

DPE & Immobilier: Les chiffres clés ■

Mars 2025

Plongez dans **les données essentielles** pour comprendre **l'impact du DPE** sur le marché immobilier !

Accéder au site impact DPE →



L'impact de la loi climat et résilience sur le marché immobilier ■

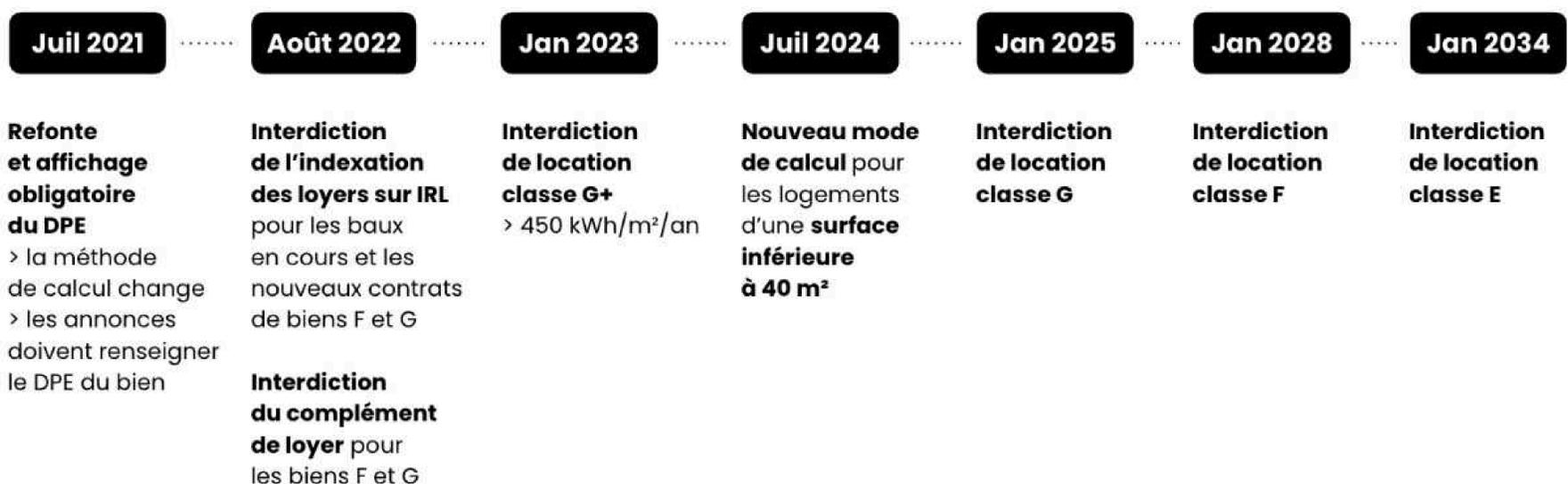
La performance énergétique influence de plus en plus la valeur des biens et les décisions des acheteurs. Avec des réglementations qui se durcissent et des acquéreurs plus attentifs à ces critères, il devient essentiel pour les agents immobiliers de maîtriser ces évolutions. Ce document vous apporte des données clés pour mieux comprendre l'effet du DPE sur les prix, leur évolution et l'attractivité des biens.

Objectif

Vous aider à affiner votre stratégie, conseiller vos clients et anticiper les tendances du marché.

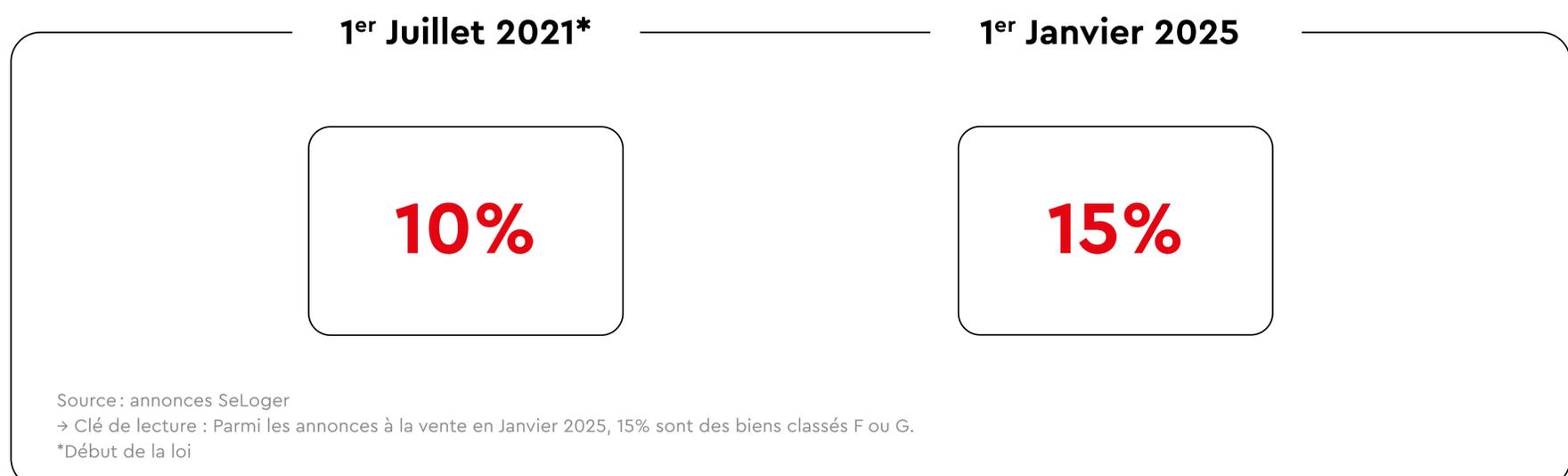
Loi Climat et Résilience ■

Rappel de la loi



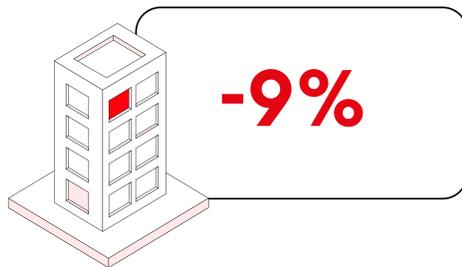
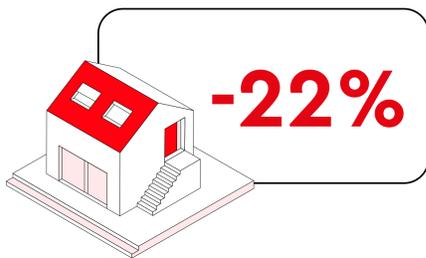
Part des passoires thermiques en vente en France ■

(appartements et maisons confondus)



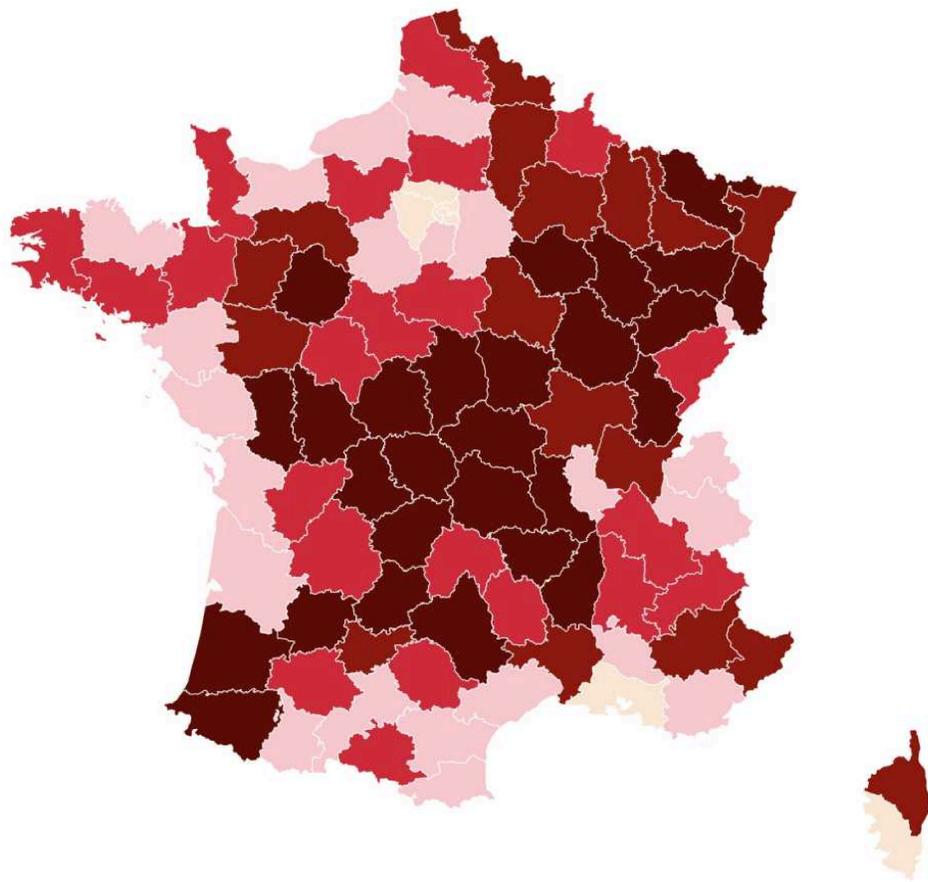
La décote des passoires énergétiques : visualisez l'impact sur les prix affichés ■

France



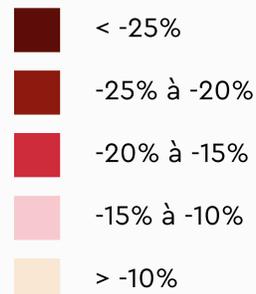
*Par rapport à un bien D toutes caractéristiques équivalentes

→ Clé de lecture : En moyenne un appartement classé F ou G est affiché à un prix inférieur de -9% par rapport à un appartement similaire classé D.



Différence de prix moyenne entre une passoire thermique et un bien classé D (%)

Au 1^{er} Janvier 2025



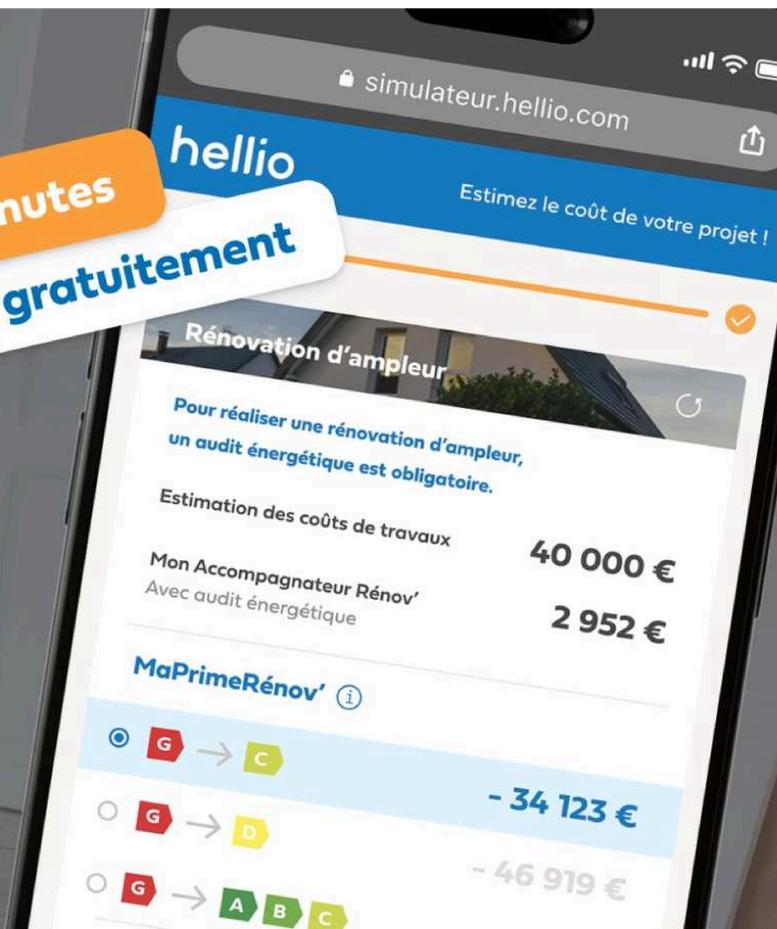
hellio

Obtenez les scénarios et les aides à la rénovation globale pour vos clients

J'estime mon projet

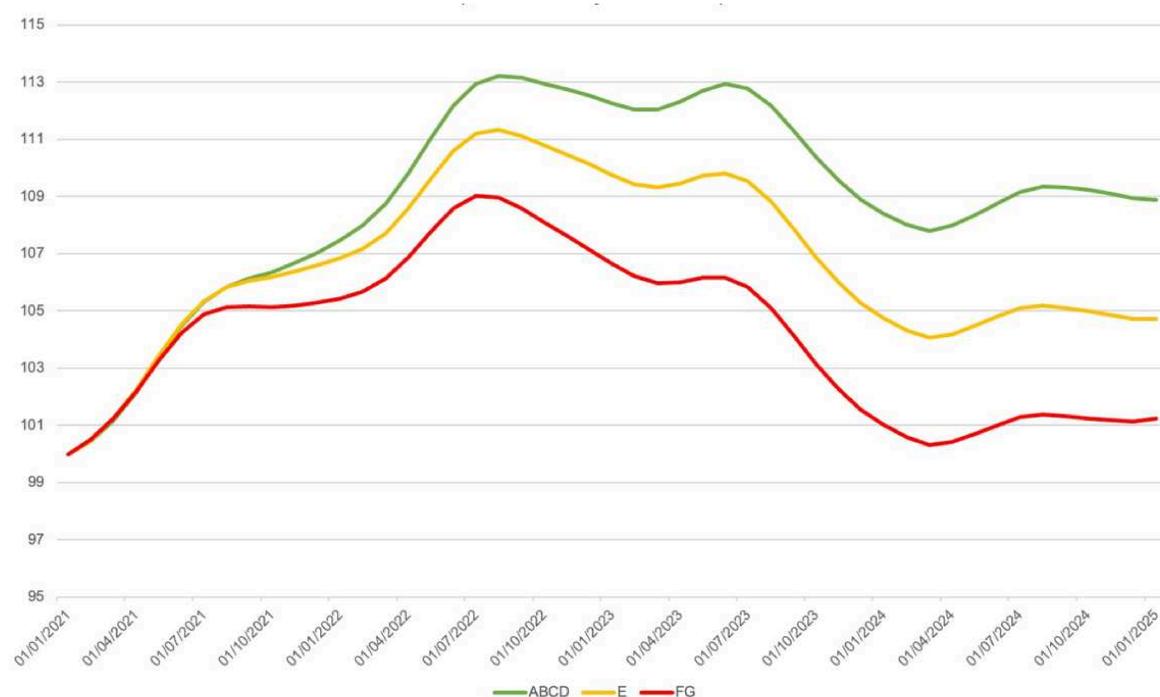
en 2 minutes

et gratuitement



Des baisses de prix pour les biens F ou G ■

Évolution de Prix de l'Immobilier (IPI) France
(appartements et maisons confondus)



Au 1er Janvier 2025

Compensées par une attractivité plus prononcée ■

Différence du nombre de contacts par annonce par rapport à un bien D France (appartements et maisons confondus)

-35%

A

-29%

B

-14%

C

Ref.

D

+12%

E

+32%

F

+67%

G / G+**

Les biens F ou G passent plus de temps sur le marché.

Et se négocient de manière plus importante.



Source : annonces Seloger
Délai de vente médian exprimé en jour

*parmi tous les biens vendus au prix ou négociés – 1er Janvier 2025
Source : annonces Seloger



Zoom Top 11.

Évolution des Prix de l'Immobilier
(appartements)



Depuis le 1^{er} Juillet 2021

Villes	Étiquette : ABCD	Étiquette : E	Étiquette : FG
Nice	13,3%	10,5%	8,4%
Toulouse	-2,4%	-1,9%	1,2%
Bordeaux	-4,9%	-13,6%	-9,5%
Montpellier	2,0%	-0,2%	0,0%
Rennes	-4,4%	-6,1%	-4,2%
Nantes	-11,6%	-17,1%	-16,3%
Lille	-1,7%	-8,9%	-10,7%
Strasbourg	-1,8%	-5,4%	0,1%
Lyon	-16,0%	-18,1%	-21,8%
Marseille	11,4%	2,3%	0,4%
Paris	-9,8%	-12,1%	-14,8%



Zoom Top 11

Comparaison des délais
de vente en jours (*appartements*)



Source : annonces SeLoger

Au 1^{er} Janvier 2025

Villes

Nice
Toulouse
Bordeaux
Montpellier
Rennes
Nantes
Lille
Strasbourg
Lyon
Marseille
Paris

Étiquette :
ABCDE

Étiquette :
FG

95

95

71

83

86

88

89

89

91

91

89

89

91

100

Strasbourg

62

62

Lyon

76

77

Marseille

71

75

Paris

76

79

Si vous souhaitez en savoir plus
sur les **tendances du marché**
et les données liées au **DPE dans votre région**,
votre département, ou votre ville,
nous vous invitons à visiter **notre site Impact DPE**

[Accéder au site impact DPE →](#)

SeLoger

Qu'en est-il du marché de la location ?

Part des passoires thermiques à la location en France ■ (appartements)



Source : annonces SeLoger

→ Clé de lecture : Parmi les annonces à la location en Janvier 202, 8% sont des biens classés F ou G.

*Début de la loi

Évolution du nombre de biens disponibles à la location en France ■ (appartements)





1^{er} Juillet 2021

1^{er} Janvier 2025

Villes	1 ^{er} Juillet 2021			1 ^{er} Janvier 2025		
	Étiquette : ABCD	Étiquette : E	Étiquette : FG	Étiquette : ABCD	Étiquette : E	Étiquette : FG
Nice	75%	20%	5%	80%	17%	3%
Toulouse	72%	21%	7%	83%	15%	2%
Bordeaux	67%	21%	12%	75%	18%	7%
Montpellier	69%	23%	8%	84%	14%	2%
Rennes	64%	23%	13%	83%	17%	0%
Nantes	74%	15%	11%	74%	13%	13%
Lille	49%	34%	17%	60%	32%	8%
Strasbourg	56%	27%	17%	78%	20%	2%
Lyon	62%	24%	14%	71%	23%	6%
Marseille	61%	12%	27%	74%	10%	16%
Paris	42%	33%	25%	49%	36%	15%

[Accéder au site impact DPE →](#)

Méthodologie

Sources :

L'ensemble des indicateurs sont calculés à partir des données d'annonces, de référence de ventes et données d'audiences des sites Se Loger et Meilleurs Agents.

Les indicateurs

Indices des Prix Immobiliers (IPI)

L'évolution des prix par DPE est constituée de trois indices de prix, en base 100 au 1er janvier 2021. Chacun des indices traque l'évolution mensuelle des prix pour un groupe de bien ayant un DPE entre A et D, un DPE E et un DPE F ou G. Une méthode d'indice hédonique nous permet d'isoler la seule évolution temporelle des prix pour ces trois segments, indépendamment des variations de qualité au sein des données.

Décote des prix

L'impact du DPE sur le prix de mise en vente représente l'effet sur le prix d'annonce, en % de chaque étiquette de performance énergétique par rapport à la note D, au cours des douze derniers mois. Une régression hédonique est utilisée pour isoler le seul effet du DPE, toutes choses égales par ailleurs.

Délai de Vente Médian (DVM)

Le délai de vente médian indique le nombre de jours pour lequel la moitié des biens reste sur le marché moins de temps, et l'autre moitié plus. Il est calculé pour deux groupes de biens ceux ayant un DPE allant de A à E d'une part, et ceux ayant une note F ou G d'autre part. Pour contrôler des effets de variation de qualité, il est obtenu par le résultat d'un modèle de survie contrôlant des caractéristiques et la localisation des biens.

La part des biens par étiquette DPE

La part des biens par DPE est calculée sous forme de part mensuelle. Trois indices suivent l'évolution de la répartition des biens à vendre ou à louer selon leur performance énergétique : les biens classés entre A et D, ceux notés E, et ceux classés F ou G. Afin de neutraliser les effets liés aux variations de plateforme, cet indicateur repose sur l'observation d'un panier constant d'agences représentatives du territoire concerné. Seule la dernière valeur de l'indice est affichée, correspondant à la part observée en janvier 2025.

Le taux de négociation

Le taux de négociation par DPE correspond à la moyenne relative des différences de prix constatées entre les premiers prix de mise en vente et les prix de transaction, au cours des vingt-quatre derniers mois, pour chacune des étiquettes DPE. Pour assurer une représentativité suffisante, des regroupements entre étiquettes ont pu être effectués.

La différence du nombre de contacts par rapport à DPE D

La différence du nombre de contacts par rapport à un bien classé D se base sur le décompte des acheteurs ayant fait une demande de mise en relation sur les annonces publiées sur Se Loger. Pour chaque annonce, il est ramené à un nombre de contacts journalier, pour s'affranchir de la différence de délai de vente. Il est ensuite moyenné par étiquette DPE et mis en regard de la moyenne des biens classés D.

Évolution du stock de biens

L'évolution du stock de biens à louer, est constituée de trois indices, en base 100 au 1er janvier 2021. Chacun des indices traque l'évolution mensuelle du stock de biens à louer pour un groupe de bien ayant un DPE entre A et D, un DPE E et un DPE F ou G. Pour s'affranchir des effets de plateforme, l'indice suit l'évolution du nombre de biens proposés à la location par un panier constant d'agences représentatives du territoire considéré.