**La valeur verte d’un bien immobilier**

Avec l’augmentation des prix de l’énergie, la valeur verte ou valeur environnementale pourrait devenir un élément de taille dans la vente ou l’achat d’un bien immobilier. Quels bénéfices tirer de cette composante ? Comment en développer la notoriété ? Comment calculer cet indice?

*Réponses*

Qu’est-ce que la valeur verte d’un bien immobilier ? Une question qui pourrait bientôt de plus en plus intéresser les acquéreurs et vendeurs cherchant à améliorer l’attractivité de leur bien. Concernant la réponse, il s’agit tout simplement de la valeur nette additionnelle d’un logement dégagé grâce à une meilleure performance environnementale que ce soit au niveau de la performance énergétique du bien mais également à l’accès aux transports en commun, à ses matériaux de construction, à la qualité de son insertion locale, etc. Ainsi, selon une étude menée récemment par l’Ademe, 76% des Français reconnaissent l’intérêt d’une «valeur verte» dans l’immobilier soulignant qu’un logement qui consommera moins d’énergie séduira plus et prendra plus de valeur qu’un autre. Toutefois, le critère se heurte encore au passage à l’acte puisque comme bien souvent avec le facteur environnemental, le plus difficile est de concrétiser l’envie dans les comportements. Résultat : «*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 critère*». En effet, les particuliers n’ont pas encore assimilé et ne parviennent pas à estimer le potentiel de cette valeur dans les années à venir. L’Ademe préconise donc de faire connaître et d’étendre la communication autour du critère «valeur verte», notamment en assurant une meilleure sensibilisation et information du public sur les labels et la performance ; en développement les outils de financement dédiés à la performance énergétique et environnementale de l’habitat (Eco PTZ, PTZ+) ; et enfin, en améliorant la fiabilité des référentiels existants.

*Le DPE, une valeur sûre ?*

Parmi les référentiels, on peut citer le diagnostic performance énergétique (DPE) qui fait partie aujourd’hui des éléments incontournables d’une transaction. En situation d’achat ou de location, 8 Français sur 10 accordent de l’importance au DPE ; pour plus d’1/3, c’est un critère «très important». Même constat pour la vente : environ 7 interviewés sur 10 lui accordent une attention particulière, 3 sur 10 seulement le considérant comme une simple formalité administrative. Selon les professionnels, le DPE bénéficie d’une bonne image car il véhicule des idées simples et faciles à faire comprendre au public toutefois le scepticisme domine encore sur deux points : l’efficacité pour réduire la consommation d’énergie et la lutte contre le réchauffement climatique. Bref, reste à savoir si la valeur verte entrera d’ici à quelques années dans les indicateurs importants de l’immobilier en France à l’instar d’autres pays européens comme en Allemagne où la valeur verte. De source Ademe et Sogreah on estime une valorisation du patrimoine ainsi :

*Dans le logement ancien*

Sur 8 cas types de rénovation, l’analyse a estimé la valeur verte 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. Pour 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 bien, 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)».

*Dans le logement 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 SHON en maison individuelle et de 60 €/m² SHON en logement collectif». (La surface SHON comprend la surface habitable privative et les parties communes chauffées au frais de la copropriété à l’exclusion des parkings et des caves)