

Titre de l'intervention :

Les évaluations immobilières prospectives dans le cadre d'un développement environnemental soutenable pour les générations futures et la rénovation énergétique de l'immobilier.

1) Table des matières

Titre de l'intervention :.....	1
1) Table des matières	1
4) Une évaluation immobilière passiste.....	2
5) L'impact des risques sur l'évaluation immobilière.....	2
6) Les travaux nécessaires pour compenser ou accompagner le dérèglement climatique	5
7) La Valeur Verte est -elle un mythe ou seulement la valeur vénale ?.....	10
8) Les surfaces ou plutôt volumes à prendre en compte	12
9) Conclusion	12

2) Le Green Deal Européen

Le 7 juin 2021, le Conseil a adopté le règlement portant création du fonds financier. La transformation vers un avenir plus écologique nécessite en effet une contribution du secteur financier. Dans le cadre du pacte vert, la Commission a proposé un certain nombre d'initiatives sur la finance durable avec notamment la création d'un fonds financier de 17,5 milliards d'euros qui prévoit de lutter contre le dérèglement climatique avec un objectif en 2030 **d'une réduction, par rapport à 1990, de 55 % des émissions de gaz à effet de serre (GES).**

Mais il projette également la mise en place de la « **TAXONOMIE** » .

Il s'agit d'un objectif d'atténuation du changement climatique. Il est également souhaité une **adaptation à ce changement climatique**. Il faudra également projeter **une utilisation durable et protéger les ressources aquatiques et marines**. Il doit être également mis en œuvre une **transition vers une économie circulaire plus vertueuse**. Une prévention et un contrôle de la pollution doivent permettre de protéger les ressources.

Enfin, il conviendra non seulement de protéger, mais également de restaurer la biodiversité des écosystèmes, avec des règles sur les obligations vertes.

Ainsi, le Green Deal Européen, fait la promotion de l'analyse de la consommation d'énergie primaire et de l'émission des gaz à effet de serre impactant l'activité de l'expertise en évaluation immobilière.

3) Une évaluation immobilière passéiste.

Actuellement sur l'Europe continentale, l'expertise en évaluation immobilière est basée sur l'observation des prix de vente constatés par le passé et transposés sur le présent.

On distingue ainsi les valeurs de marché avec la valeur vénale, mais également la valeur locative de marché.

Il faut néanmoins envisager d'autres méthodes d'évaluation telle que la méthode d'utilisation optimale du bien. Sont également possibles des hypothèses particulières d'évaluation. On pourra également former la valeur en poursuite d'usage. Mais se développe au niveau international, la juste valeur ou « Fair Value ».

En application de la norme IFRS 13, (Normes Internationales d'Information Financière applicable depuis le 1^{er} janvier 2013) la mesure de la « juste valeur » doit permettre d'améliorer la cohérence, la comparaison et la compréhension des comptes. Il s'agit là d'un objectif de convergence des normes IFRS et des normes, des USA « USA GAAP » (normes comptables américaines). Elle étend le concept de la simple contrepartie d'un échange pour une vente. Elle comprend ainsi le prix qui serait reçu de la vente d'un actif ou versé pour transférer une dette dans une transaction effectuée régulièrement entre les acteurs du marché et à la date de la mesure. Elle doit correspondre en général à la valeur de marché tel que défini par les IVS (International Valuation Standards révisés le 31 janvier 2022, traduit par TEGoVA France cette fin d'année 2022) et la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière pour la France. Il s'agit ainsi de prendre en compte une possibilité d'utilisation optimale mais aussi des méthodes d'évaluation plus prudentielles qui utilisent les références ainsi que les comparables et observables. Or les taux de rendement de sortie négligent l'évolution actuelle due au dérèglement climatique. Il conviendra donc que ces normes évoluent pour prendre en compte la situation actuelle. En effet, selon le paragraphe 51 de la norme IAS 40 (International Accounting Standards Board IASB), dans le calcul de la juste valeur ne sont pas prises en compte les dépenses en capital futur qui visent à améliorer le bien, ni les avantages qui en découleront.

Mais la prise en compte du dérèglement climatique peut entraîner des dépenses très importantes. Il s'agit par ailleurs de prévoir que le revenu immobilier pourra être supérieur avec les travaux mis en œuvre pour accompagner le dérèglement climatique, notamment par comparaison aux autres biens du secteur immobilier.

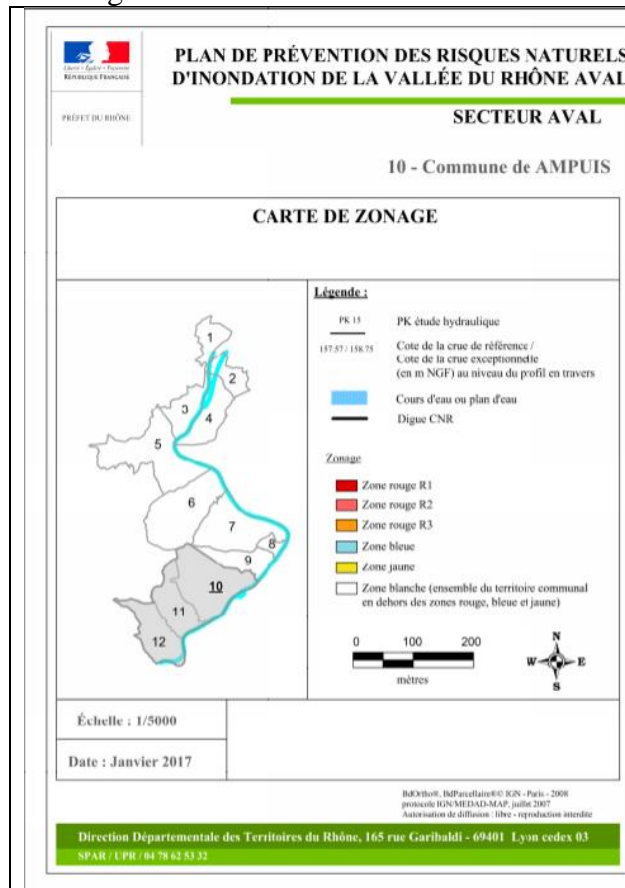
4) L'impact des risques sur l'évaluation immobilière

L'impact du dérèglement climatique implique désormais une aggravation des risques qui doivent être pris en compte dans l'évaluation immobilière.

Une situation confortable pour l'expert en évaluation immobilière consisterait à se cantonner à la législation ou la réglementation existante sur le secteur. Alors que pour l'expert évaluateur qui effectue une visite des lieux, les évaluations automatiques de marché qui ne raisonnent qu'à partir de statistiques de données préexistantes, peuvent poser problème. Il s'agira ainsi d'observer si des risques sont existants alors qu'ils ne sont ni légiférés ni réglementés.

Il s'agira ensuite de détecter quelle est l'occurrence ou la fréquence de retour probable de l'événement. L'incidence sur la valeur sera alors triple. :

- On pourra envisager les coûts de remise en état d'un tel phénomène lorsqu'il adviendra.
- On pourra ensuite prendre en compte les coûts de transformation ou d'adaptation, sans attendre la survenue du risque.
- On n'oubliera pas l'impact psychologique, pour un acquéreur qui percevra très négativement la situation du bien immobilier dans un secteur désormais à risque. Mais on a pu par le passé observer que la possibilité d'exposition aux risques était parfois compensée par un marché immobilier très soutenu sur un secteur géographique précis. Mais cette situation évolue puisque les ministères apprécient désormais que, dans des zones à risque même faible, tout aménagement ou construction deviennent interdits.



En matière de risques réglementaires basés sur une législation désormais bien admise, il en va ainsi des risques naturels d'inondation où est tout d'abord définie une cartographie. La **zone rouge où tout est interdit**. La **zone bleue** où tout aménagement ou construction est soumis à conditions particulières. Quant à la **zone blanche**, elle ne doit pas être négligée puisqu'elle signifie simplement que l'on n'est pas concerné à priori directement par le risque, mais que l'on est situé au voisinage de ce risque. On notera par ailleurs qu'une directive européenne est venue aggraver considérablement la réglementation des **Plans de Prévention des Risques Naturels**

Prévisibles d'Inondation (PPRNI, créés par une loi de 1995 en France, pourtant régulièrement approuvés après enquête publique). Ainsi a été mise en place une nouvelle cartographie de **Territoire à grand Risque d'Inondation ou TRI**. On notera à ce sujet que la transposition de la directive européenne 2007/60/CE du Parlement européen et du Conseil, du 23 octobre 2007, relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, n'a donné lieu à aucune enquête publique supplémentaire, ce qui peut poser un problème démocratique. Mais la sécurité des biens et des personnes restant de la compétence exclusive de l'État cela ne heurte pas grand monde – sauf les utilisateurs et les experts – quand ils découvrent subrepticement la nouvelle réglementation TRI.

La partie réglementaire prévoit tout d'abord une identification géographique, souvent reprise en annexe aux plans locaux d'urbanisme, par un plan de zonage du risque. **Elle prévoit ensuite un règlement écrit qui fixe des modalités de construction ou d'aménagement** dans les différents secteurs, étant bien précisé que dans la zone rouge, tout y est interdit.

Pour la zone bleue, il est préconisé des mesures d'adaptation telles que, par exemple : pas d'ouvertures des bâtiments en amont, implantation des installations dommageables au-dessus de la côte de crue probable. Sont interdits également les remblais dans les zones inondables pour permettre aux crues de s'étaler. Enfin, il est préconisé des mesures telles que l'alimentation électrique à partir du premier étage et non plus à partir des dalles en sous-sol mais encore la pose des prises électriques au-dessus de la côte de crue en rez-de-chaussée et non au raz des plinthes. Mais la question se pose de savoir si on met en œuvre ces dispositions pour une protection d'occurrence décennale-à priori écartée-, ou plutôt trentennale ou centennale. Pour exemple, on notera que sur la vallée du Rhône, la crue du fleuve pour une période de retour millénaire serait d'un mètre plus haute que la cote de prévision centennale.

TITRE IV : AVERTISSEMENT CONCERNANT LA ZONE BLANCHE

En dehors des zones rouge et bleue définies ci-dessus, le risque d'inondation normalement prévisible est faible. La zone blanche ainsi définie n'est pas sujette à des prescriptions particulières.

Cependant, pour l'établissement et l'utilisation de sous-sols et dispositifs enterrés, on doit prendre en compte la présence d'une nappe souterraine et éventuellement, à proximité des zones rouges et bleues, une crue de retour supérieur à cent ans.

Figure 1 : Définition de la zone blanche théoriquement non concernée par le risque mais situé au voisinage.

P.K.	NGF Normal (IGN 69)	
	Crue décennale	Crue centennale Cote de référence
32,00	149,14	150,52
32,10	149,10	150,48
32,20	149,06	150,44
32,30	149,02	150,40
32,40	148,98	150,36
32,50	148,94	150,32
32,60	148,90	150,28
32,70	148,86	150,24
32,80	148,82	150,20

Pas

Figure 2 : exemple de cote de crues et leur fréquence de retour.

ARTICLE 3 - Références techniques

Sur un terrain, le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) est défini par le rapport de la projection au sol des bâtiments et remblais de ce terrain sur la surface totale de celui-ci

Sur une parcelle dont le zonage est homogène au titre du présent PPR, le CES s'applique à la totalité de la parcelle.

Sur une parcelle comprenant plusieurs zones au titre du présent PPR, le CES s'applique indépendamment sur chacune de ces zones.

Sur un ensemble de parcelles contiguës (tènement) appartenant au même propriétaire ou à une même copropriété, le CES pourra être calculé globalement sur chacune des zones identiques au titre du présent Plan de Prévention des Risques, sous réserve du respect des dispositions de l'article L. 111-5 du code de l'urbanisme

La présente définition porte sur les parcelles et tènements existant à la date d'approbation du présent Plan de Prévention des Risques.

Les cotes de référence retenues pour la réglementation des zones sont celles de la crue centennale du Rhône. Elles figurent, au droit des Points Kilométriques, sur le plan de zonage inclus dans le dossier de PPR.

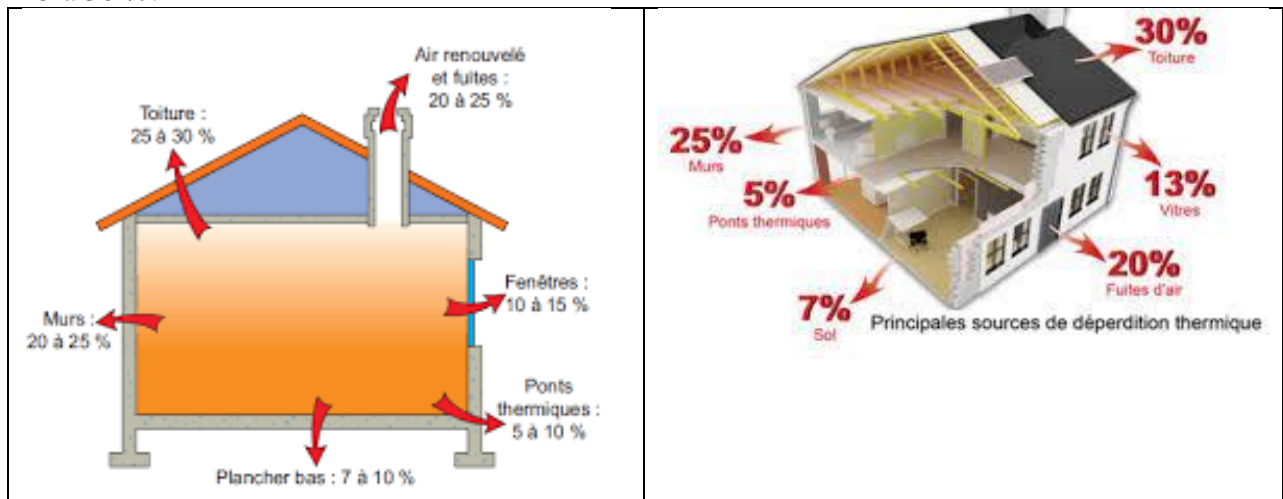
Le tableau de la page suivante reproduit ces cotes avec les cotes intermédiaires ainsi que celles de la crue décennale pour information.

Figure 3 : contenu d'un règlement de PPRNI.

5) Les travaux nécessaires pour compenser ou accompagner le dérèglement climatique

Indépendamment de la prise en compte des risques, il nous faut envisager désormais des travaux d'accompagnement pour l'isolation, voire la remédiation pour l'immobilier existant éventuellement sinistré.

On notera tout d'abord que le premier critère est un critère d'isolation pour la déperdition énergétique. La déperdition la plus importante s'effectue par la toiture. Elle est en général est de 25 à 30 %.



L'air devant être renouvelé lorsqu'il n'y a pas de ventilation mécanique contrôlée (VMC) ou seulement une ventilation mécanique contrôlée à simple flux, cela peut provoquer 20 à 25 % des fuites.

La déperdition par les murs est souvent de 20 à 25 %. Mais les fenêtres lorsqu'elles sont changées présentent des délais de retour sur investissement considérables puisque n'apportant qu'une économie de 10 à 15 % des fuites. Elles ont des coûts en général élevés avec double ou triple vitrage pour des vitres séparées par des gaz rares. Les ponts thermiques en rez-de-chaussée comme en étages provoquent une moindre déperdition d'énergie ainsi que les planchers bas, selon qu'ils sont situés sur un étage habité ou sur un sous-sol de pleine terre voire enfin sur un vide sanitaire. En matière d'expertise en évaluation, une première solution consisterait à appréhender l'ensemble des dépenses nécessaires pour mettre en œuvre ces travaux de compensation. Mais cette solution est une solution extrême qui est rarement mise en œuvre, il conviendrait alors soit de programmer ces travaux dans le temps et de les abonner à une durée d'investissement qui pourra, elle, être prise en compte dans l'évaluation immobilière.

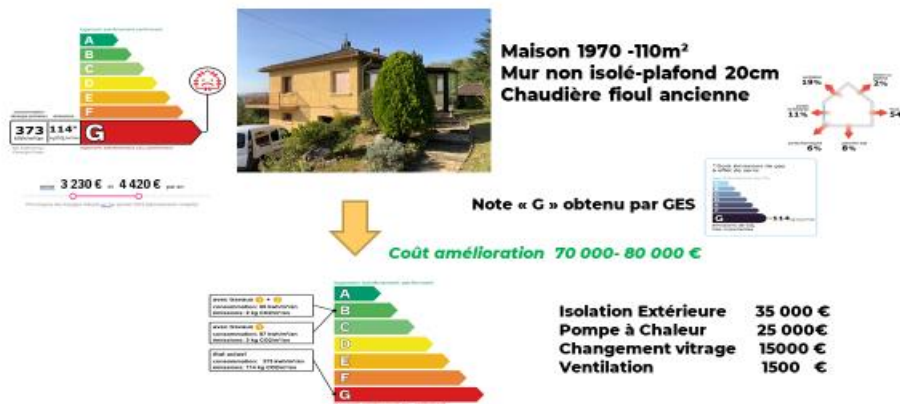


Figure 4 : Exemple d'une maison non Isolée Source CABINET ACHIN DIAG EXPERT

Ainsi, pour une maison de 110m² non rénovée de type 1970, c'est-à-dire construite avant le premier choc pétrolier, on aurait un poste d'isolation extérieure de 35 000 €. Le changement des vitrages coûterait seulement 15 000 €, mais la mise en œuvre d'une pompe à chaleur, quant à elle, représenterait une dépense importante de 25 000 € et la reprise de la ventilation pour un coût plus modique de 1500 €. Cela montre toute l'importance de l'ordre de grandeur des coûts de rénovation qui pourraient être mis en œuvre pour obtenir la transformation d'une « passoire énergétique » en une maison équipée correctement. Soit au total une dépense de 70 000 à 80 000 €.

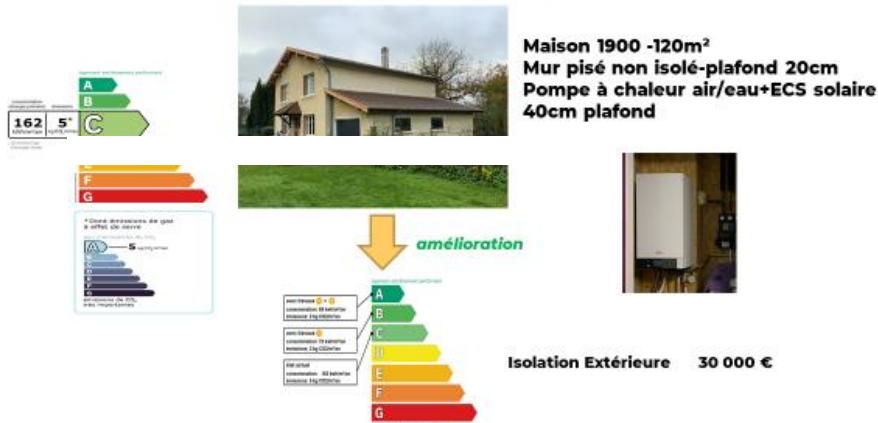


Figure 5 : Source CABINET ACHIN DIAG EXPERT Maison rénovée 2019

Lorsqu'il est impossible d'effectuer des travaux d'isolation par l'extérieur d'un coût de 160 € le mètre carré. Il est alors proposé une isolation intérieure avec la mise en œuvre d'un doublage simple de 75 mm d'épaisseur, de l'isolant, plus du placoplâtre et des finitions pour 60 €/mètre carré, avec un R 2.35m²/KW.



Figure 6 : Source CABINET ACHIN DIAG EXPERT collectif non rénové

Il faudra alors une grande expérience du géomètre-expert évaluateur pour savoir quels travaux prendre en compte, écarter ou étaler dans le temps. La solution de la prescription d'un audit énergétique pour chaque bien immobilier serait effectivement l'idéal, toutefois cela n'est pas souvent le cas. A partir du 1er avril 2023, l'obligation de réaliser un audit énergétique concernera tout d'abord les habitations classées F ou G, les logements dits « passoires thermiques », dont la promesse de vente ou, à défaut, l'acte de vente, aura été signé à partir du 1er septembre 2022, selon un décret du gouvernement français daté du 9 août 2022.

Les professionnels de l'immobilier qui sont habitués à prendre en compte les dépenses d'avenir avec période de retour à l'investissement, ont bien compris cette situation. Ils envisagent, par exemple, pour la rénovation de bâtiments d'activité, la mise en place d'un complexe d'étanchéité, la pose de plots photovoltaïques avec bien sûr la pose d'une membrane d'étanchéité entre les deux.



Figure 7 : cout en euros hors taxes valeur 2022 source Ai2B.

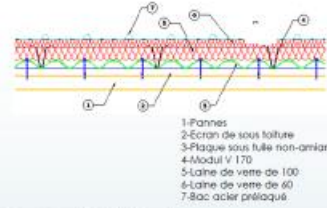
Ces préconisations permettent d'une part de diminuer considérablement les charges de l'exploitant. Mais surtout, elles présentent un intérêt de survalorisation aux termes de l'amortissement ou en cas de revente. Bien sûr, il faut un arbitrage pour programmer ces travaux dans le temps, puisqu'il n'est pas toujours possible de budgétiser l'ensemble des travaux de rénovation éco énergétique en une seule opération.

Une difficulté est alors rencontrée s'agissant de surisolation, d'installation photovoltaïque avec reprise de l'étanchéité sur des charpentes qui ne le supporteraient pas. Là, un audit technique plus particulier qu'un simple audit énergétique sera nécessaire avec l'intervention d'un maître d'œuvre ou architecte maître d'œuvre.



Surisolation de la toiture existante

- Résistance thermique de la toiture existante 2,45m².K/W .
- Composition de la surisolation (préconisation R=4,40m².K/W):
 - Ecran sous toiture existant (R=1,40m².K/W)
 - Laine de verre de 100 (R=2,50m².K/W)
 - Laine de verre de 60 (R=1,50m².K/W)
- Résistance thermique obtenue : R=5,40 m².K/W
- Coût prestation : ≈ 90€HT/m²



NOTA R ≥4,5 : Eligibilité CEE (Certification d'Economie d'Énergie)



Dépose des tuiles existantes



Mise en place isolant



Finition de la toiture

Figure 8 : cout en euros hors taxes valeur 2022 source Ai2B.



Panneaux photovoltaïques

- Mise en œuvre de panneaux photovoltaïque sur support bac :
 - Des rails sont installés sur le bac de couverture pour permettre la pose des modules solaires
- Coût prestation : = 175€HT/m²



- Installation photovoltaïque et sur-isolation de couverture, sans impact sur les charges permanentes rapportées sur la charpente.
 - Existant déposé : 30kg/m² (13 tuiles canal/m² -> poids tuile = 2,3kg/u)
 - Solution : 25,4kg/m² (Ossature=1 + Isolant=2,4 + Bac=7 + Photovoltaïque=15)

Figure 9 : cout en euros hors taxes valeur 2022 source Ai2B.

S'agissant de l'économie du foncier visée également par le Green Deal Européen et l'adaptation au dérèglement climatique. Une solution pour les bâtiments d'activité commerciale serait de créer un parking aérien en substitution du parking en surface, très gros consommateur de foncier : un parking dit « en ouvrage ».

Dans cet exemple, on obtient le coût d'une place à 5500 € hors-taxes quand le prix d'un parking en surface au sol représenterait seulement 1250 €/place. On admet alors qu'il y ait 12 m² 50 de place de stationnement proprement dit et 12,5 m² d'aires de manœuvre ramenées à la place.



Figure 10 : Cout en euros Hors taxes Valeur 2022.

6) La Valeur Verte est-elle un mythe ou seulement la valeur vénale ?

On déduira des analyses et de la prise en compte de ces travaux d'adaptation ou d'amélioration en énergie, qu'il pourrait alors être défini une valeur verte. Mais cette valeur verte existe-t-elle désormais vraiment ? En effet, la valeur vénale n'est-elle pas la seule valeur qui résulte d'une part de l'observation du marché immobilier et d'autre part de la prise en compte des travaux nécessaires, vis-à-vis du dérèglement climatique.

Une première solution a été analysée par la société ADNOV du Conseil Supérieur du Notariat de France. Il a été observé et analysé **quelle était l'incidence des diagnostics de performance énergétique sur les prix de vente dans le passé immédiat**. Cette étude s'est appuyée sur la réglementation qui prévoit sept catégories ou étiquettes énergie, de la lettre A à la lettre G.

L'observation a isolé les catégories les plus vertueuses A et B et les catégories F et G beaucoup plus d'énergivores. On rappellera ici que d'un point de vue réglementaire, il n'est plus possible de louer une passoire thermique de catégories G depuis le 1er janvier 2023 et que sur une quinzaine d'années, toutes les étiquettes d'énergie doivent être considérablement améliorées.

D'un point de vue du marché immobilier, il a été observé que tout d'abord sur le territoire, 66 % des mutations concernent les maisons. Pour les catégories de « passoires énergétiques » F et G, elles représentent 11 % des ventes et que les transactions pour les catégories vertueuses A et B représentent seulement 7 % des transactions globales. La plupart des constructions énergivores datent d'avant 1980, en rappelant le premier choc pétrolier de 1973. Enfin, la superficie moyenne des logements observés est située entre 60 m², soit un petit appartement de type trois pièces et une centaine de m² en moyenne pour les villas.

L'étude des Notaires a constaté que **les prix de vente des deux catégories les plus énergivores par rapport à une étiquette moyenne « D » seraient d'environ -10 %** et que les catégories d'étiquettes énergétiques les plus vertueuses soient **les catégories A et B constateraient une survaleur de 10 % par rapport à l'étiquette moyenne D**. Mais cette variation est fonction du type de logement, qu'il s'agisse d'un appartement ou d'une maison. Elle est fonction également de la latitude, mais aussi selon la pression du marché immobilier local qui a tendance à effacer les

écarts pour les catégories les plus énergivores dans les secteurs tendus.

Une autre solution, serait d'abonner, les dépenses de remédiation, indépendamment de l'observation des variations de marché en fonction des classements énergétiques. Il s'agirait d'analyser le montant des dépenses probables avec les amortissements correspondant à engager pour les années à venir. Mais cette solution se heurte à la pratique actuelle des experts en évaluation qui doivent réaliser des expertises prudentielles basées essentiellement sur l'observation des ventes déjà intervenues. Cette situation est notamment bouleversée lorsque des événements, tels que la guerre en Ukraine, interviennent sur un marché même international. On a ainsi pu observer que les taux de retour à l'investissement économique, pour la partie calculée sur un taux prudentiel à long terme, qui était quasiment nul avant l'événement, ont évolué fortement. On a en effet l'habitude de déterminer le taux de rendement selon la formule théorique :
Taux de rendement = taux sans risque TSR + prime de risque PR + prime de volatilité PV
Le Taux Sans Risque correspond à la valeur du rendement des obligations assimilables du trésor (OAT) à 10 ans. A l'heure actuelle, au 17/02/2023 de 3.01% . Or ce taux était quasiment nul, voire négatif fin 2020. Voilà un impact négatif fort pour la modélisation « mathématique » des taux de rendement.

On a également pu observer une augmentation de 15 à 20 % des coûts de matériaux de construction bouleversant toutes les opérations en voie de réalisation. Or, cette situation n'avait absolument pas été anticipée il y a un an. Qu'en est-il donc des expertises en évaluations qui ont été datées d'il y a un peu plus d'un an ? Il faudra donc vraisemblablement, pour les experts en évaluation immobilière, désormais prendre en compte, non seulement les travaux à envisager pour l'avenir, pour l'accompagnement du dérèglement climatique. Mais il leur faudra également garder une attention toute particulière sur une évaluation immobilière qui doit rester prudentielle. Pour l'utilisateur tel que, par exemple, le **commerçant locataire**, lui aura une incidence de charges amortissables sur une période courte de cinq à sept années. Tous les travaux engagés devraient donc avoir un taux de retour à l'investissement de 14 à 20 % !

Pour **l'immobilier d'activité** il est d'une pratique, compte tenu que l'investissement y est risqué d'avoir des durées de retour l'investissement de 10 à 12 années, correspondant à des taux de capitalisation de 9 à 11 %.

Alors que pour **l'habitation**, il est désormais courant d'avoir, pour des investissements pour les propriétaires occupants, des taux de retour l'investissement de 25 ans sous correspondant à un taux de capitalisation de 4 %.

Mais pour les travaux devant accompagner le dérèglement climatique, il faut noter que les taux de retour l'investissement sont plus souvent de 20 ans pour le thermique, mais de plus de 30 ans pour les menuiseries, d'où une parfaite inadéquation entre l'investissement immobilier du secteur et les taux de retour habituellement utilisés. Enfin on notera, comme la fiscalité en France est habituellement un sport national, que **les incitations fiscales doivent seulement permettre une optimisation du montage économique et non pas le fonder**, tant il est variable notamment en fonction du politique. On aimerait alors que les décisions politiques soient moins mouvantes et permettent dès lors une véritable prise en compte à moyen terme des travaux concernant le dérèglement climatique.

7) Les surfaces ou plutôt volumes à prendre en compte

Comme particularité on notera que pour les géomètres experts, experts en évaluation immobilière, il faut faire attention aux surfaces utilisées. En effet, la réglementation thermique 2012 parlait de surface de plancher chauffée, alors que la RT 2020 – réglementation thermique mise en œuvre pour 2020 – prend en compte une surface habitable chauffée avec une différence de 15 % par endroit. Mais en matière de bureaux, on utilise la surface utile. On rappellera que la France et son code de la construction et de l'habitation (CCH) considèrent toujours comme surface habitable une hauteur supérieure à 1,80 m, alors dans la pratique de l'Europe entière, la hauteur courante est plus près de 2.5mètres. Il faudrait donc vraisemblablement plus prendre en compte les volumes chauffés que simplement les surfaces.

8) Conclusion

En conclusion, pour le géomètre expert en évaluation. Il faut tout d'abord et de manière impérative visiter les lieux intérieurs, extérieurs, ainsi que l'environnement du bien immobilier. Il ne faut en effet pas se fier uniquement aux observations des marchés immobiliers préexistants et passés ni se reposer sur les modèles d'évaluation automatique de marché (AVM) qui commencent à se vulgariser.

Il faut impérativement se tenir au courant de la législation et consulter la réglementation, tout en appréhendant de facto, la situation des lieux et ce, même en cas d'absence de réglementation. Il faut naturellement prendre en compte les prix de marché, mais aussi analyser les diagnostics de performance énergétique ou les nouveaux audits énergétiques. Alors on croisera les prix de marché avec cette situation environnementale, mais on intégrera la simulation d'impact des différents investissements à réaliser compte tenu du dérèglement climatique. On n'a donc pas fini d'avoir besoin du géomètre expert, personne physique, homme de terrain et de synthèse pour appréhender ces missions d'expertise en évaluation immobilière devenant de plus en plus sophistiquées. Gageons que les honoraires évolueront en conséquence.

Jean-Yves Bourguignon géomètre-expert.

Président de la commission évaluation immobilière de l'ordre des géomètres experts

Contact : < f.lebourdais@geometre-expert.fr >

Mots Clefs : évaluation immobilière prospective, travaux dérèglement climatique ; expert immobilier soutenable.

Sources :

Cabinet ACHIN DIAG EXPERT 147 Chem. de la Crouze, 69440 Soucieu-en-Jarrest
Synamome Ai2B « b.frier@ai2b.com » « contact@synamome.org » 9, rue du Bouloi 75001 Paris
ADNOV Notariat 95 Av. des Logissons, 13770 Venelles France Groupe ADSN : Conseil supérieur du Notariat. 60 Bd de la Tour-Maubourg, 75007 Paris.
Direction générale des finances publiques Demande de valeurs foncières DVFdata.gouv.fr

Résumé :

Jusqu'à l'heure actuelle, en Europe continentale, les évaluations en valeur vénale immobilière sont généralement basées sur les prix de vente observés par le passé et projetées au présent, à la date de l'expertise en évaluation.

Or, on constate une accélération du changement climatique qui va impacter l'immobilier. Il y a tout d'abord la nécessaire prise en compte des risques dans la valeur de l'immobilier. Il y a ensuite l'intégration des travaux qui s'avéreront indispensables, avec notamment une meilleure isolation dans un but d'économie d'énergie, la réduction des gaz à effet de serre, le remplacement des systèmes d'éclairage par des leds, la rénovation des systèmes de production de froid et des dispositifs de chauffage. Nécessairement, ces travaux disparates devront être affectés avec des périodes de retour à l'investissement différentes. Il y aura donc une incidence différenciée sur la valeur vénale, puisqu'un investisseur public ou privé souhaitera connaître le montant des dépenses futures à engager sur un bien immobilier.

De surcroît, la réglementation tend à évoluer très rapidement. Ainsi les bâtiments aux catégories les plus basses dans les diagnostics de performance énergétique correspondant aux « passoires énergétiques » seront interdites de location à court terme. Mais il s'agit là d'une réponse réglementaire liée aux Etats et non pas liée à l'activité professionnelle. Or les professionnels devront prendre en compte ces coûts d'éco-rénovation et de transition énergétique.

Une première solution est apportée par l'analyse des statistiques, soit de mise en vente, soit d'observation des prix de vente avec une corrélation entre les indices de performance énergétique et d'émission des gaz à effet de serre afin de transposer ces abattements statistiques à la valeur vénale ou à la valeur locative des biens.

Une autre solution nous semble préférable par un renforcement des rapports d'expertises en évaluation qui prendront en compte ces audits énergétiques et devront intégrer des coûts de dépenses d'investissement ainsi que l'appréciation des charges locatives correspondantes.

Summary :

Until now, in continental Europe, real estate market value appraisals are generally based on sales prices observed in the past and projected to the present, at the date of the appraisal.

However, we are seeing an acceleration of climate change which will have an impact on real estate. First of all, there is the need to take into account the risks in the value of real estate.

Then there is the integration of work that will prove to be essential, with in particular better insulation in order to save energy, the reduction of greenhouse gases, the replacement of lighting systems with LEDs, the renovation of cold production systems and heating devices. Necessarily, these disparate jobs will need to be assigned with different payback periods. There will therefore

be a differentiated impact on the market value, since a public or private investor will want to know the amount of future expenditure to be incurred on a property.

In addition, regulations tend to evolve very quickly. Thus buildings with the lowest categories in the energy performance diagnostics corresponding to “energy sieves” will be prohibited from short-term rental. But this is a regulatory response linked to States and not linked to professional activity. However, professionals will have to take into account these costs of eco-renovation and energy transition.

A first solution is provided by the analysis of statistics, either on sale or observation of sale prices with a correlation between the energy performance and greenhouse gas emission indices in order to transpose these reductions statistics on the market value or the rental value of goods.

Another solution seems preferable to us by strengthening the appraisal reports which will take into account these energy audits and must include the costs of investment expenditure as well as the assessment of the corresponding rental charges.