

PARIS : CHARME DE L'ANCIEN ET PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE FONT-ILS BON MÉNAGE ?

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 : que vaut l'ancien ayant subi des rénovations énergétiques ?

Dans notre précédente note « [Accélération des mises en vente de passoires thermiques : mirage ou réalité ?](#) », nous nous penchions sur les dynamiques de marché en lien avec la performance énergétique, et tentions de comprendre si les données montrent une réelle accélération significative de la vente de passoires thermiques en réponse à une pression réglementaire accrue, ou s'il s'agissait plutôt d'un effet d'optique.

Aujourd'hui, penchons-nous sur un autre sujet, toujours en lien avec la performance énergétique : le lien entre l'année de construction, le DPE et le prix de vente des appartements anciens à Paris. En d'autres termes, à Paris, quelle surcote constate-t-on pour les appartements anciens ayant bénéficié de rénovations énergétiques ?

L'analyse : des surcotes variables en fonction de l'année de construction

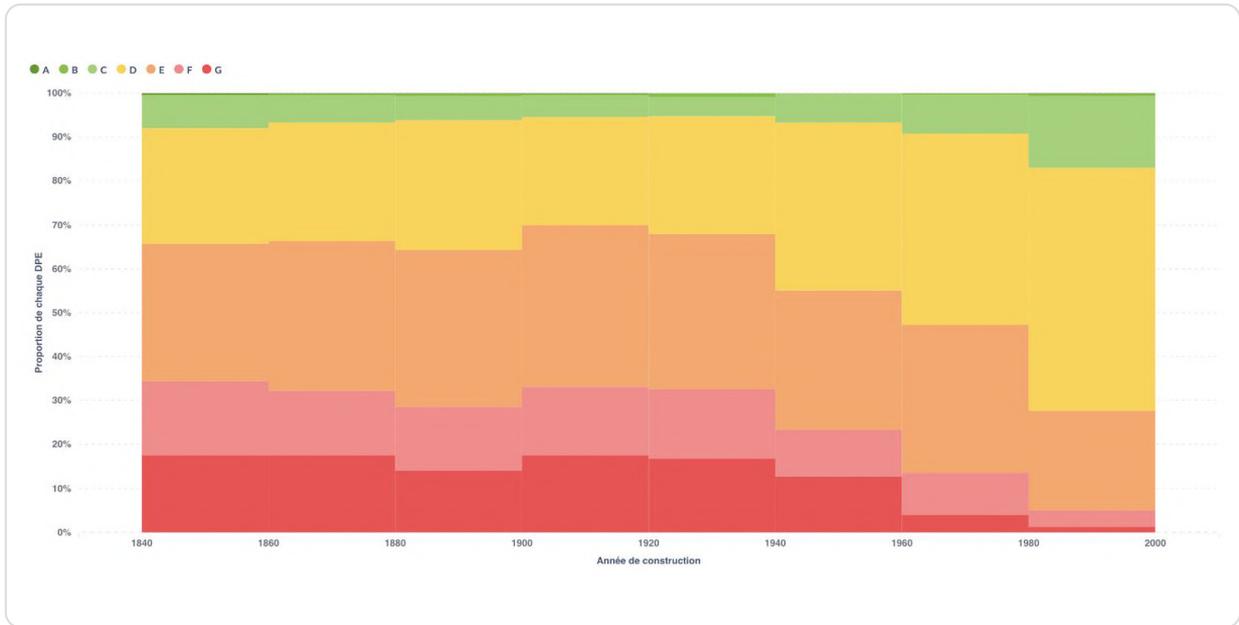
Examinons, spécifiquement à Paris, la répartition des différentes catégories de Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) parmi les biens immobiliers en vente, selon leur année de construction. Cette analyse s'appuie sur des annonces* d'appartements anciens à la vente, publiées sur divers portails immobiliers en 2023 et au cours du premier trimestre 2024. Pour s'assurer une robustesse statistique, les appartements construits après 2000, qui représentent moins de 2% des annonces à la vente à Paris au cours de l'année 2023, ont été exclus de l'étude.

Le graphique à la page suivante détaille la proportion de chaque catégorie de DPE dans les annonces immobilières, en fonction de l'année de construction des appartements. Les résultats sont révélateurs :

- **Plus d'un tiers** des appartements construits avant 1940 sont classés comme des passoires thermiques (DPE F et G) ;
- Pour les appartements construits entre 1940 et 1960, la proportion de passoires thermiques est d'environ **23%** ;
- Les appartements construits entre 1960 et 1980 présentent une proportion de **13,5%** de DPE F et G ;
- Enfin, pour ceux bâtis entre 1980 et 2000, environ **5%** entrent dans cette catégorie.

* Les annonces utilisées ont été « dédoublonnées ». En effet, 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. Notre processus de dédoublonnage s'appuie sur des algorithmes d'intelligence artificielle qui analysent les photos, les caractéristiques et le descriptif des annonces. Il 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.

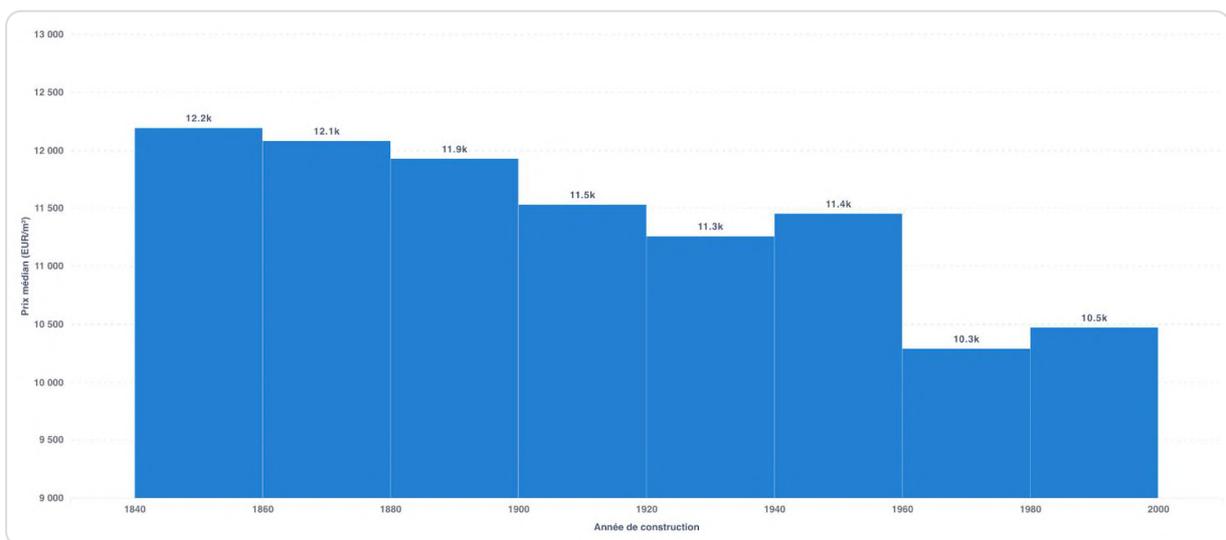




Proportion de chaque catégorie de DPE en fonction de l'année de construction
(1er janvier 2023 - 31 mars 2024)

Regardons maintenant les prix. En valeur médiane, les prix se situent autour de 12 000 EUR/m² pour les appartements d'avant 1900, environ 11 500 EUR/m² pour ceux de la première moitié du 20ème siècle, et entre 10 300 à 10 600 EUR/m² pour les constructions postérieures à 1960.

Notons que ces chiffres correspondent aux prix affichés dans les annonces immobilières, avant toute négociation et incluant les frais d'agence, et non aux prix finaux des transactions. Un autre point à prendre en compte est un potentiel biais de localisation : les immeubles des années 60-70 sont plus fréquents dans les arrondissements à deux chiffres de Paris, généralement moins chers au mètre carré, ce qui peut accentuer la tendance observée. Malgré ces nuances, la tendance est là : à Paris, le charme de l'ancien se paie.



Prix médian au mètre carré par année de construction
(1er janvier 2023 - 31 mars 2024)



Approfondissons l'analyse en creusant la corrélation entre le DPE et le prix au mètre carré, pour chaque période de construction. Cette approche permet de dissocier l'impact de l'année de construction de celui du DPE, car nous l'avons vu, les appartements d'avant 1900 et de la première moitié des années 1900 ont tendance à être moins performants énergétiquement parlant que les constructions plus récentes. Pour simplifier l'analyse et assurer une robustesse statistique, les biens classés A et B ont été exclus, car ils représentent respectivement seulement 0,1% et 0,5% des appartements mis en vente à Paris en 2023.

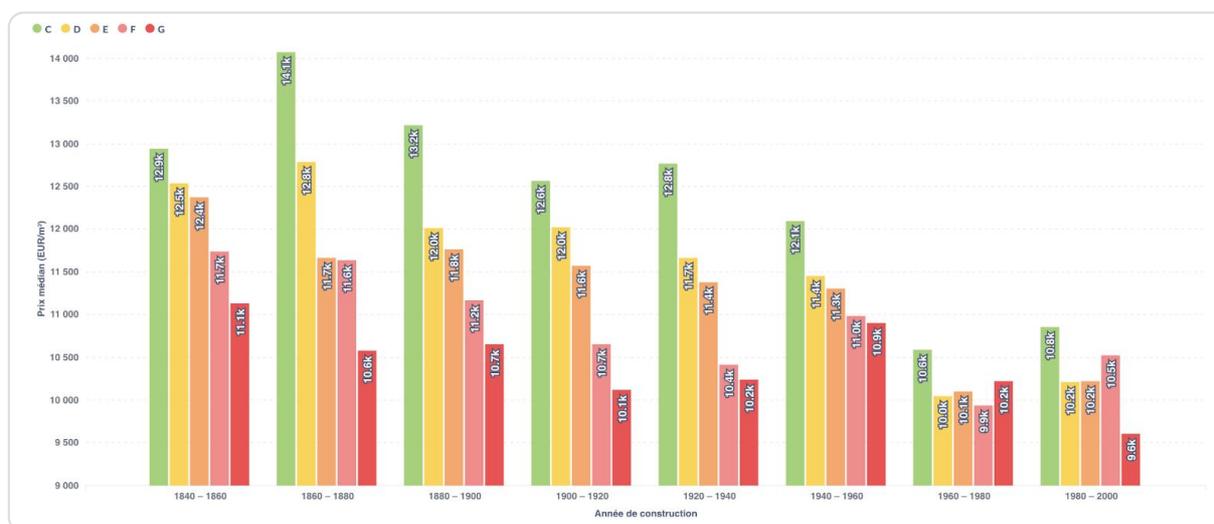
Que montrent les données ? Elles mettent en lumière un phénomène intéressant : **l'impact du DPE sur le prix est encore beaucoup plus marqué pour les logements les plus anciens, comme les appartements haussmanniens ou les appartements construits avant 1940.**

Exemple : un (très rare !) appartement haussmannien classé C (moins de 200 appartements haussmanniens classés C ont été mis sur le marché sur les 15 derniers mois, soit moins de 1% des biens analysés) est mis en vente à un prix médian de plus de 14 000 EUR/m², soit 33% plus cher qu'un appartement haussmannien classé G, à 10 600 EUR/m².

Cette tendance se confirme pour les appartements construits entre 1900 et 1940, où la plus-value médiane pour un bien classé C par rapport à un G est de plus de 2 000 EUR/m², soit une surcote de l'ordre de 20%.

Cette tendance à la surcote des biens plus performants ne s'observe cependant pas pour les constructions postérieures aux années 40 : pour les logements construits entre 1940 et 1960, on constate un prix médian de 10 900 EUR/m² pour un appartement classé G, et de 12 100 EUR/m² pour un appartement classé C, soit une différence de 1 200 EUR.

Encore une fois, il convient de mentionner un biais potentiel : les biens ayant subi des rénovations énergétiques ont souvent également bénéficié de rénovations complètes, ce qui contribue également à augmenter leur valeur.



Prix médian au mètre carré par catégorie de DPE pour différentes années de construction
(1er janvier 2023 - 31 mars 2024)



Conclusion : l'ancien ayant bénéficié de rénovations énergétiques, la perle rare de l'immobilier ?

Les acquéreurs qui cherchent le charme de l'ancien ont de fortes chances de devoir se tourner vers des biens à faible performance énergétique. S'ils cherchent à la fois le charme de l'ancien et la performance énergétique, ils cherchent alors la perle rare, et risquent de le payer au prix fort.

Cette analyse pourra potentiellement inspirer les propriétaires de biens anciens et peu performants, notamment les appartements haussmanniens, à envisager des rénovations énergétiques. D'après les données, investir dans l'efficacité énergétique pour ces biens est susceptible d'augmenter leur valeur de manière significative !

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 11 pays (Suisse, France, Allemagne, Autriche, Japon, Pays-Bas, Belgique, Royaume-Uni, États-Unis, 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

