



COMMUNIQUE DE PRESSE — 17.04.12



VALEUR VERTE DANS L'IMMOBILIER : L'ADEME DEVOILE UNE ETUDE ORIGINALE

Sous l'effet de l'augmentation du coût de l'énergie, la « valeur verte », ou en d'autres termes la valeur environnementale d'un bien immobilier, devrait être dans les années à venir une composante incontournable des prix du marché. Mais comment permettre aux particuliers et aux professionnels de l'immobilier d'anticiper les bénéfices concrets de la performance environnementale d'un bien immobilier ? L'ADEME a mené une étude pour mieux définir la valeur verte dans l'immobilier et proposer, avec le cabinet Sogreah, une première approche chiffrée en France.

76% des Français reconnaissent l'intérêt d'une « valeur verte » dans l'immobilier¹

Une grande majorité de Français pense qu'un logement peu énergivore vaudra, à terme, plus cher qu'un logement aux fortes consommations énergétiques. Cette perception de la valeur verte ne se traduit pas encore systématiquement par un passage à l'action : alors que 46% des Français se disent favorables à l'acquisition d'un bien performant sur le plan énergétique, les agents immobiliers estiment que seulement 19% des transactions effectuées prennent en compte ce critère².

Renforcer la reconnaissance de la « valeur verte » par l'accompagnement des professionnels et des particuliers.

La définition de la valeur verte reste délicate, et en France, la prise en compte de cette notion n'en est qu'à ses prémises. Les particuliers, notamment, ont des difficultés à estimer le potentiel de cette valeur dans les années à venir. La

La « valeur verte » dans l'immobilier

La « valeur verte » représente la **valeur nette additionnelle d'un bien immobilier dégagée grâce à une meilleure performance environnementale** ; elle est principalement liée à la performance énergétique du bien (un bâtiment dit « vert » est plus rentable qu'un bâtiment classique, car moins énergivore), mais également à l'accès aux transports en commun, à ses matériaux de construction, à la qualité de son insertion locale, etc.

La prise en compte des enjeux énergétiques et environnementaux dans l'immobilier permettra une amélioration de la performance énergétique des bâtiments, en particulier dans l'existant. En effet, déterminer **la valeur verte d'un bien immobilier peut être un moyen d'inciter** les particuliers à rénover leur logement avant cession.

¹ « Les consommateurs face à la réalité du Grenelle Environnement », TNS-Sofres pour Cap Consommateurs Habitants, 2009.

² « Ressorts du marché et perception de la conjoncture dans les agences », IFOP pour la FNAIM, 2010.

reconnaissance de la fiabilité des référentiels (normes, labels, étiquette énergie, DPE) n'a pas encore atteint un niveau qui permette d'y associer une évolution des prix.

Il est donc important d'accompagner les acteurs du marché de l'immobilier, particuliers et professionnels, en leur donnant les moyens d'agir :

- Meilleure **sensibilisation et information** du public sur les labels et la performance énergétique des logements,
- Développement et amélioration des **outils de financement dédiés à la performance énergétique et environnementale de l'habitat (Eco PTZ, PTZ+)**,
- Amélioration de la fiabilité des **référentiels existants** :
 - amélioration de la fiabilité du DPE³ (cf. encadré ci-contre),
 - identification des professionnels en mesure de réaliser des travaux efficaces de maîtrise de l'énergie grâce à la mention « Reconnu Grenelle Environnement ».

Diagnostic de Performance Energétique (DPE) : la perception des Français après 4 ans d'existence⁴

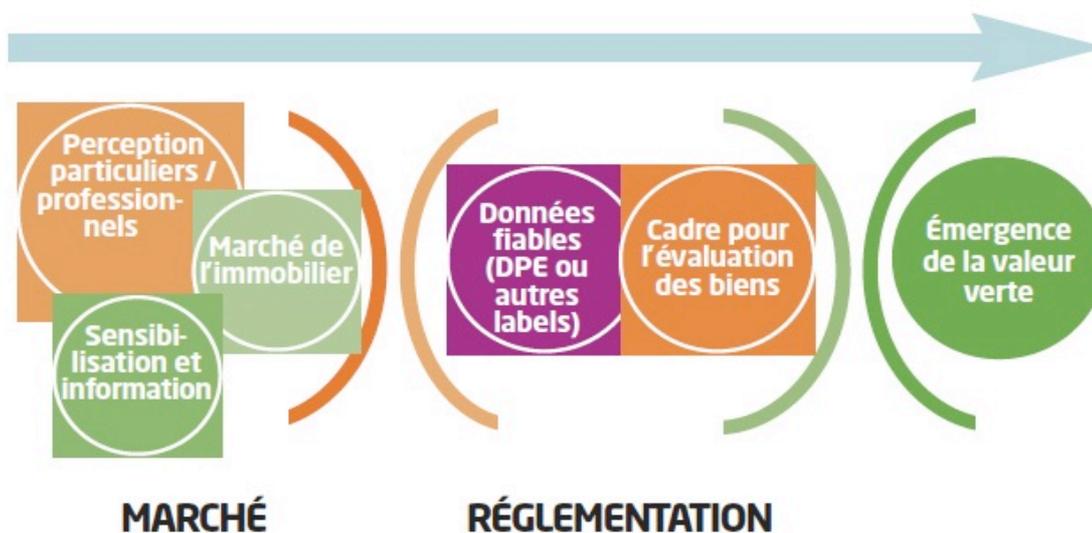
Crédible pour les particuliers...

Pour les ménages, le DPE fait partie intégrante des éléments à prendre en compte dans le cadre d'une transaction. En situation d'achat ou de location d'un logement, 8 interviewés sur 10 accordent de l'importance au DPE ; pour plus d'1/3, c'est un critère « très important ». Dans le cas d'une vente, environ 7 interviewés sur 10 lui accordent une attention particulière, 3 sur 10 seulement le considérant comme une simple formalité administrative.

... mais encore soumis aux interrogations des professionnels de l'immobilier

Pour les professionnels, le DPE bénéficie d'une bonne image. Il est considéré comme utile, simple à comprendre et à expliquer, ainsi que créateur d'emplois. Cependant, le scepticisme domine encore sur deux points essentiels : l'efficacité pour réduire la consommation d'énergie et pour lutter contre le réchauffement climatique. Par ailleurs, si l'intérêt des clients pour le DPE est jugé assez faible par les professionnels, il est plutôt en progrès depuis l'affichage obligatoire de la classe énergétique et devrait, d'après eux croître au fil des années.

Les conditions d'émergence de la valeur verte



³ Diagnostic de Performance Energétique.

⁴ Enquête réalisée en janvier 2012 par TNS SOFRES pour l'ADEME auprès de 868 ménages, de 200 agents immobiliers et de 100 notaires.

Calcul de la valeur verte d'un bien immobilier en France : une 1^{ère} approche chiffrée

L'ADEME et le cabinet Sogreah ont tenté de chiffrer la valeur verte d'un bien immobilier sur le territoire national par une approche théorique. De nombreuses variables influent sur le niveau de la valeur verte : par exemple, sur un marché immobilier peu tendu et dans un contexte de prix de l'énergie très élevés, la valeur verte peut devenir un critère important de choix des acheteurs.

- **La valeur verte dans les logements anciens**

Pour 8 cas types de rénovation, l'analyse a estimé la valeur verte des logements sur la base de la somme des économies d'énergie attendues et des éventuels surcoûts lors du renouvellement des équipements et ce, suivant plusieurs scénarios prenant en compte les évolutions des prix de l'énergie. Dans l'immobilier ancien, l'important potentiel d'économies d'énergie renforce la valeur verte ; elle peut représenter jusqu'à **30% de la valeur marchande d'un bien⁴**, en fonction notamment des sources d'énergie utilisées au départ, de l'âge du logement et du prix de marché initial pour ce type de logement (plus ce prix est bas, plus le pourcentage de valeur verte induit par les économies d'énergie sera élevé). Les études de cas permettent de mettre en évidence la performance énergétique comme une composante essentielle de la valeur verte, mais aussi comme un important critère de différenciation entre les logements (voir cas types 1 et 2 en annexe).

- **La valeur verte dans le neuf**

Pour 23 cas de logements neufs, l'analyse a estimé la valeur additionnelle des logements respectant la réglementation thermique 2012 (RT 2012) par rapport aux mêmes logements respectant la RT 2005. Les estimations de valeurs vertes probables se situent **autour de 100 €/m² SHON⁵ en maison individuelle et de 60 €/m² SHON en logement collectif** (voir cas types 3 et 4 en annexe).

A l'étranger...

Des retours d'expérience de 10 pays disposant d'études et de données sur le sujet mettent en évidence, dans certains d'entre eux, des premiers chiffrages de la valeur verte. Ainsi, il existe **dans certains pays une valeur verte évaluée entre 2% et 7% de gain par rapport au prix du marché.**

Ce gain est de l'ordre de **2,5% aux Pays-Bas, 4 à 6% en Allemagne, 5% aux Etats-Unis et de 4 à 7% en Suisse.**

A noter que dans les pays dont le parc de logements est arrivé à maturité en terme de performance énergétique (Pays-Bas et Suisse), **la valeur verte diminue, au fur et à mesure que les biens performants deviennent la norme** (l'écart entre la moyenne du marché et les biens les plus performants se réduit).

Plus d'informations dans le [n°32 du magazine ADEME&Vous Stratégie & études](#)

L'ADEME EN BREF

L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) participe à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable. Afin de leur permettre de progresser dans leur démarche environnementale, l'agence met à disposition des entreprises, des collectivités locales, des pouvoirs publics et du grand public, ses capacités d'expertise et de conseil. Elle aide en outre au financement de projets, de la recherche à la mise en œuvre et ce, dans les domaines suivants : la gestion des déchets, la préservation des sols, l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables, la qualité de l'air et la lutte contre le bruit.

L'ADEME est un établissement public sous la triple tutelle du ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, du ministère de l'Economie, des Finances et de l'Industrie, et du ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche. www.ademe.fr

⁴ Cela est fonction des sources d'énergie utilisées au départ (coût du kWh différent), de l'âge du logement et du prix de marché initial pour ce type de logement (plus ce prix est bas, plus le pourcentage de valeur verte induit par les économies d'énergie sera élevé).

⁵ Surface Hors Œuvre Nette.