

RÉNOVATION THERMIQUE

Augmentez la valeur de votre logement

C'est désormais une évidence, un logement énergivore se vend dans de moins bonnes conditions qu'un bien économe. Vous avez donc tout intérêt à entreprendre une rénovation énergétique avant d'envisager de vendre !

LAURE LE SCORNET ET VALÉRIE VALIN-STEIN
ILLUSTRATIONS : EMMANUEL KERNER



Depuis le 1^{er} janvier 2011, le résultat du Diagnostic de performance énergétique (DPE) doit obligatoirement figurer dans les annonces de vente et de location de logement. Ce résultat se présente sous la forme de deux étiquettes à 7 classes : de A (la meilleure performance énergétique) à G (la plus mauvaise). La première étiquette évalue la quantité de gaz à effets de serre émise par le loge-

ment et la seconde sa consommation d'énergie. Les acquéreurs et les locataires se sont progressivement intéressés à ce dernier résultat. Aujourd'hui, une bonne étiquette énergie comprise entre A et C, voire D, est souvent la garantie de vendre rapidement et dans de bonnes conditions financières. Une récente étude menée par l'association Dynamis, créée par les notaires et la Caisse des dépôts et consignations, met en

avant un écart de valeur de 5 % en moyenne par lettre du DPE. Il est possible d'améliorer ce dernier en réalisant des travaux de rénovation énergétique avant la mise en vente (ou en location) d'un logement. Cela peut être particulièrement judicieux sur les marchés immobiliers moroses. D'autant que ces travaux ne sont pas forcément coûteux et que des aides et subventions sont susceptibles d'en alléger le poids financier. ■

L'ÉTIQUETTE ÉNERGIE s'invite dans les transactions immobilières

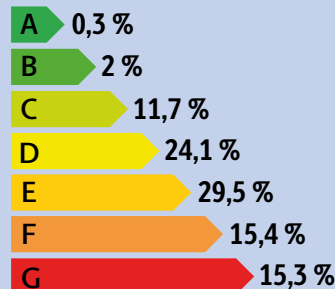
L'étiquette énergie d'un logement a une incidence directe sur la transaction. Lorsqu'elle est bonne, c'est un véritable facilitateur d'affaires», souligne Jean-Luc Gaulon, président du pôle Pays de la Loire de l'Union des syndicats immobiliers (Unis). À l'inverse, « un bien énergivore se vendra moins vite et aura une valeur moindre qu'un bien sobre en énergie », ajoute Philippe Pelletier, avocat et responsable du Plan bâtiment durable, qui regroupe des acteurs du bâtiment et de l'immobilier autour de la mise en œuvre des objectifs de performance énergétique du secteur.

Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette prise de conscience des acheteurs. Déjà, les prix des énergies (fioul, gaz, électricité) utilisées pour la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire (ECS) ont flambé ces dernières années. Dans son dernier rapport, le Médiateur de l'énergie estimait qu'en 2013 le budget moyen consacré par un ménage français à l'énergie (hors carburants auto) représentait 1 850 €. Soit près de 20 % de plus qu'en 2011 (1 550 €). Par ailleurs, le facteur « rareté » joue aussi, puisque les logements économes restent fortement sous-représentés dans le parc immobilier français. Selon le ministère de l'Écologie et du Développement durable, en 2012, plus de la moitié des résidences principales étaient classées en D et E sur une échelle qui

Une majorité des logements classés D ou E

Selon une étude du Service de l'observation et des statistiques (SOeS) du Commissariat général au développement durable, plus de la moitié (53,6 %) des résidences principales de France métropolitaine affichent une étiquette énergie D ou E. Près d'un tiers sont classées en F ou G et seulement 14 % ont une bonne note : A, B ou C. Les maisons individuelles sont plus performantes que les appartements : seulement 28 % d'entre elles sont en catégorie F ou G, contre 35 % des appartements. De même, elles sont 6,3 % en classe A contre seulement 0,3 % des appartements.

RÉPARTITION DU PARC IMMOBILIER* EN FRANCE MÉTROPOLITAINE SELON L'ÉTIQUETTE ÉNERGIE



Logements sans étiquette énergie : 1,7 %
*Résidences principales uniquement.
Source : SOeS, enquête Phébus.

va de A (habitations les plus économes) à G (les plus énergivores). Un tiers d'entre elles affichaient une mauvaise performance thermique (F et G) et seulement 14 % étaient classées dans les catégories A, B et C (voir encadré ci-dessus). Toutefois, la part de ces « bons élèves » devrait progressivement s'accroître avec l'arrivée sur le marché de logements récents et très performants énergétiquement – bâtiments respectant la norme RT 2012, labellisés BBC Effinergie ●●●

CHIFFRE CLÉ

90 %

C'est la proportion des acquéreurs d'un bien immobilier qui estiment que la performance énergétique est un critère de choix important.

Source : enquête Harris pour Orpi.

... ou à énergie positive, voir le n° 1094 du *Particulier*, p. 38) – qui sont, en général, classés en A ou B.

Les logements énergivores se vendent moins cher

Désormais, l'étiquette énergie, qui, rappelons-le, doit être visible sur toutes les annonces immobilières de vente et de location (vitrines des agences, sites et portails internet...), est scrutée avec attention par les candidats acquéreurs et locataires. « Si la majorité des clients acceptent de visiter des biens classés en E et F, l'étiquette G est, en revanche, quasiment rédhibitoire », témoigne Bernard Cadeau, président du réseau d'agences Orpi.

Il s'ensuit logiquement que l'étiquette énergie a, la plupart du temps, un impact sensible sur le prix des biens. En avril dernier, l'association Dinamic (Développement de l'information notariale et de l'analyse du marché immobilier et de la conjoncture), créée par le Conseil supérieur du notariat et la Chambre des notaires de Paris, a publié, pour la deuxième fois, une estimation de la « valeur verte » des logements vendus dans l'Hexagone, avec, donc, une

mesure de l'impact de la performance énergétique sur le prix des biens immobiliers. Si la première étude, réalisée en 2013, ne portait que sur les maisons individuelles situées en province, la deuxième présente aussi des résultats pour l'Île-de-France et pour les appartements. Un écart de valeur de 5 % (de 2 à 3 % en Île-de-France) est constaté, en moyenne, par lettre du DPE. Ce qui signifie qu'un bien classé D pourra, toutes choses égales par ailleurs (secteur géographique, superficie, prestations...), se négocier 5 % de plus qu'un bien classé E.

L'impact du DPE est étroitement lié au marché immobilier local

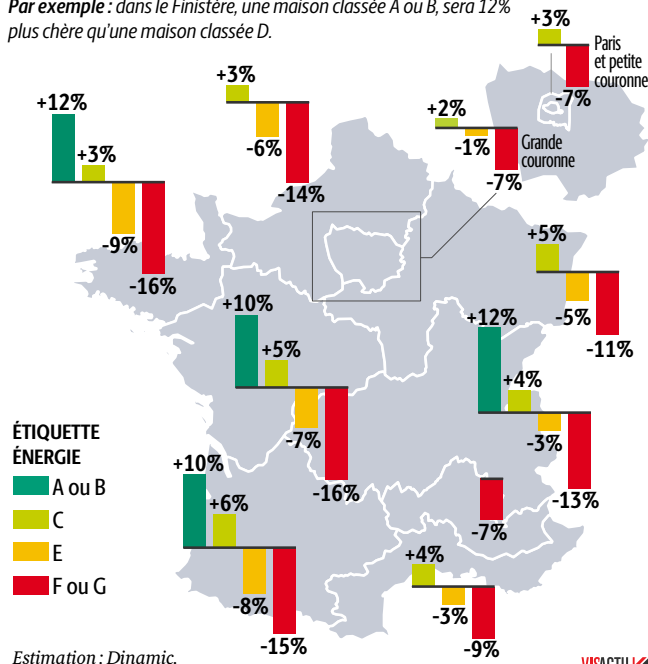
L'impact sur les prix d'une bonne ou mauvaise note à l'issue du DPE est toutefois à tempérer en fonction du secteur géographique du bien et du caractère plus ou moins tendu du marché immobilier (abondance ou rareté des biens mis en vente). À Paris, par exemple, un appartement étiqueté F ou G (la plupart des appartements haussmanniens sont en catégories E ou F) ne se vendra que 2 % moins cher qu'un appartement classé en D. Avec des hypothèses identiques, la décote atteindra 7 % dans le Sud-Est (voir graphique ci-contre). « La "décote verte" est surtout notable sur les marchés peu ou pas dynamiques », explique Benoît Fauchard, président de la région Pays de la Loire de la Fnaim. « À Angers, le prix moyen des appartements se situe entre 2 000 et 2 100 € le m² avec des pointes à 2 500 € le m². Mais j'ai en mémoire un appartement qui ne s'est vendu qu'à 900 € le m², en grande partie parce qu'il était étiqueté F », déclare Jean-Luc Gaulon.

Il existe, cependant, des spécificités locales. Ainsi, le pays de Gex, frontalier de la Suisse, a beau être un marché dynamique, acquéreurs et locataires attachent, dans ce secteur, une grande importance à la valeur verte des logements. « Un grand nombre de nos clients sont des scientifiques étrangers qui travaillent pour le Cern (Organisation européenne pour la recherche nucléaire, ndlr) en Suisse. Ils sont souvent originaires de pays où le développement durable est pris en compte depuis très longtemps. J'ai même vu un physicien recalculer lui-même les données chiffrées du DPE de la maison qu'il souhaitait acheter. Comme le résultat qu'il a trouvé était moins bon que celui figu-

L'IMPACT DE L'ÉTIQUETTE ÉNERGIE SUR LES PRIX

Décote ou surcote, selon les zones climatiques, par rapport à une maison classée D.

Par exemple : dans le Finistère, une maison classée A ou B, sera 12% plus chère qu'une maison classée D.



Estimation : Dinamic.

VISACTU



“ Les dépenses en énergie sont un facteur de négociation ”

CLAUDE TAFFIN, directeur scientifique de l'association Dinamic

Créée par le notariat et la Caisse des dépôts, l'association Dinamic a pour objectif de promouvoir les bases immobilières des notaires et de développer l'exploitation de leurs données. C'est, par exemple, ce que nous faisons en étudiant l'impact de l'étiquette énergie sur la valeur des biens. La plus représentée est l'étiquette D, sur une échelle qui va de A à G. En moyenne, on estime qu'un écart d'une lettre dans le diagnostic de performance énergétique (DPE, ndlr) peut faire évoluer le prix d'une maison située en province

de 5 % à la hausse ou à la baisse. Ce qui représente 10 000 € pour un bien d'une valeur proche de 200 000 €. Cette marge est plus faible sur les marchés immobiliers dans lesquels la demande est supérieure à l'offre. Ainsi, à Paris et en Île-de-France, elle se situe entre 2 et 3 %. Globalement, on constate une prise de conscience sur les dépenses en énergie d'une habitation. C'est devenu un facteur de négociation qui reste, néanmoins, dépendant de l'état du marché et du rapport de force entre acheteurs et vendeurs. ”

rant sur l'annonce, il a préféré renoncer à son achat », témoigne Jean-Yves Landecy, président de Selfimmo.

Les locataires très vigilants sur les charges de chauffage

Selon une enquête réalisée par Harris pour le réseau d'agences Orpi, 75 % des locataires estiment que la performance énergétique est un critère déterminant dans le choix du logement. Un peu plus de 60 % d'entre eux seraient prêts à verser un loyer plus important pour un logement doté d'une performance énergétique supérieure; 16 % accepteraient une hausse de loyer excédant 8 %. Les professionnels constatent que des locataires donnent congé s'ils estiment leurs charges de chauffage trop élevées. D'autres (re)négocient le loyer. « Une maison ayant une mauvaise étiquette énergie n'a pu se relouer qu'après une baisse substantielle du loyer initialement demandé par le bailleur », se souvient Jean-Yves Landecy. « J'ai en charge, en Seine-et-Marne, la gestion locative d'un immeuble ancien, bien entretenu mais énergivore, qui appartient à un propriétaire unique. De l'autre côté de la rue, un immeuble neuf a été construit. Les appartements qui y étaient proposés à la location étaient plus petits, plus chers, mais mieux isolés que ceux de l'immeuble ancien.

Tant qu'il y a eu des offres locatives dans le bâtiment neuf, nous avons eu beaucoup de mal à trouver des locataires pour les logements de cet immeuble ancien! Cela a incité le propriétaire à se lancer dans des travaux de rénovation énergétique », témoigne Bernard Cadeau.

Les vendeurs encore réticents à se lancer dans des travaux

Si les bailleurs entreprennent volontiers des travaux d'économie d'énergie afin de limiter les risques de vacance locative, en revanche, les futurs vendeurs se lancent très rarement. Selon une étude de l'institut Harris Interactive pour Orpi, 70 % des vendeurs sont surpris d'apprendre que leur logement sera moins bien valorisé si la performance énergétique n'est pas satisfaisante. Les acquéreurs sont, eux, mieux informés : ils sont 88 % à accorder une place importante aux dépenses énergétiques. « Tous les propriétaires sont des vendeurs en puissance. Ils prennent progressivement conscience de l'impact d'une rénovation énergétique sur la valeur de leur patrimoine », relève Dimitri Molle, cofondateur du bureau d'études thermiques Senova. En effet, une mauvaise étiquette énergie risque de peser sur le prix du bien mais aussi sur son délai de vente. Ce qui, sur des marchés immobiliers atones, est loin d'être négligeable... »

À SAVOIR

Un DPE plus fiable

Obligatoire depuis le 1^{er} novembre 2006 pour les ventes et le 1^{er} juillet 2007 pour les locations, le diagnostic de performance énergétique (DPE) a souvent été critiqué pour son manque de fiabilité. Il a été remanié le 1^{er} janvier 2013. Depuis cette date, les diagnostiqueurs doivent appliquer une nouvelle méthode de calcul, dite « 3CL-DPE », où 60 données doivent être renseignées, au lieu de 30 auparavant. Plus fiable, le DPE a aussi vu ses tarifs augmenter, et même parfois doubler !