

LA VALEUR VERTE DANS L'AIRE URBAINE ET LA MÉTROPOLE RENNAISE : QUEL IMPACT DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BIENS IMMOBILIERS D'OCCASION SUR LEUR PRIX DE VENTE ?

CHIFFRES CLÉS



Plus **d'1/3**
des **logements vendus**
entre 2015 et 2017
dans la **Métropole
de Rennes** affichent
une étiquette **énergie**
E, F ou G



Passer d'une étiquette D
à une étiquette **A ou B**
augmenterait le prix de vente
d'un appartement dans la
Métropole de Rennes de
6 % :
un **T3** étiqueté **D** coûtant en
moyenne 138 400 €
dans la Métropole rennaise,
cela représenterait en **moyenne un**
gain
de **8 500 €**
sur le prix de vente d'un T3



Une maison étiquetée
F ou G
se vendrait
9 % moins chère
qu'une maison étiquetée **D** dans
l'aire urbaine rennaise : le prix
moyen d'une maison étiquetée D
dans l'aire urbaine rennaise étant de
230 000 €,
cela représente
une perte moyenne de
21 000 €

LE CONTEXTE

Le PLH 2015-2020 de Rennes Métropole a souhaité faire de la transition énergétique et de la massification de la réhabilitation du parc privé existant un axe fort. Dans ce cadre, la plateforme locale de rénovation énergétique « EcoTravo » a été lancée en 2015. Destinée aux particuliers, elle vise à regrouper et organiser l'ensemble des compétences disponibles sur le territoire autour d'un « parcours simplifié de la rénovation ». Depuis 2016, l'Audiar travaille également à la mise en place d'un observatoire des copropriétés qui vise à améliorer la connaissance fine de ce parc, notamment celui construit durant la période 1949-1975, qui présente une qualité thermique particulièrement médiocre.

L'ambition de la Métropole est de faire de la notion de « valeur verte » un levier pour crédibiliser la démarche et inciter les (co)propriétaires à engager des travaux de rénovation thermique. En partant du constat que si les coûts induits peuvent dissuader les propriétaires soucieux d'un retour sur investissement, la perspective d'une valorisation du bien à l'occasion d'une revente ou d'une mise en location pourrait être en revanche un élément déclencheur d'un projet.

Outre les ambitions locales, le contexte économique et les évolutions récentes de la réglementation nationale illustrent la pertinence d'une prise en compte de la « valeur verte » :

- l'accroissement de la réglementation thermique en matière de construction neuve de logements (normes exigeantes qui de fait, peuvent générer un manque d'attractivité des biens immobiliers existants environnants, en particulier ceux de piètre qualité énergétique) générant un « décrochage » potentiel des prix du parc ancien ;
- la hausse des tarifs de l'énergie primaire qui peuvent accentuer la différence de facture énergétique entre les logements de bonne qualité thermique et ceux de moins bonne, et ce, à superficies égales ;
- l'adossement de certains dispositifs d'aide à la rénovation thermique, comme le Prêt à Taux Zéro dans l'ancien (conditionné depuis 2015 à la réalisation de

travaux de gains énergétiques), mais aussi le programme Habiter Mieux de l'ANAH, le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) ou encore l'éco-prêt à taux zéro (Eco-PTZ) ;

- l'obligation, depuis le 1^{er} janvier 2011, d'afficher le DPE dans les annonces immobilières des biens, qu'ils soient en vente ou en location ;
- enfin, globalement, l'information croissante sur le processus de transition énergétique et la prise de conscience environnementale du grand public mais aussi des acteurs professionnels.

QU'EST-CE QUE LA « VALEUR VERTE » ?

« 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 autres caractéristiques étant égales par ailleurs »*. La valeur verte devient une composante incontournable des prix immobiliers, impactant ces derniers au même titre que la situation géographique des biens, leur superficie ou leurs divers équipements. Outre l'impact sur le prix, une meilleure performance énergétique (matérialisée par une DPE favorable) réduirait, selon les dires d'expert, les temps de commercialisation lors des ventes et de turn-over à la relocation entre deux locataires.

En parallèle, certains professionnels immobiliers évoquent un seuil psychologique qui pourrait rendre les biens les plus énergivores (DPE étiqueté F) difficiles à revendre ou relouer, notamment dans certains secteurs (par exemple les lotissements en périphérie des villes moyennes). En cas de moins-value imputable à une mauvaise performance énergétique, on parle de « décote verte ».

* C. Taffin, directeur scientifique de l'association DINAMIC. Étude valeur verte des logements dans les bases notariales. Avril 2013.

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), un outil pour analyser la consommation des logements

Initié dans le Code de la Construction et de l'Habitation par le décret n°2006-1147 du 14 septembre 2006, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) renseigne sur la consommation énergétique des logements mis en vente ou en location. Il comporte notamment deux indicateurs, fortement corrélés :

- l'étiquette énergie estime la consommation du logement en énergie primaire exprimée en KWh par m² et par an : elle attribue au logement une note allant de A à G, du plus économe au plus énergivore ;
- l'étiquette climat évalue le taux d'émission de gaz à effet de serre exprimé en Kg d'équivalent CO² par m² et par an : la note varie de A à G, du moins polluant au plus polluant.

Imposé depuis le 1^{er} novembre 2006 lors des ventes de logements (arrêté du 15 septembre 2006) et depuis le 1^{er} juillet 2007 pour les locations (arrêté du 3 mai 2007), son affichage est devenu obligatoire dans les annonces immobilières depuis le 1^{er} janvier 2011 (décret n° 2010-1662 du 28 décembre 2010). À sa mise en place, le DPE a fait l'objet de nombreuses critiques, notamment sur son manque de fiabilité et d'homogénéité. L'arrêté du 8 février 2012 (prenant effet au 1^{er} avril 2013) a permis une nette amélioration, avec notamment l'obligation d'utilisation par tous les diagnostiqueurs de logiciels communs validés par l'Ademe, la mise en place de formations professionnelles appropriées, un DPE plus détaillé (60 points de contrôle, contre 30 auparavant) et l'instauration d'une nouvelle méthode de calcul.

Ainsi, depuis 2013, les DPE des logements construits après 1948 et disposant d'un comptage individuel des dépenses de chauffage sont déterminés à partir de la méthode conventionnelle dite « 3CL », calculant la consommation théorique d'un bien par rapport à un usage standard, et donc indépendante du comportement des occupants du logement.

Cette méthode prend cependant en compte les conditions climatiques moyennes de la localisation du bien (département, altitude). Pour les habitations datant d'avant 1948 ou avec un chauffage central collectif, la méthode utilisée est obligatoirement celle des « consommations réelles », basée sur les factures des occupants.

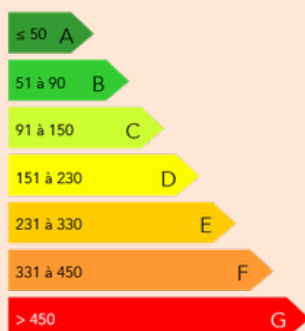
Parallèlement, la loi Grenelle 2 a instauré, via le décret du 3 décembre 2012, l'obligation pour les copropriétés avec chauffage collectif de plus de 50 lots de faire procéder à un audit énergétique avant le 1^{er} janvier 2017, et pour celles plus petites à un DPE collectif. Ces derniers se substituent alors aux DPE individuels lors des ventes ou locations de logements en copropriété.

Quelle que soit la méthode, c'est la consommation d'énergie primaire qui est calculée, incluant la consommation d'énergie finale (utilisée par les ménages) mais également les pertes d'énergie liées à l'extraction, la distribution, le stockage... Les coefficients de conversion de l'énergie finale en énergie primaire dépendent des énergies utilisées (2,58 pour l'électricité, 1 pour les autres énergies ne nécessitant pas de transformation). Ce mode de calcul, tenant compte de la consommation d'énergie primaire, ne reflète donc pas le coût réel en énergie pour l'utilisateur final et décline mécaniquement d'un niveau les logements tout électriques.

Bien qu'encore imparfaits, les DPE sont actuellement les seuls indicateurs mobilisables pour analyser la consommation énergétique des logements. De plus, un grand nombre de données traitées pouvant corriger des biais éventuels, leur utilisation à des fins statistiques est pertinente (a fortiori pour ceux calculés depuis 2013).

CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES

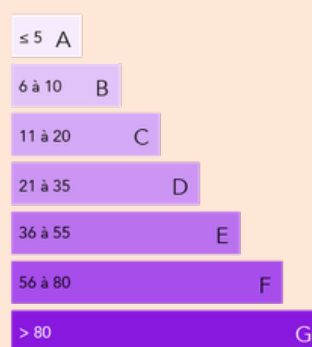
Logement économe



Logement énergivore

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

Faible émission de GES



Forte émission de GES

UN PARC DE LOGEMENTS FRANÇAIS TRÈS ÉNERGIVORE

D'après l'enquête PHEBUS (Performance de l'Habitat, Équipements, Besoins et USages de l'énergie) réalisée en 2013 par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire^{*}, 60 % des logements de France métropolitaine consommaient plus de 230 KWh par m² et par an d'énergie primaire. À l'inverse, seuls 14 % des logements consommaient moins de 150 KWh/m²/an. En Bretagne et dans le Cotentin, cette proportion était cependant plus favorable (27,5 %), profitant notamment du climat océanique aux hivers doux. Outre la localisation géographique, les énergies de chauffage utilisées impactaient fortement la consommation d'énergie : 22 % des logements de France métropolitaine chauffés au gaz naturel présentaient un DPE A, B ou C, contre moins de 8 % des logements utilisant principalement l'électricité, et entre 10 % et 11 % pour les autres énergies (bois, fioul, réseau de chaleur...). Les petits logements, souvent chauffés à l'électricité, paraissent ainsi plus énergivores (au m²) que les grands, la part du gaz croissant avec la taille des logements. Enfin, les logements du parc locatif privé étaient les plus énergivores, la part des logements consommant moins de 150 KWh/m²/an y étant inférieure de moitié à celle observée dans le parc locatif social ou parmi les propriétaires occupants.

UN PARC PLUS ÉCONOME DANS L'AIRE URBAINE RENNAISE, AU REGARD DES DPE RÉALISÉS DEPUIS 2013

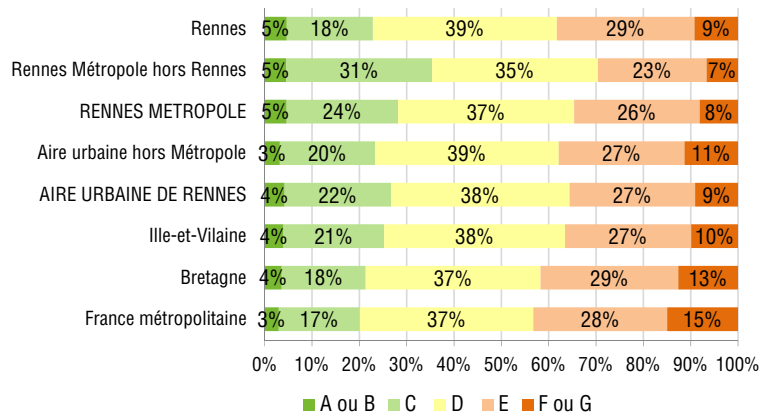
Parmi les logements vendus ou mis en location depuis 2013 en France métropolitaine (hors logements neufs), seuls 3 % sont étiquetés A ou B, contre 15 % F ou G, tandis que 65 % ont obtenu une étiquette D ou E^{**}. Ces proportions sont relativement similaires à celles observées sur l'ensemble de la Bretagne. L'Ille-et-Vilaine et l'aire urbaine rennaise se caractérisent par un parc proposé à la vente ou à la location plus économe, avec ¼ des logements classés A, B ou C. C'est particulièrement vrai dans les communes de Rennes Métropole hors Rennes, où cette part atteint 36 %, en lien avec le fort développement de leur parc après 2005 (PLH « choc de l'offre »). Par contre, ils restent peu répandus au sein de la ville-centre (23 %). Les logements très énergivores (F ou G) y sont cependant moins nombreux qu'au niveau régional ou national (9 % contre 13 % et 15 %). Au sein de l'aire urbaine rennaise, ce sont les communes des couronnes^{***} qui présentent le plus de logements étiquetés F ou G (11 %).

* « Le parc des logements en France métropolitaine, en 2013 : plus de la moitié des résidences principales ont une étiquette énergie D ou E », Juillet 2014, CGDD – SoeS. Les résultats ici présentés portent uniquement sur des données issues de DPE conventionnels « 3CL », cette méthode ayant été utilisée pour tous les logements, y compris ceux datant d'après 1948.

** Source : Observatoire des DPE – ADEME (mis à jour septembre 2018) / Traitement AUDIAR.

*** Les couronnes de Rennes s'entendent, dans cette note, comme les communes de l'aire urbaine Rennaise, hors Rennes Métropole, la périphérie de Rennes se composant des communes de Rennes Métropole, hors Rennes.

Répartition des logements mis en vente ou en location depuis 2013 selon leur DPE



Source : Observatoire des DPE – ADEME (mis à jour septembre 2018) / Traitement AUDIAR

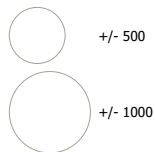
UNE DISPARITÉ GÉOGRAPHIQUE DE LA QUALITÉ THERMIQUE DES LOGEMENTS D'OCCASION VENDUS ENTRE 2015 ET 2017 AU SEIN DE L'AIRE URBAINE

Pour les seules ventes de maisons réalisées entre 2015 et 2017 dans le marché de l'occasion^{****}, ce même constat de disparité territoriale apparaît : si 30 % des ventes de l'aire urbaine concernent des biens énergivores de catégorie E, F ou G, cette proportion atteint 35 % en moyenne dans les couronnes, et même plus de 50 % dans certaines communes : Guipry-Messac, Hédé-Bazouges, Dingé, Boisgervilly, etc. A contrario, dans la périphérie rennaise, les ventes de biens énergivores sont moins nombreuses que celles de biens économes (24 % contre 39 %). Certaines communes telles Chantepie, Vern-Sur-Seiche, Pont-Péan, Noyal-Châtillon-Sur-Seiche, Bourgbarré ou encore Brécé ont même connu une majorité de ventes de catégorie A, B ou C entre 2015 et 2017, en lien avec leur urbanisation récente. La ville-centre de Rennes se distingue, elle, par la surreprésentation des biens intermédiaires de catégorie D, qui concernent 44 % des ventes. Cette part est également supérieure à 40 % dans les communes de Betton, Saint-Jacques-de-la-Lande, Bruz, Liffré, L'Hermitage ou encore Chartres-de-Bretagne.

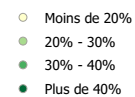
**** Source : Notaires de France - base de données PERVAL 2015-2017 / Traitement AUDIAR.

Ventes immobilières de biens étiquetés A, B ou C de 2015 à 2017 dans l'aire urbaine rennaise par commune et étiquette énergie

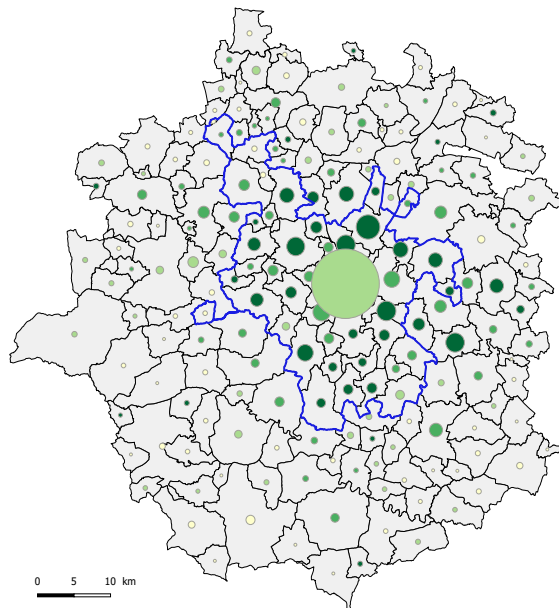
Nombre de ventes A, B ou C



Part étiquettes A, B ou C

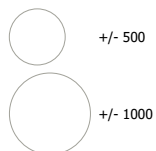


Rennes Métropole



Ventes immobilières de biens étiquetés D de 2015 à 2017 dans l'aire urbaine rennaise par commune et étiquette énergie

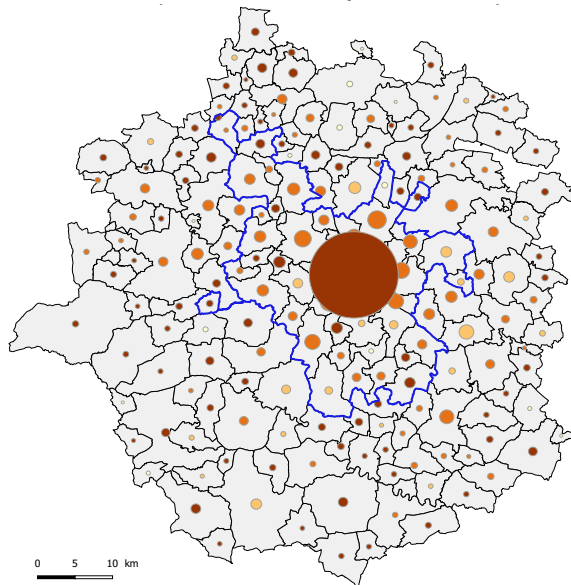
Nombre de ventes D



Part étiquettes D

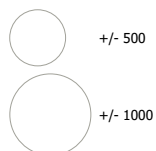


Rennes Métropole



Ventes immobilières de biens étiquetés E, F ou G de 2015 à 2017 dans l'aire urbaine rennaise par commune et étiquette énergie

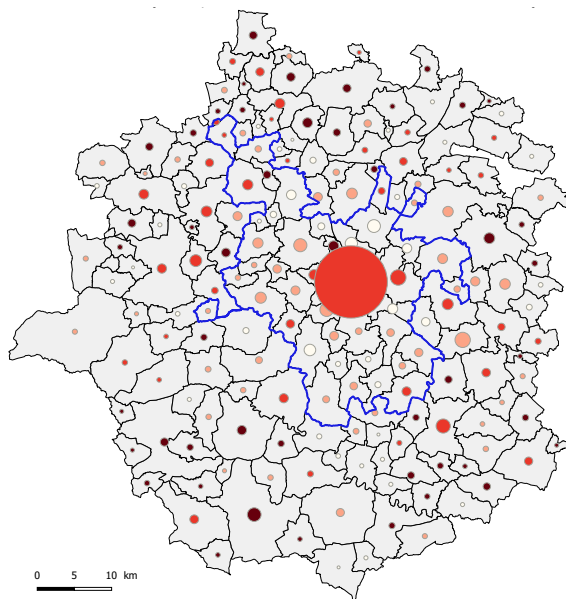
Nombre de ventes E, F ou G



Part étiquettes E, F ou G



Rennes Métropole

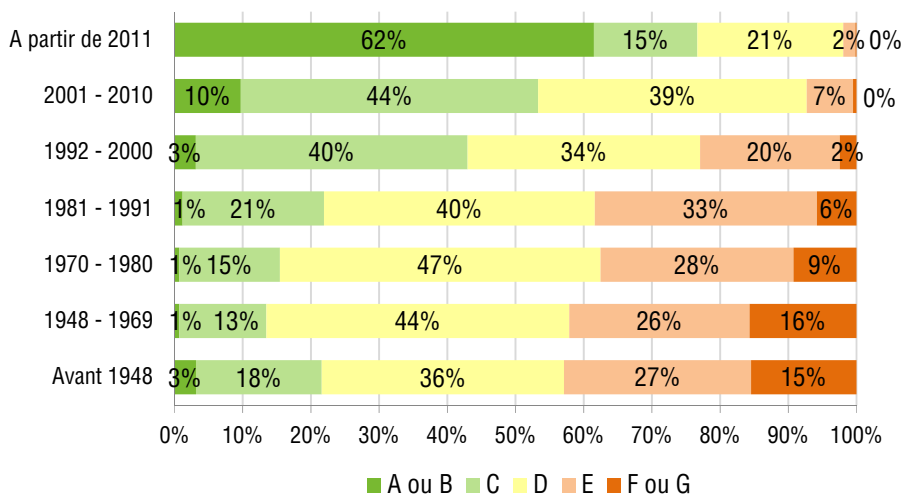


Source : Notaires de France - base de données PERVAL 2015-2017 / Traitement AUDIAR

Les ronds proportionnels représentent les nombres de ventes de l'échantillon. Ils ne peuvent être interprétés comme les volumes globaux de ventes.

LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION, PRINCIPAL DÉTERMINANT DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

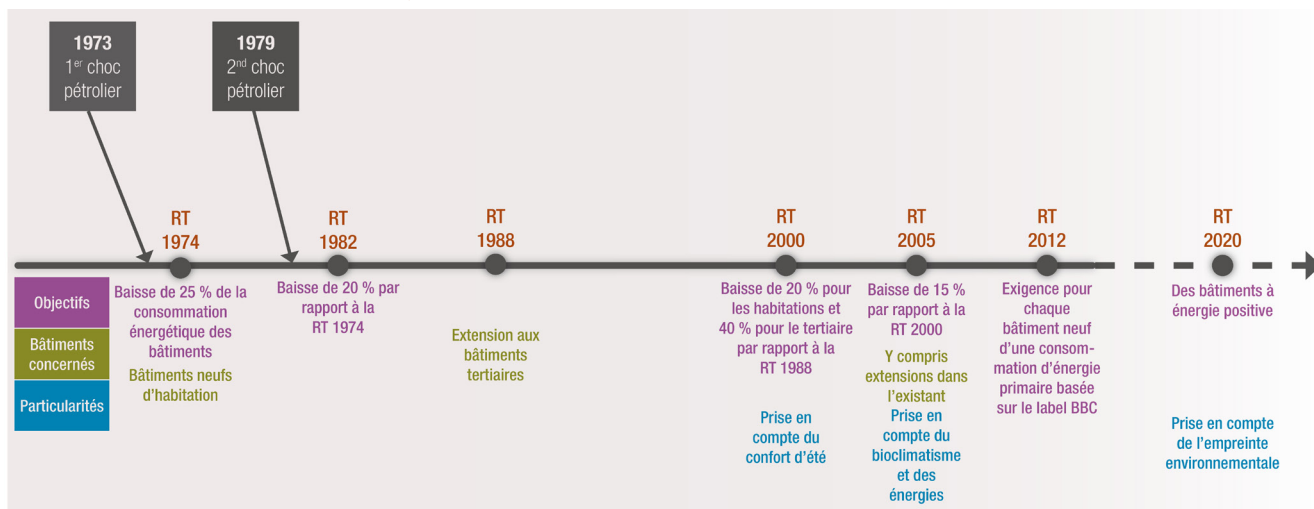
DPE des logements d'occasion vendus dans l'aire urbaine rennaise entre 2015 et 2017 par période de construction



Entre la 1^{ère} réglementation thermique mise en place en 1974, suite au 1^{er} choc pétrolier et la dernière RT 2012, l'exigence réglementaire de consommation énergétique des bâtiments neufs a été divisée par 3. La période de construction des bâtiments est donc le principal facteur de la performance thermique des logements. Parmi les ventes de biens d'occasion dans l'aire urbaine rennaise, près de 80 % des logements construits depuis 2011 sont de catégorie A, B ou C, contre 54 % pour les logements construits dans les années 2000 et 43 % dans les années 90. Le parc d'avant 90 reste très énergivore, avec autour de 40 % des logements vendus en catégorie E, F ou G.

Source : Notaires de France - base de données PERVAL 2015-2017 / Traitement AUDIAR

L'évolution des réglementations thermiques



Le levier de la rénovation pour améliorer la performance thermique des logements

Environ 20 % des ventes de logements datant d'avant 1948 concernent des habitations économes (A, B ou C), grâce à une rénovation énergétique des bâtiments. Cette dernière a été encouragée, sur le plan national, depuis le milieu des années 2000 par différents dispositifs :

- Le crédit d'impôt au développement durable (CIDD) : créé en 2005, il peut varier de 15 % à 40 % des dépenses d'acquisition d'équipements très performants au plan énergétique ou utilisant des énergies renouvelables (chaudière à basse température ou condensation, matériaux d'isolation thermique, appareils de régulation de chauffage, pompe à chaleur...).
- Les Certificats d'Economie d'Énergie (CEE) : établi en 2006, il repose sur une obligation de réalisation d'économies d'énergie imposée par les pouvoirs publics aux vendeurs d'énergie. Pour atteindre leurs objectifs, ces derniers font profiter d'aides aux particuliers (mais aussi collectivités, entreprises) qui réalisent des travaux d'efficacité énergétique.
- L'éco-PTZ : mis en place en 2009 pour les ménages propriétaires (occupants ou bailleurs) d'une résidence principale datant d'avant 1990 effectuant des travaux d'amélioration de la performance énergétique de leur logement (jusqu'à 30 000 €, sans conditions de ressources).
- Le Programme Habiter Mieux : lancé en 2010 par l'ANAH, dispositif d'aide de ménages aux revenus modestes à l'amélioration énergétique des logements privés (achevés depuis plus de 15 ans) permettant un gain énergétique d'au moins 25 %. Depuis 2018, le programme « Habiter Mieux Agilité » permet d'aider les propriétaires occupants, sous conditions de ressources, qui réalisent dans leur maison individuelle une seule action de travaux d'économies d'énergie en ur-

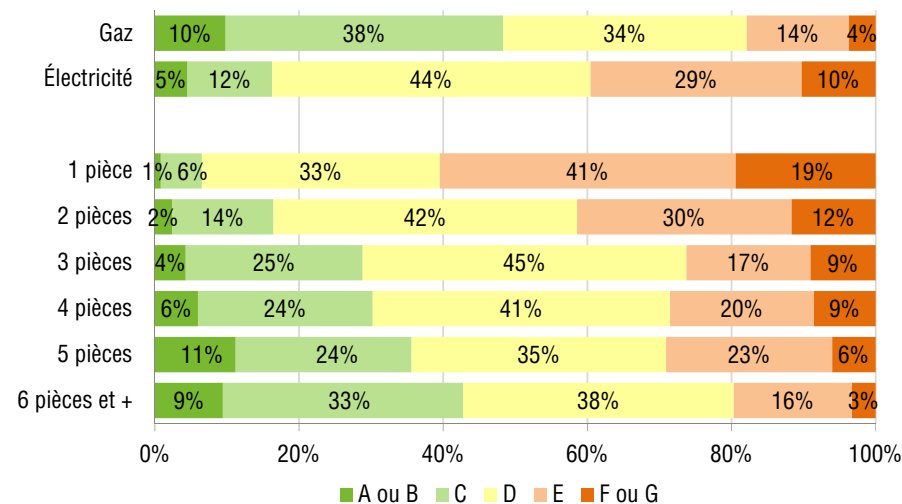
gence, comme le remplacement de leur chaudière, ou l'isolation des murs ou des combles.

- Le PTZ+ : remplaçant en 2011 le PTZ pour les ménages primo-accédants, son montant dépend alors du DPE du bien acheté ; il est majoré pour les logements anciens de DPE A à D et les logements neufs avec un label BBC (Bâtiment Basse Consommation), et réduit pour les DPE E à G et les logements neufs non BBC. Limité aux logements neufs en 2012, seuls les logements respectant la RT 2012 y sont éligibles à partir de 2013. En 2015, il est étendu aux logements anciens sous condition de réalisation de travaux de réhabilitation dans un délai de 3 ans.
- Le Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE) : remplaçant en 2014 le crédit d'impôt au développement durable, il réduit les impôts de 30 % des dépenses réalisées pour des travaux d'amélioration de la performance énergétique. À partir de 2018, l'éligibilité est conditionnée à la réalisation d'une étude thermique du logement (estimation de la consommation d'énergie et préconisations pour le rendre plus économe).
- La prime Coup de Pouce : créée en 2017, prime exceptionnelle sous conditions de ressources pour aider à financer certains travaux d'économies d'énergie ; cumulable avec le CITE et l'éco-PTZ. À partir de 2018, une bonification est accordée aux ménages en précarité énergétique. Prime versée dans le cadre du dispositif des CEE.

Sur le plan local, Rennes Métropole bonifie les montants versés via le programme « Habiter Mieux » de l'ANAH. Dans le cadre de l'OPAH du centre ancien de Rennes, les copropriétaires peuvent également bénéficier d'une subvention pour les travaux d'amélioration énergétique de leur logement.

LES AUTRES FACTEURS DE LA PERFORMANCE THERMIQUE : LA FORME D'HABITAT, LE MODE DE CHAUFFAGE, LA TAILLE

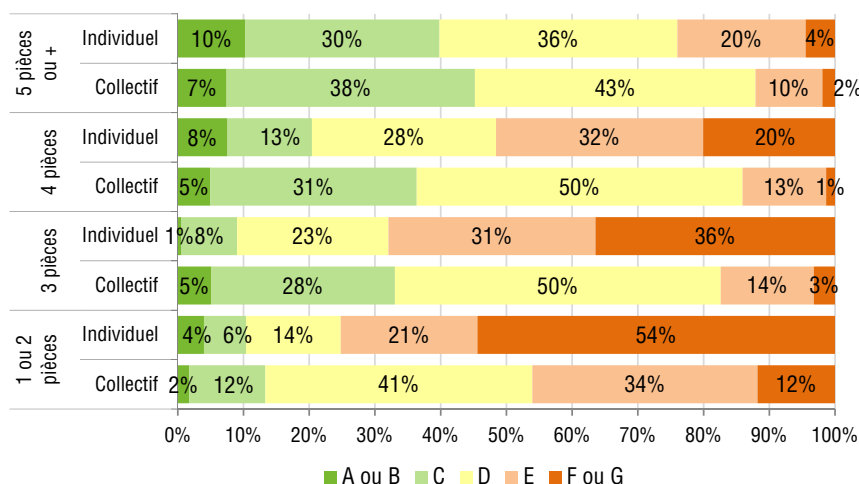
DPE des logements d'occasion vendus dans l'aire urbaine rennaise entre 2015 et 2017 par nombre de pièces et par mode principal d'énergie



Source : Notaires de France - base de données PERVAL 2015-2017 / Traitement AUDIAR

Outre leur période de construction, la performance thermique des logements est fortement corrélée à leur mode principal d'énergie. Ainsi, moins de 20 % des logements chauffés au gaz vendus entre 2015 et 2017 dans l'aire urbaine de Rennes sont de catégorie E, F ou G, contre près de 40 % parmi ceux utilisant l'électricité. Or, les petits logements utilisent plus souvent l'électricité que les grands logements. Il en résulte une moindre consommation énergétique des grands logements : moins de 20 % des logements d'au moins 6 pièces vendus entre 2015 et 2017 dans l'aire urbaine de Rennes sont de catégorie E, F ou G, contre 60 % parmi les petits logements d'une seule pièce.

DPE des logements d'occasion vendus dans l'aire urbaine rennaise entre 2015 et 2017 par nombre de pièces et type d'habitat



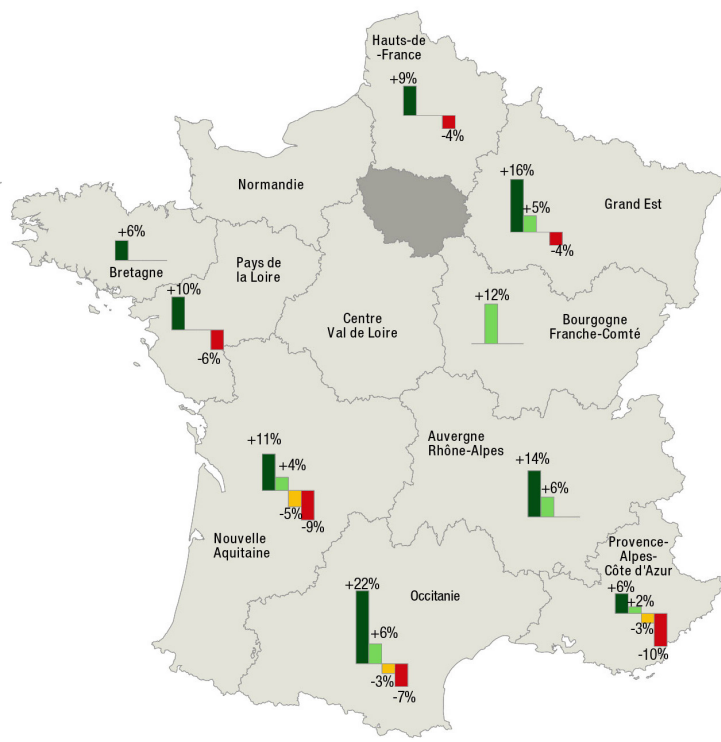
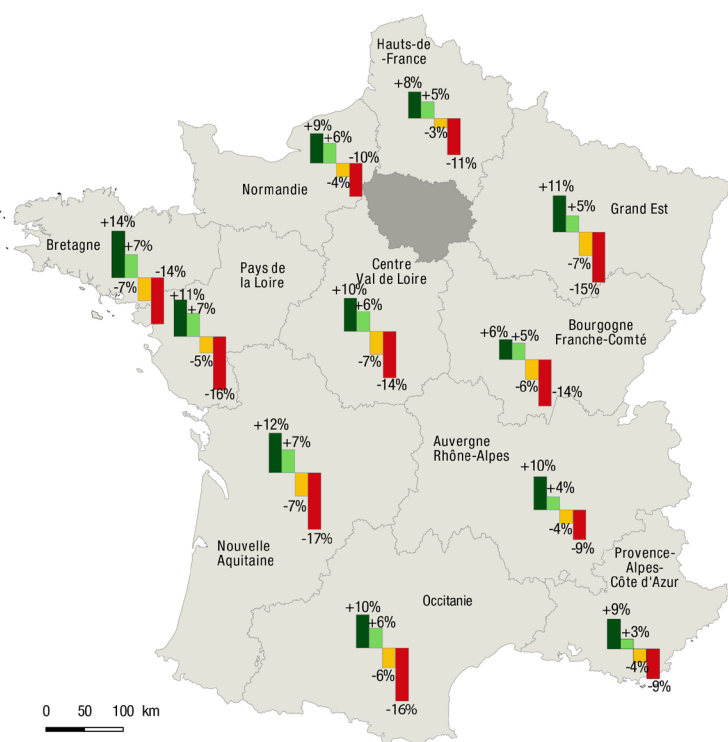
La forme d'habitat est également déterminante dans la consommation énergétique des logements. Ainsi, pour un même nombre de pièces, les logements individuels présentent des DPE plus défavorables que les logements collectifs. Par exemple, parmi les ventes de maisons de 4 pièces dans l'aire urbaine rennaise entre 2015 et 2017, plus de 50 % étaient classées en E, F ou G, contre moins de 15 % parmi les ventes d'appartements de même taille.

Source : Notaires de France - base de données PERVAL 2015-2017 / Traitement AUDIAR.

LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES MAISONS IMPACTE FORTEMENT LEUR PRIX DE VENTE EN BRETAGNE

Valeur/décote verte des maisons anciennes par région en 2017 (par rapport à un bien de référence étiqueté D)

Valeur/décote verte des appartements anciens par région en 2017 (par rapport à un bien de référence étiqueté D)



Valeur verte / Décote verte (par rapport à D)

- Étiquette A ou B
- Étiquette C
- Étiquette E
- Étiquette F ou G
- Non disponible

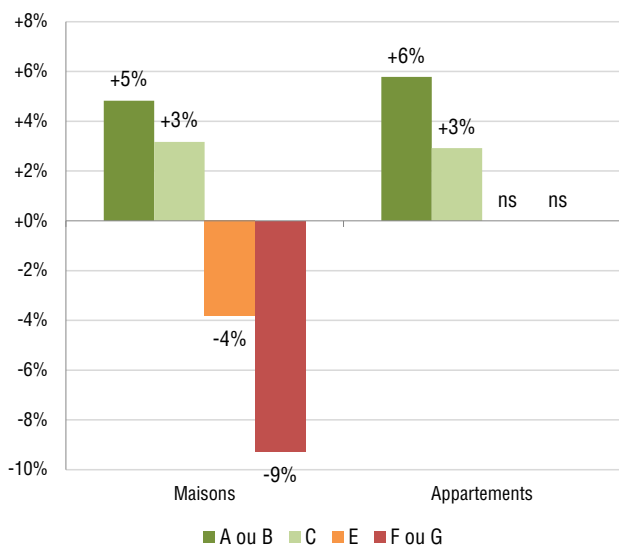
Source : « La valeur verte des logements en 2017 – France métropolitaine », DINAMIC – Octobre 2018.

Le prix des logements s'explique par de nombreux facteurs propres à ce dernier (type, taille, état, exposition...) et à son environnement (proximité des équipements, services et transports, vue, voisinage...). Plusieurs études nationales de l'association DINAMIC* ont montré que le DPE des habitations expliquait également en partie leur prix de vente aujourd'hui. D'après leur dernier rapport, les maisons anciennes d'étiquette énergie A-B se sont vendues en 2017 en moyenne de 6 % à 14 % plus chères que celles d'étiquettes D selon les régions, toutes choses égales par ailleurs, tandis que celles étiquetées F ou G se sont vendues de 6 % à 17 % moins chères. La Bretagne est la région où la plus-value des maisons liée à une étiquette A ou B par rapport à une étiquette D est la plus forte, augmentant le prix de vente en moyenne de 14 %. La décote des maisons d'étiquette F ou G y est également importante, atteignant - 14 %. Concernant les appartements, la valeur verte est moins impactante en Bretagne que sur le plan national. Toutefois, les appartements de catégorie A ou B y sont vendus en moyenne 6 % plus chers que ceux classés D, toutes choses égales par ailleurs.

UNE ÉTIQUETTE ÉNERGIE FAVORABLE AUGMENTE LE PRIX DE VENTE DES MAISONS ET DES APPARTEMENTS DANS L'AIRES URBAINE RENNAISE

Sur l'ensemble de l'aire urbaine de Rennes, les maisons étiquetées A ou B se sont vendues en moyenne 5 % plus chères que celles étiquetées D, toutes choses égales par ailleurs (mêmes caractéristiques, équipements, environnements et périodes de vente). La décote verte y est encore plus marquée : les maisons avec une étiquette énergie F ou G se sont vendues en moyenne 9 % moins chères que celles avec une étiquette D, toutes choses égales par ailleurs. Concernant les appartements d'occasion, la valeur verte atteint 6 % pour une étiquette A ou B par rapport à une étiquette D. Toutefois, comme sur l'ensemble de la Bretagne, la décote verte des appartements catégorisés E, F ou G n'est pas significative.

Valeur/décote verte des maisons et appartements d'occasion dans l'aire urbaine rennaise entre 2015 et 2017, par rapport aux biens de référence de classe D



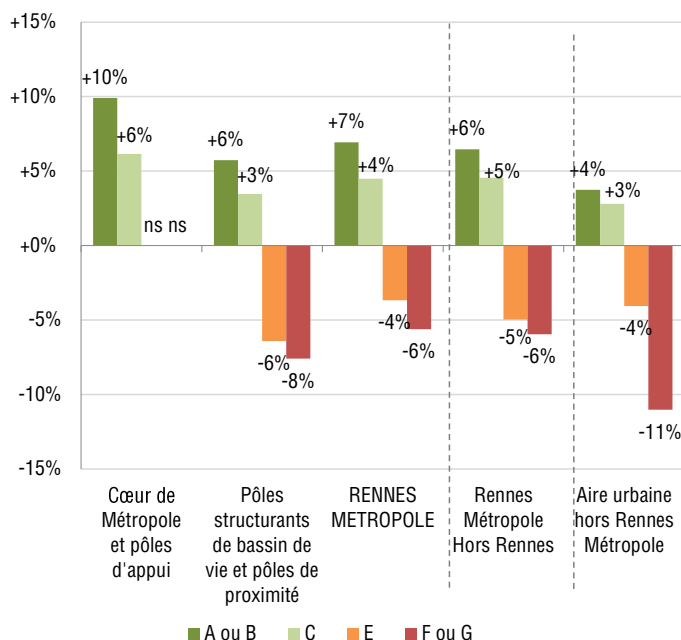
ns : non significatif -> L'impact d'une étiquette F ou G par rapport à une étiquette D sur le prix des appartements d'occasion, toutes choses égales par ailleurs, n'est pas significatif au seuil de 95 %.

Source : Notaires de France - base de données PERVAL 2015-2017 / Traitement AUDIAR

UNE DÉCOTE VERTE PLUS IMPORTANTE DANS LES COURONNES, EN PARTICULIER DANS LES COMMUNES RURALES

La valeur verte des biens immobiliers est plus ou moins forte selon les territoires de l'aire urbaine. Ainsi, une étiquette A ou B augmente plus fortement le prix de vente des maisons dans la ville-centre ou à sa proximité : + 10 % par rapport à un bien étiqueté D, toutes choses égales par ailleurs dans le cœur de Métropole et ses pôles d'appui, contre en moyenne + 7 % sur l'ensemble de Rennes Métropole, et + 4 % dans les couronnes. A contrario, les maisons les plus éloignées de la ville-centre connaissent une décote verte plus importante : les maisons classées F ou G se sont vendues 11 % moins chères en moyenne que celles étiquetées D (toutes choses égales par ailleurs) dans les couronnes, alors que cette décote n'est que de 6 % dans la périphérie de Rennes, et non significative dans le seul cœur de Métropole et ses pôles d'appui.

Valeur/décote verte des maisons d'occasion vendues entre 2015 et 2017, par rapport aux biens de référence de classe D selon les territoires de l'aire urbaine rennaise



ns : non significatif -> L'impact d'une étiquette F ou G par rapport à une étiquette D sur le prix des maisons d'occasion dans le Cœur de Métropole et des pôles d'appui, toutes choses égales par ailleurs, n'est pas significatif au seuil de 95 %.

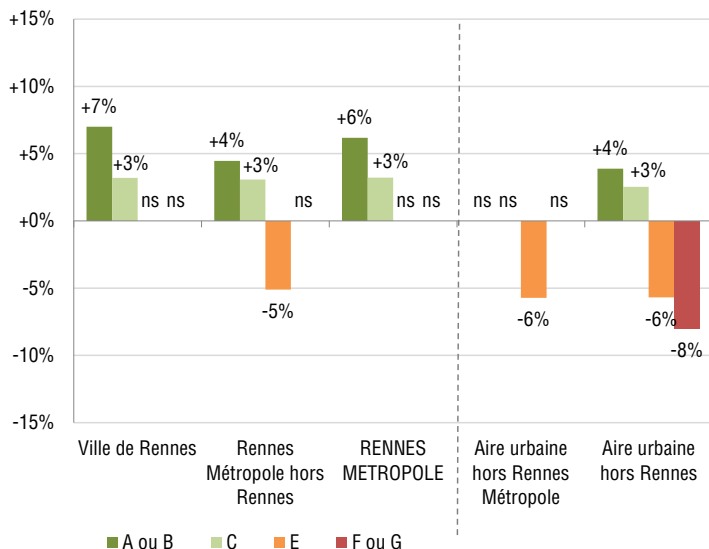
Source : Notaires de France - base de données PERVAL 2015-2017 / Traitement AUDIAR

Au sein des couronnes, la décote verte des maisons étiquetées F ou G atteint même 17 % pour les communes les plus rurales (moins de 3 000 habitants), contre seulement - 6 % pour les communes de plus de 3 000 habitants. A contrario, dans ces dernières, la valeur verte d'un DPE A ou B atteint + 5 %, alors qu'elle n'est pas significative pour celles de moins de 3 000 habitants.

* DINAMIC, Valeur verte des logements d'après les bases notariales, Biens et Perval, Septembre 2013 / Mars 2015 / Octobre 2018

Comme pour les maisons, la décote verte des appartements s'amplifie en s'éloignant des pôles urbains : elle n'est pas significative au sein de la ville de Rennes (qui concentre 70 % des ventes d'appartements de l'aire urbaine rennaise sur la période), alors qu'elle est en moyenne de 6 % dans la périphérie et les couronnes pour une étiquette E, et de 8 % pour les étiquettes F ou G. A contrario, la valeur verte semble plus forte au sein de la ville-centre : une étiquette A ou B augmente en moyenne le prix des appartements de 7 % dans Rennes (toutes choses égales par ailleurs), contre seulement + 4 % dans le reste de l'aire urbaine.

Valeur/décote verte des appartements d'occasion vendus entre 2015 et 2017, par rapport aux biens de référence de classe D selon les territoires de l'aire urbaine rennaise



ns : non significatif

Source : Notaires de France - base de données Perval 2015-2017 / Traitement AUDIAR

La valeur verte n'est pas significativement différente d'un quartier à l'autre de Rennes. Mais, elle est plus forte quand on s'éloigne des stations de métro : pour les appartements rennais situés à plus de 500 mètres d'une station, le prix de vente est en moyenne 8 % plus élevé avec des étiquettes A ou B qu'avec un DPE D (toutes choses égales par ailleurs), tandis que pour ceux localisés à moins de 500 mètres d'une station, la valeur verte n'est pas significative. Cette plus-value des catégories A ou B atteint + 11 % en moyenne pour les appartements situés à plus de 1 km d'une station de métro. On peut penser qu'à proximité des stations de métro, l'étiquette énergie a peu d'impact sur les prix immobiliers, car tous les biens sont très onéreux du fait de leur localisation géographique, celle-ci primant sur toutes leurs autres caractéristiques.

UN IMPACT PLUS IMPORTANT DE L'ÉTIQUETTE ÉNERGIE POUR LES GRANDES MAISONS ET LES PETITS APPARTEMENTS

Outre leur localisation géographique, tous les types de biens ne sont pas impactés de façon homogène par l'étiquette énergie. Ainsi, la valeur verte et la décote verte sont plus importantes pour les maisons de grande taille : pour les maisons de l'aire urbaine rennaise de 6 pièces ou +, la plus-value d'une étiquette A ou B atteint 7 % et celle d'une étiquette C 4 % (par rapport à D), alors qu'elle n'est pas significative pour les maisons de 5 pièces ou de moins de 4 pièces. Concernant la décote

verte des biens classés F ou G, la moins-value atteint en moyenne 13 % pour les maisons d'au moins 6 pièces, contre 8 % en moyenne pour les maisons de 5 pièces ou moins. Et, pour ces dernières, une étiquette E n'impacte pas significativement leur prix, tandis que la décote verte d'une étiquette E est en moyenne de 6 % pour les maisons de 6 pièces ou plus.

À l'inverse, pour les appartements, ce sont les petits logements qui sont le plus impactés : le prix des appartements d'1, 2 ou 3 pièces augmente en moyenne de 6 % pour une étiquette A ou B et baisse de 5 % pour une étiquette F ou G tandis que ceux de 4 pièces ou + ne présentent ni valeur verte ni décote verte significatives.

MÉTHODE

Afin de calculer la valeur/décote verte des logements d'occasion dans l'aire urbaine rennaise et ses territoires, nous avons utilisé la même méthode que l'association DINAMIC dans ses études nationales : la fonction hédonique des prix, qui décompose le prix de vente des biens immobiliers selon leurs différentes caractéristiques, dont l'étiquette énergie. Les données utilisées sont issues de la base de données des notaires PERVAL sur les ventes de maisons et appartements de 2015 à 2017 dans l'aire urbaine rennaise, ainsi que de croisements géographiques avec d'autres sources de données (équipements, revenus...). Sont exclues de l'analyse les ventes de logements neufs, les logements atypiques (lofts, châteaux, ateliers...), les logements occupés au moment de la vente, ceux non acquis en pleine propriété par un particulier ou une SCI ou encore ceux dont l'usage n'est pas strictement l'habitation. Comme dans les études DINAMIC, deux fonctions hédoniques de prix différentes ont été calculées pour les maisons et les appartements.

Variables utilisées dans les fonctions hédoniques des prix immobiliers dans l'aire urbaine de Rennes

Caractéristiques		Modalités		Significativité dans le modèle	
		Maisons	Appartements	Maisons	Appartements
Caractéristiques du bien	Étiquette énergie	A ou B ; C ; D ; E ; F ou G		***	***
	Époque de construction	Avant 1948 ; 1948-1969 ; 1970-1980 ; 1981-2000 ; Après 2000 ; non renseigné		***	***
	État général	Bon état ; Travaux à prévoir ; Vétuste ; non renseigné		***	***
	Nombre de pièces	<= 3 ; 4 ; 5 ; 6 ; 7 ou +	1 ; 2 ; 3 ; 4 ; 5 ou +	***	***
	Surface habitable	log (surface habitable)		***	***
	Surface du terrain	log (surface terrain)		***	
	Type de bien	Pavillon ; villa ; maison rurale ; maison de ville/village	Standard ; studio/studette ; duplex/triplex	***	Non significatif
	Nombre de niveaux	Plain-pied ; à étage		***	
Nombre d'étages & ascenseur		Rez-de-chaussée ; 1 ^{er} ou 2 ^e étage sans ascenseur ; 1 ^{er} ou 2 ^e étage avec ascenseur ; 3 ^e étage ou plus sans ascenseur ; 3 ^e étage ou plus avec ascenseur		***	
Equipements du bien	Nombre de salles de bain	1 ; 2 ou +		***	***
	Piscine	Oui / Non		***	
	Sous-sol	Oui / Non		***	
	Dépendance	Oui / Non		***	
	Parking	Sans parking / 1 place de parking / 2 places ou +		***	***
	Comble	Oui / Non		**	
	Cellier	Oui / Non		Non significatif	*
	Balcon	Oui / Non		Non significatif	Non significatif
	Grenier	Oui / Non		***	***
	Loggia		Oui/Non		***
	Terrasse	Oui / Non		Non significatif	***
	Jardin		Oui/Non		***
Cave	Oui / Non		***	***	
Situation géographique / Voisinage	Bruit	< 50 dB(A) , 50-60 dB(A) , > 60 dB(A), non renseigné		***	Non significatif
	Revenus du voisinage	log (revenu médian disponible dans l'IRIS)		***	***
		Part de ménages à bas revenus dans le carreau de 100 m ²		***	Non significatif
	Types de commune	Rennes ; Autres communes du cœur de Métropole ; Pôles d'appui du cœur de Métropole ; Pôle structurants du bassin de vie ; Pôles de proximité ; Reste de l'aire urbaine		***	***
	Distance minimale aux transports en commun	à un arrêt de bus		***	Non significatif
		à un arrêt de métro		***	***
à une gare		**	***		
Distance minimale au réseau routier	à un échangeur		***	Non significatif	
Période de vente	Trimestre + Année	T1 2015 à T4 2017		***	***

ns : non significatif

Source : Notaires de France - base de données Perval 2015-2017 / Traitement AUDIAR

MÉTHODE (suite)

Les fonctions de prix hédoniques sont basées pour l'aire urbaine rennaise sur des échantillons de 4 949 ventes d'appartements et 4 574 maisons, pour lesquelles l'étiquette énergie, la localisation et les principales variables étaient renseignées. Des intervalles de confiance à 95 % ont été calculés pour chacun des indicateurs de valeur/décote verte présentés dans cette note.

Intervalles de confiance à 95% de la valeur/décote verte des maisons d'occasion vendues entre 2015 et 2017 et taille de l'échantillon

	A ou B	C	D	E	F ou G	Échantillon
Ville de Rennes	ns	ns	Référence	ns	ns	460
Rennes Métropole hors Rennes	4,5% à 8,4%	3,4% à 5,7%		-6,2% à -3,7%	-8% à -3,9%	1 786
Cœur de Métropole et pôles d'appui	6,8% à 13%	4,6% à 7,7%		ns	ns	1 029
Pôles structurants du bassin de vie et pôles de proximité	3,4% à 8%	2,1% à 4,8%		-7,9% à -4,9%	-10% à -5,2%	1 217
RENNES METROPOLE	5% à 8,8%	3,5% à 5,5%		-4,8% à -2,5%	-7,4% à -3,8%	2 246
Aire urbaine hors Rennes Métropole	1,8% à 5,6%	1,7% à 3,9%		-5,2% à -2,9%	-12,7% à -9,3%	2 703
AIRE URBAINE DE RENNES	3,5% à 6,2%	2,4% à 3,9%	-4,6% à -3%	-10,5% à -8%	4 949	

ns : non significatif

Source : Notaires de France - base de données Perval 2015-2017 / Traitement AUDIAR

Intervalles de confiance à 95% de la valeur/décote verte des appartements d'occasion vendus entre 2015 et 2017 et taille de l'échantillon

	A ou B	C	D	E	F ou G	Échantillon
Ville de Rennes	4,5% à 9,5%	2,2% à 4,2%	Référence	ns	ns	3 198
Rennes Métropole hors Rennes	2,7% à 6,2%	2% à 4,2%		-6,6% à -3,6%	ns	1 022
RENNES METROPOLE	4,4% à 7,9%	2,4% à 4,1%		ns	ns	4 220
Aire urbaine hors Rennes Métropole	ns	ns		-8,3% à -3,2%	ns	354
AIRE URBAINE DE RENNES	4,1% à 7,5%	2,1% à 3,7%		ns	ns	4 574
Aire urbaine hors Rennes	2,2% à 5,6%	1,5% à 3,6%		-7% à -4,4%	-11,3% à -4,7%	1 376

ns : non significatif

Source : Notaires de France - base de données Perval 2015-2017 / Traitement AUDIAR



**AGENCE D'URBANISME
ET DE DÉVELOPPEMENT INTERCOMMUNAL
DE L'AGGLOMÉRATION RENNAISE**

3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz - CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2
T : 02 99 01 86 40 - www.audiar.org

Contact

Audrey Naulin
02 99 01 86 48
a.naulin@audiar.org

2018-010-EXT-178