Notaires de France

Analyse détaillée — Décembre 2025

ÉTUDES STATISTIQUES IMMOBILIÈRES

La valeur verte des logements en France

Transactions 2024



▪ **La part des ventes de logements anciens très énergivores (classes F-G) a fortement augmenté en France depuis 2021, passant de 11% à 16% en 2022, pour atteindre son niveau le plus haut, à 17% en 2023**. En 2024, elle cesse de progresser et enregistre une légère baisse de 2 points et se maintient à ce niveau sur le début de l'année 2025, à 15% sur le 2e trimestre. La part des ventes de logements très économes (classes A-B) s'est maintenue, à 8% sur le 2e trimestre 2025.

▪ **De 2021 à 2024, les départements du Sud et de l'Ouest ont connu une progression plus soutenue de la part des ventes de classes A-B-C**. En Corse, dans l'Hérault, l'Aude, la Haute-Garonne et le Tarn-et-Garonne, elle a progressé d'au moins 7 points. Dans le Puy-de-Dôme, les Pyrénées-Atlantiques et la Haute-Loire, c'est la part des ventes de classes E-F-G qui a gagné plus de 10 points.

▪ Depuis 2021, l'impact de l'étiquette énergie sur les prix de vente des logements anciens a augmenté quel que soit le marché.

▪ **En 2024, les appartements d'étiquette énergie A se sont vendus en France en moyenne 16% plus cher que ceux de classe D**. Cette plus-value est moindre pour les appartements classés B (+12%), et encore inférieure pour les appartements de classe C (+6%). Pour les maisons, ces plus-values sont similaires.

▪ **En 2024, les appartements anciens d'étiquette énergie G se sont vendus en France en moyenne 12% moins cher que ceux de classe D. La moins-value pour les maisons de classe G (par rapport à celles de classe D), est en moyenne de 25%.**

SOMMAIRE

1 **Parts des logements anciens vendus selon l'étiquette énergie** p.3

2 **Prix de vente médian des logements anciens selon l'étiquette énergie** p.6

3 **Les petites surfaces** p.7

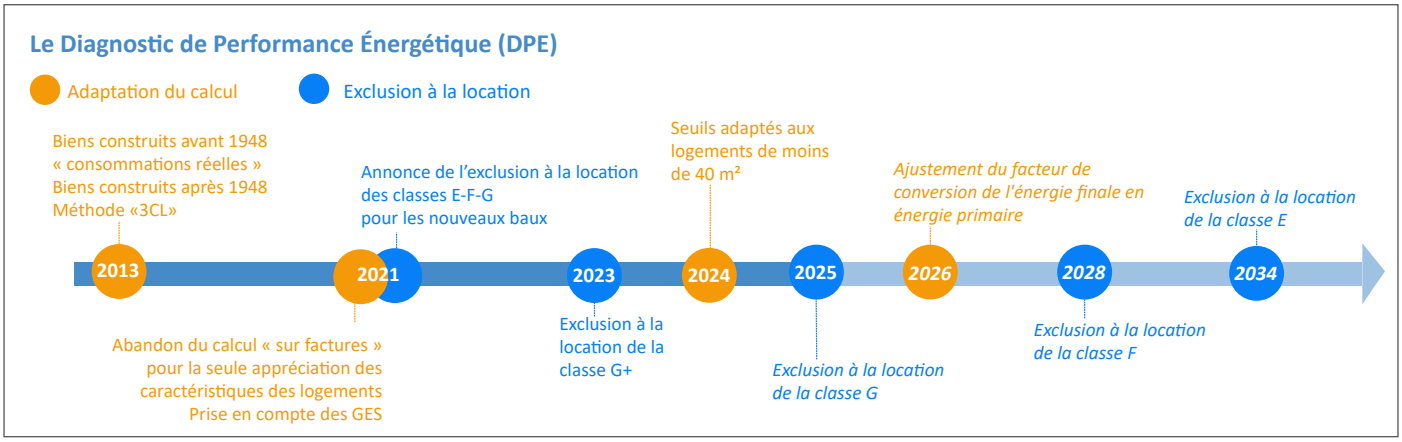
4 **Impacts des étiquettes énergie sur les prix des logements anciens** p.8

Méthode et sources p.11

CONTACTS

Contact presse : Conseil supérieur du notariat
François Proost - Département Economie du notariat - 01 44 90 30 00
Meriam Barka - Département Communication - 01 44 90 31 79

Contact technique : ADNOV
Anne Papadopoulos - 01 49 70 81 53 - anne.papadopoulos@adnov.fr



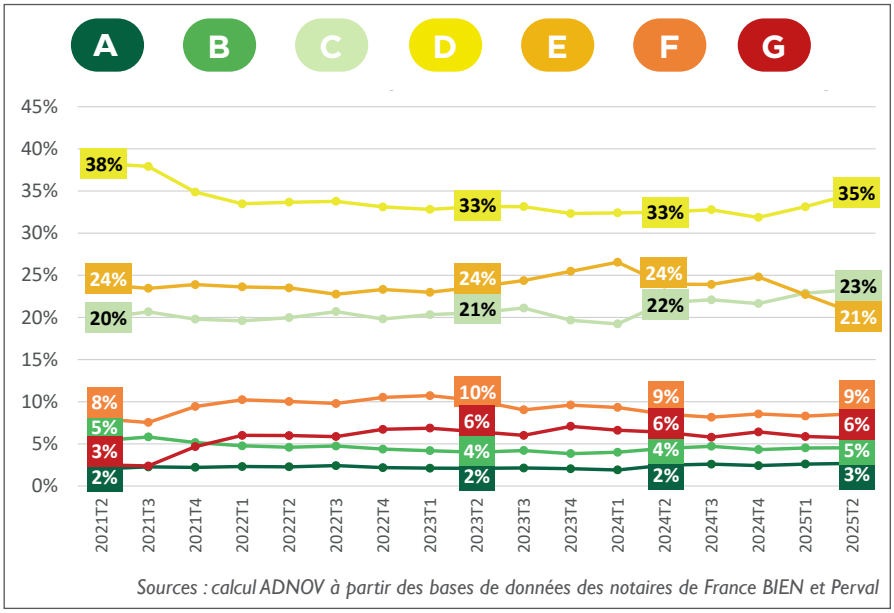
1 Parts des logements anciens vendus selon l'étiquette énergie

►40% de ventes concernent des logements énergivores

En 2024, les ventes de logements anciens en France sont constituées, au regard du Diagnostic de Performance Énergétique[1] (DPE), à 27% de logements économes (classes A-B-C), 33% d'intermédiaires (classe D) et 40% de logements énergivores (classes E-F-G).

Depuis 2021, la part des ventes de logements énergivores a progressé, au détriment de la classe intermédiaire, puis s'est stabilisée, alors que la part des ventes de logements économes s'est maintenue.

Parts des ventes de logements anciens selon l'étiquette énergie en France par trimestre



Sources : calcul ADNOV à partir des bases de données des notaires de France BIEN et Perval

Parts des ventes de logements anciens selon l'étiquette énergie en France par année et type de bien

LOGEMENTS	A	B	C	D	E	F	G
2024	**2%**	**4%**	**21%**	**33%**	**25%**	**9%**	**6%**
2023	2%	4%	20%	33%	24%	10%	7%
2022	2%	5%	20%	34%	23%	10%	6%
2021	2%	5%	20%	38%	24%	8%	3%
APPARTEMENTS							
2024	**1%**	**4%**	**24%**	**36%**	**23%**	**8%**	**4%**
2023	1%	3%	23%	38%	23%	8%	4%
2022	1%	4%	22%	37%	24%	8%	4%
2021	2%	5%	20%	41%	23%	7%	2%
MAISONS							
2024	**3%**	**5%**	**19%**	**30%**	**26%**	**9%**	**8%**
2023	3%	5%	18%	30%	25%	11%	8%
2022	3%	5%	19%	30%	23%	12%	8%
2021	3%	5%	20%	36%	24%	9%	3%

Sources : calcul ADNOV à partir des bases de données des notaires de France BIEN et Perval

►Fin de la hausse de la part des ventes de logements de classes F-G

La part des ventes de logements anciens très énergivores (classes F-G) a fortement augmenté depuis 2021[2], passant de 11% à 16% en 2022, pour atteindre son niveau le plus haut, à 17% en 2023. En 2024, elle cesse de progresser et enregistre une légère baisse de 2 points et se maintient à ce niveau sur le début de l'année 2025, à 15 % sur le 2e trimestre.

La part des ventes de logements très énergivores a aussi progressé entre 2021 et 2023 de 9 à 12% sur le marché du collectif et de 12 à 19% sur celui de l'individuel. Elle recule à partir du 3e trimestre 2024, à respectivement 11 et 16%, puis reste quasiment stable jusqu'au 2e trimestre 2025.

(1) L'étiquette énergie du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) classe les logements de A à G, du plus économe au plus énergivore.
(2) Suite notamment au décret paru en juillet 2021 concernant l'interdiction progressive à la location des logements en fonction de l'étiquette énergie et au changement de mode de calcul de l'étiquette énergie.

▶Progression de la part des ventes d'appartements d'étiquette C

Si la part des ventes de maisons de classe C reste quasiment stable de 2021 à 2024 (environ 19%), celle des ventes d'appartements anciens de classe C augmente progressivement, en particulier sur le début de l'année 2025. Elle passe de 20 à 24% entre 2021 et 2024 (au détriment de la classe D) et atteint 28% au 2e trimestre 2025.

▶Influence du climat et de l'ancienneté du parc sur la classe énergétique

La part des ventes de logements économes est plus importante dans les régions situées au sud et à l'ouest de la France. À l'inverse, celle des logements énergivores est plus importante dans les régions septentrionales et du centre de la France. Ce constat s'explique en grande partie par l'influence du climat et de l'ancienneté du parc sur la classe de l'étiquette énergie.

▶Régions à dominante économe

La part des logements anciens économes (classes A-B-C) vendus en 2024 dans les régions méridionales est supérieure de plus de 10 points à celle enregistrée en France métropolitaine : 41% en Provence-Alpes-Côte d'Azur, 43% en Occitanie, et 52% en Corse.

Dans les Bouches-du-Rhône, le Var, le Gard ou l'Hérault, environ la moitié des ventes concernent des logements classés A-B-C. Dans les Alpes-de-Haute-Provence, les Hautes-Alpes ou en Lozère, ils représentent une vente sur cinq. Leur part a progressé de 3 points sur un an dans les Alpes-Maritimes, l'Aveyron, le Gers, la Lozère et les Hautes-Pyrénées. Sur le reste du territoire métropolitain, la hausse de la part des ventes de logements économes est homogène et modérée.

▶36% de ventes de classe A dans les DROM

Les DROM (hors Mayotte) se distinguent par un parc de logements plus récent que celui de la métropole. En 2024, près de 75% de ventes intervenues dans les DROM concernent des logements économes. En particulier, 36% des ventes sont de classe A, 19% de classe B et 18% de classe C. Néanmoins les départements sont très contrastés. En Guadeloupe, la part des logements vendus de classe A atteint 53% contre 13% à La Réunion. Celle de classe B atteint 45% à La Réunion contre 16% en Guadeloupe.

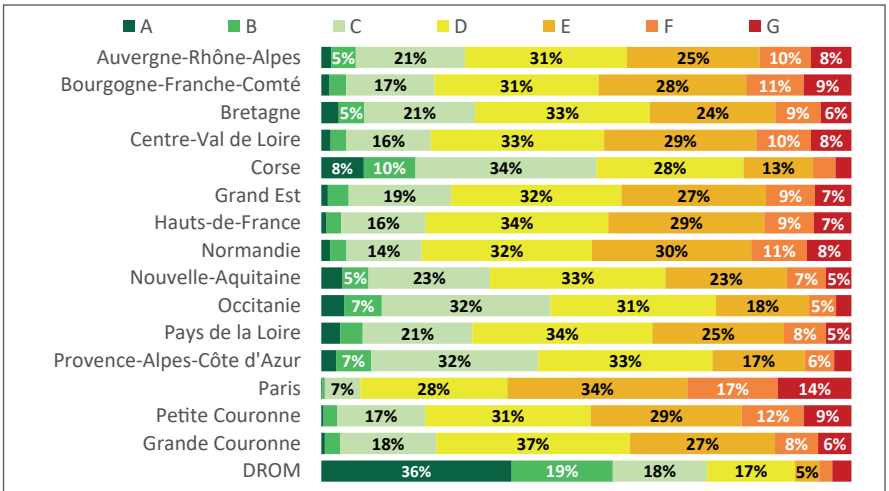
▶Régions à dominante énergivore

La part des logements de classes E-F-G vendus en 2024 en Normandie, Bourgogne - Franche-Comté et dans le Centre - Val de Loire est plus importante qu'ailleurs. Elle est proche de 50% et suit l'évolution annuelle nationale. Dans le Doubs et le Territoire de Belfort, elle se situe juste au-dessus de 40% et monte à plus de 60% dans l'Orne et la Nièvre.

▶14% de ventes de classe G à Paris

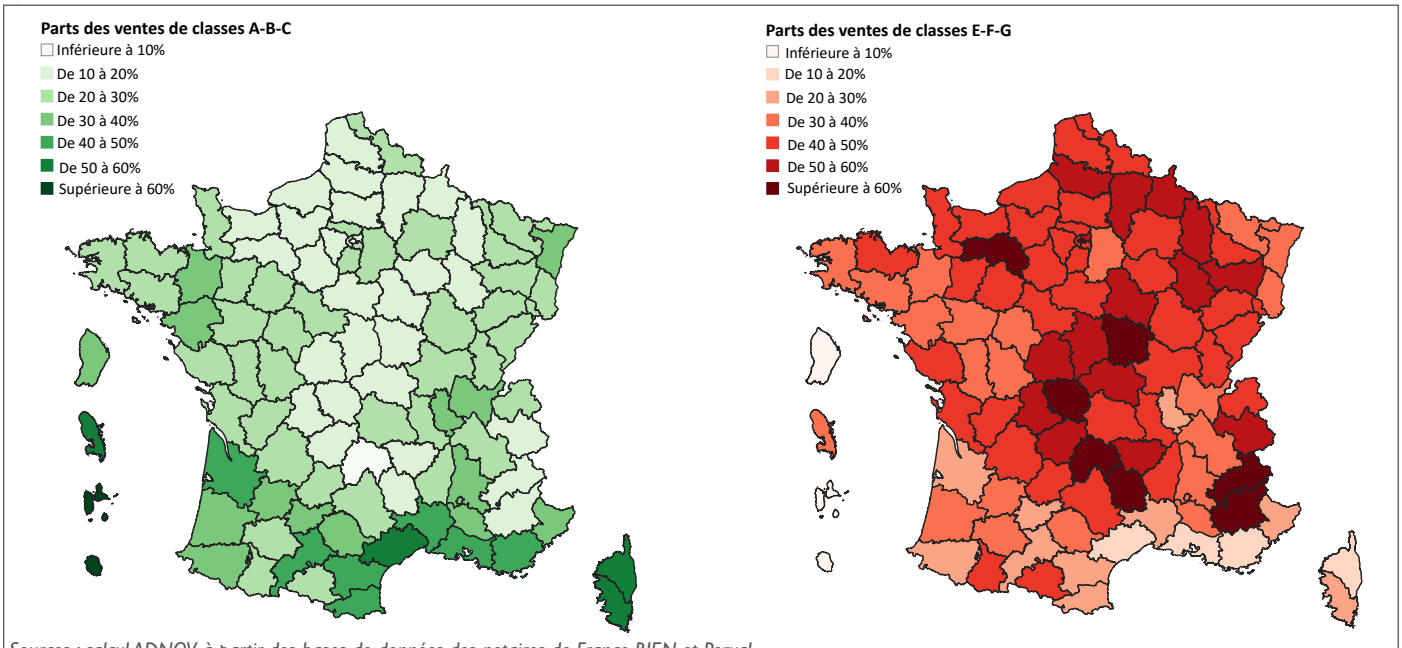
En Île-de-France, la part des logements vendus d'étiquettes énergie E-F-G est au-dessus de la moyenne, mais varie selon les départements : autour de 40% en Seine-et-Marne ou les Yvelines, environ 50% en Seine-Saint-Denis ou dans le Val-de-Marne et 65% à Paris.

Parts des ventes de logements anciens selon l'étiquette énergie par région en 2024



Sources : calcul ADNOV à partir des bases de données des notaires de France BIEN et Perval

Parts des ventes de logements anciens d'étiquettes énergie A-B-C et E-F-G par département en 2024



Sources : calcul ADNOV à partir des bases de données des notaires de France BIEN et Perval

En Île-de-France, les logements de classe G représentent au pire 14% des ventes à Paris et au mieux 6% en Seine-et-Marne, dans les Yvelines et l'Essonne. Paris se place juste avant la Haute-Loire (15%), la Corrèze (15%), la Martinique (16%), la Nièvre (17%) et la Lozère (21%).

▶Accentuation des contrastes

De 2021 à 2024, les départements du Sud et de l'Ouest ont connu une progression plus soutenue de la part des ventes d'étiquettes A-B-C. En Corse, dans l'Hérault, l'Aude, la Haute-Garonne et le Tarn-et-Garonne, elle a progressé d'au moins 7 points.

Dans le Puy-de-Dôme, les Pyrénées-Atlantiques et la Haute-Loire, c'est la part des logements vendus d'étiquettes E-F-G qui a fortement augmenté, de plus de 10 points.

Parts des ventes de logements anciens d'étiquettes énergie A-B par type de bien et par métropole en 2024 et 2021

		Montpellier	Aix-Marseille	Toulon	Bordeaux	Strasbourg	Nice Côte d'Azur	Lyon	Grenoble	Dijon	Brest	Paris
APPARTEMENTS	2024	15%	10%	8%	8%	7%	6%	5%	4%	3%	2%	2%
	2021	*20%*	*12%*	*8%*	*15%*	*10%*	*5%*	*10%*	*8%*	*5%*	*6%*	*5%*

		Montpellier	Aix-Marseille	Rennes	Toulouse	Strasbourg	Metz	Orléans	Saint-Etienne	Nancy	Lille	Paris
MAISONS	2024	22%	15%	13%	10%	8%	7%	6%	6%	4%	3%	2%
	2021	*19%*	*13%*	*18%*	*9%*	*4%*	*10%*	*6%*	*9%*	*6%*	*5%*	*3%*

Sources : calcul ADNOV à partir des bases de données des notaires de France BIEN et Perval

▶Hausse plus importante des ventes de classes F-G dans les métropoles

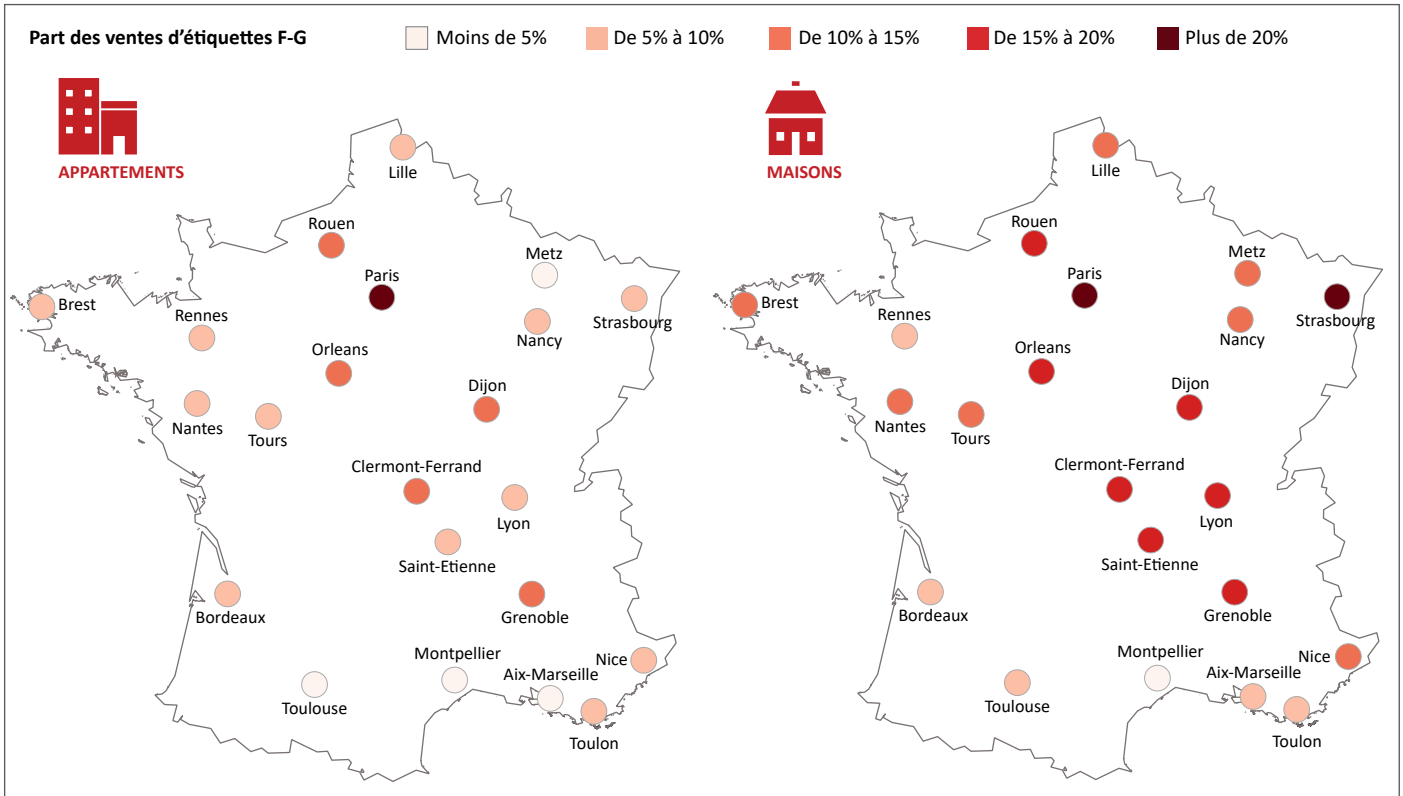
L'évolution de la part des ventes de logements de classes A-B dans les métropoles suit la tendance nationale. Elle est passée de 8% en 2021 à 5% en 2024 pour les appartements et de 9 à 8% pour les maisons. Depuis 2021, et quel que soit le type de bien, elle reste au-dessus de la moyenne dans les métropoles de Montpellier, Aix - Marseille, Toulon et Rennes.

La métropole de Strasbourg enregistre la plus forte hausse des ventes de maisons de classes A-B sur un an, de 4% en 2023 à 8% en 2024.

La part des ventes de logements de classes F-G dans les métropoles est plus importante et a davantage augmenté qu'au niveau national. Entre 2021 et 2024, elle a environ doublé, passant de 6 à 13% sur le collectif et de 8 à 14% sur l'individuel.

La métropole de Strasbourg se distingue par une forte part des ventes de classes F-G sur l'individuel (30% en 2021 à 24% en 2024) et une faible part sur le collectif (8% en 2021 à 7% en 2024). À Paris, 31% des transactions en 2024 sont de classes F-G sur l'individuel et 24% sur le collectif. Malgré une forte hausse entre 2021 et 2023, ces proportions sont stables en 2024.

Parts des ventes de logements anciens d'étiquettes énergie F-G par type de bien et métropole en 2024
Évolutions par rapport à 2023 et 2021



Sources : calcul ADNOV à partir des bases de données des notaires de France BIEN et Perval

2 Prix de vente médian des logements anciens selon l'étiquette énergie

Écarts de budgets pour les logements anciens d'étiquettes énergie A-B et F-G par type de bien en 2024

Appartements anciens de 50 à 60 m²

	F-G		A-B
FRANCE	**145 000 €**	***x 1,4***	**200 000 €**
Marseille	110 000 €	*x 1,9*	204 000 €
Toulon	100 000 €	*x 1,8*	180 000 €
Grenoble	101 000 €	*x 1,6*	161 000 €
Perpignan	70 000 €	*x 1,6*	110 000 €
Nice	205 000 €	*x 1,4*	288 000 €
Nîmes	85 000 €	*x 1,4*	118 000 €
Lyon	201 000 €	*x 1,3*	263 000 €
Rennes	175 000 €	*x 1,2*	213 000 €
Toulouse	149 000 €	*x 1,2*	175 000 €
Paris	503 000 €	*x 1,1*	531 000 €
Bordeaux	221 000 €	*x 1,0*	229 000 €

Maisons anciennes de 90 à 110 m²

	F-G		A-B
	140 000 €	***x 1,9***	**267 000 €**
Lille	166 000 €	x 2,1	341 000 €
Nice	280 000 €	x 1,9	521 000 €
Rouen	160 000 €	x 1,6	250 000 €
Saint-Etienne	173 000 €	x 1,5	255 000 €
Nantes	249 000 €	x 1,4	349 000 €
Aix - Marseille	305 000 €	x 1,4	420 000 €
Orléans	187 000 €	x 1,4	255 000 €
Toulouse	235 000 €	x 1,3	316 000 €
Toulon	360 000 €	x 1,3	478 000 €
Bordeaux	328 000 €	x 1,2	401 000 €
Lyon	359 000 €	x 1,2	427 000 €

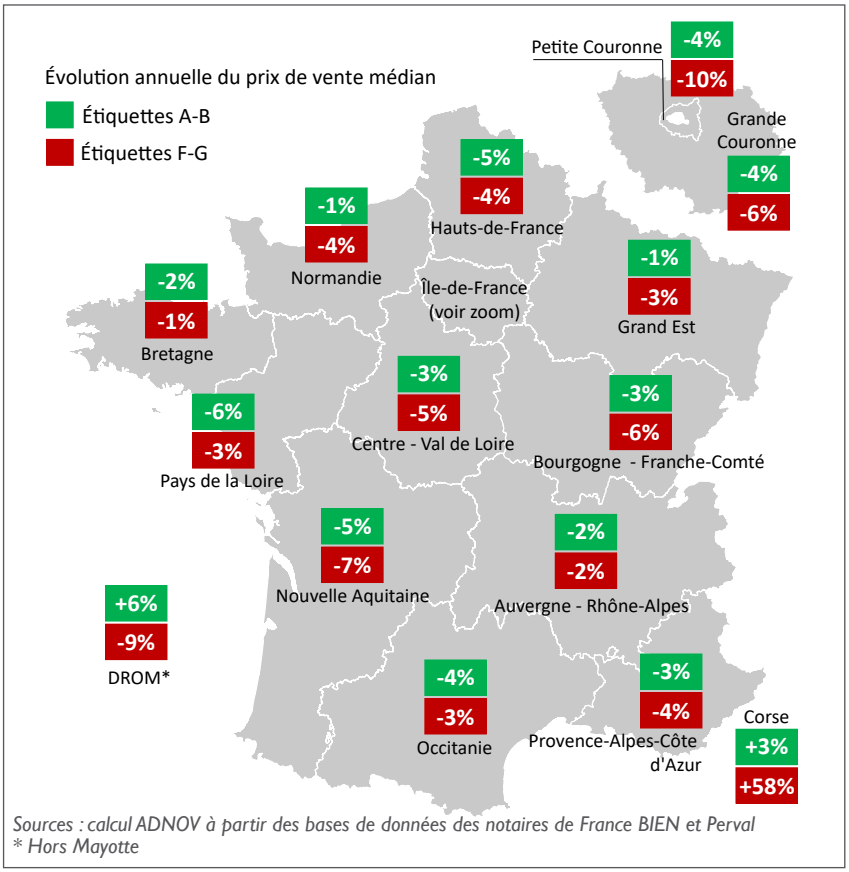
Sources : calcul ADNOV à partir des bases de données des notaires de France BIEN et Perval.
Le prix de vente médian est calculé par commune pour les appartements anciens et par métropole pour les maisons anciennes. La surface médiane en 2024 des appartements anciens dans les communes de plus de 100 000 habitants est d'environ 55 m² pour les appartements et de 100 m² pour les maisons. Les appartements anciens de 50 à 60 m² et les maisons anciennes de 90 à 110 m² représentent environ 15% des transactions sur chaque marché.

►Davantage d'écarts sur l'individuel

Le prix médian de vente est très lié à l'étiquette énergie : plus les logements sont économes, plus le prix médian augmente. Néanmoins, à surface comparable, ces écarts de prix peuvent s'expliquer par d'autres caractéristiques des biens vendus, telles que leur localisation, leur époque de construction, ou encore la présence d'un garage ou d'une cave.

En 2024, les appartements de classes A-B, de 50 à 60 m² se sont vendus en France 1,4 fois plus cher que ceux de classes F-G (à 1,5 en 2021). Pour les maisons de 90 à 110 m², ce rapport est passé de 1,5 en 2021 à 1,9 en 2024.

Évolutions annuelles du prix de vente médian des maisons anciennes les plus économes et les plus énergivores par région en 2024



Sources : calcul ADNOV à partir des bases de données des notaires de France BIEN et Perval
** Hors Mayotte*

►Des situations locales diverses

En 2024, les appartements de 50 à 60 m² d'étiquettes F-G se sont vendus pour un prix médian de 110 000 € à Marseille. Ce budget est équivalent à celui observé à Perpignan pour ceux d'étiquettes A-B. Le prix médian des maisons très énergivores de 90 à 110 m² à Toulon est proche de celui des maisons très économes à Nantes.

►Des évolutions annuelles de prix homogènes sur l'individuel

En France, le prix de vente médian des maisons anciennes a baissé de 3% sur un an en 2024. Il diminue dans les mêmes proportions quelle que soit l'étiquette énergie. La Corse et les DROM se distinguent par une hausse annuelle des prix des maisons de classes A-B. Par ailleurs, la forte augmentation annuelle des prix des maisons de classes F-G en Corse s'explique, en grande partie, par un déplacement de ces ventes situées sur le littoral « rural méditerranéen » vers le plus onéreux « artificialisé urbain et périurbain ». Le prix médian des maisons de classes F-G en Petite Couronne francilienne enregistre la plus forte baisse, de -10% sur un an (contre -6% toutes étiquettes confondues).

À l'inverse, les maisons de classes A-B se sont vendues, en 2024, 18% plus cher qu'en 2023 dans la métropole de Nice (contre 5% toutes étiquettes confondues). Cette forte évolution intervient après deux années de stabilité.
L'évolution annuelle du prix de vente médian des appartements, de -2% en France, varie légèrement plus selon l'étiquette : de +1% pour les classes F-G, à -2% pour les classes A-B et environ -3% pour les autres classes. Dans les plus grandes villes, la tendance est néanmoins majoritairement à la baisse pour les prix des pires étiquettes, et davantage contrastée pour les meilleures. Quelques villes se distinguent, comme Paris ou Saint-Étienne, avec de fortes hausses des prix des appartements anciens les plus économes. Cependant, ces biens représentent seulement 1% des ventes d'appartements dans ces communes. À Lyon, Marseille, ou Montpellier, l'évolution des prix des appartements de classes A-B suit la tendance nationale.

Évolutions annuelles du prix de vente médian des plus économes et des plus énergivores par ville en appartements anciens et par métropole en maisons anciennes en 2024

APPARTEMENTS	Étiquettes A-B	Étiquettes F-G
Aix-en-Provence	0%	-9%
Bordeaux	-9%	-12%
Brest	+9%	-7%
Clermont-Ferrand	+7%	-2%
Dijon	+6%	-7%
Grenoble	+12%	-10%
Lille	-11%	-5%
Lyon	0%	-11%
Marseille	+2%	-9%
Metz	-4%	-24%
Montpellier	-3%	0%
Nancy	-13%	+2%
Nantes	-9%	-11%
Nice	+5%	+4%
Orléans	-21%	-9%
Paris	+10%	-8%
Rennes	-11%	-11%
Rouen	-5%	-4%
Saint-Etienne	+30%	-17%
Strasbourg	-13%	+2%
Toulon	-9%	-15%
Tours	-5%	-5%

MAISONS	Étiquettes A-B	Étiquettes F-G
Aix-Marseille	-5%	-10%
Bordeaux	-3%	-15%
Brest	+13%	-3%
Clermont-Ferrand	-7%	-13%
Dijon	+19%	-1%
Grenoble	-9%	-1%
Lille	+6%	-6%
Lyon	+3%	-2%
Metz	+5%	+3%
Montpellier	-3%	-25%
Nancy	-4%	-12%
Nantes	-6%	-13%
Nice	+18%	-2%
Orléans	+2%	-6%
Paris	-4%	-9%
Rennes	-4%	+2%
Rouen	+6%	-6%
Saint-Etienne	+1%	-4%
Strasbourg	-7%	-3%
Toulon	-7%	+5%
Toulouse	-5%	-6%
Tours	-14%	-7%

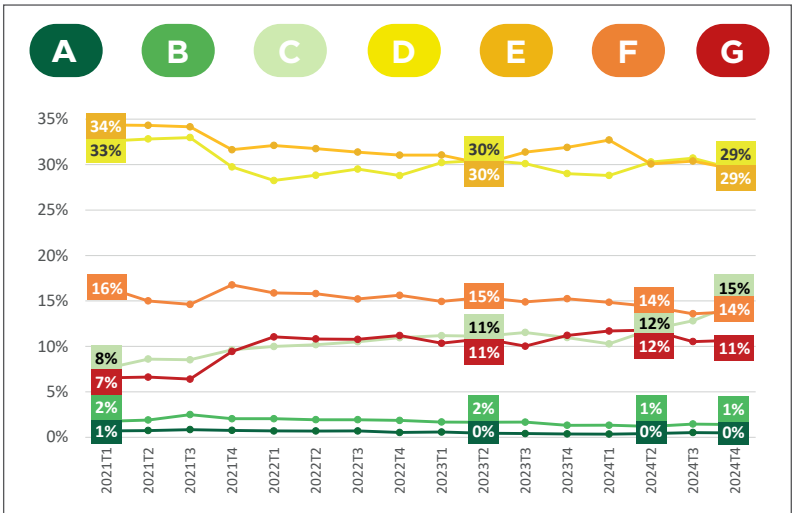
Sources : calcul ADNOV à partir des bases de données des notaires de France BIEN et Perval.

3 Les petites surfaces

►+3 points depuis le 2e trimestre 2024 pour la classe C

En 2024, 96% des ventes de logements anciens d'une surface habitable de moins de 40 m² concernent des appartements. Les maisons sont donc exclues du champ de l'analyse des petites surfaces.
Entre le 2e trimestre 2021 et le 2e trimestre 2022, parmi les ventes d'appartements de petite surface, la part des classes G est passée de 7 à 11% (contre 2 à 4% pour l'ensemble des ventes d'appartements). Elle est restée quasiment stable jusqu'au 4e trimestre 2024.
Depuis le 2e trimestre 2024, les seuils de calcul de l'étiquette énergie ont été adaptés aux logements de moins de 40 m². La proportion des appartements de moins de 40 m² de classe C a gagné 3 points entre le 2e et le 4e trimestre 2024, de 12 à 15% (contre 24 à 26% pour l'ensemble des ventes d'appartements).

Parts des ventes d'appartements anciens de moins de 40 m² selon l'étiquette énergie en France par trimestre

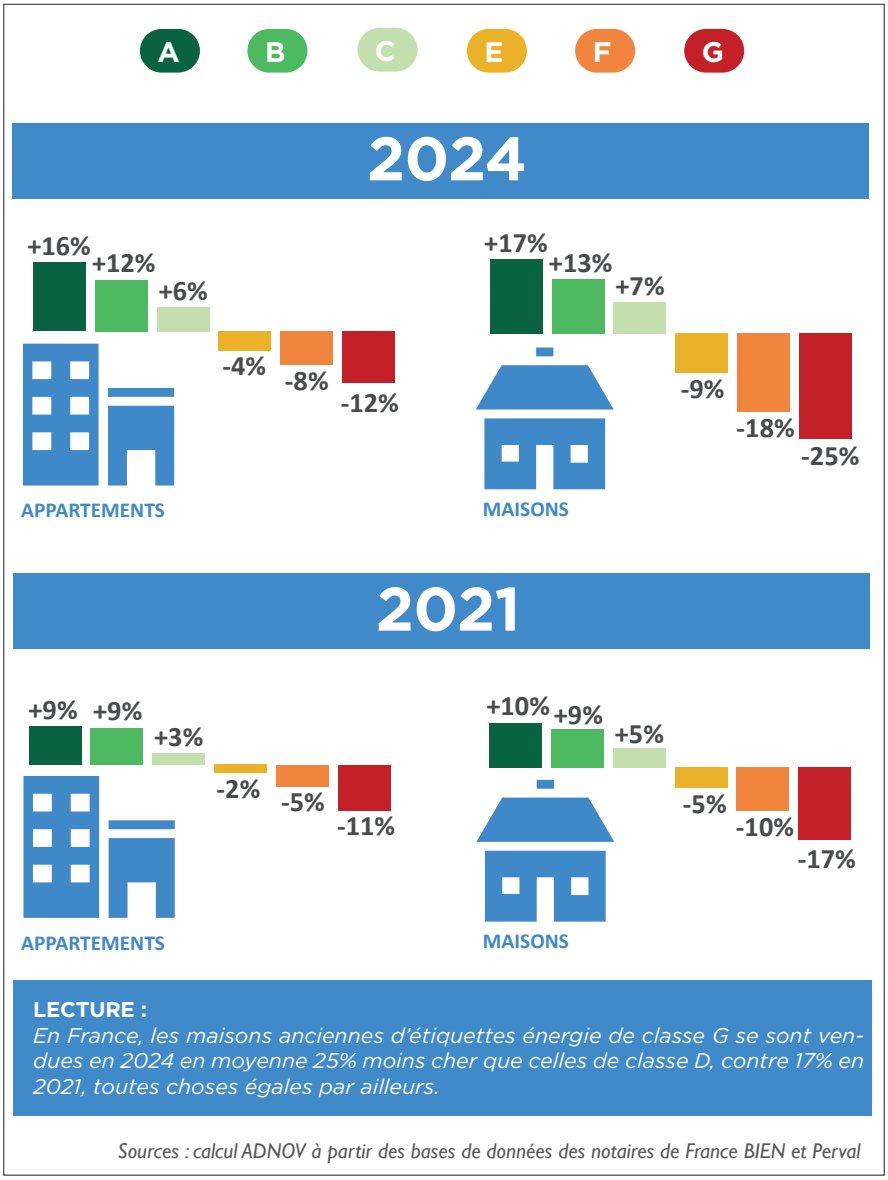


Sources : calcul ADNOV à partir des bases de données des notaires de France BIEN et Perval

4 Impacts des étiquettes énergie sur les prix des logements anciens

Les écarts de prix médians constatés entre les logements énergivores et économes peuvent s'expliquer par l'étiquette énergie, mais également par les autres caractéristiques des biens vendus : la taille, l'emplacement, la période de construction, ou encore la présence d'un parking ou d'une cave.
L'écart de prix est estimé, dans cette partie, par rapport à un bien de référence d'étiquette D, imputable uniquement[1] à la variation de l'étiquette énergie, les autres caractéristiques[2] restant similaires.

Impacts des étiquettes énergie sur les prix de vente des logements anciens en France en 2024 et 2021
Par rapport aux logements anciens de référence de classe D



LECTURE :
En France, les maisons anciennes d'étiquettes énergie de classe G se sont vendues en 2024 en moyenne 25% moins cher que celles de classe D, contre 17% en 2021, toutes choses égales par ailleurs.

Sources : calcul ADNOV à partir des bases de données des notaires de France BIEN et Perval

►Impact toujours plus important sur le prix des logements

L'impact de l'étiquette sur les prix des logements anciens reste significatif en 2024 et plus important pour les maisons. Depuis 2021, il a même augmenté quel que soit le marché.

►Plus-value équivalente pour les appartements et les maisons

En France, les appartements d'étiquette énergie A se sont vendus en 2024 en moyenne 16% plus cher que ceux de classe D. Cette plus-value est moindre pour les appartements classés B (+12%), et encore inférieure pour les appartements de classe C (+6%). Pour les maisons, ces plus-values sont similaires.

►Moins-value plus importante pour les maisons

En 2024, les appartements anciens d'étiquette énergie G se sont vendus en France en moyenne 12% moins cher que ceux de classe D. La moins-value pour les maisons de classe G (par rapport à celles de classe D), est en moyenne de 25%. Il en est de même pour les appartements et les maisons de classe F (-8 contre -18%) et de classe E (-4 contre -9%).

►En progression depuis 2021

Entre 2021 et 2024, comparées aux maisons de classe D, la moins-value a progressé : de -10 à -18% pour les maisons de classe F et de -17 à -25% pour celles de classe G. La plus-value pour les appartements a également augmenté : de +9 à +12% pour les classes B et de +9 à +16% pour les classes A. La plus forte évolution concerne la plus-value des appartements de classe C, qui a doublé (de +3 à +6%).

►Variations régionales

La répartition des ventes selon l'étiquette énergie varie selon les spécificités locales. C'est également le cas pour son impact estimé sur les prix de vente des logements. Le niveau des prix, la zone climatique ou encore la typologie du parc de logements, sont autant d'aspects à prendre en compte pour analyser la variabilité de l'impact de l'étiquette énergie sur les prix des logements.

►Moindre impact à Paris

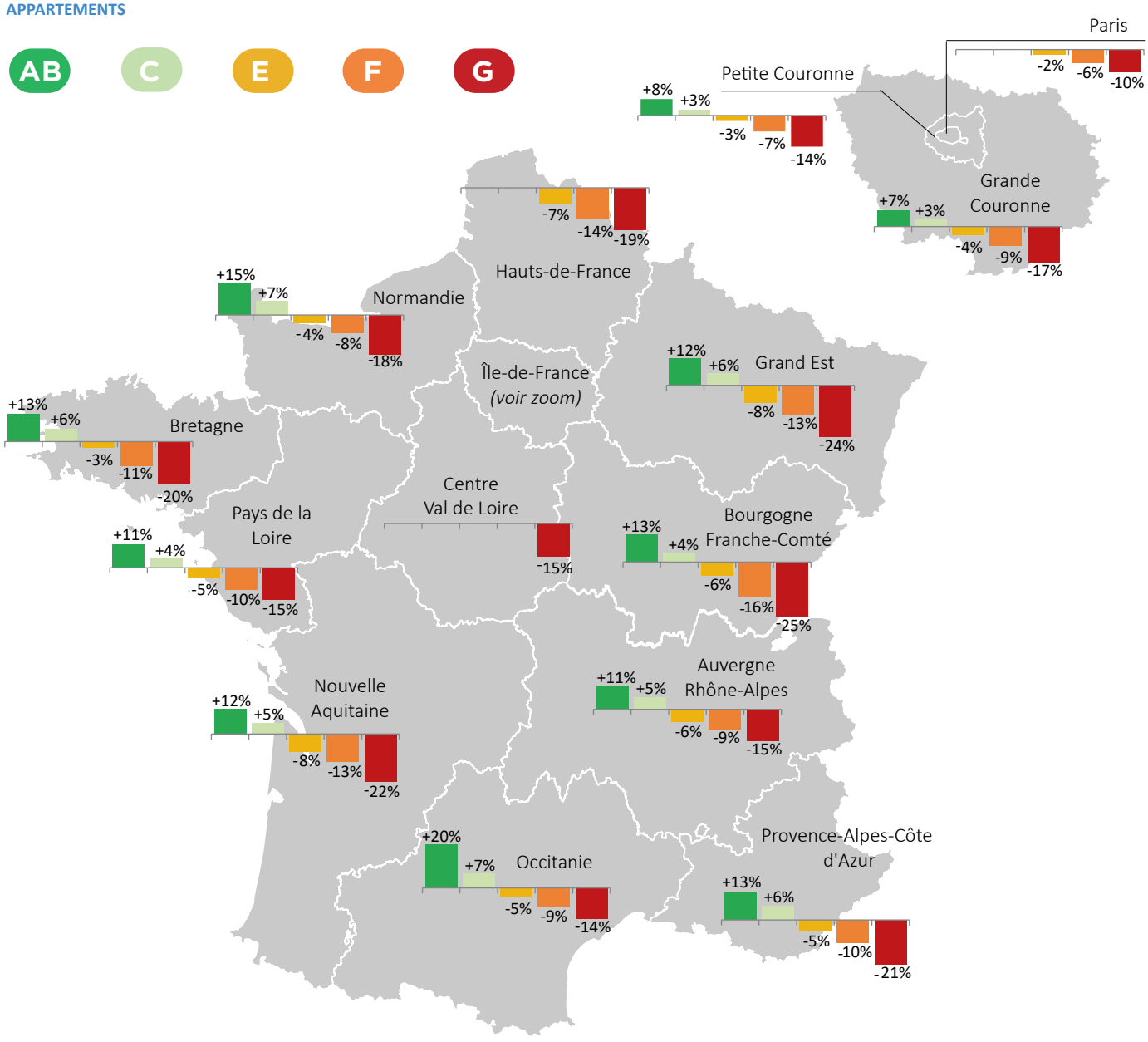
En 2024, la moins-value engendrée pour les appartements franciliens d'étiquette G, par rapport à ceux de classe D, reste parmi les plus faibles : elle est en moyenne de -10% à Paris, -14% en Petite Couronne francilienne et -17% en Grande Couronne. La moins-value engendrée pour les maisons d'étiquette G y est semblable, et de respectivement -11 et -16%.

(1) Selon l'information contenue dans les bases de données des notaires de France BIEN et Perval.
(2) Caractéristiques des logements définies dans le tableau 1 (Méthode et sources).

Impacts des étiquettes énergie sur les prix de vente des appartements anciens par région en 2024
Par rapport aux appartements anciens de référence de classe D

LECTURE :
En Auvergne - Rhône-Alpes, les appartements anciens d'étiquettes énergie de classe G se sont vendus en moyenne 15% moins cher que ceux de classe D, toutes choses égales par ailleurs.

APPARTEMENTS



Sources : calcul ADNOV à partir des bases de données des notaires de France BIEN et Perval.
L'absence de données signifie que le modèle n'a pas mis en évidence d'effet significatif.
Le modèle appliqué aux transactions intervenues en Corse et dans les DROM ne permet pas d'obtenir des estimations de qualité suffisante.
Les étiquettes A et B ont été regroupées pour disposer d'un nombre de transactions suffisant afin d'assurer des estimations de qualité.

En ce qui concerne l'impact d'une meilleure étiquette (A-B-C), le modèle ne met pas en évidence d'effet significatif sur les prix des appartements vendus à Paris (7% des ventes). En Couronne francilienne, il est estimé autour de +7% pour les classes A-B en 2024.

▶Du simple au triple en régions

La plus-value engendrée par le passage à une étiquette économe (classes A-B), varie de +11% pour les appartements vendus en Auvergne - Rhône-Alpes, à +20% pour ceux vendus en Occitanie. Cette région se distingue également avec la plus-value la plus importante pour les maisons économes. Concernant la classe C, la plus-value s'échelonne de +4% pour les appartements vendus en Bourgogne - Franche-Comté et dans les Pays de la Loire, à +11% pour les maisons vendues dans le Grand-Est.

La moins-value engendrée par une moins bonne étiquette, par rapport à une étiquette D, est également hétérogène sur le territoire.

- Pour la classe E, la moins-value est pratiquement symétrique par rapport à la plus-value engendrée par la classe C. Elle est comprise entre -3% pour les apparte-

(1) Caractéristiques disponibles dans les bases immobilières notariales définies dans le tableau 1 (Méthode et sources)

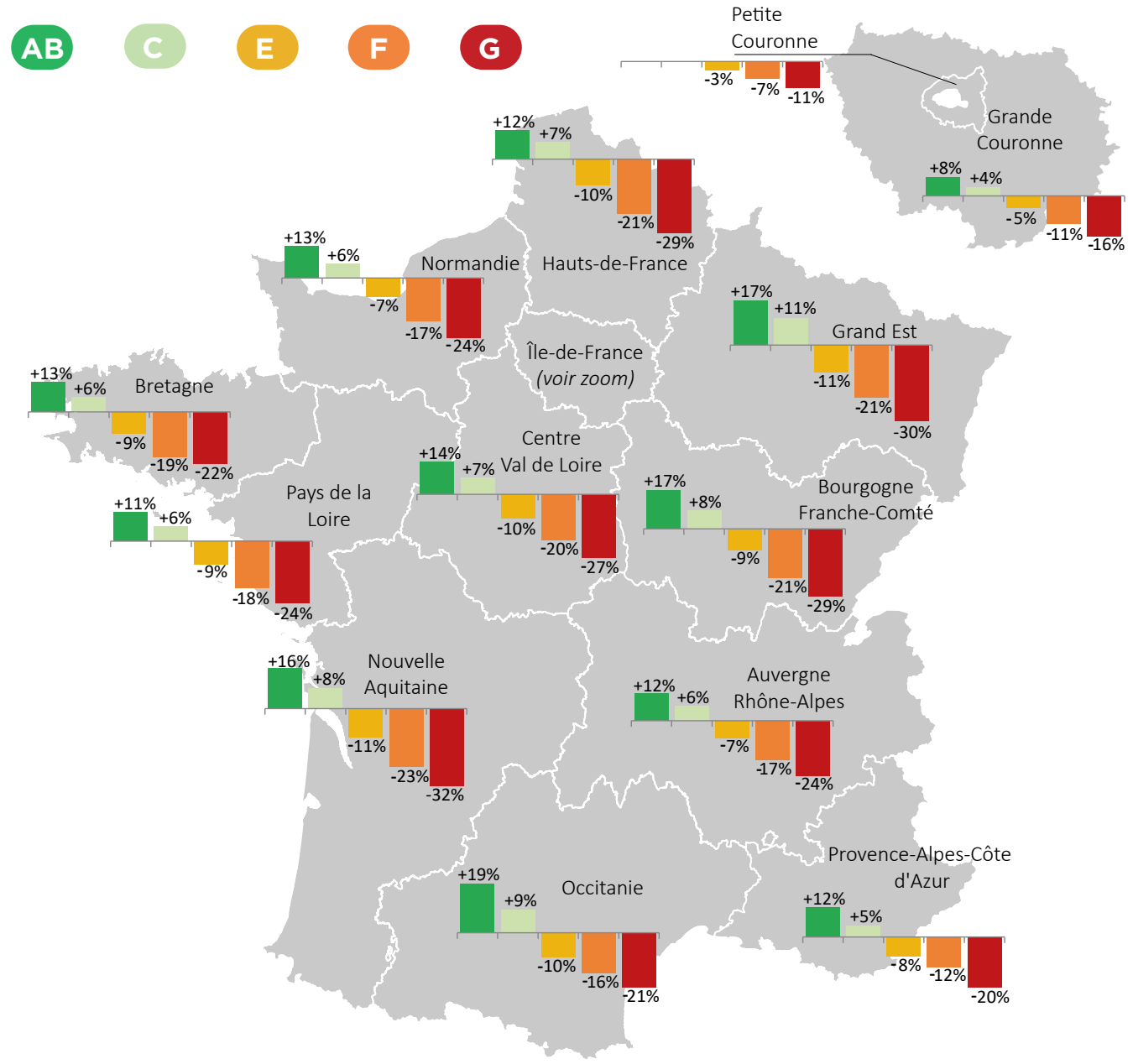
ments vendus en Bretagne, à -11% pour les maisons vendues en Nouvelle-Aquitaine.

- Pour les classes F et G, la moins-value varie de -8 à -23% pour les logements de classe F et de -14 à -32% pour ceux de classe G. L'Occitanie se distingue une nouvelle fois avec une moins-value parmi les plus faibles. À l'inverse, elle est des plus importantes en Nouvelle-Aquitaine.

Impacts des étiquettes énergie sur les prix de vente des maisons anciennes par région en 2024
Par rapport aux maisons anciennes de référence de classe D

MAISONS

LECTURE :
En Auvergne - Rhône-Alpes, les maisons anciennes d'étiquettes énergie de classe G se sont vendues en moyenne 24% moins cher que celles de classe D, toutes choses égales par ailleurs.



Sources : calcul ADNOV à partir des bases de données des notaires de France BIEN et Perval.
L'absence de données signifie que le modèle n'a pas mis en évidence d'effet significatif.
Le modèle appliqué aux transactions intervenues en Corse et dans les DROM ne permet pas d'obtenir des estimations de qualité suffisante.
Les étiquettes A et B ont été regroupées pour disposer d'un nombre de transactions suffisant d'assurer des estimations de qualité.

Méthode et sources

Données

Les données utilisées pour produire cette étude proviennent notamment des bases de données des mutations immobilières alimentées par les Notaires de France :

• La base **Perval**, exploitée par ADNOV, couvre la France hors Île-de-France et Mayotte, depuis 1994 pour la province hors Corse et depuis 2005 pour la Corse et les DROM (hors Mayotte) ;

• La base **BIEN**, exploitée par Notantis pour le compte de la Chambre Interdépartementale des Notaires du Grand Paris (CINP), couvre la région Île-de-France, depuis 1991 pour Paris et la Petite couronne et depuis 1996 pour la Grande couronne.

Champ

Le champ de l'étude est limité aux logements anciens (au sens fiscal) en France mutés sur l'année 2024. Cela représente environ 300 000 transactions d'appartements et 370 000 transactions de maisons. Sur ce total, environ 90% des transactions ont des étiquettes énergie qui sont renseignées. Le taux de renseignement de l'étiquette énergie est supérieur à celui enregistré sur les transactions 2023 mais varie moins selon les régions, de 85% en Occitanie à 92% dans les Pays de la Loire.

Outre les logements neufs, sont également exclus de cette étude les logements atypiques tels que chambres, greniers, lofts, ateliers, loges de gardien, châteaux, grandes propriétés et hôtels particuliers. La transaction doit être réalisée de gré à gré et le logement libre d'occupation au moment de la vente. Le bien doit être destiné à un usage strict d'habitation et acquis en pleine propriété par un particulier ou par une société civile immobilière.

Les DROM et la Corse sont exclus du champ du calcul de l'estimation de l'impact des étiquettes énergie sur les prix de vente des logements anciens par région, du fait du nombre insuffisant de ventes et de leur répartition spécifique selon l'étiquette énergie sur ces territoires, ce qui rend les estimations peu fiables..

Modèle

L'estimation de la valeur verte est réalisée à partir d'un modèle économétrique dit hédonique, similaire à celui utilisé pour le calcul des indices des prix des logements anciens Notaires-Insee. Le principe de ce type de modèle est que le prix d'un bien est une combinaison des prix de ses différentes caractéristiques. En pratique, nous définissons d'abord un bien de « référence » (dont les modalités, sont présentées en gras dans le tableau 1).

Tableau 1
Variables utilisées dans les modèles expliquant le prix des appartements anciens et des maisons anciennes

CARACTÉRISTIQUES	Modalités		Modèles	
	Maisons	Appart.	Maisons	Appart.
Étiquette énergie	Consommation totale d'énergie primaire (« Cep », en kWhep/(m².an)) et émissions de gaz à effet de serre (« EGES » en kg éq CO2/(m².an)) A : Cep < 70 et EGES < 6 B : (70 ≤ Cep < 110 et EGES < 11) ou (6 ≤ EGES < 11 et Cep < 110) C : (110 ≤ Cep < 180 et EGES < 30) ou (11 ≤ EGES < 30 et Cep < 180) **D : (180 ≤ Cep < 250 et EGES < 50) ou (30 ≤ EGES < 50 et Cep < 250)** E : (250 ≤ Cep < 330 et EGES < 70) ou (50 ≤ EGES < 70 et Cep < 330) F : (330 ≤ Cep < 420 et EGES < 100) ou (70 ≤ EGES < 100 et Cep < 420) G : Cep ≥ 420 ou EGES ≥ 100 Les seuils des étiquettes E, F et G sont modulés uniquement pour les biens situés en zone climatique H1b, H1c, H2d et à une altitude supérieure à 800 m. Les logements d'une surface inférieure à 40 m² font l'objet d'un calcul particulier depuis juillet 2024..		•	
Mois de la mutation	Janvier à **décembre 2024**		•	
Époque de construction	Avant 1913 De 1914 / 1947 De 1948 / 1969 De 1970 / 1980 De 1981 / 1991 Depuis 1992 **Non renseignée**	Avant 1913 De 1914 à 1947 **De 1948 à 1969** De 1970 à 1980 De 1981 à 1991 De 1992 à 2000 Depuis 2001 Non renseignée	•	•
Nombre de salles de bain	Pas de salle de bain **1 salle de bain** Au moins 2 salles de bain		•	
Nombre de parkings	Pas de parking **1 parking** 2 parkings et plus Non renseigné	**Pas de parking et non non renseignée** 1 parking 2 parkings et plus	•	•
État du bien	Bon état Travaux à prévoir À rénover **Non renseigné**	**Bon état** Travaux à prévoir À rénover Non renseigné	•	•
Surface par pièce	Studio 2 pièces 3 pièces 4 pièces et plus	& Petit **Moyen** Grand		•
Logarithme surface habitable			•	
Logarithme surface terrain			•	
Nombre de niveaux	1 niveau **2 niveaux et plus**		•	
Étage & présence d'un ascenseur	**Rez-de-chaussée** 1er étage 2e étage 3e étage Plus que 3e étage avec ascenseur Plus que 3e étage sans ascenseur			•
Présence d'un sous-sol/cave	Oui/**Non**		•	
Présence d'une cave	Oui/**Non**			•
Présence d'une terrasse, balcon ou loggia	Oui/**Non**/Non renseigné			•
Distance à la commune d'au moins 50 000 habitants la plus proche pour les communes de province et à Paris pour celles d'Île-de-France			•	•
Strates géographiques & nombre de pièces	196 strates géographiques & **3 pièces et moins** 4 pièces 5 pièces 6 pièces 7 pièces et plus	144 strates géographiques & **Studio** 2 pièces 3 pièces 4 pièces 5 pièces et plus		•

Les modalités en gras correspondent au logement de « référence ».
Le signe « & » indique que les variables correspondantes sont croisées. Par exemple, pour la « surface par pièce », les modalités « Petit », « Moyen » et « Grand » ont été définies selon des seuils de surface spécifiques à chaque nombre de pièces. De cette façon, un « Grand » appartement de 2 pièces dispose d'une surface par pièce supérieure à 24 m² contre 22 m² pour un 3 pièces.

Ensuite, nous estimons l'écart de prix imputable à la variation de l'étiquette énergie par rapport à un bien d'étiquette énergie D, toutes les autres caractéristiques de référence restant identiques.

Afin de prendre en compte l'effet important de la localisation (et dans le même temps en partie celui du climat), il existe un modèle par région administrative. De plus, au sein de chaque modèle par région une variable croisant un zonage géographique plus fin avec la taille des logements est incluse, afin de prendre en compte les spécificités des marchés locaux. Néanmoins, ce découpage pourrait être affiné en distinguant des marchés potentiellement atypiques en termes de diagnostic (marchés littoraux, de montagne, etc.). Seules les caractéristiques faisant significativement varier les prix sont ajoutées, au fur et à mesure, grâce à la méthode de sélection ascendante *Forward*. En dehors de la localisation, seules les caractéristiques « physiques » des biens sont contrôlées, d'autres attributs, tels qu'une vue sur la mer, l'exposition ou encore la proximité des transports ne sont pas intégrés dans le modèle, ou seulement partiellement au travers de la localisation.

La valeur verte mesurée dans cette étude représente la plus-value à la revente liée à une meilleure performance énergétique du logement. Les résultats sont empreints d'une incertitude, mesurée sous la forme d'intervalles de confiance à 95% dans les tableaux 2 et 3.

Tableau 2
Intervalles de confiance à 95% des estimations de la valeur verte des logements anciens en France en 2024 et 2021
Par rapport aux logements de référence de classe D

Années	Appartements							
	Volumes	Étiquettes énergie						
		A	B	C	D	E	F	G
2024	244 223	15% à 18%	11% à 13%	5% à 6%	Référence	-5% à -4%	-8% à -7%	-13% à -12%
2021	211 882	8% à 10%	8% à 9%	2% à 3%		-2% à -1%	-6% à -5%	-11% à -10%

Années	Maisons							
	Volumes	Étiquettes énergie						
		A	B	C	D	E	F	G
2024	308 627	17% à 18%	12% à 13%	7% à 8%	Référence	-9% à -8%	-19% à -18%	-25% à -24%
2021	307 570	10% à 11%	9% à 10%	4% à 5%		-5% à -4%	-11% à -10%	-18% à -17%

Sources : calcul ADNOV à partir des bases de données des notaires de France BIEN et Perval
Le volume correspond au nombre de transactions pour lesquelles l'étiquette énergie est renseignée et qui ont été sélectionnées dans le modèle.

LECTURE : En 2024, les appartements anciens de classe B ont 95% de chance de se vendre en France entre 11% et 13% plus cher que les appartements anciens de classe D, toutes choses égales par ailleurs.

Tableau 3
Intervalles de confiance à 95% des estimations de la valeur verte des appartements anciens par région en 2024
Par rapport aux logements de référence de classe D

Régions	Volumes	Étiquettes énergie					
		AB	C	D	E	F	G
Auvergne-Rhône-Alpes	39 242	9% à 13%	5% à 6%	Référence	-7% à -5%	-10% à -8%	-16% à -13%
Bourgogne-Franche-Comté	8 341	8% à 18%	2% à 7%		-8% à -5%	-18% à -13%	-28% à -22%
Bretagne	10 117	10% à 16%	4% à 7%		-4% à -1%	-13% à -9%	-22% à -17%
Centre-Val de Loire	5 259	*Non significatif*	*Non significatif*		*Non significatif*	*Non significatif*	-19% à -11%
Grand Est	14 290	10% à 15%	4% à 7%		-9% à -7%	-15% à -12%	-26% à -21%
Hauts-de-France	10 013	*Non significatif*	*Non significatif*		-9% à -6%	-17% à -12%	-22% à -16%
Normandie	9 194	10% à 20%	4% à 9%		-5% à -2%	-10% à -6%	-21% à -15%
Nouvelle Aquitaine	16 627	9% à 14%	4% à 6%		-10% à -7%	-15% à -11%	-25% à -19%
Occitanie	24 166	18% à 23%	6% à 8%		-6% à -3%	-11% à -7%	-17% à -12%
Pays de la Loire	9 942	8% à 14%	3% à 6%		-6% à -3%	-12% à -8%	-18% à -12%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	38 101	11% à 15%	5% à 7%		-6% à -4%	-12% à -9%	-22% à -19%
Île-de-France - Paris	17 699	*Non significatif*	*Non significatif*		-3% à -2%	-7% à -6%	-11% à -9%
Île-de-France - Petite Couronne	22 127	6% à 10%	2% à 4%		-3% à -2%	-8% à -6%	-15% à -13%
Île-de-France - Grande Couronne	18 017	5% à 10%	2% à 4%		-5% à -3%	-10% à -8%	-18% à -15%

Sources : calcul ADNOV à partir des bases de données des notaires de France BIEN et Perval
Le volume correspond au nombre de transactions pour lesquelles l'étiquette énergie est renseignée et qui ont été sélectionnées dans le modèle.

LECTURE : les appartements de classe C situés en Auvergne - Rhône-Alpes ont 95% de chance de se vendre entre 5% et 6% plus cher que les appartements de classe D, toutes choses égales par ailleurs.

Tableau 4
Intervalles de confiance à 95% des estimations de la valeur verte des maisons anciennes par région en 2024
Par rapport aux logements de référence de classe D

Régions	Volumes	Étiquettes énergie					
		AB	C	D	E	F	G
Auvergne-Rhône-Alpes	32 320	10% à 13%	5% à 7%	Référence	-8% à -7%	-18% à -16%	-25% à -23%
Bourgogne-Franche-Comté	15 424	14% à 19%	6% à 10%		-10% à -8%	-22% à -19%	-31% à -28%
Bretagne	21 961	11% à 15%	5% à 8%		-10% à -8%	-20% à -18%	-24% à -21%
Centre-Val de Loire	17 472	12% à 16%	6% à 8%		-11% à -9%	-21% à -18%	-28% à -26%
Grand Est	21 871	15% à 20%	9% à 12%		-12% à -10%	-22% à -19%	-31% à -29%
Hauts-de-France	38 428	10% à 13%	6% à 8%		-11% à -10%	-22% à -21%	-30% à -28%
Normandie	21 011	11% à 15%	4% à 7%		-8% à -7%	-18% à -16%	-25% à -23%
Nouvelle Aquitaine	39 180	15% à 18%	7% à 9%		-12% à -10%	-24% à -22%	-33% à -31%
Occitanie	33 495	18% à 21%	8% à 10%		-10% à -9%	-17% à -15%	-23% à -20%
Pays de la Loire	25 429	10% à 13%	5% à 7%		-10% à -8%	-20% à -17%	-26% à -23%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	18 372	10% à 13%	3% à 6%		-9% à -6%	-14% à -10%	-21% à -18%
Île-de-France - Paris							
Île-de-France - Petite Couronne	5 178	*Non significatif*	*Non significatif*		-5% à -2%	-9% à -5%	-12% à -9%
Île-de-France - Grande Couronne	17 492	6% à 9%	3% à 4%		-5% à -4%	-12% à -10%	-17% à -15%

Sources : calcul ADNOV à partir des bases de données des notaires de France BIEN et Perval
Le volume correspond au nombre de transactions pour lesquelles l'étiquette énergie est renseignée et qui ont été sélectionnées dans le modèle.

LECTURE : les maisons de classes A-B situées en Auvergne - Rhône-Alpes ont 95% de chance de se vendre entre 10% et 13% plus cher que les maisons de classe D, toutes choses égales par ailleurs.

© 2025 - Tous droits réservés - Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : « Notaires de France »
ADNOV SASU au capital de 2 421 820 euros - RCS Aix-en-Provence : 381 000 611 - 95 avenue des Logissons - 13107 Venelles cedex