

« Lien entre certification des appartements et prix de l'immobilier »

Hors foncier, les logements certifiés par QUALITEL se revendent en moyenne 4 % plus cher, selon une étude LIEPP - Sciences Po

Guillaume Chapelle, chercheur au Laboratoire interdisciplinaire d'évaluation des politiques publiques (LIEPP) à Sciences Po et à l'Université de Cergy, a analysé la diffusion et les effets économiques de la certification des appartements neufs et privés en France. Croisant les données de la base CERQUAL-QUALITEL à différentes données publiques, l'étude montre que les certifications délivrées par QUALITEL, aujourd'hui les plus exigeantes et les plus représentées dans le parc privé, sont à la fois vectrices de qualité globale, mais aussi de valeur patrimoniale accrue à la revente, comparativement à des biens équivalents non-certifiés.



Le périmètre de l'étude LIEPP - Sciences Po

Croisant les données de la base CERQUAL- QUALITEL, les Fichiers fonciers du Cerema, les bases DVF (Demandes de Valeurs Foncières), les données de la BDNB (Base de Données nationale des bâtiments) et de l'INSEE, l'étude « Certification des appartements et prix de l'immobilier » a été menée en 2025.

Son objectif est double : documenter le rayonnement des certifications de QUALITEL, dont NF Habitat – NF Habitat HQE, dans le parc de logements privés en France et évaluer leur possible association avec une valeur patrimoniale – hors foncier – supérieure.

Un vecteur de confiance unique

L'étude met en évidence la particularité de la certification NF Habitat – NF Habitat HQE : un processus « intervenant dès la phase de conception et encadrant à la fois la qualité technique, sanitaire, environnementale et de confort des logements », faisant de ce référentiel, le plus strict du secteur, « le standard dominant en France ».

Ce positionnement unique a permis aux certifications de QUALITEL de s'imposer largement, connaissant notamment une « croissance soutenue depuis 2000 ».

Une valeur patrimoniale globalement plus élevée

Selon l'étude, si les appartements certifiés vendus en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) présentent un coût initial supérieur de 1 à 2 %, ils se revendent en moyenne 4 % plus cher que des biens strictement comparables (date de construction, positionnement de gamme...). Pour l'expliquer, Guillaume Chapelle avance deux hypothèses complémentaires :

- La dépréciation globalement moins rapide des logements certifiés v/s logements non-certifiés, avec un différentiel estimé à environ 2 %, à moyen terme après achat du bien neuf ;
- Le signal de qualité, crédibilité et fiabilité, propre à la certification, « *particulièrement apprécié dans un marché secondaire où l'information disponible pour les acheteurs est plus limitée* ».

Des caractéristiques spécifiques récurrentes

L'étude met également en évidence des caractéristiques spécifiques s'agissant des appartements certifiés. Ainsi par exemple :

- Ils sont en moyenne plus récents,
- Localisés dans des immeubles de plus grande hauteur,
- Disposent plus souvent de terrasses,
- Sont situés dans des environnements généralement plus denses.

[Consulter la synthèse de l'étude](#)

A propos de QUALITEL ou faire progresser la qualité du logement, avec et pour tous

Depuis 1974, l'Association QUALITEL tient son objectif : faire progresser la qualité du logement neuf et existant pour un habitat confortable, sain, sûr et durable.

Elle exerce pour cela 4 missions complémentaires : l'information du grand public, la certification de la qualité et des performances du logement au travers de la marque NF Habitat – NF Habitat HQE, la formation, l'évaluation et l'expertise. Elle développe également des outils et services pour les professionnels et les particuliers (CLÉA, Alex) ainsi que des programmes de recherche pour mieux comprendre les problématiques liées au bâtiment et anticiper les évolutions techniques et les attentes des occupants.

Indépendante depuis sa création, l'Association QUALITEL est une structure unique en France.

