

RÉFORME DU DPE POUR LES PETITES SURFACES : QUEL IMPACT ?

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 12 février, le ministre de la Transition écologique Christophe Béchu a annoncé une révision de la méthode de diagnostic de performance énergétique visant à améliorer l'évaluation pour les petites surfaces. D'après le cabinet de M. Béchu, « *Les statistiques montrent que plus de 15 % des logements de moins de 40 m² sont étiquetés F et G, soit bien moins classés que la moyenne par le DPE* » ([Source](#)). Selon le ministre, cette révision pourrait permettre à environ 140 000 petits logements de ne plus être classés comme passoires énergétiques.

L'enjeu est de taille, car la loi Climat et résilience prévoit que les logements classés G ne pourront être remis à la location (ou voir leur bail renouvelé par tacite reconduction) sans être rénovés à compter du 1er janvier 2025. Ce sera aussi le cas de ceux classés F en 2028.

Un projet d'arrêté a été publié, définissant de nouveaux seuils spécifiques pour les logements de moins de 40 m², ainsi qu'un calculateur sur le site de l'ADEME.

PriceHubble analyse l'impact de ce projet de réforme sur le parc immobilier, avec un focus sur les villes les plus concernées par la mesure : celles qui présentent à la fois une forte proportion de passoires thermiques et une tension locative au plus haut.

Que dit le projet d'arrêté ?

Le projet d'Arrêté « modifiant les seuils des étiquettes du diagnostic de performance énergétique pour les logements de petites surfaces et actualisant les tarifs annuels de l'énergie », NOR TREL2330369A, publié par le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires (Pour plus d'informations, voir : [lien](#)) définit de nouveaux seuils de consommation d'énergie primaire (« CEP » en kWh/m²/an), et d'émissions de gaz à effet de serre (« EGES » en kg équivalent CO₂/m²/an).

Ainsi, prenons l'exemple d'un appartement de 10 m², le seuil de bascule vers un CEP de G ne sera plus atteint pour 420 kWh/m²/an, mais pour 640 kWh/m²/an. Pour un appartement de 20 m², il passe de 420 à 476. Pour un appartement de 20 m², il passe de 420 à 439.



L'analyse

Méthodologie

Nous avons filtré les 7 013 885 diagnostics de performance énergétique publiés depuis juillet 2021, pour récupérer 4 639 927 certificats valides dont 3 250 069 d'appartements, et 876 969 d'appartements de moins de 40 m². Ces données offrent une vision représentative de la performance énergétique et des caractéristiques du parc de logements en France, qui s'élevait en 2019 à 36,6 millions de logements, dont 16,1 millions d'appartements (Sources : Insee-SDES, estimation annuelle du parc de logements).

Pour étudier l'impact de la réforme, nous avons ensuite concentré l'analyse spécifiquement sur les appartements de moins de 40 m², classés G, qui ne seront plus autorisés à la location à partir du 1er janvier 2025.

Pour ces appartements, nous avons calculé la nouvelle note DPE, en appliquant le rectificatif de la méthodologie pour les petites surfaces, tel que présenté dans le projet d'amendement.

Analyse pour la France entière

À l'échelle de la France métropolitaine, notre analyse indique que seuls 20,4% des appartements de moins de 40 m² classés G aujourd'hui, sortiront de la catégorie G grâce à la réforme du DPE proposée pour les petites surfaces. La très grande majorité (79,6%), conservera un DPE G, et sera donc interdite à la location au 1er janvier prochain.

Si l'on extrapole ces chiffres à l'échelle de tout le parc d'appartements, et non pas seulement d'appartements pour lesquels un DPE a été réalisé depuis juillet 2021, on peut estimer qu'environ 121 000 appartements bénéficieront de la mesure, et les biens locatifs parmi ceux-là pourront finalement rester sur le marché au 1er janvier prochain. Ce chiffre est cependant à mettre en regard avec les 81% restants, à savoir environ 471 000 appartements qui ne seront plus autorisés à la location.

Attardons-nous maintenant sur le nombre d'appartements de moins de 40 m² qui vont sortir de la catégorie « passoire énergétique ». 2,03 % de ces biens aujourd'hui classés G basculeront en E (ou mieux), grâce à cet arrêté. 33 % des biens classés F basculeront en E ou mieux.

En extrapolant ces chiffres à l'échelle du parc, on peut estimer que 220 000 appartements sortiront de la catégorie « passoire énergétique » grâce à la réforme, ce qui est supérieur aux chiffres avancés par le ministère. Ce chiffre est cependant à relativiser, car la date couperet du premier janvier prochain pour l'interdiction à la location ne concerne que les biens classés G.

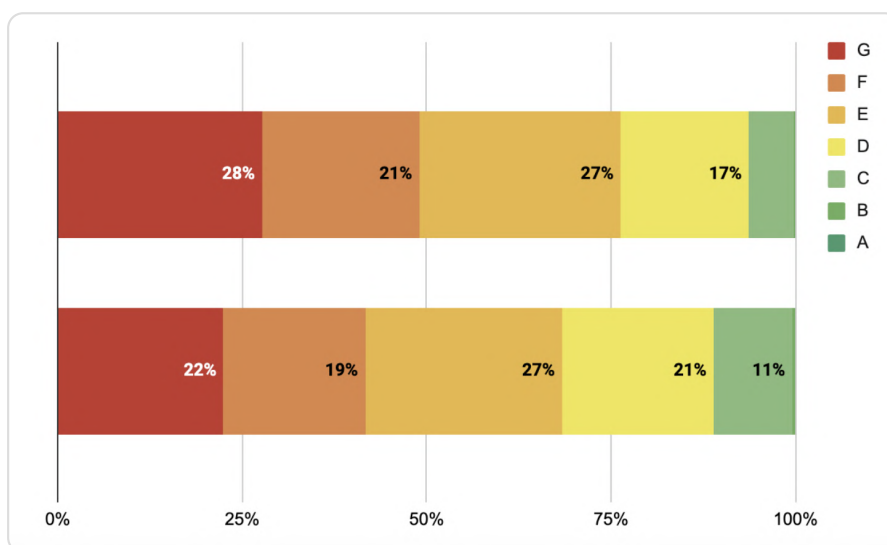


Focus sur Paris

Passons maintenant à une analyse plus précise sur Paris, qui concentre tous les regards, du fait de la très grande tension locative et de la part élevée de passoires thermiques.

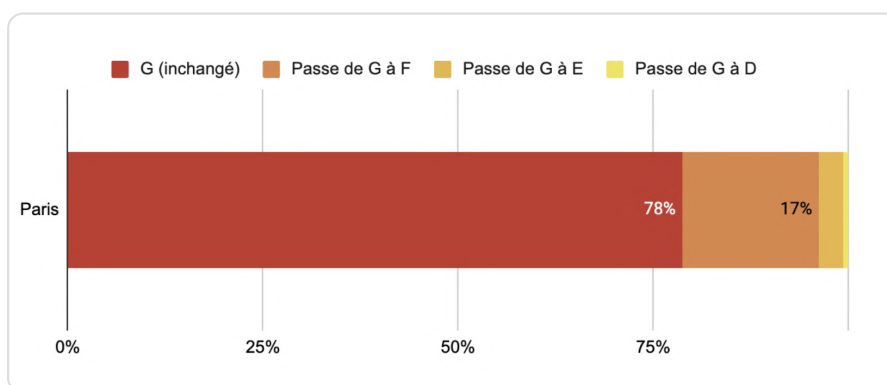
Pour mémoire, plus de 50% des appartements parisiens de moins de 40 m² sont des passoires thermiques, et plus de 30% sont classés G. L'interdiction de location au 1er janvier risque de retirer du marché locatif près de 30% des biens, dans un marché déjà très tendu. (Pour une analyse approfondie, voir la note [Real Estate Data Series #2](#))

Commençons par analyser la part de chaque DPE, avant et après la réforme, pour les appartements de moins de 40 m². La proportion de biens classés G passe de 28 à 22%. La proportion de biens classés F passe de 21 à 19%. Le pourcentage de passoires thermiques (F ou G) passe dans l'ensemble de 49 à 42%.



Proportion de chaque DPE pour les biens de moins de 40 m², avant le rectificatif (en haut), et après le rectificatif (en bas)

Lorsqu'on focalise l'analyse sur les biens actuellement classés G, qui ne pourront être loués à partir du 1er janvier prochain, la très grande majorité de ces biens demeurera classée G. 17,4% verront leur note améliorée d'un cran, le reste de deux crans ou plus. Un peu plus de 33% des biens classés F verront leur DPE amélioré, et sortiront donc de la catégorie des « passoires thermiques ».



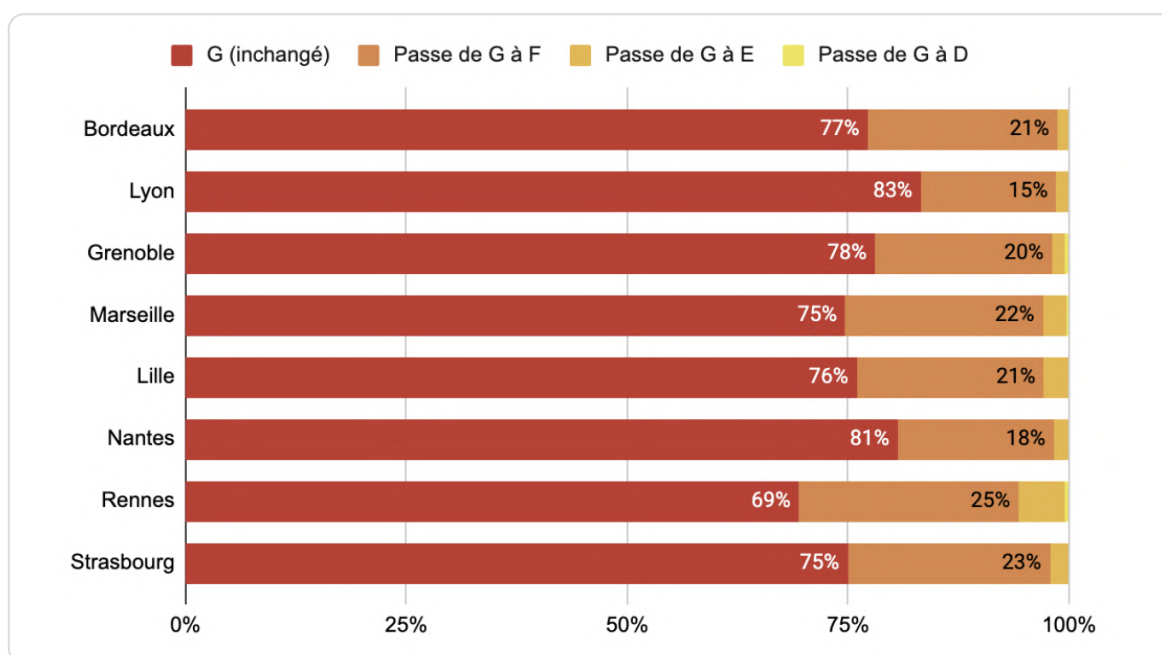
Proportion de chaque DPE rectifié, pour les biens aujourd'hui classés G. Appartements de moins de 40 m² à Paris



Focus sur les grandes métropoles

Lorsqu'on analyse maintenant d'autres grandes métropoles présentant à la fois une forte tension locative et un important parc de logements anciens, la dynamique se confirme.

Les villes qui bénéficient le plus de la mesure sont Rennes (31% de biens qui sortent de la catégorie G), ainsi que Lille, Marseille et Strasbourg, où 25% des biens sortent de cette catégorie. Il convient de noter cependant que la très grande majorité des biens de moins de 40m² ne bénéficiera pas de cette réforme, et sera interdite à la location au 1er janvier prochain.



Proportion de chaque DPE rectifié, pour les biens aujourd'hui classés G. Appartements de moins de 40 m²

Notons cependant que la proportion d'appartements de moins de 40 m² classés G est bien plus importante dans des villes comme Paris (29%), Grenoble (14%) ou Rennes (12%), qu'à Marseille (6.3%) ou Strasbourg (7%). Le retrait du marché locatif des biens classés G sera d'autant plus sensible que la proportion est élevée.

Intéressons-nous pour finir aux biens classés F qui verront leur note améliorée, sortir de la catégorie des « passoires thermiques », et ainsi échapper à la date couperet du 1er janvier 2028. La proportion de biens aujourd'hui classés F qui gagnent une note au moins s'élève à 46% pour Rennes, 41% pour Lille, 39% pour Nantes, 37% pour Bordeaux et Grenoble, 36% pour Strasbourg, 35% pour Lyon et 29% pour Marseille.



Conclusions

Cette analyse démontre que le projet d'arrêté modifiant la méthodologie du DPE pour les petites surfaces aura un impact relativement marginal.

Parmi les appartements de moins de 40 m², 13% sont aujourd'hui classés G, soit environ 594 000 logements. S'il est impossible de mesurer la proportion exacte de ces appartements qui sont sur le marché locatif, les « petites surfaces » en constituent une grande part. Ces appartements seront interdits à la location à partir du 1er janvier prochain.

Parmi ces appartements, environ 121 000 gagneront une classe grâce au projet d'arrêté. Environ 471 000 demeureront classés G, et seront de facto interdits à la location à la fin de l'année, au risque d'aggraver fortement la crise du logement.

Une piste d'amélioration du DPE pourrait consister à prendre en compte le nombre d'habitants dans un logement, et non plus seulement le nombre de m² qui pénalise les petites surfaces. Ce changement nécessiterait cependant un changement de paradigme, prenant en compte l'usage qui est fait d'un logement, et non plus la consommation théorique au m². À suivre...

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

