

→ ACTUALITÉS

→ Aperçus rapides 2037-2038 → Textes 2039-2041 → Jurisprudence 2042-2047 → Doctrine administrative 2048-2056
 → Projets, propositions, rapports 2057-2062 → Échos et opinions 2063-2064 → 3 questions à 2065 → À l'international 2066-2067
 → Chiffres et statistiques 2068-2069 → Agenda → À lire → La profession

Aperçus rapides

LOGEMENT

2037

La valeur verte : une valeur d'avenir

POINTS CLÉS → La valeur verte d'un immeuble peut être définie comme la variation de sa valeur, prix ou loyer, imputable à sa performance environnementale → L'association DINAMIC propose un premier chiffrage de la valeur verte, limité à l'impact de l'étiquette « énergie » sur le prix de vente des maisons en province → L'étude de l'association DINAMIC montre que la performance énergétique et environnementale des biens immobiliers est de plus en plus prise en compte par le marché



Bruno Delabre, président de Dinamic
 et **Catherine Carely**, vice-présidente de Dinamic

La valeur verte d'un immeuble peut être définie comme la variation de sa valeur, prix ou loyer, imputable à sa performance environnementale, qu'elle soit liée à sa performance énergétique, à l'accès aux transports en commun, aux matériaux de construction, etc. Les études

sur le sujet se concentrent en général sur la dimension énergie de la valeur verte¹.

Selon l'ADEME², les premières tentatives d'évaluation réalisées aux États-Unis et en Europe (Allemagne et Suisse) ont permis de chiffrer des gains de l'ordre de 5 % pour des bâtiments « verts » caractérisés par

des référentiels réglementaires ou des certifications. Une récente étude de la Commission Européenne fournit des résultats du même ordre³. Cette étude couvre cinq pays : Autriche, Belgique, France (Lille, Marseille), Irlande et Royaume-Uni. Elle porte en priorité sur le marché de la vente mais inclut celui de la location dans trois pays : Autriche, Belgique et Irlande. Pour la France, elle utilise la base PERVAL.

En France, c'est bien l'introduction des résultats du diagnostic de performance énergétique (DPE) dans les bases de données notariales, PERVAL pour la province et BIEN pour l'Île-de-France, qui a ouvert la voie à l'évaluation de la valeur verte des logements. Depuis le 1^{er} novembre 2006, le DPE doit en effet être annexé à toute promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Les variables « énergie » et « climat » ont été ainsi progressivement intégrées dans les bases immobilières notariales à partir de 2010.

L'association DINAMIC⁴, avec l'appui du ministère de l'Égalité des territoires et du Logement, a développé une méthode de calcul qui lui permet de proposer un premier chiffrage de la valeur verte, limité à l'impact de l'étiquette « énergie » sur le prix de vente des maisons en province.

1 : V. JCP N 2013, n° 50, act. 2034.

2 : Analyse préliminaire de la valeur verte pour les logements, ADEME-Sogreah Climat Energie, septembre 2011.

3 : Étude : Impact des certificats de performance énergétique des bâtiments sur les prix de vente et

de location dans certains États membres de l'UE : DG Energie, avr. 2013. L'échantillon comprend Lille et Marseille.

4 : Constituée en 2010 par le Conseil supérieur du notariat et la Chambre des notaires de Paris avec le concours de la Caisse des dépôts, l'associa-

tion DINAMIC (Développement de l'information notariale et de l'analyse du marché immobilier et de la conjoncture) vise à regrouper les activités de recherche et de développement des bases immobilières notariales BIEN et PERVAL.