

## L'ÉVÉNEMENT

La mention de la performance énergétique des logements devra être systématique dans les annonces immobilières, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011. Cela pourrait entraîner une décote de 10 % à 15 % de la valeur des biens énergivores.

# L'étiquette énergie, une révolution dans l'immobilier

PAR SOPHIE SANCHEZ

**V**ous l'avez vue sur votre dernier réfrigérateur, elle est apposée sur les voitures neuves, elle pourrait faire son apparition pour les logements. Elle ? L'étiquette énergie qui classe de A à G la performance énergétique d'un objet ou d'un bien. À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2011, la loi Grenelle 2 prévoit que les annonces immobilières devront préciser la performance énergétique des appartements ou des maisons mis en vente ou en location. Une manière de susciter une prise de conscience et d'inciter les propriétaires à réduire leur consommation ou à rénover leurs logements alors que le bâtiment est au cœur de la bataille contre le changement climatique. Le secteur génère 21 % des émissions de CO<sub>2</sub> et 43 % de la consommation d'énergie de la France.

Le décret précisant les modalités d'application du nouvel article L. 134-4-3 du Code de la construction n'a pas été publié et sa mise en musique ne sera pas aisée. Les particuliers désireux de louer ou de vendre devront faire réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE) avant de publier leur annonce. Or la validité de ces DPE reste sujette à caution. Mais si un logement est classé E, F ou G, le loyer ou le prix de vente pourraient en souffrir. « Je me vois mal proposer dans mon agence immobilière des biens notés G, note le président délégué de la Fnaim en charge du développement durable, Benoît Fauchard. Comme en Allemagne, le second loyer va devenir plus perceptible : un loyer bas mais assorti de charges de chauffage lourdes

paraîtra moins intéressant qu'un loyer plus élevé mais compensé par de faibles charges. »

L'affichage de la performance énergétique pourrait avoir un impact sur les transactions. « Les nouvelles normes vont renchérir le coût des logements neufs tout en suscitant une dévalorisation relative de l'immobilier ancien », estime le directeur général de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière, Guy Marty. « Les acheteurs pourront légitimement exiger une décote sur le prix s'ils doivent prévoir des travaux. La décote entre le neuf, qui répondra aux nouvelles normes

basse consommation, et l'ancien va s'accroître. L'impact du Grenelle va toutefois s'échelonner dans le temps et ne devrait pas être brutal, car le déficit de logement est élevé. » « Le risque que l'immobilier ancien subisse une décote, lorsqu'il est énergivore, nous semble tellement évident que nous avons décidé d'intégrer systématiquement à l'avenir dans nos statistiques une évaluation de la moins-value qui sera générée par la généralisation de la mise en œuvre du DPE à partir du 1<sup>er</sup> janvier », révèle le président de l'Institut notarial de l'immobilier, Pierre Bazaille.

## CONCOURS DE PRONOSTICS

« La décote des biens immobiliers énergivores pourrait avoisiner 10 % à 15 %, reprend Benoît Fauchard. Les marchés où le déficit de logements est criant comme l'Île-de-France ou les biens rares tels des appartements niçois avec vue sur la mer ne seront pas concernés. En revanche, les pavillons en province ou les immeubles énergivores des années soixante verront certainement leur valeur amoindrie. » « La fourchette de décote sera sans doute plus large du fait de la diversité des marchés immobiliers et moins importante pour les appartements que pour les maisons où les travaux à réaliser sont souvent plus lourds », estime Pierre Bazaille. Un diagnostic qui n'est pas partagé par d'autres professionnels. « La qualité d'usage et la localisation des biens immobiliers primeront

sur la performance énergétique », objecte Jean Carassus, professeur à l'École des ponts ParisTech et fondateur d'Immobilier durable conseil. « Dans les marchés de pénurie où l'essentiel des logements mis en vente vont être notés entre D et G, au moins les premières années, la valeur des biens immobiliers ne sera pas affectée car les acheteurs n'auront pas le choix », renchérit le président du réseau Century 21, Laurent Vimont. Les logements édifiés entre 1955 et 1974, avant le choc pétrolier, sont souvent énergivores.

Si le bien immobilier mis en vente a été acquis au début des années 2000 au point que sa valeur a fortement augmenté, la décote sera largement compensée. À l'inverse, les logements mis aux normes pourraient se revaloriser d'autant, et les propriétaires bénéficier de meilleures conditions de crédit. Le Crédit Foncier testera bientôt des plans de financement permettant de tenir compte sur toute la durée du prêt immobilier des économies d'énergie réalisées par un ménage qui voudra remettre son logement aux normes. « Le taux d'effort des ménages qui remboursent un prêt immobilier peut être abaissé de deux à trois points si leur facture en énergie est réduite significativement, souligne le directeur général délégué au Crédit Foncier, Christophe Pinault. Aussi, nous mettons en place un outil statistique pour déterminer l'économie d'énergie réalisable suite à des travaux et l'intégrer à hauteur de 70 % dans un plan de financement. » Une facture énergétique réduite de 600 euros par an permet de rembourser 35 euros de plus par mois et d'acheter mieux ou plus grand. ■

## PROFESSION « DIAGNOSTIQUEUR »

Ils s'appellent Agenda, Allo Diagnostic, Dekra ou encore Diaginter. Ce sont des spécialistes des diagnostics immobiliers, appelés à auditer la performance énergétique des logements, mais aussi à attester de l'absence d'amiante, de termites ou encore de plomb. Un marché en pleine expansion. Selon le bureau d'études Xerfi, le marché du diagnostic immobilier dédié au logement pourrait atteindre 530 millions d'euros en 2015. Les « diagnostiqueurs », qui sont dotés d'une fédération, la Fidi, sont censés être des professionnels dont la qualification a été validée par un organisme indépendant. Mais l'association de consommateurs UFC-Que choisir avait pointé en 2008 le manque de fiabilité des diagnostics immobiliers.

**Les pertes de chaleur**  
d'une maison individuelle non isolée



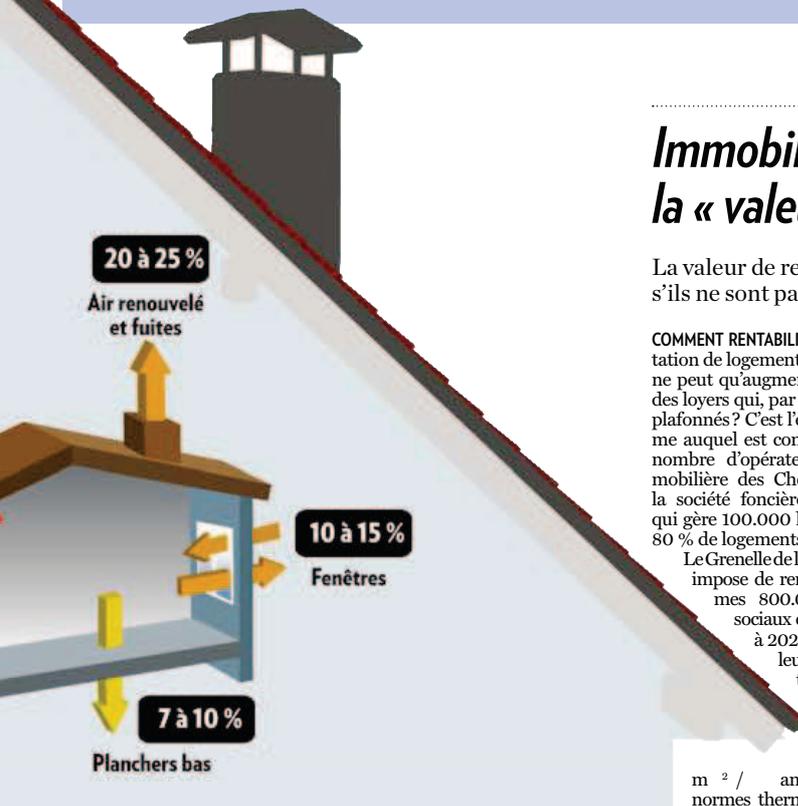
## La répartition par classe des biens en Île-de-France

Étiquette Énergie en kWh/m <sup>2</sup> /an	Facture énergie (par pièce principale et par an)	Répartition
≤ 50 <b>A</b>	Moins de 37 euros	-
51 à 90 <b>B</b>	De 37 à 66 euros	-
91 à 150 <b>C</b>	De 66 à 111 euros	9 %
151 à 230 <b>D</b>	De 111 à 170 euros	24 %
231 à 330 <b>E</b>	De 170 à 244 euros	33 %
331 à 450 <b>F</b>	De 244 à 332 euros	21 %
> 450 <b>G</b>	Plus de 332 euros	12 %

## La répartition des résidences principales par tranche d'âge et consommations énergétiques finales

		Maisons individuelles	Immeubles collectifs	Ensemble du parc de logements
Parc ancien (avant 1975)	Parc en millions de logements	8,5	7,6	16,1
	Consommation en TWh	177,3	109,5	286,8
Parc récent (de 1975 à 1981)	Parc en millions de logements	1,6	1,3	3,1
	Consommation en TWh	30,6	17,9	48,5
Parc récent (de 1982 à 1989)	Parc en millions de logements	1,7	0,8	2,5
	Consommation en TWh	25,9	8,4	34,3
Parc récent (après 1990)	Parc en millions de logements	2,4	1,6	4
	Consommation en TWh	38,2	16,8	55

Sources : Ademe, PAP



## Près de 7 millions de logements énergivores

Les habitations **ÉDIFIÉES ENTRE 1955 ET 1974**, avant le choc pétrolier et l'envol du prix de l'énergie, sont souvent mal isolées.

TROP DE LOGEMENTS en France sont énergivores. L'Agence nationale de l'habitat estimait, qu'à la fin 2007, près de 2,8 millions de logements étaient classés F (de 331 à 450 kWh/m<sup>2</sup>/an) et près de 4,7 millions classés G (plus de 450 kWh/m<sup>2</sup>/an), très au-delà de la consommation moyenne du parc de logements, estimée à 240 kWh/m<sup>2</sup>/an (ces « étiquettes » s'entendant en énergie primaire, nécessaire pour produire l'énergie livrée à l'utilisateur). À l'inverse, près de 5,6 millions de logements étaient classés C (91 à 150 kWh/m<sup>2</sup>/an) et près de 9,7 millions classés D (151 à 230 kWh/m<sup>2</sup>/an). De fait, les logements édifiés entre 1955 et 1974, avant le choc pétrolier et l'envol du prix de l'énergie, étaient souvent mal isolés, mal ventilés et surchauffés. À l'inverse, les logements édifiés depuis 1975, selon des normes qui ont été progressivement durcies, sont plus économes : une maison datant de la période 2000-2007 consomme en moyenne 160 kWh/m<sup>2</sup>/an en énergie primaire à comparer à 460 kWh/m<sup>2</sup>/an pour une maison éditée avant 1975 et non rénovée.

### ■ ÉTUDE À L'APPUI

Un constat qui se traduit sur le marché immobilier. Le groupe d'annonces De Particulier à Particulier a réalisé, entre le 1<sup>er</sup> avril et le 31 juillet 2010, une étude sur la performance de 3.132 logements proposés à la location ou à la vente en Île-de-France. Une grande partie était énergivore (voir ci-contre). Le réseau

d'agences Century 21 dresse le même diagnostic à l'échelon national. En étudiant 10.000 logements ayant fait l'objet d'une promesse de vente au deuxième trimestre 2010, Century 21 a constaté que la proportion de logements classés E (32 % des maisons et 35 % des appartements), F (15,5 % des maisons et 15 % des appartements) ou G (7,5 % des maisons et 6,3 % des appartements) était substantielle. Ces études doivent être nuancées puisqu'elles ne tiennent pas compte des logements neufs mis en vente par les promoteurs immobiliers et qui se doivent de répondre au moins à la réglementation thermique 2005 (entre 80 et 250 kWh/m<sup>2</sup>/an). Mais les logements neufs ne présentent que 1 % du parc immobilier.

S'il est peu étonnant que les particuliers qui vendent un logement ne l'aient pas rénové (travaux que l'on réalise plutôt lorsque l'on achète un logement), il est plus inquiétant de constater que les propriétaires bailleurs ne sont pas plus vertueux. D'après de Particulier à Particulier, les biens proposés à la location sont 10 % plus consommateurs que ceux proposés à la vente. Or les logements énergivores sont très coûteux à l'usage. Il en revient de même source, par an et par pièce principale de 170 euros à 244 euros pour un logement noté E, de 244 à 332 euros pour un logement noté F et plus de 332 euros pour un logement noté G. **S.SA.**

## Immobilière des Chemins de Fer veut préserver la « valeur verte » de son patrimoine

La valeur de revente de logements énergivores pourrait **DIMINUER DE MOITIÉ** s'ils ne sont pas remis aux normes.

COMMENT RENTABILISER la réhabilitation de logements sociaux si l'on ne peut qu'augmenter à la marge des loyers qui, par définition, sont plafonnés ? C'est l'épineux problème auquel est confronté, comme nombre d'opérateurs, ICF (Immobilière des Chemins de Fer), la société foncière de la SNCF, qui gère 100.000 logements dont 80 % de logements sociaux.

Le Grenelle de l'environnement impose de remettre aux normes 800.000 logements sociaux énergivores d'ici à 2020 pour ramener leur consommation de plus de 230 kWh/m<sup>2</sup>/an à moins de 150 kWh/m<sup>2</sup>/an.

« Remettre aux normes thermiques un logement social coûte de 10.000 à 20.000 euros. La loi de mobilisation pour le logement nous permet de récupérer 50 % des économies d'énergie réalisées par une famille pendant quinze ans sous forme de hausse des loyers. Mais ce complément de revenu ne couvre que 30 % des coûts de réhabilitation, dont le temps de retour est souvent supérieur à 25 ans », explique le responsable développement durable chez ICF, Adrien Bullier.

En réalité, tout est affaire d'analyse : il faut prendre en compte la « valeur verte » d'une réhabilitation énergétique, qui permet de préserver la valeur du patrimoine détenu tout en reportant d'autant la réhabilitation suivante. Dès lors, l'investissement dans la performance des bâtiments devient plus rentable. « Ne pas réhabiliter un logement,

**Variation des hypothèses financières en fonction de la performance énergétique**

DPE	Consommations	Taux de non-recouvrement, (moyenne sur 50 ans)	Décote de la valeur vénale de revente (dans 50 ans)
A	0-50 kWh/m <sup>2</sup> /an	1,0 %	20 %
B	50-90 kWh/m <sup>2</sup> /an	1,5 %	25 %
C	91-150 kWh/m <sup>2</sup> /an	2,0 %	30 %
D	151-250 kWh/m <sup>2</sup> /an	2,5 %	35 %
E	231-330 kWh/m <sup>2</sup> /an	3,0 %	40 %
F	331-450 kWh/m <sup>2</sup> /an	3,5 %	45 %
G	Plus de 450 kWh/m <sup>2</sup> /an	4,0 %	50 %

Source : ICF/IEIF

c'est s'exposer à ce que son taux de vacance augmente au fil du temps avec le renchérissement du coût de l'énergie au point que le risque de non-recouvrement des loyers pourrait atteindre 4 % pour des logements énergivores, poursuit Adrien Bullier. Comme tous les logements HLM neufs produits dans les dix ans à venir répondront à la norme bâtiment basse consommation, la dévalorisation subie par les logements énergivores sera d'autant plus importante : leur valeur de revente pourrait diminuer de moitié si l'on se projette sur cinquante ans », ajoute-t-il.

« Cette décote sera d'autant plus forte qu'il est possible que, dans les

années à venir, une performance énergétique minimale soit imposée lors de la revente d'un bien immobilier tandis que des critères énergétiques seront probablement introduits dans la taxe foncière et la taxe d'habitation. » Aussi, ICF s'est engagé à ramener la consommation moyenne de son parc de 218 kWh/m<sup>2</sup>/an à 138 kWh/m<sup>2</sup>/an en moyenne en 2020.

Et expérimente actuellement le « premier contrat » de performance énergétique en logement, à Schiltigheim (Bas-Rhin). Des entreprises de construction préfinanceront les travaux de rénovation de 64 logements et garantiront les consommations d'énergie sur une durée de vingt ans. **S.SA.**

## 2020

LE GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT IMPOSE DE REMETTRE AUX NORMES 800.000 LOGEMENTS SOCIAUX ÉNERGIVORES AVANT CETTE DATE.

## Les bureaux face au défi de la rénovation

Grenelle 1 entend **ABAISSEUR DE 38 %** les consommations d'énergie du parc tertiaire.

LES IMMEUBLES de bureaux sont parfois peu performants en énergie : les bureaux édifiés dans les années 1990 consomment souvent 200 kWh/m<sup>2</sup>/an et parfois jusqu'à 350 kWh/m<sup>2</sup>/an. Leur rénovation s'annonce comme un chantier d'envergure, sachant que le parc de bâtiments tertiaires (bureaux, hôtels, entrepôts, établissements de santé, etc.) est composé à 97 % d'immeubles anciens.

À compter de 2020, la consommation en énergie primaire (nécessaire pour produire l'énergie consommée au final) des immeubles de bureaux existants devra être abaissée de 38 %. Puis il faudra atteindre les 50 kWh/m<sup>2</sup>/an en 2050. Ces impératifs vont entraîner une dévalorisation du parc existant,

lorsqu'il est de mauvaise qualité thermique. Les immeubles de bureaux basse consommation ou à énergie positive (produisant plus d'énergie qu'ils n'en consomment) vont, en effet, devenir peu à peu le nouveau standard. Par ricochet, les immeubles de seconde main, et plus encore les passoirs thermiques, vont voir leur valeur sur le marché s'amoindrir.

### ■ IMMEUBLES OBSOÈLES

Pour l'heure, l'offre de bâtiments labellisés haute qualité environnementale est encore très réduite. Sur les 50 millions de mètres carrés d'immobilier de bureaux en Île-de-France, seuls 2 millions sont certifiés ou labellisés HQE. Il n'empêche, les propriétaires d'immeubles obsolètes vont devoir investir à raison de 1.000 à 2.000 euros du mètre carré sans avoir l'assurance de récupérer ces sommes sur les loyers. Les entre-

prises locataires n'accepteront pas de payer plus pour des locaux remis aux normes. Toutefois, en mettant leurs immeubles aux normes, les investisseurs préserveront la valeur de leur patrimoine. Ainsi, plusieurs études statistiques portant sur des centaines d'immeubles labellisés Energy Star ou Leed aux États-Unis ont montré que ces derniers ont un loyer, un taux d'occupation et une valeur de revente plus élevés que les immeubles non certifiés.

Au demeurant, certains immeubles n'auront pas besoin d'être lourdement rénovés. D'autres ne nécessiteront que des ajustements peu coûteux, un meilleur réglage de la climatisation ou l'ajout de doubles vitres pour limiter la pénétration du soleil en été. Certains, en revanche, devront faire l'objet de restructurations si lourdes qu'il vaudra peut-être mieux les démolir dans certains cas. **S.SA.**