

11 Quelle valeur « économique » verte pour les écoquartiers ?

Jean-Jacques MARTEL,

co-directeur du master 2 ICEU université de Lille 2,
professeur à l'ICH, expert de justice,
expert foncier, CNEI/IFEI/IFFPC

1. - LA VALEUR VERTE D'UN POINT DE VUE « MACRO-ÉCONOMIQUE »

1 - Le sujet des écoquartiers est intéressant car il concerne tout autant les pouvoirs publics, les professionnels de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme que l'industrie immobilière.

Mais il faut bien le reconnaître, ce sujet est complexe parce qu'il peut être abordé aussi bien comme un outil de la mise en œuvre « politique » du développement durable qu'un outil d'investissement patrimonial pour un utilisateur privé.

Ce label ou cette étiquette d'écoquartier sont-ils donc d'intérêt public pour l'aménagement de notre territoire, d'intérêt particulier pour son propriétaire ou encore d'intérêt patrimonial pour son investisseur ?

2 - Notre analyse plus économique que juridique examinera généralement l'économie immobilière « verte » face à la réalité de la valeur vénale d'un bien estampillé « écoquartier », tout en considérant que :

- la valeur vénale est une définition juridique s'appuyant sur une appréciation économique consensuelle ;
- le prix est une concrétisation économique et « libéraliste » de la valeur, une confrontation individuelle d'un bien face au marché.

1. La valeur verte d'un point de vue « macro-économique »

3 - Certains défis environnementaux (le réchauffement climatique, les déchets, la qualité de l'air) ont poussé les pouvoirs publics ainsi que différents experts à intervenir sur cette question. Le logement, l'un des principaux émetteurs de GES (gaz à effet de serre), est directement concerné par ces problématiques. Il doit s'adapter continuellement et être de plus en plus performant pour répondre aux attentes du développement durable.

Dans ce contexte, la valeur verte est devenue un sujet d'actualité et l'ensemble des acteurs politiques s'y intéressent pour répondre aux objectifs internationaux du protocole de Kyoto ¹.

1. Il est un instrument juridique international visant à lutter contre les changements climatiques. Il contient les engagements pris par les pays industrialisés de réduire leurs émissions de certains gaz à effet de serre responsables du réchauffement planétaire. Les émissions totales des pays développés doivent être réduites d'au moins 5 % sur la période 2008-2012 par rapport aux niveaux de 1990.

2. - LE PRIX « VERT » EN MICRO-ÉCONOMIE

S'en est suivi le Grenelle de l'environnement en 2007, la loi Grenelle 2 en 2010 et plus récemment la conférence sur le climat COP 21 en décembre dernier à Paris ².

4 - La valeur verte peut se définir comme suit :

- Selon une approche basique (Petit Larousse) : Valeur : « Ce que vaut un objet susceptible d'être échangé, vendu et en particulier son prix en argent » ; Verte : « Qui a trait aux écologistes ; Dans ce contexte, tout ce qui se rapporte au développement durable ».

- Selon une approche professionnelle :

La *Royal Institution for Chartered Surveyors* (RICS) Canada en 2005 définissait la « green value » pour les bâtiments de bureaux comme étant la résultante de plusieurs bénéfices :

« Délais de commercialisation réduits, loyers et valeur de l'actif plus élevés, moins de rotation des locataires entraînant un taux de vacance réduit, donc des taux de capitalisation réduits aussi, des coûts de maintenance réduits, une meilleure productivité des employés, une meilleure fonctionnalité entraînant des coûts d'aménagements réduits ».

Un groupe informel de réflexion rassemblant plusieurs professionnels de l'immobilier ³ l'a définie comme « la valeur de marché d'un immeuble labellisé de bonne qualité énergie, environnement, santé, en tendance supérieure à celle d'un immeuble comparable non labellisé » ou comme « la valeur nette additionnelle dégagée par une « construction verte » ou plus généralement par la bonne performance environnementale d'un actif immobilier ».

- Enfin, selon une approche plus institutionnelle :

L'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) : « La valeur nette additionnelle d'un bien immobilier dégagée grâce à une meilleure performance environnementale ».

2. Cf le « building day » qui a eu lieu dans le cadre de la COP 21 le 3 décembre 2015.

3. Jean Carassus, Immobilier durable conseil, Gilles Bouteloup, Directeur Développement durable et Sécurité d'AXA REIM, Adrien Bullier, Responsable Développement durable de l'Immobilier des Chemins de fer, David Ernest, Directeur Support & Qualité Client de FACEO Facility Management, Lionel Pancrazio, Directeur général de LB-P Asset Management et Thomas Sanchez, Chef de projet au Département Développement durable de la Caisse des Dépôts.

L'association « Développement de l'Information Notariale et de l'Analyse du Marché Immobilier et de la Conjoncture » (Dinamic) : « La valeur verte correspond à l'augmentation de valeur engendrée par la meilleure performance énergétique et environnementale d'un bien immobilier par rapport à un autre bien immobilier toutes les autres caractéristiques étant égales par ailleurs ».

Concrètement et actuellement, la valeur verte est principalement liée à la performance énergétique d'un bien. Cela s'explique par la facilité de pouvoir quantifier objectivement l'économie d'énergie et la traduire éventuellement en valeur ajoutée.

5 - La valeur vénale a également sa norme. Elle est définie par la charte de l'expertise en évaluation immobilière, dont la 4^e édition d'octobre 2012 est signée par 14 associations d'experts, de notaires et de géomètres. Elle précise sur le sujet de l'évaluation immobilière face aux normes de développement durable : « pour autant, la contribution des bâtiments dits « verts » à la rentabilité des investissements est difficilement mesurable... l'expert en évaluation immobilière se doit donc de maintenir les bases de son jugement de valeur selon des critères maintes fois éprouvés... ».

En clair, l'emplacement, l'emplacement et l'emplacement !

2. Le prix « vert » en micro-économie —

6 - Selon le plan bâtiment durable : « La performance énergétique et environnementale des biens est de plus en plus prise en considération par le marché immobilier, aussi bien à l'étranger qu'en France, pour le secteur résidentiel comme pour le secteur tertiaire ».

L'association Dinamic, en septembre 2013, précise que le prix de vente d'une maison résidentielle affichant l'étiquette énergie A ou B serait de 14 à 27 % supérieur au prix de vente d'une maison équivalente comportant l'étiquette énergie D⁴.

La Commission européenne a observé que les diagnostics de performance énergétique (DPE) ont également un impact sur les prix de vente et de location des bâtiments résidentiels. Ainsi, le passage à une performance énergétique supérieure augmente le prix de vente d'un bien de 4,3 % à Marseille et 3,2 % à Lille.

Selon une estimation de l'ADEME, la valeur verte moyenne constatée représente 5 % à 30 % de la valeur vénale des logements.

Selon le *figaro.fr*, dans un article publié le 26 novembre 2015 intitulé « Les Français se soucient de la valeur verte de leur logement », un sondage précise que les Français se sentent concernés par la valeur verte pour des raisons d'économie d'énergie (90 %), d'amélioration de leur confort de vie (59 %), de contribution à la protection de l'environnement (56 %) et pour accroître la valeur du bien à la revente (28 %)... mais pas tant pour des raisons écologiques.

7 - Doit-on faire un parallèle entre valeur verte et écoquartier ?

La valeur verte concerne indubitablement l'écoquartier même si cette notion est évidemment plus large que ce simple label.

Cependant la réalité micro-économique est contrastée et elle se trouve illustrée par deux cas précis :

À Calais, la société Habitat 59/62 (société HLM) a commercialisé concomitamment deux programmes neufs, l'un estampillé écoquartier et l'autre pas. Les 21 appartements de l'écoquartier Descartes Blériot ont été proposés à la vente 2500 €/m² contre 2100 €/m² pour la résidence « normale » de 41 appartements. Le commercialisateur des deux programmes m'a clairement indiqué avoir vendu les 41 appartements très facilement et avoir finalement renoncé au projet de l'écoquartier faute d'acheteur...

Bien sûr, certains diront que cette comparaison calaisienne n'est pas pertinente géographiquement et qu'un écoquartier dans la capitale séduirait assurément les bobus⁵.

Cet argument est irrecevable, en zones tendues, les biens sont très recherchés, quelle que soit leur qualité énergétique et leur prix au m². D'ailleurs, les immeubles « avec travaux » sont très recherchés parce qu'ils sont moins chers et donc plus accessibles financièrement...

À la suite du Grenelle 2, un bail « vert »⁶ a été mis en place entraînant des obligations notamment en matière de performance énergétique. Cette nouvelle contrainte va améliorer l'information du preneur mais elle risque d'entraîner prématurément la baisse de la valeur locative d'un immeuble et donc à terme sa valeur vénale.

Rappelons enfin que la valeur vénale se compose d'une partie objectivable (60 à 90 % du prix de vente d'un bien) et d'une partie subjective (10 à 40 %)⁷ tout en admettant une marge d'erreur de 10 à 20 %.

8 - Conclusion – Est-il politiquement correct d'être écosceptique ?

En réalité, il faut distinguer l'intérêt général de l'intérêt particulier.

Mes fonctions de direction et d'enseignement au sein de notre Master à l'université de Lille 2 m'amènent à considérer que nous devons faire évoluer la conception de notre habitat et la réflexion de l'aménagement du territoire. En cela, l'écoquartier est un outil facilement identifiable pour répondre à ces deux préoccupations et il mérite d'être encouragé.

Ma pratique professionnelle d'expert en évaluation immobilière me permet de constater des résultats très mitigés. L'intérêt particulier « in concreto » est pour l'instant discutable et la crise actuelle n'arrangera pas notre affaire.

La difficulté première est la caractéristique d'une norme ou d'un label qui, par principe, sont évolutifs. Il faut craindre que l'écoquartier d'aujourd'hui ne soit pas celui de demain⁸...

En matière énergétique, la norme RT 2000 est devenue 2005 puis 2012 pour devenir la RT 2020... qui deviendra 2030 !

La seconde repose sur l'évaluation de la valeur verte et notamment la prise en compte de la performance énergétique visant les économies d'énergie. Kyoto et le Grenelle de l'environnement au plan national se sont basés sur l'idée d'un pétrole rare et cher... le journal *Le Monde* titrait le 9 mai 2008 : « Pétrole : le baril de brut pourrait atteindre 200 dollars » et de citer un économiste de la Banque Goldman Sachs prédisant cette hypothèse sous 24 mois... et nous avons tous cru ces prévisionnistes !

4. V. sur la question, PH. Pelletier, A.-L. Deloron, T. Matagne, *Immobilier et valeur verte : un nouvel enjeu patrimonial* : Actes prat. ing. immobilière 2014, n° 1, idée nouvelle 1.

5. Bobus = les nouveaux bobos barbus... (cf le *figaro.fr* publié le 8 octobre 2013 « les barbus de Paris »)

6. Le « bail vert » est une annexe environnementale imposée par l'article 8 de la loi Grenelle II pour les baux conclus ou renouvelés à compter du 1^{er} janvier 2012 et concernant des locaux de plus de 2 000 mètres carrés de bureaux ou de commerces. Il a pour objectif de réduire de 20 % la consommation énergétique des bâtiments à l'horizon 2020 par rapport à fin 2006. V. sur la question, Baux commerciaux : en route vers un bail vert ? : Actes prat. ing. immobilière 2012, 1, Dossier 1.

7. J.-J. Martel, *Valeur vénale et liquidité*, AJDI 2015, p. 832.

8. V. l'exemple de Malmö cité par S. Laloyaux, *L'écoquartier, un objet géographique mal identifié ?* : Actes prat. ing. immobilière 2016, 1, Dossier XX, n° 8.

En réalité, le pétrole était coté 30 dollars au début de l'année 2016... Il faut donc revoir notre appréciation de la valeur verte pour tenir compte de ce revirement inattendu.

Enfin, il est assez contradictoire de vanter les mérites de la valeur verte parce qu'elle serait source d'économie d'énergie pour son utilisateur et donc d'économies financières futures alors qu'elle rendrait l'acquisition de ce logement plus onéreuse de 20 % et plus.

L'économie du bon sens n'est pas encore à l'ordre du jour semble-t-il.

En réalité, nous devons encourager la qualité verte de notre habitat et plus largement de l'ensemble des bâtiments construits. L'objectif est de faire des économies d'énergie et d'améliorer la

qualité de vie collective. Les bâtiments ou logements qui ne seront plus dans l'ère du temps verront leur valeur baisser ; il serait alors plus logique de parler d'une valeur « soustraite » que d'une valeur « additionnelle ».

Il reste donc encore à ceux qui promeuvent la valeur verte, tel un produit marketing, à ne pas tromper le consommateur. La valeur verte est un sujet d'intérêt collectif de premier plan, contribuant à l'idée du développement durable mais assez éloigné du simple intérêt capitalistique individuel si l'on ne veut pas créer une bulle immobilière « verte ».

Mots-Clés :