



 **bien'ici**



Points sur le DPE
Janvier 2024

Un taux de complétion du DPE qui progresse sur l'année 2023

84% des annonces (hors neuf) diffusées sur bienici.com présente un DPE complet (on a une note), avec un ratio légèrement supérieur pour la location.

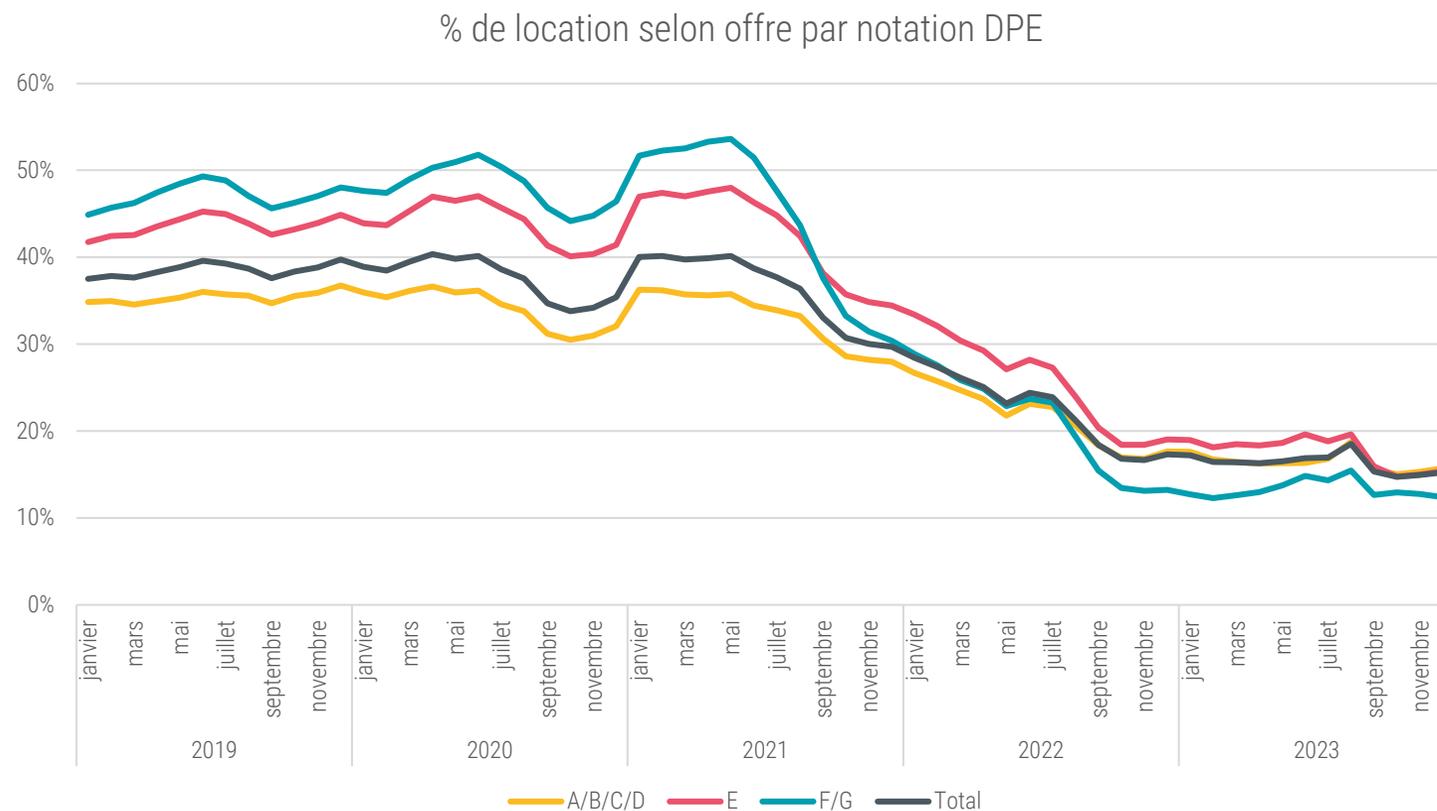
Taux de renseignement du DPE sur les annonces



La part locative est plus faible pour les biens notés F/G

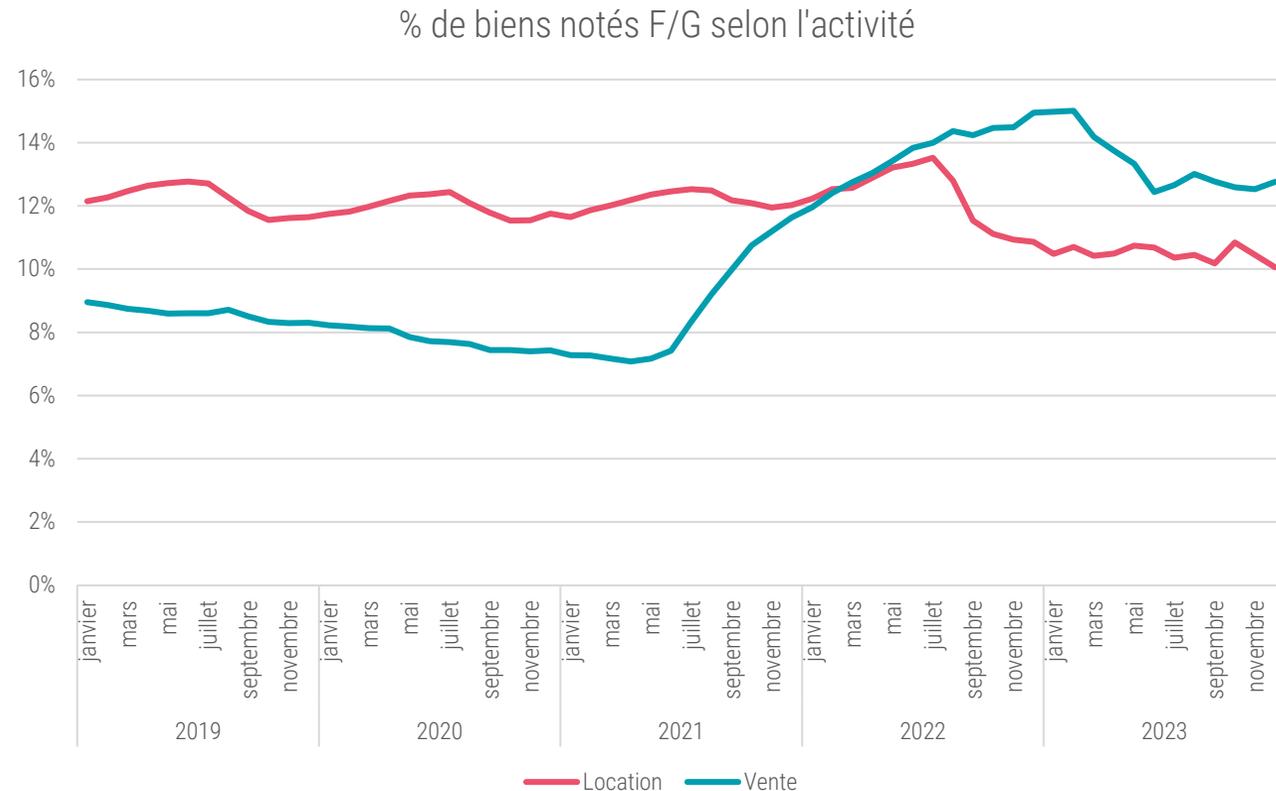
Si sur le marché français, la location représente actuellement 15% de l'offre, seulement 12% des biens notés F/G sont sur le marché locatif; un léger décrochage dans la répartition vente/location qui se ressent depuis l'été 2022.

On constate aussi le 1^{er} décrochage à l'été 2021, où en quelques mois l'offre de biens F/G était déjà passée de plus de 50% à 30% en fin d'année.



Depuis le printemps 2022, la part de F/G est plus importante dans l'offre à la vente que dans l'offre locative

Si la représentativité des biens notés F/G sur le marché locatif n'a pas beaucoup baissé depuis les 1ères obligations de la loi Climat et Résilience, on note un effet un peu plus visible sur le marché transactionnel : depuis juillet 2021, on trouve 12% à 15% de biens noté F/G dans les annonces de ventes, contre 7% à 8% auparavant.

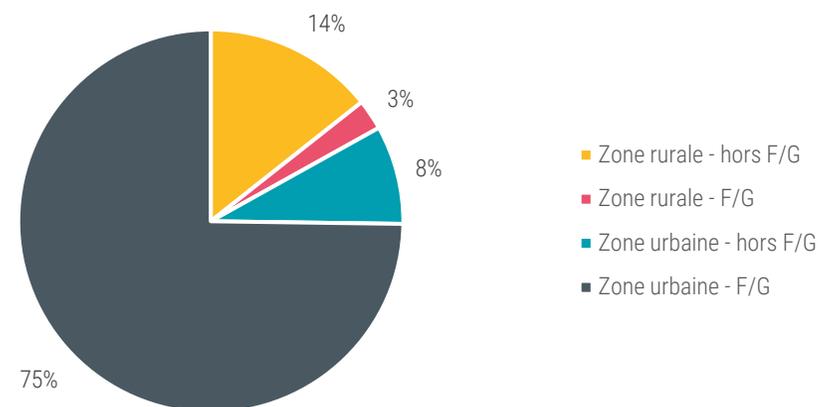


Plus de 100 000 annonces de vente avec une note F/G au 4^{ème} trimestre 2023

Sur bienici.com au 4^{ème} trimestre 2023, l'offre rurale représente 17% des annonces de biens à vendre au niveau national, et parmi elle 3% affiche un DPE à F ou G, soit 15% des annonces rurales avec un mauvais DPE.

Malgré un volume plus conséquent, les annonces de biens à vendre avec une note F/G ne représente que 10% de l'offre transactionnelle en zone urbaine.

Répartition de l'offre de biens à vendre au 4^{ème} trimestre 2023



NB : offre globale, y compris sans DPE renseigné

Annonces à vendre en France

Zone	Annonces	% sur total
rural	174 495	17%
urbain	858 434	83%
Total	1 032 929	100%

Annonces à vendre en France avec note F/G

Zone	Annonces	% sur DPE F/G	% sur total
rural	26 470	24%	15%
urbain	85 977	76%	10%
Total	112 447	100%	11%

Poids des biens à vendre F/G par région au 4^{ème} trimestre 2023

Annonces à vendre en France VS Focus sur celles notées F/G

Région	Offre totale			Offre de biens F/G		
	Annonces	Poids régional	% rural	Annonces	Poids régional	% rural
AUVERGNE RHONE ALPES	112 921	11%	17%	13 749	12%	29%
BOURGOGNE F. COMTE	34 693	3%	30%	5 812	5%	37%
BRETAGNE	38 684	4%	26%	4 571	4%	36%
CENTRE VAL DE LOIRE	43 661	4%	24%	6 624	6%	31%
GRAND EST	55 494	5%	19%	6 823	6%	26%
HAUTS DE FRANCE	51 713	5%	16%	6 820	6%	21%
ILE DE FRANCE	182 013	18%	0%	27 005	24%	0%
NORMANDIE	47 872	5%	24%	7 901	7%	28%
NOUVELLE AQUITAINE	134 108	13%	27%	12 361	11%	37%
OCCITANIE	158 650	15%	22%	8 543	8%	39%
PAYS DE LA LOIRE	56 875	6%	20%	5 814	5%	25%
PACA	116 668	11%	9%	6 474	6%	25%
TOTAL	1 032 929	100%	17%	112 447	100%	24%

Poids des annonces de vente notées F/G sur offre locale

Région	% de biens F/G dans offre		
	Zone rurale	Zone urbaine	Total région
AUVERGNE RHONE ALPES	20%	10%	12%
BOURGOGNE F. COMTE	21%	15%	17%
BRETAGNE	16%	10%	12%
CENTRE VAL DE LOIRE	20%	14%	15%
GRAND EST	17%	11%	12%
HAUTS DE FRANCE	18%	12%	13%
ILE DE FRANCE	26%	15%	15%
NORMANDIE	19%	16%	17%
NOUVELLE AQUITAINE	13%	8%	9%
OCCITANIE	9%	4%	5%
PAYS DE LA LOIRE	13%	9%	10%
PACA	15%	5%	6%
TOTAL	15%	10%	11%

En région PACA, qui représente 11% des annonces de biens à vendre au niveau national, 9% des annonces sont situées en zone rurale. Mais parmi les biens notés F/G, la région ne représente plus que 6% de l'offre nationale (de F/G); et un bien noté F/G en PACA sur 4 se situe en zone rurale. Ainsi, dans cette région PACA où 6% des biens à vendre sont notés F/G, ces biens moins bien notés représentent 15% de l'offre locale rurale et seulement 5% de l'offre locale urbaine.

- Près d'1/4 des biens à vendre avec un DPE F/G sont situés en Ile-de-France
- Les biens notés F/G (11% des biens à vendre au niveau national au 4^{ème} trimestre 2023) sont plus présents en zone rurale : 15% de l'offre rurale VS 10% de l'offre urbaine; en Auvergne-Rhône-Alpes et en Centre Val de Loire, un bien sur 5 à vendre en zone rurale affiche une note F/G.
- C'est dans les régions du Sud que la proportion de F/G dans l'offre à la vente est la plus faible (moins de 10%) : PACA, Nouvelle-Aquitaine et Occitanie.

Focus sur les prix au m2 affichés au 4^{ème} trimestre 2023

Au 4^{ème} trimestre 2023, on note une différence sur le prix au m2 affiché des biens notés F/G vis-à-vis des autres mieux notés, de l'ordre de -15%.

Une dépréciation qui se veut 3,5 fois plus importante en zone péri-urbaine et rurale (env -25%) qu'en zone urbaine (-7%).

Territoire	Appartement / Maison	Typologie	Prix au m ²		variation
			DPE A/B/C/D	DPE F/G	
urbain	Appartement	Autre appt	5 316,4 €	6 268,7 €	18%
		Studio	4 711,0 €	6 149,7 €	31%
		T2	4 633,9 €	5 824,1 €	26%
		T3	4 386,9 €	4 885,2 €	11%
		T4	4 454,3 €	4 411,0 €	-1%
	T5	4 917,5 €	5 152,7 €	5%	
	Maison	Maison	3 213,6 €	2 699,2 €	-16%
	Total		3 671,3 €	3 413,0 €	-7%
péri-urbain	Appartement	Autre appt	2 217,9 €	1 703,6 €	-23%
		Studio	4 099,4 €	3 403,6 €	-17%
		T2	3 764,6 €	2 839,3 €	-25%
		T3	3 325,8 €	2 531,5 €	-24%
		T4	3 196,4 €	2 197,4 €	-31%
	T5	2 075,6 €	2 020,5 €	-3%	
	Maison	Maison	2 361,2 €	1 783,4 €	-24%
	Total		2 437,1 €	1 833,8 €	-25%
rural	Appartement	Autre appt	2 217,8 €	1 309,4 €	-41%
		Studio	3 552,8 €	3 706,5 €	4%
		T2	3 295,2 €	3 070,4 €	-7%
		T3	3 096,2 €	3 004,4 €	-3%
		T4	3 067,5 €	2 219,6 €	-28%
	T5	2 696,2 €	2 323,7 €	-14%	
	Maison	Maison	2 011,2 €	1 472,9 €	-27%
	Total		2 056,9 €	1 537,8 €	-25%
Total général			3 295,7 €	2 801,2 €	-15%

Entre -20% et 30% d'écart sur le prix affiché d'une maison en zone rurale au 4^{ème} trimestre 2023

En dehors de la région Ile-de-France le prix moyen affiché au m2 des maisons en zone rurale présente un écart important entre les biens notés F/G et ceux mieux notés.

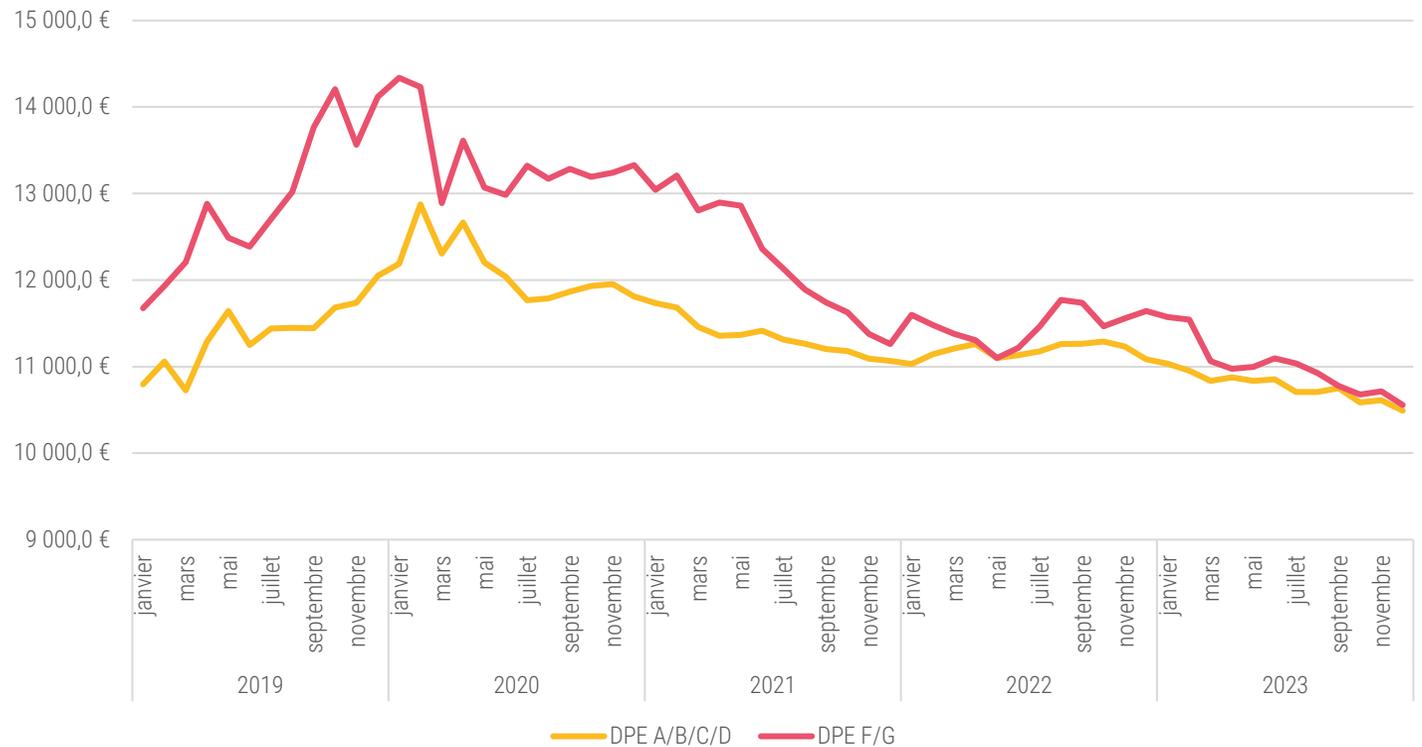
Ainsi, en moyenne en Normandie, Centre Val-de-Loire et Pays de La Loire, on constate une décote d'environ 20% pour les maisons notées F/G.

Région	DPE A/B/C/D	DPE F/G	Variation
AUVERGNE RHONE ALPES	2 605,6 €	1 817,2 €	-30%
BOURGOGNE FRANCHE COMTE	1 457,1 €	1 067,9 €	-27%
BRETAGNE	2 360,9 €	1 752,2 €	-26%
CENTRE VAL DE LOIRE	1 479,9 €	1 186,0 €	-20%
GRAND EST	1 584,5 €	995,9 €	-37%
HAUTS DE FRANCE	1 593,4 €	1 246,6 €	-22%
ILE DE FRANCE	1 745,9 €	1 716,9 €	-2%
NORMANDIE	1 996,3 €	1 638,9 €	-18%
NOUVELLE AQUITAINE	1 958,2 €	1 347,3 €	-31%
OCCITANIE	1 722,5 €	1 286,4 €	-25%
PAYS DE LA LOIRE	2 138,6 €	1 705,0 €	-20%
PROVENCE ALPES COTE D'AZUR	4 121,3 €	2 893,8 €	-30%

Pas vraiment d'impact du DPE sur le prix au m2 affiché à Paris...

Lorsqu'on compare simplement le prix au m2 moyen affiché pour les appartements de 3 pièces à Paris, on ne distingue pas de réelle dépréciation liée à une mauvaise notation DPE.

Evolution du prix au m2 pour un T3 à Paris



... mais l'impact est plus net quand on compare le prix médian d'un T3 selon sa notation DPE !

Depuis juillet 2021, on constate un vrai décrochage au niveau du prix médian affiché pour les T3 parisiens selon la note DPE; Sur la fin d'année 2023, le prix médian d'un T3 parisien oscillait entre 650 000 € et 660 000€ lorsque la note DPE était comprise entre A et D, alors que le prix médian d'un F/G était de l'ordre de 570 000€ à 580 000€.

Evolution du prix médian pour un T3 à Paris

