



MERCURE
GROUPE 1936

Founding Member of
Forbes
GLOBAL PROPERTIES

Communiqué de presse
Le 3 novembre 2022

Immobilier patrimonial : quels sont les effets de la crise de l'énergie sur le marché ?

Nous vivons une crise énergétique sans précédent, touchant tous les milieux sociaux-professionnels. Alors que le secteur du bâtiment représente 44% de la consommation énergétique en France¹, il est légitime de se demander quelles seront les répercussions de cette crise sur l'immobilier, et plus particulièrement sur la vente des biens patrimoniaux, tels que les châteaux ou manoirs, qui ont la réputation d'être énergivores ? À l'occasion du salon international du patrimoine culturel, qui se tient du 27 au 30 octobre 2022 à Paris, le groupe immobilier Mercure, spécialiste de l'immobilier patrimonial, revient sur les effets de la crise de l'énergie sur ce marché.

Le marché de l'immobilier patrimonial : une croissance confirmée

Alors que la crise énergétique touche la France de plein fouet, le groupe immobilier Mercure, spécialisé dans la vente de bien patrimoniaux, continue à avoir une demande croissante pour les biens patrimoniaux. Tandis que 82% de ses clients cherchent des bien authentiques, et que 87% cherchent quant à eux une propriété au calme et spacieuse, le groupe immobilier Mercure constate une augmentation de 18% sur la vente des châteaux en ce début d'année par rapport à 2021, avec 64 ventes actées au premier semestre 2022. Il note également une croissance de 5% des ventes sur les biens classés.

La crise de l'énergie et les rénovations énergétiques, une attention particulière portée sur ces problématiques par le groupe Mercure

Pourtant, l'augmentation du prix de l'énergie est un contexte que le groupe Mercure prend très au sérieux pour accompagner ses clients. Après une étude des propriétés et châteaux qu'il propose à la vente, le groupe immobilier Mercure constate que 44% de ses biens ont un mode de chauffage au fioul. Depuis le début de la crise, le prix de ce type d'énergie a particulièrement augmenté puisqu'il est passé de 876 € les 1 000 L en septembre 2021 à 1 692 € les 1000L en octobre 2022 (+93%)².

Alors, si le groupe immobilier Mercure n'a, pour l'instant, pas vu de vente avortée pour cause de rénovations trop importantes, ses agents restent attentifs au contexte inflationniste de l'énergie et à la pénurie des matériaux qui peuvent impacter les prix de l'immobilier.

¹ <https://www.ecologie.gouv.fr/energie-dans-batiments#:~:text=Le%20secteur%20du%20b%C3%A2timent%20repr%C3%A9sente,climatique%20et%20la%20transition%20%C3%A9nerg%C3%A9tique>.

² <https://www.fioulreduc.com/prix-fioul>

Tableau d'équivalences pour 10000 kWh (08 octobre 2022)



Solaire	Bois décheté	Bois bûche	Granulé de bois	Gaz propane	Gaz naturel	Fioul domestique	Electricité
10000 kWh = 0 euros	10000 kWh = 420 euros	10000 kWh = 715 euros	10000 kWh = 1400 euros	10000 kWh = 1295 euros	10000 kWh = 1129 euros	10000 kWh = 1670 euros	10000 kWh = 1876 euros
							
	3.5 t = 15 m ³ ⁽¹⁾	2.45 t = 5 stères ⁽²⁾	2 t = 3 m ³	724 kg	1000 m ³	1000 litres	10000 kWh
	(1 kg = 2.20 kWh PCI) à 2.80 kWh PCI	(1 kg = 4.08 kWh PCI)	1 kg = 4.90 kWh PCI)	(1 kg = 13.800 kWh PCS)	(1 m ³ = 10 kWh PCI)		

(1) Taux humidité 40% (2) L'unité stère a été remplacée par le M3. PCI bois dur (charme, chêne, érable, eucalyptus, frêne, hêtre, orme) sec avec transport.

Quelques agents du groupe ont également constaté un intérêt nouveau sur ces problématiques par des clients du groupe. C'est notamment le cas de d'Éric Louvet, directeur de l'agence Mercure Bourgogne Franche Comté, à Dijon : « Depuis le début de l'année, j'ai pu observer auprès des clients que j'ai accompagnés un renforcement d'intérêt concernant les questions énergétiques, ce qui n'était pas le cas avant le début de la crise. Nos clients sont attentifs aux travaux de rénovation qu'ils auraient à faire afin de changer de mode de chauffage ou aux factures d'énergie qui pourraient être importantes. C'est un argument pris en compte dans la négociation du prix. ».

La rénovation énergétique, un projet qui nécessite évaluation et informations

Pour le groupe immobilier Mercure, avoir froid dans un château n'est pas une fatalité. Des travaux de rénovation énergétique sont tout à fait envisageables et des aides financières sont possibles. Cependant, une étude des Demeures Historiques constate que 72% des projets de financement pour ce type de travaux dans des propriétés patrimoniales ne bénéficient pas d'aide. Cela est notamment dû à un manque d'information. Le groupe immobilier Mercure souhaite ainsi conseiller au mieux ses clients dans leurs projets de rénovations grâce à ses expertises.

Il souhaite dans un premier temps distinguer deux types de travaux de rénovation énergétique :

1. Les **travaux d'isolation**, notamment sur les ouvertures (portes, fenêtres) ainsi que sur les toitures, qui permettent de conserver la chaleur au sein des propriétés.
2. Et les **travaux sur les énergies**, qui permettent quant à eux de chauffer les propriétés différemment. Pour ces travaux, les objectifs sont les suivants :
 - o Continuer à faire baisser la part du fuel, malgré ses avantages logistiques et d'utilisation.
 - o Travailler sur les bois énergies.
 - o Compléter avec des énergies renouvelables (Géothermie, Puits canadiens, Eoliens et photovoltaïque).
 - o Concevoir un mix énergétique au niveau de la propriété.

De plus, les experts du groupe Mercure souhaitent informer leurs clients sur le financement de leurs projets : ces investissements sont importants mais finançables et subventionnables.

Les subventions possibles pour les travaux de rénovation énergétique :

- L'Agence Nationale de l'habitat (ANAH) : encourage les travaux de rénovation sous condition de ressources,
- Le Certificat d'économie d'énergie (CEE) : oblige les fournisseurs à accompagner avec prime ou prêt bonifié des solutions d'amélioration,
- L'éco-prêt à taux zéro sous condition de ressources,
- Les travaux à taux de tva réduit à 5,5%,
- Le dispositif Maprimerenov, accessible à tous, qui permet de cumuler plusieurs aides.

Les travaux de rénovation énergétique, un investissement judicieux

Le groupe immobilier Mercure met également en exergue le retour sur investissement des travaux de rénovation énergétique.

Les travaux sur les énergies sont effectivement coûteux :

- Il faut prévoir un prix entre 80 et 200 euros par m² pour travailler sur la géothermie d'un bien,
- Entre 50 et 80 € par m² pour des puits canadiens avec un rendement en exploitation de 100 à 2000 Kw,
- Un investissement de 20 000 à 50 000 pour la mise en place d'éoliennes domestiques.

Cependant, ces investissements peuvent rapidement être amortis compte tenu de l'augmentation du prix de l'énergie. Le groupe immobilier Mercure a notamment deux exemples de châteaux rénovés qui peuvent servir de référence à des clients intéressés par ce type de projets :

1. La rénovation énergétique d'un Château Monument Historique dans l'Oise avec une activité touristique :
 - Investissement de 439 000 € avec subvention de 50%
 - Est passé d'une facture d'énergie de 55 000€ à 7 000€ par an.
 - ➔ Cela équivaut à un retour sur investissement entre 5 et 10 ans.
2. La rénovation d'un château dans la Sarthe :
 - Investissement de 100k€ non subventionnable (bâtiment non classé)
 - Est passé d'une facture d'énergie de 35 000€ (de fuel) à 4 000€ par an.
 - ➔ Cela équivaut à un amortissement en 4 ans

La crise de l'énergie : entre contraintes et opportunités

Ainsi, la crise de l'énergie n'est pas perçue comme une fatalité pour Olivier de Chabot, directeur général du groupe immobilier Mercure. « *Le monde des châteaux sait s'adapter. Les problématiques liées au mode de chauffage dans les propriétés patrimoniales ne sont pas*

nouvelles, et de nombreux propriétaires avaient anticipés une hausse du prix de l'énergie. Le marché reste dynamique et cette crise peut finalement être une opportunité pour rendre le marché plus liquide avec moins de frein à la vente. ».

À propos du Groupe Mercure Forbes Global Properties

Spécialiste et véritable expert, le groupe Mercure Forbes Global Properties présente depuis 1936, la sélection la plus complète du patrimoine immobilier français. De la maison de charme, au château, en passant par les domaines ruraux, l'immobilier urbain et contemporain, le groupe Mercure Forbes Global Properties propose plus de 1000 biens de caractère, authentiques ou d'exception à vendre dans toute la France, dont 200 châteaux. Avec ses 20 implantations dans toute la France et son équipe internationale, le groupe s'engage pour les Propriétés d'Excellence en répondant à la demande d'une clientèle française et étrangère haut de gamme.

<http://www.groupe-mercure.fr/>



Contacts presse – A+ Conseils

Christelle ALAMICHEL

Nadia mounier

06.31.09.03.83

communication@groupe-mercure.fr

christelle@aplusconseils.com