

RADIO IMMO

16 EME CHRONIQUE IMMOBILIER ET BATIMENT DURABLES

LA VALEUR VERTE DES LOGEMENTS

ENREGISTREMENT 21 NOVEMBRE 2017

BONJOUR

LA QUESTION POSEE PAR LA NOTION DE VALEUR VERTE D'UN LOGEMENT EST : LES CARACTERISTIQUES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES D'UN LOGEMENT INFLUENCENT-ELLES SON PRIX, TOUTES CHOSES EGALES PAR AILLEURS, C'EST-À-DIRE A LOCALISATION, AGE, CONFORT, TAILLE COMPARABLES ?

LA REPONSE A LA QUESTION N'EST PAS SIMPLE. COMMENT DEFINIR LES CARACTERISTIQUES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES D'UN LOGEMENT ? COMMENT RAISONNER TOUTES CHOSES EGALES PAR AILLEURS, DEUX LOGEMENTS ETANT RAREMENT STRICTEMENT COMPARABLES.

DEPUIS QUATRE ANS, LES NOTAIRES DE FRANCE, CONSEIL SUPERIEUR DU NOTARIAT ET CHAMBRE DES NOTAIRES DE PARIS, DONNENT DES ELEMENTS DE REPONSE A CETTE QUESTION.

LES NOTAIRES DISPOSENT DE DEUX BASES DE DONNEES SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER DE L'ANCIEN, LES BASES PERVAL ET BIEN, QUI INTEGRENT UN GRAND NOMBRE D'INFORMATIONS SUR LES LOGEMENTS, DONT LE NIVEAU DE LEUR DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE, LE DPE.

LE DPE, RENDU OBLIGATOIRE EN FRANCE A PARTIR DE 2006, A LA SUITE DE LA DIRECTIVE EUROPEENNE DE 2002 SUR LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS, CLASSE LES LOGEMENTS EN SEPT CATEGORIES SELON UNE ESTIMATION DE LEUR CONSOMMATION ENERGETIQUE EN KWH D'ENERGIE PRIMAIRE PAR M² ET PAR AN.

LES LOGEMENTS SONT CLASSES DU NIVEAU A, BATIMENT BASSE CONSOMMATION, AU NIVEAU G, EPAVE THERMIQUE.

MALGRE QUELQUES INCERTITUDES SUR LA QUALITE DES DPE ET LE CALCUL DELICAT DU « TOUTES CHOSES EGALES PAR AILLEURS », LES DONNEES NOTARIALES PERMETTENT D'INDIQUER DE PRECIEUX ELEMENTS DE REPONSE A LA QUESTION POSEE.

LES NOTAIRES VIENNENT EN OCTOBRE 2017 DE DONNER LES RESULTATS DE LEUR ANALYSE DU MARCHÉ DU LOGEMENT ANCIEN EN 2016.

LES DIAGNOSTICS DE NIVEAU D ET E REPRESENTENT LA MAJORITE DU MARCHÉ : DE 54 A 74 % SELON LES REGIONS.

LES EPAVES THERMIQUES DE NIVEAU F ET G REPRESENTENT DE 7 A 23 % DU MARCHÉ SELON LES REGIONS.

RAPPELONS QUE LA LOI DU 17 AOUT 2015 SUR LA TRANSITION ENERGETIQUE A PREVU LA RENOVATION DANS LES HUIT ANS QUI VIENNENT, D'ICI 2025, DE TOUTES LES EPAVES THERMIQUES, CLASSEES F ET G.

LES LOGEMENTS PERFORMANTS, AVEC UN DPE DE NIVEAU A OU B, SONT TRES MINORITAIRES, DE 1 A 9 % DU MARCHÉ SELON LES REGIONS.

LE CHEMIN A PARCOURIR DANS LES TRENTE TROIS ANS QUI VIENNENT EST IMPRESSIONNANT : LA MEME LOI DE 2015 PREVOIT QUE TOUT LE PARC DE LOGEMENTS DOIT ETRE DE NIVEAU A EN 2050 !

ALORS, ALLONS AU FAIT : LE NIVEAU DES PERFORMANCES ENERGETIQUES A-T-IL UNE INFLUENCE SUR LE PRIX DES LOGEMENTS ? LA REPOSE EST PAS TOUJOURS, MAIS SOUVENT OUI, TOUT PARTICULIEREMENT POUR LES MAISONS INDIVIDUELLES.

UNE MAISON AVEC DIAGNOSTIC F OU G EST LE PLUS SOUVENT NETTEMENT MOINS CHERE QU'UNE MAISON CLASSEE A OU B : LA DECOTE EST DE 15 % EN MOYENNE DANS LES HAUTS DE FRANCE, 17 % EN PROVENCE ALPES COTE D'AZUR, 27 % EN OCCITANIE, 29 % EN NOUVELLE AQUITAINE ! EN ILE DE FRANCE, LE NOMBRE DE MAISONS CLASSEES A OU B EST TROP FAIBLE POUR LES PRENDRE EN COMPTE. EN PETITE COURONNE PARISIENNE, NOTONS QUE LA DECOTE D'UNE MAISON CLASSEE F OU G EST DE 12 % PAR RAPPORT A UNE MAISON DIAGNOSTIQUEE C.

CETTE DIFFERENCE DE PRIX EST MOINS NETTE POUR LES APPARTEMENTS. ELLE EST FAIBLE EN ILE DE FRANCE, BRETAGNE, NORMANDIE, HAUTS DE FRANCE MAIS ELLE EXISTE DANS D'AUTRES REGIONS. LA DECOTE D'UN APPARTEMENT CLASSE F OU G EST DE 13 % PAR RAPPORT A UN APPARTEMENT CLASSE A OU B EN PROVENCE ALPES COTE D'AZUR, 20 % EN OCCITANIE.

DANS PLUSIEURS REGIONS APPARAIT UNE PRIME POUR LES APPARTEMENTS PERFORMANTS. LA SURCOTE D'UN APPARTEMENT CLASSE A OU B PAR RAPPORT A UN APPARTEMENT CLASSE D, EST DE 8 % EN GRANDE COURONNE PARISIENNE, 10 % EN AUVERGNE RHONE ALPES, 19 % EN CENTRE VAL DE LOIRE ET EN BOURGOGNE FRANCHE COMTE.

LA DIFFERENCE DE PRIX SELON LA PERFORMANCE ENERGETIQUE PEUT DONC DANS UN GRAND NOMBRE DE CAS ETRE SIGNIFICATIVE, VOIRE ELEVEE, EN PARTICULIER POUR LES MAISONS INDIVIDUELLES.

POUR LES PROPRIETAIRES, L'ENJEU EST CLAIR : LA QUESTION DE LA RENOVATION DE LEUR LOGEMENT, AVEC UNE FORTE DIMENSION ENERGETIQUE, VAUT LA PEINE D'ETRE EXAMINEE ATTENTIVEMENT. LA VALEUR DE LEUR LOGEMENT PEUT EN DEPENDRE.

À BIENTOT, SUR RADIO IMMO.

JEAN CARASSUS, PROFESSEUR À L'ÉCOLE NATIONALE DES PONTS ET CHAUSSEES