

IMMOBILIER

662

3 questions à : Claude Taffin

Les enjeux de l'estimation de la « valeur verte »



Directeur scientifique de l'association DINAMIC - Développement de l'Information Notariale sur l'Activité des Marchés Immobiliers et la Conjoncture - Claude Taffin explique la notion de « valeur verte » des logements et les enjeux de son estimation.

L'occasion de commenter les résultats de la dernière estimation publiée en avril dernier (V. JCP N 2015, n° 15, act. 495).

1 Qu'entend-on par « valeur verte » des logements et comment s'estime-t-elle ?

La valeur verte peut être définie comme l'augmentation de la valeur engendrée par la meilleure performance énergétique et environnementale d'un bien immobilier par rapport à un autre, toutes leurs autres caractéristiques étant égales par ailleurs. Dans son sens le plus large, elle inclut l'accès aux transports en commun, le recours à des énergies renouvelables, les matériaux de construction utilisés, voire la qualité de l'air ou de l'isolation phonique.

La plupart des acteurs se limitent toutefois à la dimension énergie. Celle-ci présente l'avantage d'être mesurable. C'est l'objectif du diagnostic de performance énergétique qui se présente sous la forme de deux étiquettes ou pictogrammes, que l'on trouve aussi sur les automobiles et l'électroménager : l'étiquette de performance « énergie » et l'étiquette de performance « climat ». L'étiquette « énergie » classe les logements de A à G par ordre décroissant de consommation d'énergie ; l'étiquette « climat » classe quant à elle les logements des plus écologiques (étiquette A) aux plus polluants (étiquette G) en termes de rejets de gaz à effet de serre (GES). Les deux étiquettes sont liées l'une à l'autre par la nature de l'énergie utilisée : l'énergie électrique permet d'avoir un bon DPE climat mais le DPE énergie est handicapé par le faible rendement de l'électricité (le DPE énergie est exprimé en consommation d'énergie primaire).

La notion de valeur verte est couramment exprimée en termes de « valeur vénale ».

Pour l'immobilier de rapport, on peut aussi la mesurer par l'effet sur le loyer, ou sur la performance globale, somme du rendement courant (revenu locatif) et du rendement en capital (plus-value).

Les premières évaluations réalisées à l'étranger reposaient sur la distinction entre bâtiments « verts », ainsi définis à l'aide de référentiels réglementaires ou de certifications. Pour les logements à l'unité, la difficulté d'obtenir des données de qualité limite les sources. On citera en particulier une étude de la Commission européenne publiée en juillet 2013 sous le titre : « *Energy performance certificates in buildings and their impact on transaction prices and rents in selected EU countries* ».

En France, depuis novembre 2006, il est obligatoire d'établir un diagnostic de performance énergétique (DPE) préalablement à la vente et de le joindre à l'acte de vente. Les deux étiquettes du DPE ont été introduites progressivement dans les outils de télétransmission des actes aux bases immobilières notariales à partir de 2009 pour les ventes puis pour les avant-contrats. La méthode utilisée pour mesurer la valeur verte fait appel à des techniques économétriques (dites « hédoniques »). Elle consiste à décomposer le prix de chaque logement vendu, prix au m² pour les appartements ou prix total pour les maisons, en donnant une valeur à chacun de ses attributs : localisation, âge de l'immeuble, présence et nombre de salles de bains, de WC, etc., et, pour les maisons, surface habitable et surface du terrain. Une méthode identique est utilisée pour calculer les indices « Notaires-Insee » du prix des logements anciens.

2 Que révèlent les résultats de la dernière estimation proposée en avril dernier ?

Une première étude a été réalisée sur les transactions de 2010 et 2011 et une seconde sur les transactions de 2012 et 2013. Cette dernière bénéficie de la montée en régime de la saisie des DPE dans les bases. Pour les maisons en province, elle confirme l'existence d'un écart de valeur de l'ordre de 5 % en moyenne par lettre du DPE énergie. Pour les appartements et en Île-de-France, les résultats sont plus fragiles : ils donnent toutefois à penser que l'impact du DPE énergie est moindre sur les logements collectifs et dans les zones tendues. Par exemple, en province, la décote des appartements gourmands en énergie est sensiblement plus faible que celle des maisons, et, en Île-de-France, l'impact des mêmes lettres se retrouve diminué de moitié environ par rapport à la province. Les différences de tension du marché d'une part, le fait que l'économie potentielle résultant d'une meilleure performance énergétique varie peu avec la localisation d'autre part, expliquent que l'impact du DPE exprimé en proportion du prix du bien soit plus faible quand les prix sont élevés.

3 Quel est l'objectif d'une telle estimation ?

En théorie, la valeur verte devrait être égale à la somme capitalisée des économies d'énergie attendues. Mais comment faire un tel calcul quand l'évolution du prix des matières premières est aussi erratique ? On sait par ailleurs que les travaux d'économie d'énergie dans les logements existants, malgré les multiples aides dont ils peuvent faire l'objet, ne s'amortissent que sur un nombre d'années qui peut se révéler décourageant pour un particulier. La mise en évidence d'une valorisation immédiate par le marché peut constituer un argument décisif pour les sceptiques de la rénovation énergétique.

PROPOS RECUEILLIS PAR JULIA ORFANOS