

Etude comparative sur la valeur verte réalisée par CERQUAL*

La valeur verte, clé du développement durable dans l'habitat

Paris, le 22 décembre 2011 – Les Français se montrent de plus en plus sensibles aux démarches de développement durable. Le logement n'échappe pas à la règle et parce que la qualité de l'environnement constitue une valeur essentielle, la notion de valeur verte se développe.

CERQUAL, organisme certificateur du groupe QUALITEL spécialisé dans la qualité du logement, a voulu décrypter cette valeur verte dans le logement et voir dans quelle mesure elle peut continuer de progresser en France. L'étude réalisée conduit à plusieurs conclusions : outre son bénéfice écologique, la valeur verte est bel et bien associée à une valeur financière et patrimoniale, intéressant au premier plan tous les acquéreurs potentiels de logements. Mais elle doit être mieux définie, mieux harmonisée et davantage portée par les habitants pour continuer à croître.

L'étude réalisée par CERQUAL présente un état des lieux des différents travaux effectués sur la valeur verte à l'international, analyse les facteurs environnementaux et economico-financiers de valeur et étudie la certification du logement dans ce contexte.

La valeur verte, un levier pour le développement durable

La valeur verte correspond à la plus-value financière qu'aurait un bien immobilier de qualité ayant fait l'objet d'une attention particulière dans sa réalisation ou dans sa rénovation sur les thématiques énergétiques et environnementales par rapport à un autre bien immobilier.

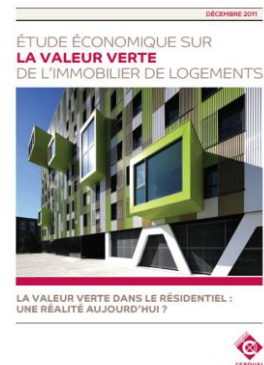
La valeur verte se traduit en valeur financière

L'ensemble des études internationales met en relief un **lien entre performance énergétique et/ou environnementale et valeur financière du bien immobilier**. D'après les différentes études, la plus-value financière des bâtiments certifiés et/ou labellisés est de l'ordre de 3 à 9%. Les transactions sont aussi plus rapides.

Une difficile évaluation de la valeur verte en France

Les critères dont on dispose actuellement reposent essentiellement sur **l'énergie et les émissions de CO2**. A ces indicateurs il convient d'en ajouter d'autres, représentatifs de **l'impact des constructions sur l'environnement** (eau, déchets, empreinte des matériaux...) d'une part, et des **attentes finales des utilisateurs** (qualité de l'air intérieur par exemple) d'autre part. Le résultat doit être considéré comme objectif, les mesures doivent être vérifiables et l'analyse cohérente.

Pour y parvenir il n'y a pas beaucoup de solutions. La certification a prouvé sa solidité : référentiels reconnus, accréditation des certificateurs, évaluation multicritère,...



La valeur verte des logements n'existera vraiment que par les habitants, propriétaires et locataires

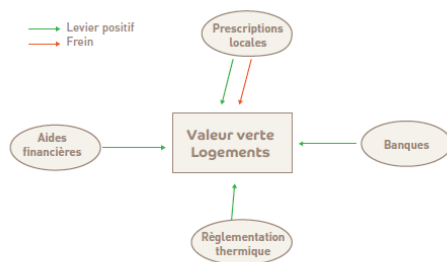


Figure 17_Les différents leviers de la valeur verte en France

En France, les logements verts sont en pleine expansion, leur développement dépend de plusieurs facteurs tels que la réglementation thermique et l'affichage du DPE, les prescriptions locales, les banques, les aides financières allouées par la politiques et de la volonté des futurs acquéreurs d'habiter dans un logement « vert ».

Une fois la transition énergétique passée, le prochain critère de valeur sera la qualité environnementale, incluant les notions de confort et de santé.

Antoine DESBARRIERES, Président de CERQUAL, déclare : « A travers notre étude sur la valeur verte, nous avons souhaité vérifier si cette dernière s'étendait au logement et dans quelles conditions. Outre la nécessaire harmonisation des outils d'évaluation technique, la valeur verte n'existera qu'avec la véritable prise de conscience de leur responsabilité par les habitants et les exploitants et par la démonstration effective que le bâtiment certifié tient ses promesses. Nous militons en ce sens pour la création d'un véritable observatoire de la valeur verte qui impliquera un panel d'acteurs représentatifs de la construction et de la commercialisation des logements. Nous considérons en effet la valeur verte comme un levier à l'implication dans la construction durable. »

Cette analyse est partagée par **Gérard MERMET, sociologue et auteur de Francoscopie**, pour qui la prise en compte de la valeur verte est susceptible d'entraîner un bouleversement de la définition et de l'échelle des prix de l'habitat au cours des prochaines années. « La réflexion sur la définition de la valeur verte des logements est à la fois nécessaire et complexe dans la mesure où elle intègre des dimensions multiples et ne peut pas de fait être « intrinsèque ». Elle dépend des comportements des habitants des logements, notamment en matière énergétique. »

Lire la contribution complète de G. Mermet sur le site [www.qualitel](http://www.qualitel.fr)

6 propositions pour développer la valeur verte en France

- 1- **Définir précisément et universellement la valeur verte** : celle d'un immeuble ou d'une maison s'apprécie comme la **survaleur financière liée à sa qualité environnementale** ;
- 2- Fédérer les acteurs du logement sur le fait que la **valeur verte est un levier économique essentiel pour atteindre les objectifs du Grenelle de l'Environnement**, notamment en matière de rénovation du parc existant ;
- 3- **Reconnaître sa valeur financière**: les premières observations réalisées au niveau international permettent de l'évaluer dans **une fourchette de 3 à 9% principalement sur le fondement de la performance énergétique**;
- 4- La notion de valeur verte doit être **élargie au-delà de la seule performance énergétique (impact environnemental, santé, confort)** ;
- 5- La qualité et la performance doivent **s'évaluer de façon impartiale et indépendante**, aux moyens d'indicateurs normalisés et multicritères : **leur certification** à la construction puis en exploitation est à privilégier ;
- 6- La **création d'un observatoire dédié** permettra de mesurer le poids de la valeur verte en France.

La valeur verte, thème central de la Tribune QUALITEL du 28 novembre dernier

Devenue le rendez-vous régulier de l'Association QUALITEL, la Tribune QUALITEL a pour vocation d'encourager le débat et les échanges avec les professionnels de la construction et notamment les architectes, sur un thème d'actualité touchant à la certification.

La Tribune QUALITEL 2011, qui s'est déroulée le 28 novembre dernier à la Cité de l'Architecture et du Patrimoine à Paris a donné la parole à Jean Carassus, Professeur et Directeur du Mastère Immobilier, Bâtiment, Energie de l'Ecole des Ponts Paris Tech, à Jérôme Gatier, Directeur de la Mission Plan Bâtiment Grenelle, à Philippe Josse, Directeur Général Logement France de Bouygues Immobilier et à Gérard Mermet, Sociologue et Auteur de Francoscopie.

* Etude disponible sur simple demande et/ou téléchargeable grâce au lien suivant : http://www.qualitel.org/fileadmin/user_upload/images_actu/valeurverte.pdf

À propos de CERQUAL – Groupe QUALITEL:

Depuis plus de 35 ans, l'Association QUALITEL fait progresser, aux côtés des professionnels du logement, la qualité de l'habitat neuf et existant et participe à sa valorisation auprès des usagers. Indépendante depuis sa création en 1974, l'Association QUALITEL est une structure unique en France. Son conseil d'administration rassemble autour de l'objectif « Qualité », tous les acteurs concernés par le logement : associations de consommateurs, organisations professionnelles impliquées dans l'habitat et les pouvoirs publics.

Pour développer et apprécier la qualité selon les modalités du Code de la Consommation relatives à la certification, l'Association QUALITEL s'appuie sur ses filiales, organismes certificateurs :

- CERQUAL pour l'habitat neuf collectif, qui délivre les certifications Qualitel (confort et économie de charges), Habitat & Environnement (confort et respect de l'environnement) NF Logement (qualité technique et services associés) et NF logement démarche HQE.
- CERQUAL PATRIMOINE pour l'habitat existant collectif, qui délivre les certifications Patrimoine Habitat, Patrimoine Habitat & Environnement et Patrimoine Copropriété
- CEQUAMI, pour l'habitat individuel qui délivre les certifications NF Maison Individuelle, « Maison Haute Performance Energétique, NF Maison Rénovée, HQE

Ces organismes sont également accrédités pour délivrer les labels énergétiques dont BBC-effinergie.

Plus de 160 000 logements ont fait l'objet d'une demande de certification en 2010. Près de 1000 maîtres d'ouvrage s'y sont engagés, dont Bouygues Immobilier, Les Nouveaux Constructeurs, COGEDIM, Bouwfonds Marignan, ICF, l'Immobilière 3F, Vinci, Paris Habitat, ... Une trentaine de collectivités territoriales et d'aménageurs sont également prescripteurs de la certification.

L'Association QUALITEL, ainsi que ses filiales CERQUAL et CEQUAMI, sont depuis 2009 membres fondateurs de France GBC (Green Building Council), conseil français de la construction durable soutenu par le Plan Bâtiment Grenelle.

Toute l'actualité de QUALITEL : www.qualitel.org

Relations presse :

Agence Wellcom

Céline Bézioua, Ghyslaine Clodion

Tél : 01 46 34 60 60

E-mail : cbe@wellcom.fr / gc@wellcom.fr



<http://wellcom.fr/presse/qualitel/>