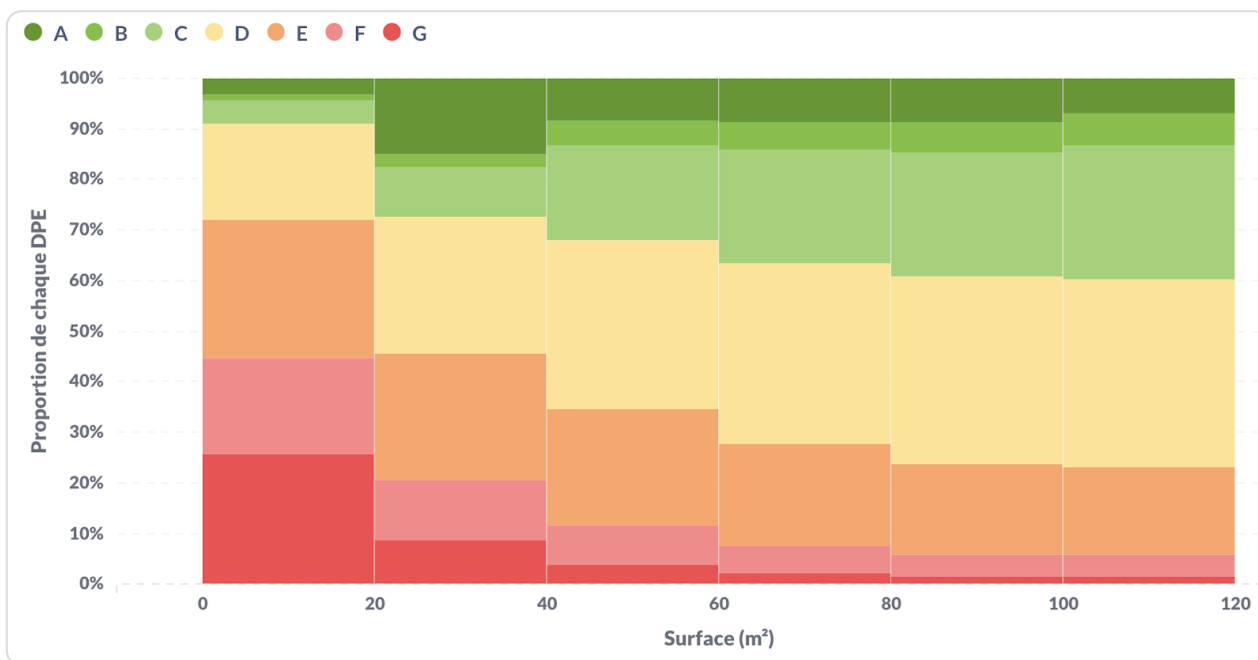
L'analyse porte sur plus de 450 000 annonces immobilières, « dédoublonnées »*, publiées sur les différents portails, pour des appartements anciens, à la vente, en 2023. Pour chaque catégorie de surface, allant de moins de 20 m² à 120 m², les graphiques qui suivent affichent la proportion de chaque DPE.

** Pourquoi « dédoublonnées » ? Parce qu'un même bien immobilier peut faire l'objet de plusieurs annonces distinctes - parfois même des dizaines - publiées par différentes agences, sur différents portails, et souvent retirées puis republiées. Le processus de dédoublonnement nous permet de tracer le parcours d'un bien sur le marché, de son apparition jusqu'à sa vente, indépendamment du nombre d'annonces qui lui sont associées. Cette méthode offre une vue plus claire et fiable de la durée réelle de vente des propriétés, un indicateur clé pour comprendre l'impact de la performance énergétique sur le marché immobilier.*



Commençons par une analyse à l'échelle nationale. Les chiffres sont frappants :

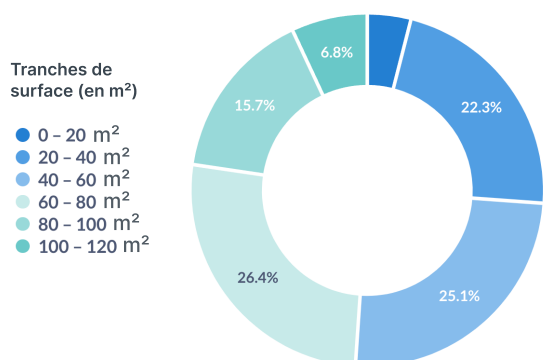
- Plus de 40% des appartements de moins de 20 m² sont des passoires thermiques (F ou G), plus de 70% lorsqu'on compte également les biens classés E ;
- 20% des appartements entre 20 et 40 m² sont des passoires thermiques, plus de 40% en comptant également les E ;
- En comparaison, seulement 6% des appartements de plus de 80 m² sont des passoires thermiques, 24% en comptant également les E.



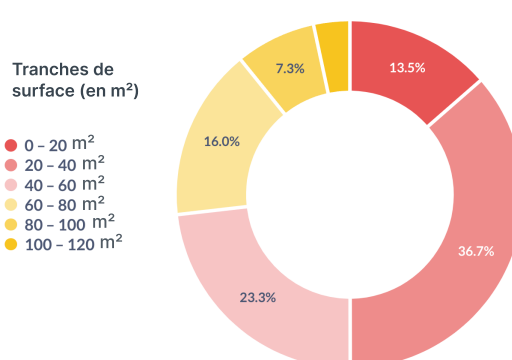
Proportion de chaque DPE pour les appartements anciens publiés à la vente en France

Prenons maintenant une autre visualisation de ces mêmes données, avec la distribution des appartements anciens, par tranche de surface.

En 2023, 25% des appartements mis en vente sur le marché mesuraient moins de 40m². Cependant, si l'on regarde uniquement les passoires thermiques, 50% d'entre elles sont des appartements de moins de 40 m².



Répartition des appartements par tranche de surface

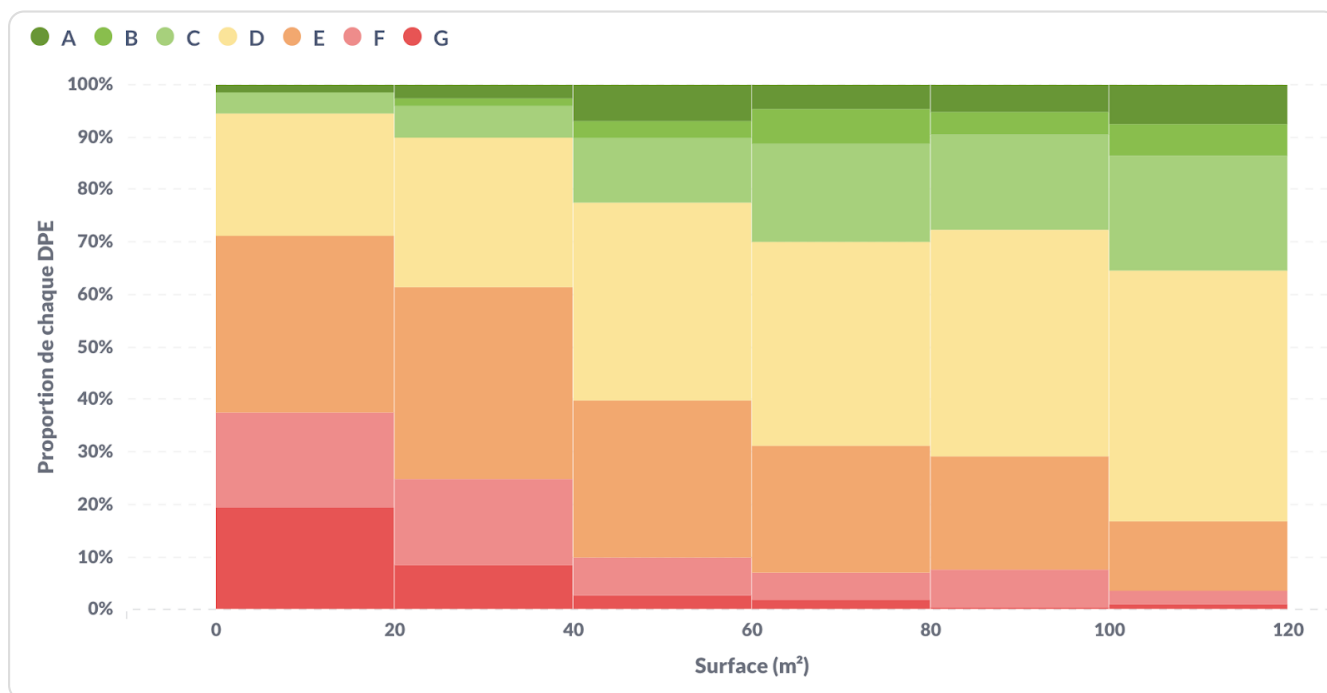


Répartition des appartements passoires thermiques (F et G), par tranche de surface

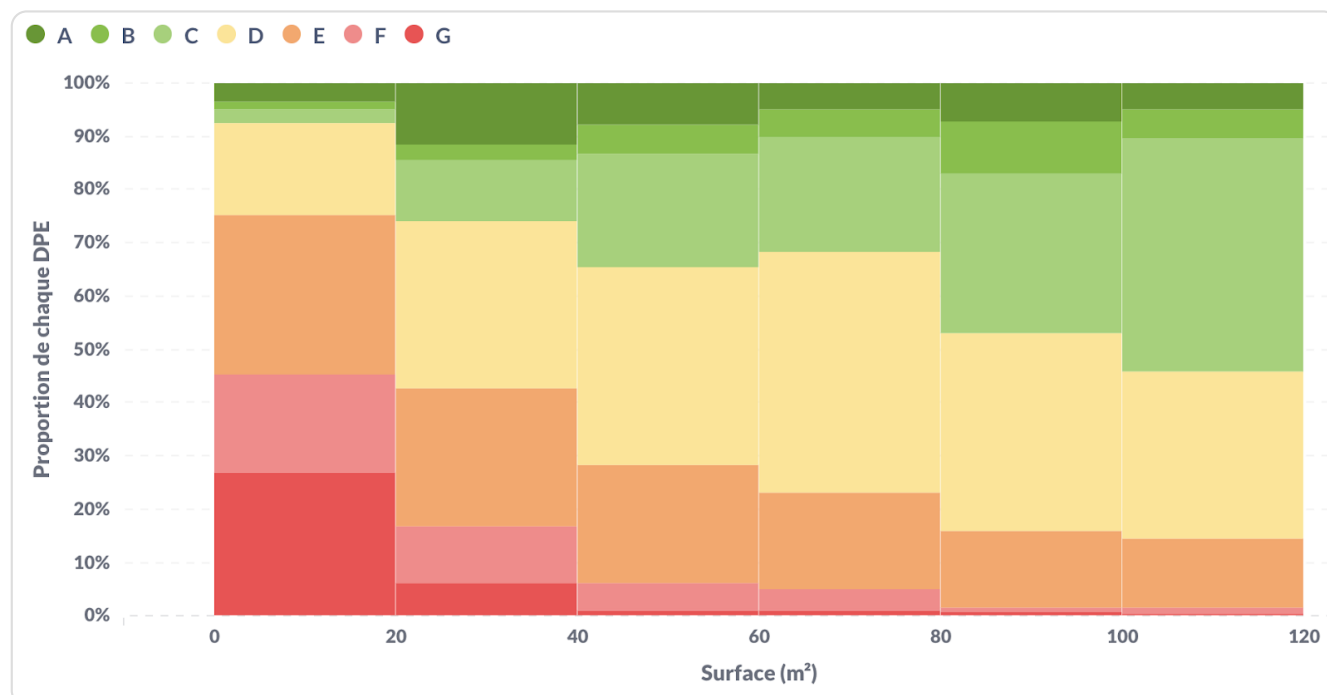


Passons maintenant à un focus par ville, en commençant par deux villes étudiantes, avec une forte demande pour les studios.

À **Lille**, 36% des appartements de moins de 20 m² sont des passoires thermiques, moins de 5% au-delà de 60m². À **Rennes**, on compte 45% de passoires thermiques pour les appartements de moins de 20 m², et également moins de 5% au-delà de 60m².



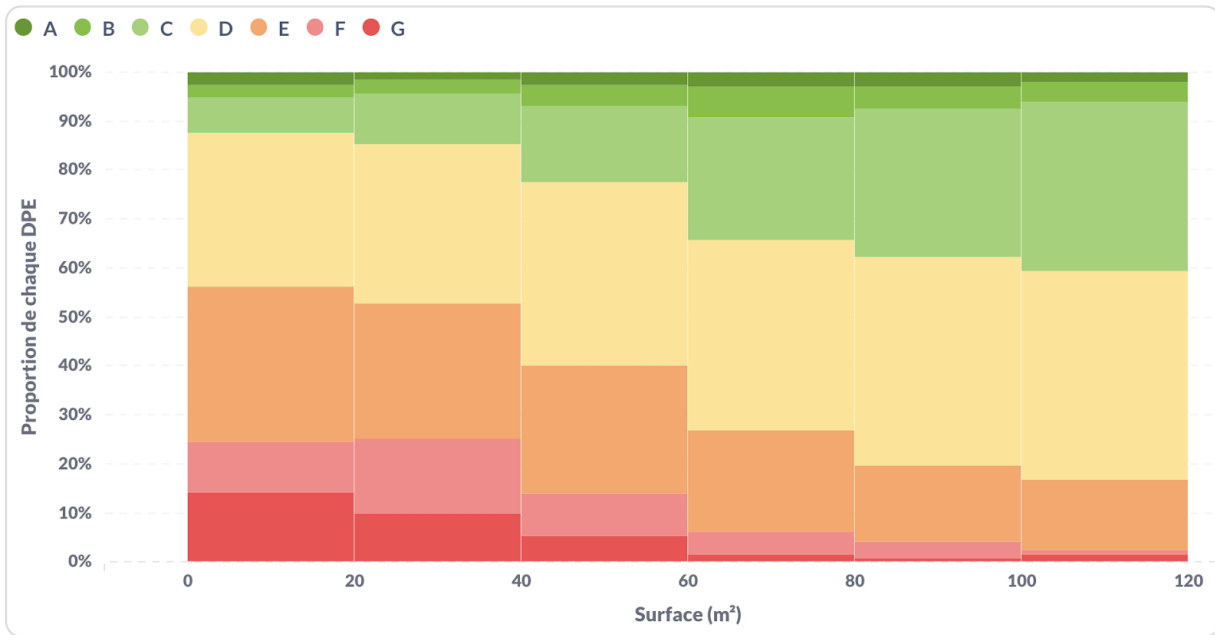
Proportion de chaque DPE pour les appartements anciens publiés à la vente à Lille



Proportion de chaque DPE pour les appartements anciens publiés à la vente à Rennes



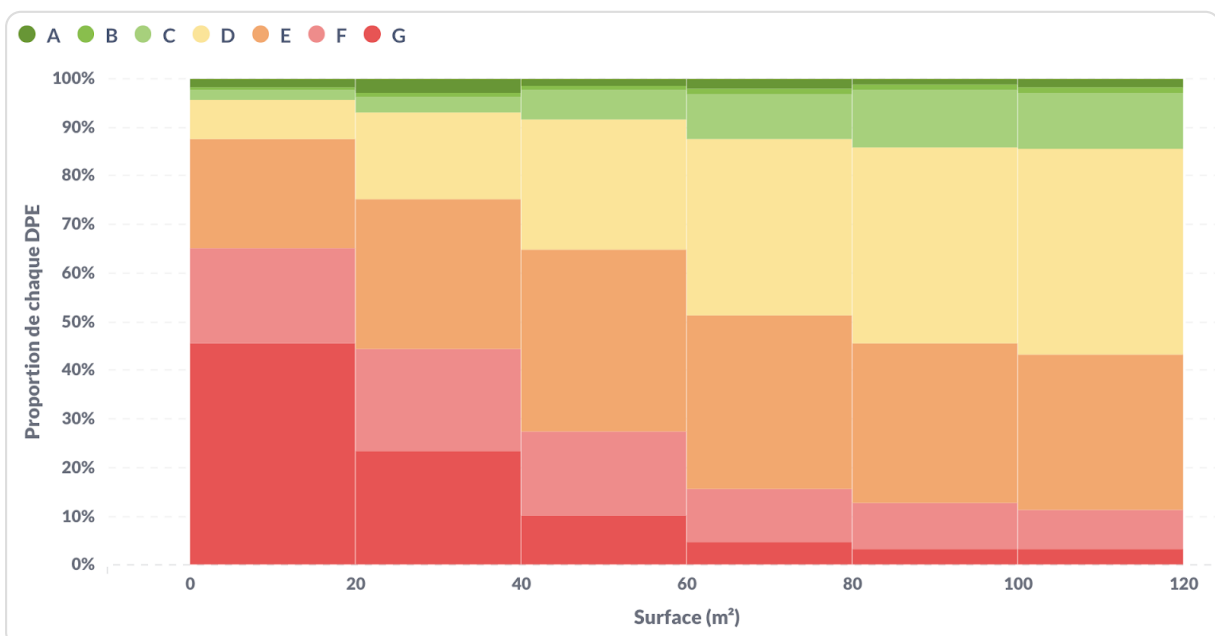
À **Lyon**, nous constatons un phénomène légèrement moins prononcé, avec 25% des appartements de moins de 20 m² classés comme passoires thermiques, et moins de 5% des appartements de 60m² et plus.



Proportion de chaque DPE pour les appartements anciens publiés à la vente à Lyon

La palme toutes catégories revient cependant à **Paris** :

- Les deux tiers (!) des appartements de moins de 20 m² sont des passoires thermiques (F ou G). Ce chiffre monte à près de 90% en intégrant également les biens classés E ;
- 45% des appartements entre 20 et 40 m² sont des passoires thermiques (F ou G), plus des trois quarts en comptant également les biens classés E ;
- En comparaison, moins de 15% des appartements de plus de 80 m² sont des passoires thermiques, 50% en comptant également les biens classés E.



Proportion de chaque DPE pour les appartements anciens publiés à la vente à Paris



Conclusion : un correctif de la méthodologie du DPE pour les petites surfaces

Bien que de nombreux critères intrinsèques puissent influencer le DPE des logements à petite surface, cette analyse suggère une possible pénalisation de celles-ci par la méthodologie actuelle ; un phénomène visible sur les biens mis en vente. On observe en effet que la majeure partie des passoires thermiques mises en vente sont des petites surfaces, et que la majorité des petites surfaces mises en vente sont des passoires thermiques. Les grandes surfaces sembleraient quant à elles bénéficier davantage de la méthodologie actuelle utilisée pour le calcul du DPE.

Gardons cependant à l'esprit que le principal facteur influençant la consommation énergétique d'un logement, c'est sa surface habitable. Deux personnes vivant dans un 40 m² classé F, avec un DPE de 350 kWh/m², consomment en théorie moins d'énergie que deux personnes résidant dans un 120 m² classé C, avec un DPE de 140 kWh/m².

Il semble heureusement que le message soit passé, avec l'annonce par le ministre de la Transition écologique, Christophe Béchu, d'un correctif spécifique des DPE pour les surfaces de moins de 40m². Nous suivrons avec attention l'impact de ce correctif sur les dynamiques des petites surfaces. Une chose est sûre; le feuillet du DPE n'est pas près de s'arrêter !

À propos de PriceHubble

PriceHubble est une entreprise B2B européenne qui développe des solutions d'estimation, de conseil et d'analyse pour les secteurs de la finance et de l'immobilier résidentiel s'appuyant sur le big data et le machine learning. Les solutions PriceHubble permettent aux professionnels (banques, agents, courtiers) de mieux conseiller leurs clients particuliers et d'offrir une expérience personnalisée, en leur apportant toute la transparence sur le marché immobilier. Elles permettent également aux acteurs institutionnels (investisseurs, promoteurs et bailleurs) d'estimer et d'analyser rapidement des actifs immobiliers, et de prendre de meilleures décisions lors de l'acquisition, la gestion ou la cession d'actifs. PriceHubble est présent dans 10 pays (Suisse, France, Allemagne, Autriche, Japon, Pays-Bas, Belgique, UK, République tchèque et Slovaquie) et compte 200 collaborateurs dans le monde.

Pour toute question ou pour d'autres analyses,
n'hésitez pas à nous contacter :

media@pricehubble.com

