

La plus-value apportée par les travaux de rénovation énergétique a presque doublé en 4 ans

Tout a baissé, sauf la valeur verte

Le 16 décembre, le Conseil Supérieur du Notariat a tenu sa traditionnelle [conférence de presse immobilière nationale](#). Sans surprise, la quasi totalité des indicateurs sont au rouge sauf... la valeur verte. Elle définit l'augmentation de valeur engendrée par une meilleure performance énergétique et environnementale d'un bien immobilier par rapport à un autre, toutes choses égales par ailleurs et selon les bases notariales.

Alors qu'en un an, les volumes de vente ont chuté de 17% et les prix des maisons et appartements anciens de 4%, l'impact de l'étiquette énergétique sur les prix a progressé en moyenne de 19% pour les appartements et 21% pour les maisons. Encore plus intéressant, si on compare ces chiffres les plus récents sur les transactions de 2023 avec ceux de la plus ancienne étude des notaires sur les transactions de 2019, **l'écart de valeur entre un bien basse consommation (dit BBC) avec un DPE A ou B et une passoire thermique (DPE F ou G) a progressé de 72% pour les appartements et 71% pour les maisons !**

"Il est normal que les acheteurs répercutent sur le prix leurs incertitudes sur le coût de l'énergie, les durcissements réglementaires en cours et leurs craintes concernant le réchauffement climatique. Auparavant, l'efficacité énergétique de son logement impactait surtout son confort et ses factures d'énergie, à présent elle est également clé dans sa valeur patrimoniale" déclare **Hervé Degreve, cofondateur de Vasco, une alternative au crédit pour financer la rénovation énergétique.**

Trois fois plus d'écart en Nouvelle-Aquitaine qu'en Île-de-France

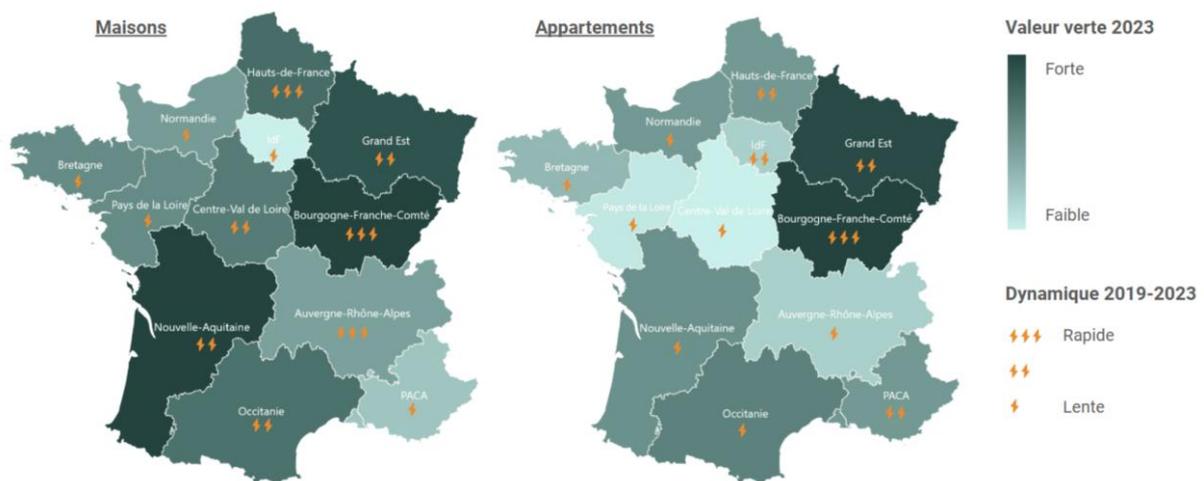
Sans surprise, cette valeur verte diffère beaucoup selon le type de bien et leur localisation. Elle est notamment 1,5 fois plus importante en maison qu'en appartement et peut aller du simple au triple d'une région à l'autre, en corrélation forte avec les prix moyens de l'immobilier.

Quelques chiffres marquants de cette édition 2023 :

- **Match maison vs. appartement** : L'écart moyen entre une passoire thermique (DPE F ou G) et un bâtiment BBC (DPE A ou B) est de 39% pour les maisons et 25% pour les appartements.
- **Région top, région flop** : En Nouvelle-Aquitaine, une maison BBC vaut 51% de plus qu'une passoire thermique alors que l'écart entre ces deux types de bien est seulement de 18% en Île-de-France.

- **Le boom bourguignon** : C'est en Bourgogne Franche-Comté que la progression a été la plus marquée : une rénovation d'ampleur permettant de gagner 5 étiquettes DPE fait gagner au bien 10% de valeur de plus en 2023 qu'en 2022.
- **Très chère étiquette** : Sans aller dans ces extrêmes, sortir une maison du statut de passoire thermique (F ou G) en la rénovant pour atterrir en classe D lui fait prendre en moyenne 24% de valeur, soit environ 10% par étiquette gagnée.

Les deux cartes ci-dessous mettent en lumière les régions dans lesquelles la rénovation énergétique a apporté le plus de valeur aux biens vendus en 2023, en maisons et en appartements. Elles indiquent aussi les régions dans lesquelles la progression de la valeur verte est la plus dynamique depuis 2019.



Exemples : Le Centre-Val de Loire est la région dans laquelle la valeur verte des appartements est la plus faible alors qu'elle est 2,5 fois plus forte en Bourgogne-Franche-Comté. En Auvergne-Rhône-Alpes, la valeur verte des maisons a beaucoup plus augmenté qu'en Bretagne sur les 4 dernières années.

Rénover devient rentable

Une rénovation énergétique d'ampleur coûte très cher, en moyenne 60 000€ selon le [bilan du 3ème trimestre 2024 de l'ANAH](#). Malgré d'importantes subventions (au 01/01/25, entre 10% et 90% du montant des travaux en fonction des revenus du ménage), de nombreux propriétaires baissent les bras face à un reste à charge élevé qui apparaît souvent difficile à rentabiliser, même sur de longues années.

En effet, en ne prenant en compte que les économies d'énergie potentielles d'une rénovation, l'équation est souvent difficile à équilibrer. En revanche, si l'on intègre à ce calcul la plus-value immobilière générée par ces travaux au moment de la revente, la grande majorité des projets de rénovation d'ampleur deviennent largement rentables.

Encore faut-il pouvoir financer ce reste à charge de quelques dizaines de milliers d'euros via son épargne ou un crédit travaux. Pour ceux qui n'en ont pas les moyens, il existe aujourd'hui Vasco, une alternative au crédit qui finance 100% des travaux en échange d'une part du bien, sans apport ni mensualité. Vasco mise sur la valeur créée par ses travaux pour

s'y retrouver en cédant sa part au moment de la vente du bien, ou avant si le propriétaire retrouve des liquidités.

Pour y parvenir, Vasco lève des fonds via sa foncière solidaire auprès de particuliers et d'institutionnels qui souhaitent investir dans la rénovation énergétique de ceux qui en ont le plus besoin. La promesse est double : le propriétaire améliore son confort et sa facture d'énergie et l'investisseur met son épargne au travail avec un rendement annuel cible de 9% et une prise de risque limitée, grâce notamment à la valeur verte créée par les travaux.