

L'interdiction de location des passoires thermiques: quels effets sur le marché immobilier?

Anna Creti, Gabrielle Fack, Edouard Civel, **Daniel Herrera-Araujo**

23 septembre 2025

Motivation & Contexte

Pourquoi s'intéresser aux passoires thermiques ?

Le bâtiment représente **environ 20 %** des émissions nationales de GES ; les deux tiers proviennent du résidentiel (chauffage). (CAE, Note n°81, 2024)

Double objectif National

Réduire la demande d'énergie et les émissions et lutter contre la précarité énergétique

Politiques d'efficacité énergétique en France : Incitatifs & Informationnels

Incitatifs

TVA à taux réduit (1999)

Crédit d'impôt (2005) → **MaPrimeRénov'** (2020)

Certificats d'économies d'énergie (2006)

Éco-prêt à taux zéro (2009)

Informationnels

Artisan **RGE** requis pour bénéficier des aides (2014)

DPE obligatoire pour vente/location (2007)

Un outil informationnel : DPE

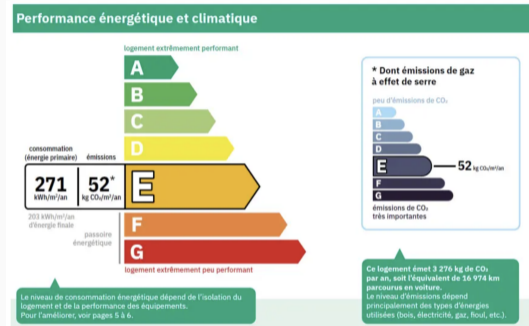


Figure 1: DPE renseigne sur la performance énergétique et climatique d'un logement

Côté location, incitatifs et informationnels **restent insuffisants**

Défaillances de marché

- 1- Des incitations non-aligné (propriétaire=coût/locataire=bénéfice)
- 2- Les externalités non tarifées : prix d'énergie \neq coût social des GES.
- 3- Les asymétries d'information : mauvaise compréhension des bénéfices de la rénovations.

Mécanisme de mise en œuvre

Utiliser les DPE comme ossature de conformité, en traduisant les notes en normes minimales exécutoires.

Système d'étiquetage DPE

Notes d'efficacité énergétique observables publiquement

Seuils de conformité clairs

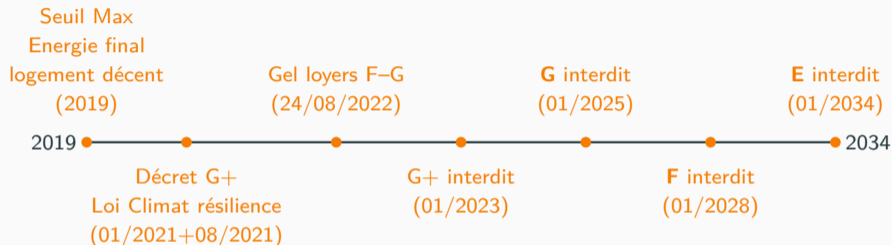
Voies de conformité

Rénover pour atteindre les normes minimales

Payer des pénalités financières

Invoquer des exemptions valides

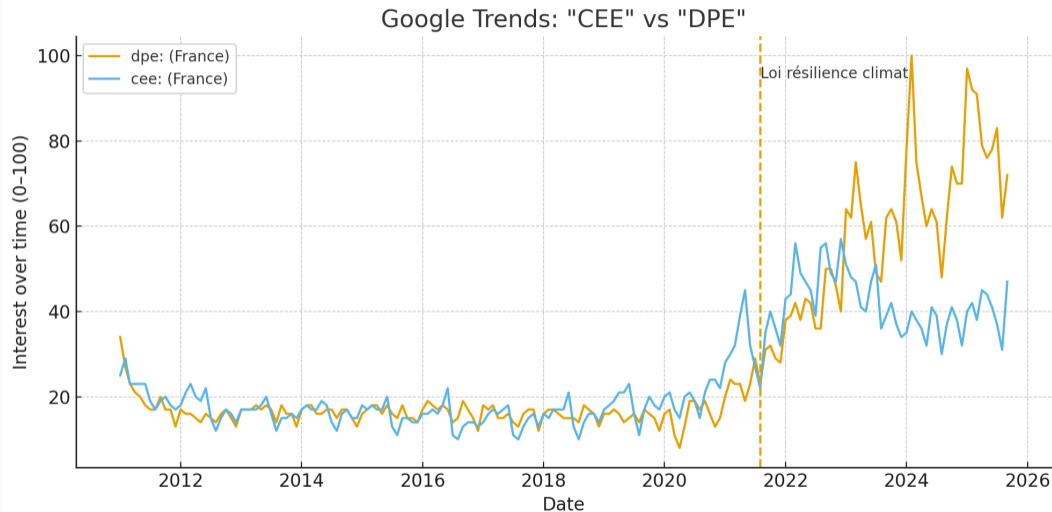
Coercitifs — Calendrier (2019–2034)



Lecture

Base légale **2019** → Mise en oeuvre **01/2021+08/2021** → Implementation **Gel loyers F–G (24/08/2022)** → **G+ (01/2023)** → **G (01/2025)** → **F (01/2028)** → **E (01/2034)**.

Diffusion de la connaissance de mots clé : "DPE" et "CEE"



Comment la mesure agit sur le marché ?

Effet réglementaire direct sur l'offre locative : gel des loyers ($F-G$) puis bannissement des G , réduisant les mises en location des passoires.

Réponse des bailleurs : rénover (arbitrage coûts / aides+loyer) ou vendre (sortie du parc locatif).

Réallocation côté demande : moins d'investisseurs locatifs sur G et davantage de propriétaires-occupants (et secondaires) ciblant ces biens.

Capitalisation dans les prix : décote sur les biens non conformes (G puis $F-E$)

Temporalité / anticipation : ajustements dès l'annonce et paliers aux dates d'entrée en vigueur.

Effet sur les prix/emissions

Contexte Royaume-Uni. Les études les plus proches analysent l'expérience britannique, qui impose au parc locatif privé de respecter des normes minimales de performance énergétique.

Effets estimés. Les analyses suggèrent des baisses des prix de vente et de très faibles augmentations des loyers, avec des effets potentiellement défavorables sur les émissions totales.

Effet sur la vente ?

À notre connaissance, aucune étude académique n'a analysé les effets sur les transactions effectivement réalisées ni sur l'usage ultérieur des logements sur le marché immobilier.

Méthodes

Deux temps :

Analyse empirique (réduite) : mesurer l'effet à **court terme** des annonces d'interdiction (avant/après).

Modèle de tri résidentiel (structurel) : simuler l'**équilibre à plus long terme** et comparer des **scénarios de politique publique**.

Idée : relier *qui achète quoi, où et quand* avec **DPE** pour comprendre les mécanismes de l'impact de l'annonce des interdictions.

Transactions immobilières - (DV3F)

- 2016–2023, logements anciens
- Prix, date, caractéristiques structurelles

Occupation du sol & proximité - (Fichier Fonciers)

- aménités de quartier influençant le choix résidentiel
- Identification du **type d'acheteur**

DPE : étiquettes d'énergie (avant/après 2021 ; > 10 millions de diagnostics).

Couverture : Appartements + échelle nationale.

Appariement **adresse à adresse**.

+4 millions d'appartements, 480K transactions.

Points d'attention liés à la réforme du DPE (2021)

Comparabilité ancien vs nouveau DPE : approche *consommation*
(partiellement via factures déclarées) → *modèle* sur caractéristiques du bâti

Effet : re-classements systématiques pour certains biens (ex. **petits appartements** souvent rétrogradés).

Distribution des notes modifiées : ↓ parts A–C ; ↑ parts F–G dans les données *post-2021*.

Perte d'un indicateur transactionnel : *après 2021*, plus de distinction *vente* vs *location* à l'émission du DPE ⇒ comparaison directe des distributions par type de transaction compliquée.

Résultats

Stratégie empirique : triple différence (DDD)

DDD pour neutraliser les biais de mesure : on exploite trois dimensions

Temps : avant vs après l'annonce

Traitement : catégorie **DPE** (G vs. B,C,D)

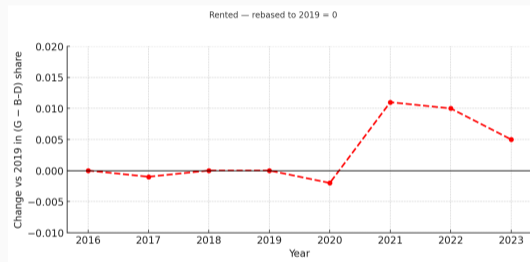
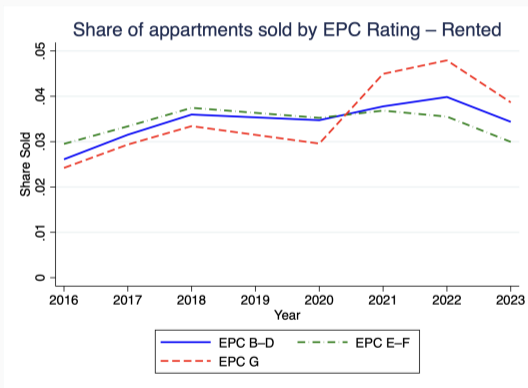
Statut locatif : logement **jamais loué** vs **loué**

Idée : comparer le changement (après–avant) pour **G** vs **BCD** *chez les logements loués*, puis faire la même chose *chez les jamais loués*, et **soustraire**

Implication : l'écart *loué – jamais loué* corrige les ruptures de mesure ; le résiduel identifie l'**effet de l'annonce**.

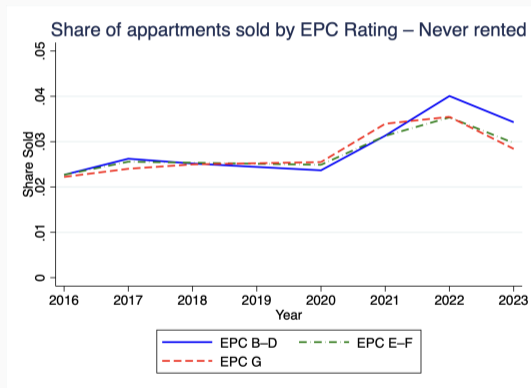
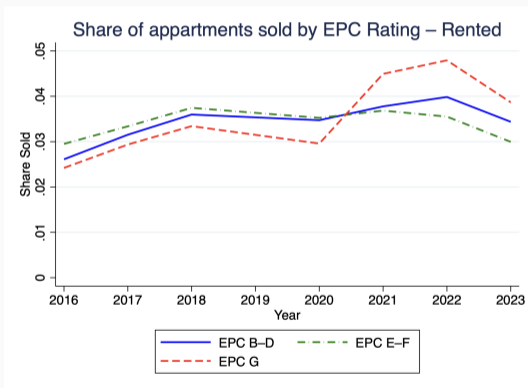
Augmentation de +40% des ventes des appartements DPE-G

Part d'appartements vendu par type de DPE - loué.



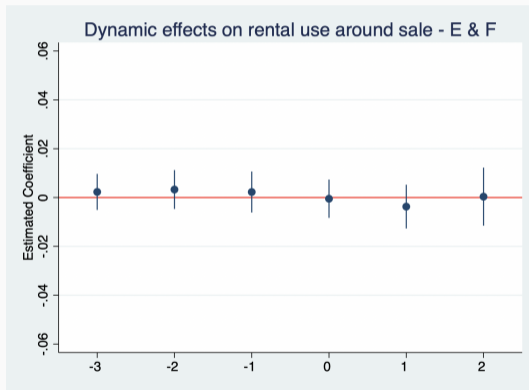
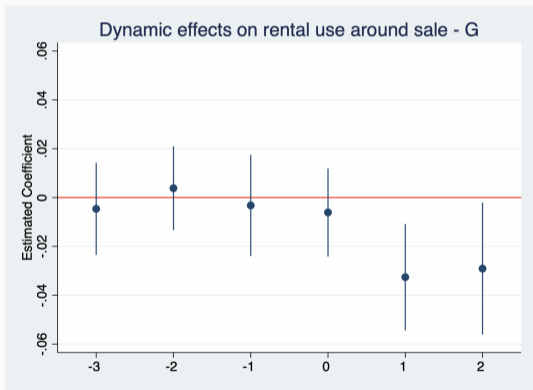
Augmentation de +40% des ventes des appartements DPE-G

Part d'appartements vendu par type de DPE - Jamais loué vs. loué.



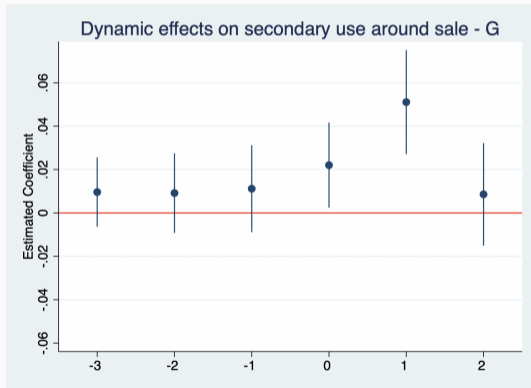
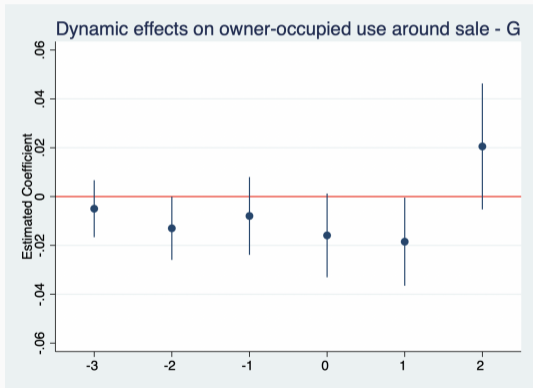
Un an après la vente : -10% de chances d'être loué pour les logements G

Location des Apt. vendus avant/après l' annonce + G vs. BCD.

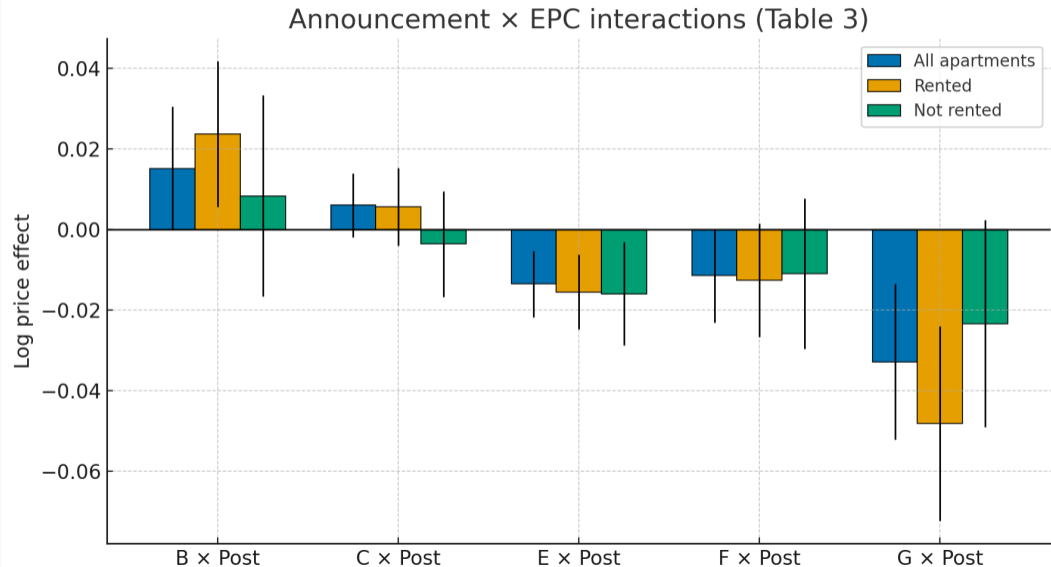


Effet miroir des G : la part de propriétaires grimpe et récupère $\geq 60\%$ de la baisse locative

Non-Location des Apt. vendus avant/après l'annonce + G vs. BCD.



Effet prix : Décote de 3% sur les prix des appartements DPE G.



Politique Énergétique et Rénovations

Double objectif National

Réduire la demande d'énergie et les émissions et lutter contre la précarité énergétique

Impact sur le marché immobilier

Augmentation de **+40%** des ventes des appartements DPE-G

Un an après la vente, **-10%** de chances d'être loué pour les logements G

Une réduction de **3%** des prix des appartements DPE G

Pistes à venir ?

Quels impacts sur la rénovation effectivement réalisée ?

Quels interactions avec des politiques de logements ?

Impact plus important sur les zones tendues ?

Merci !

Prochaines étapes du programme de recherche des Mines

- Mesurer les **effets sanitaires** des rénovations énergétiques (qualité de l'air intérieur, confort thermique, morbidité/mortalité évitées).
- Étudier les **interactions** entre politiques du logement et politiques de rénovation (coordination, séquençage, ciblage).
- Quantifier les **effets de combinaison** des instruments (subventions, prêts, CEE/MaPrimeRénov', normes, information) et leurs complémentarités/substituabilités.
- Clarifier les **mécanismes de contrôle** et la **fiabilité des DPE** (calibrage, audits, sanctions, voies de recours).
- Analyser l'**offre de rénovation énergétique** (main-d'œuvre/compétences, structure du marché et concurrence, coûts, incidence sur la qualité des travaux).