

Critères ESG et immobilier : La donnée pour appréhender l'impact de la performance énergétique sur la valeur des biens



Pour les investisseurs institutionnels achetant ou gérant des patrimoines immobiliers résidentiels et les banques octroyant des prêts immobiliers, le besoin d'une meilleure prise en compte des critères ESG se concrétise. La donnée immobilière peut alors jouer un rôle crucial.

Ces dernières années, la mise en place de diverses lois, réformes et recommandations relatives à l'environnement et au développement durable a fortement bouleversé le monde de l'immobilier. Visant à encourager une approche de la finance et de l'investissement socialement responsable et plus respectueuse de l'environnement, ces initiatives témoignent d'une politique environnementale plus exigeante et ambitieuse, tant au niveau national qu'europpéen, et d'une volonté

d'encourager les professionnels de l'immobilier résidentiel, de la banque et de la finance à mieux appréhender les critères ESG.

Ces trois événements majeurs ont eu un impact direct sur les activités de nombreux professionnels du secteur de l'immobilier et de la finance :

1. La réforme du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) :

Issu d'une directive européenne, le DPE accompagne les transactions du marché immobilier depuis 2007. [Sa refonte](#), effective à partir du 1er juillet 2021 concerne le contenu du DPE mais aussi la méthode de calcul, prenant désormais en compte les émissions de gaz à effet de serre en plus de la consommation d'énergie du logement.

La conséquence directe de ce nouveau DPE ? De nombreux logements ont reçu une note énergétique moins bonne qu'avant. L'analyse effectuée par PriceHubble six mois après l'entrée en vigueur de la réforme du DPE montre par exemple que si l'on se concentre sur les classes F et G à Paris, 33 % du parc de logement sont considérées comme des passoires thermiques, contre 23 % avant la réforme du DPE.

Avec le nouveau DPE, la part des passoires thermiques flambe

Répartition des logements anciens à la vente à Paris (au 13 mars 2022) par classe énergétique

Note énergétique	Avant nouveau DPE (%)	Avec nouveau DPE (%)
A	2,2	0,4
B	3,2	0,4
C	11,2	9,3
D	32	27,9
E	28,1	28,7
F	12,9	16,3
G	10,3	16,9
Passoire thermiques	23,2	33,2

Notre analyse effectuée pour Le Figaro permet de constater l'impact de la refonte du DPE sur la classe énergétique des logements

2. La loi Climat et Résilience :

Adoptée en août 2021 et entrant en vigueur en septembre 2022, la *loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets* a pour objectif de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40% d'ici 2030. Elle inclut diverses mesures telles que l'interdiction graduelle de louer les passoires thermiques, l'obligation d'effectuer un audit énergétique à la revente, le gel des loyers des logements énergivores, ou encore l'obligation d'instaurer un plan pluriannuel de travaux obligatoire pour les copropriétés.

Pour les investisseurs institutionnels, la combinaison de la loi [Climat et Résilience](#) et de la réforme du DPE aura un impact direct sur le prix des actifs et sur le plus long terme. Loeiz Bourdic, Directeur de PriceHubble France, explique que « *pour les investisseurs institutionnels, il est crucial de connaître leur parc immobilier, de comprendre l'impact de la performance énergétique sur la valeur de chacun des actifs, et de pouvoir anticiper les impacts à venir* ».

« Pour les investisseurs institutionnels, il est crucial de connaître leur parc immobilier, de comprendre l'impact de la performance énergétique sur la valeur de chacun des actifs, et de pouvoir anticiper les impacts à venir ».

- Loeiz Bourdic, Directeur, PriceHubble France.

3. Les critères environnementaux dans les orientations révisées de l'EBA concernant l'octroi et le suivi des prêts :

Pour les banques, l'appel à intégrer, en tant que financeurs de l'immobilier résidentiel, les critères environnementaux dans leurs politiques d'octroi et de suivi des risques se fait de plus en plus ferme. En témoigne [le rapport](#) de mai 2020 de l'EBA (European Banking Association) mettant en avant la nécessité d'intégrer les risques climatiques dans leurs modèles d'évaluation des risques. Il y est précisé que *« les établissements doivent intégrer les critères ESG et leurs risques associés dans leurs politiques d'appétit pour le risque de crédit et de gestion des risques, ainsi que dans leurs politiques et procédures en matière de risque de crédit, en adoptant une approche holistique ».*

Critères ESG : Quelles conséquences et enjeux pour l'investissement immobilier et le secteur bancaire ?

Ces lois et réformes, ainsi que la mention des critères ESG dans les orientations de l'EBA visent à encourager une réelle transformation de l'immobilier résidentiel et à promouvoir une meilleure prise en compte de son impact environnemental. Elles créent cependant de nouveaux défis et enjeux de taille pour les professionnels du secteur immobilier.

Pour les investisseurs institutionnels, l'enjeu se fait de plus en plus clair : il leur est crucial de pouvoir comprendre et analyser le DPE de leur patrimoine et d'anticiper l'impact de la performance énergétique de chaque actif sur la valeur actuelle et future de leur portefeuille.

Les institutions financières font quant à elles face à un défi tout aussi conséquent : elles doivent dès à présent prendre en compte les critères ESG, au travers notamment du DPE, dans leurs processus d'évaluation et de suivi des risques de leurs portefeuilles de crédits immobiliers. Cependant, l'un des obstacles à l'intégration des critères ESG est la faible qualité des données internes relatives aux biens derrière les prêts immobiliers. Les informations disponibles et structurées dans leurs bases de données se limitent le plus souvent au type de bien (maison ou appartement), à la surface du bien, ainsi qu'à l'adresse

Alors que les problématiques ESG figurent en haut de l'agenda des banques et investisseurs institutionnels, ceux-ci font face à un obstacle de taille : la difficulté à accéder à des données de marché complètes et fiables. L'évaluation de la performance ESG des patrimoines immobiliers est donc un véritable challenge pour les professionnels de l'immobilier et de la finance.

 Envie d'en savoir plus sur nos solutions ? Découvrez comment nous aidons les investisseurs institutionnels et les banques, assurances et Fintech

Adoptez une approche *data driven* en prenant en compte les critères ESG dès aujourd'hui

PriceHubble compte parmi ses clients de nombreux investisseurs institutionnels et banques, c'est donc naturellement que les enjeux RSE et les critères ESG sont arrivés tout en haut de notre agenda.

Nous avons donc fait évoluer nos solutions afin de mettre à disposition des professionnels de l'immobilier et de la finance les solutions digitales les plus puissantes et performantes pour répondre à leurs enjeux clés du moment, et ce selon deux axes majeurs :

A. Déterminer le DPE de tout bien immobilier résidentiel en France

PriceHubble apporte une solution concrète aux professionnels : la possibilité de déterminer la performance et la consommation énergétique de tout bien immobilier résidentiel en France, soit en accédant aux informations DPE du bien,

soit en l'estimant de manière précise sur la base de ses caractéristiques : adresse, année de construction, surface, etc.

Quelques exemples de cas d'usage pour l'enrichissement de la donnée DPE :

- Les banques ne disposant que de peu d'informations sur le DPE des biens immobiliers peuvent s'en servir pour enrichir leurs bases de données. Un processus d'enrichissement de bases de données permet ainsi de rattacher à tout bien immobilier une série de paramètres descriptifs du bien, tel que le DPE, l'année de construction, ou encore la technologie constructive du bâtiment. Cette solution d'enrichissement permet d'enrichir leurs bases de données, mais surtout de mieux connaître et appréhender la performance RSE de l'ensemble des biens immobiliers financés.
- Cette solution d'enrichissement est également utile pour les investisseurs institutionnels, par exemple dans le cadre de processus de due diligence (buy side), afin de connaître très rapidement la performance RSE de portefeuilles immobiliers résidentiels, mais également pour des acteurs de l'immobilier souhaitant mieux connaître leur propre patrimoine.

B. Estimer l'impact du DPE sur les prix et loyers

Ayant à cœur de prioriser les sujets touchant directement nos clients institutionnels et bancaires, nous avons également déployé des efforts de R&D afin d'intégrer l'impact du DPE dans nos modèles d'estimation prix et loyers, de manière à estimer finement l'impact de celui-ci sur la valeur des biens immobiliers.

Ces estimations permettent de répondre aux cas d'usage suivants:

- Les banques peuvent analyser finement la valeur des biens derrière leurs encours, en tenant compte de la performance énergétique. Elles peuvent également modéliser l'impact de rénovations énergétiques sur la valeur de ces biens. Enfin, cela leur permet d'anticiper et de suivre dans le temps l'impact de la performance énergétique sur la valeur des biens.
- Les investisseurs institutionnels peuvent quant à eux acquérir une connaissance approfondie de leur patrimoine, mieux comprendre le lien entre la performance énergétique et la valeur des actifs, et cibler les actifs à

rénover en priorité.

💡 Nos estimations prennent désormais en compte la performance énergétique des biens immobiliers. Envie d'en savoir plus ? [Découvrez notre dernier article de blog sur le sujet.](#)

N'attendez plus pour intégrer les critères et pratiques ESG à votre stratégie

Pour les banques comme les investisseurs institutionnels, il est désormais crucial d'avoir accès à des données DPE complètes et précises, et de comprendre leur impact sur la valeur des biens immobiliers. Nous avons placé les problématiques RSE au cœur de notre stratégie et mettons à profit notre expertise unique en Europe et nos solutions digitales pour vous fournir les estimations et analyses les plus fines du marché. Si vous souhaitez enrichir vos données DPE, évaluer leur impact sur la valeur de votre patrimoine, ou que vous souhaitez simplement en savoir plus sur nos solutions, n'hésitez pas à nous contacter.