

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER - ORPI LES FRANÇAIS FACE AU DÉFI DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Une étude exclusive par Opinion Way pour Orpi

Étau réglementaire qui se resserre, conscience écologique, hausse des prix de l'énergie... **Autant de raisons qui poussent de plus en plus de Français à intégrer la dimension énergétique à leur projet immobilier.** Et pourtant, malgré l'ambition claire de la loi Climat & Résilience pour rénover le parc immobilier français et réduire son impact, on dénombre toujours **près de 5 millions de logements considérés comme des passoires thermiques en France***, impliquant ainsi un **risque de décote bien réel pour les vendeurs**. La rénovation énergétique des logements est pourtant la **clé de voûte d'une transition efficace**, tant pour **sortir certains Français de la précarité énergétique** que pour **accompagner le secteur vers la création d'une nouvelle valeur immobilière : la valeur verte**.

Pour guider ses clients à comprendre et à appréhender les nouvelles règles du jeu, Orpi, première coopérative immobilière de France **dévoile son nouvel Observatoire de l'immobilier, en collaboration avec Opinion Way**. Des résultats qui confirment la dimension essentielle de **la valeur verte dans l'esprit des Français**, mais aussi les obstacles à la transition !



La performance
énergétique
d'un bien figure
parmi les principaux
critères de choix pour
**9 répondants
sur 10**

**Pour +
de 50%**
des Français,
la rénovation de leur
bien est retardée par
un manque de visibilité
des aides

Encore 1 tiers
des Français,
n'a pas connaissance
des aides de l'État

LA VALEUR VERTE DEVIENT UN VRAI CRITÈRE POUR L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT...

Malgré une crise énergétique qui se superpose à un contexte économique incertain, l'Observatoire Orpi met en lumière la **prise de conscience environnementale très ancrée chez les Français**. Les résultats montrent ainsi que **9 Français sur 10 agissent pour pallier les impacts de la crise énergétique, dont 66% en pratiquant des écogestes et surveillant leur consommation énergétique** (éteindre la lumière, baisser le chauffage, limiter l'usage des appareils électroménagers...).

En plus des gestes et actions du quotidien, la **conscience de l'impact environnemental** de son bien immobilier s'accroît dans l'esprit des propriétaires-bailleurs et des acquéreurs. D'après un sondage mené par Orpi auprès de ses clients, **9 répondants sur 10 déclarent être vigilants** aux critères énergétiques des biens qu'ils visitent :

- Soit par **anticipation** : **73%** souhaitent savoir si l'acquisition du bien implique des travaux et **68%** prennent en compte l'**impact du bien sur leur facture énergétique**,
- Soit comme **levier de négociation supplémentaire sur le prix de vente d'un bien pour 1 Français sur 3**.

À l'inverse, **64% des répondants ne considèrent pas l'acquisition d'un bien classé « passoire énergétique » comme une option** pour leur projet immobilier.



C'est une tendance que nous observons depuis quelques années. Après des débuts timides, ce que l'on appelle aujourd'hui la valeur verte a d'abord émergé l'an passé, en marge des débats autour de la loi Climat et Résilience. Aujourd'hui, en plus des convictions personnelles, c'est le contexte et la pression sur nos factures d'énergie qui font basculer cette valeur du stade de la légère attention, à celui de vrai critère de décision. Et c'est tant mieux ! Pour autant, cette tendance devrait gagner plus de terrain, seulement si celle-ci est accompagnée !

**Guillaume Martinaud,
Président de la coopérative Orpi**

... MÊME SI L'ON PEINE ENCORE À ABOUTIR À DE VRAIS ENGAGEMENTS POUR LA RÉNOVATION

Les travaux oui, mais pas à n'importe quel prix

Si la prise de conscience de l'enjeu environnemental pour le secteur immobilier est bien réelle, la concrétisation a encore du chemin à parcourir.

D'après le sondage réalisé par Orpi auprès de ses clients, **plus de deux tiers des répondants sont prêts à réaliser des travaux**, même si **parmi eux 44% déclarent qu'ils prioriseront les travaux selon les postes les plus énergivores**.

Néanmoins les résultats de l'étude Opinion Way révèlent qu'**1 Français sur 3 estime que son logement est déjà performant énergétiquement (27%)** et parmi les Français concernés par la rénovation de leur bien, **seuls 16% compte entreprendre des travaux**.

Sans surprise, dans un contexte où le pouvoir d'achat est au cœur des préoccupations des Français, le coût des travaux constitue le principal frein à la rénovation énergétique : **41% des Français déclarent ne pas avoir les fonds nécessaires pour réaliser ces travaux. Est également en cause la méconnaissance des démarches à entreprendre pour plus de la moitié des répondants :**

- Un Français sur cinq** ne sait pas comment évaluer les performances énergétiques de son logement,
- 19%** ne savent pas s'ils sont éligibles aux aides financières proposées par l'État et **10%** ne savent pas par où commencer.

Nous avons bien conscience en tant que professionnels de l'immobilier que les travaux représentent un coût important. C'est un véritable engagement financier ! Et pourtant, en plus de la réduction des coûts liés à son logement, rénover son bien pour qu'il soit plus performant énergétiquement c'est aussi s'assurer une augmentation de la valeur de son bien dans les mois et années à venir ou à minima limiter une décote évaluée entre 15 et 20% d'après les dernières ventes opérées dans nos agences. Même s'il est plus difficile de réfléchir sur le temps long, les Français ont tout à y gagner s'ils le peuvent !

précise **Guillaume Martinaud,
Président de la coopérative Orpi**

FOCUS SUR LE COÛT DES TRAVAUX SELON LES PROFILS*



- Couple avec 2 enfants, propriétaire d'une maison en Bretagne.
- Maison de 100m² des années 70, chauffée à l'électrique.
- 2 000€ de revenus.
- Travaux : isolation des combles et de la toiture par l'intérieur.

Coût estimé : 3 000€
Aide de l'État : 2 700€



- Copropriété de 19 logements de 65m² en AuRA.
- Travaux : installation d'une chaudière gaz collective en remplacement d'une chaudière fioul, isolation des murs par l'extérieur et de la charpente par l'extérieur, changement de toutes les menuiseries.

Coût estimé : 250 000€
Aide de l'État : 134 850 €



- Couple avec un enfant, propriétaire d'une maison dans le Grand Est.
- Maison de 110m² des années 80, chauffée au gaz.
- 4 150€ de revenus
- Travaux : installation d'une pompe à chaleur.

Coût estimé : 12 000€
Aide de l'État : 5 500€

Des Français qui peinent à suivre et sont en demande de plus d'accompagnement

Si l'investissement financier s'avère être le frein le plus important, certaines aides mises en place par le gouvernement devraient faciliter la rénovation des biens. Pour autant, encore trop de Français ne sont pas prêts à sauter le pas.

Le **manque de visibilité et lisibilité** de ces aides gouvernementales reste un **obstacle significatif** et les chiffres de l'étude le prouvent.

Si l'on interroge les Français sur leur perception des aides à la rénovation :

- 1 Français sur 3 ne connaît pas leur existence et à plus forte proportion les habitants des grandes agglomérations, de plus de 100 000 habitants (40% des répondants, habitant dans des grandes agglomérations n'en ont pas connaissance), alors que les logements vieillissants y sont nombreux.
- 1 Français sur 2 pense qu'obtenir des aides est trop compliqué ou est soumis à trop de conditions

En effet, **seulement 22% des Français pensent que ces aides sont une réelle opportunité et en ont déjà ou comptent en profiter**. Parmi les personnes qui se sentent les moins concernés, les plus âgés arrivent en tête : 14% des 50-64 ans pensent en profiter contre 32% des 18-24 ans.

Pour que l'immobilier d'accompagnement des logements s'opère réellement, c'est aussi à nous professionnels de l'immobilier d'accompagner nos clients. Nos agents ont un réel rôle à jouer ! Si nous avions pris ce virage en 2017 en signant le Green Deal avec le Plan Bâtiment Durable et le Ministère du logement, nous nous donnons la mission d'aller plus loin, aux côtés de nos agents. C'est pour répondre à l'urgence que nous formons l'ensemble de nos agents : pour que chacun de nos clients trouvent les réponses à leurs questions en entrant dans l'une de nos agences.

pour **Guillaume Martinaud**.



Méthodologie du sondage Opinion Way pour Orpi : sondage réalisé le 29 septembre au 3 octobre de 2022, selon la méthode des quotas sur un échantillon de **1016 personnes âgées de 18 ans et plus, représentatif de la population française**.

*Sondage mené par Orpi auprès de 704 propriétaires-bailleurs et acquéreurs, entre le 19 et le 21/10.
*Estimations à partir de simulés dispo sur orpi.com

À propos de Orpi

Avec plus de 1 350 points de vente et 8 000 collaborateurs, Orpi est aujourd'hui un acteur incontournable et est le leader de son secteur en nombre de points de vente. Créé en 1966 à l'initiative de plusieurs agents immobiliers qui décident de mettre en commun leur fichier de biens, Orpi est le premier réseau historique immobilier en France. La singularité d'Orpi réside dans son organisation en coopérative. Ce sont plus de 1 000 associés qui partagent les valeurs coopératives de partage, de solidarité, d'engagement. Orpi se positionne comme facilitateur de projets pour ses clients : vendeurs, acquéreurs, bailleurs, locataires, syndic de copropriétés.

orpi.com



CONTACTS MÉDIAS
MONET+ASSOCIÉS
T : 01 45 63 12 43

Alice Perrin : ap@monet-rp.com - 06 38 66 13 55
Anne-Lise Le Vaillant : al@monet-rp.com - 06 45 68 14 30