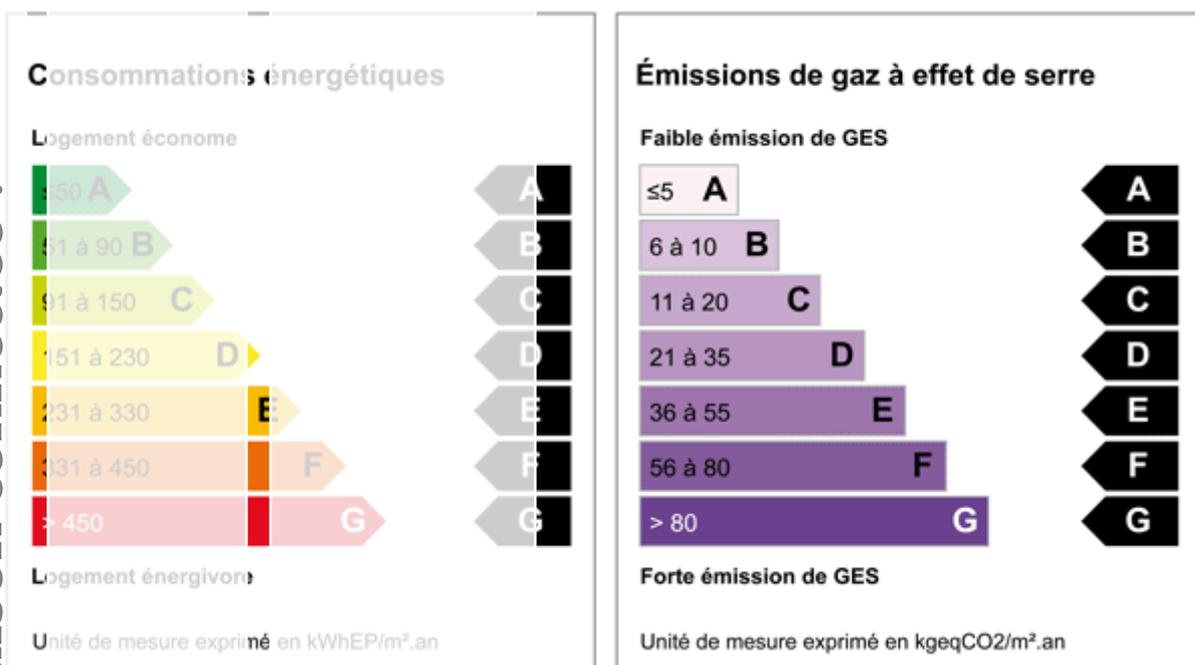


Valeur immobilière pour une maison connectée ?

Jacques Ortolas

2016



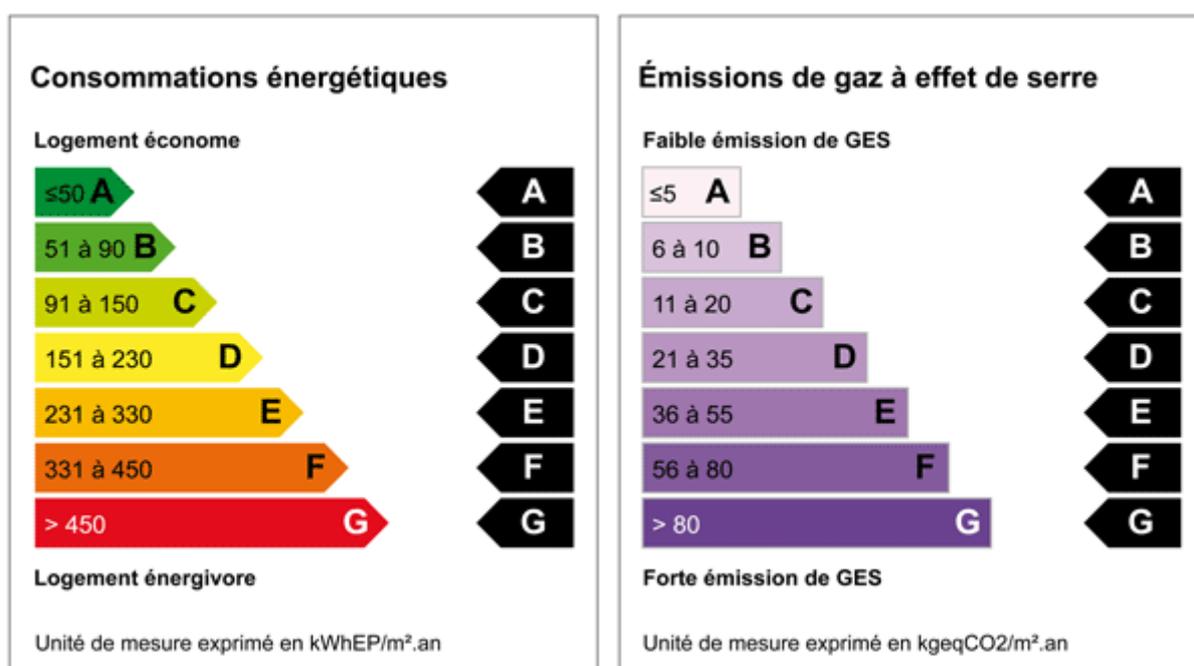
La maison connectée augmentera la valeur immobilière de votre bien, comme d'autres externalités que nous décrivons ci-après.



La maison connectée augmentera la valeur immobilière de votre bien, comme d'autres externalités que nous décrivons ci-après.

La valeur d'un bien immobilier s'est longtemps concentrée uniquement sur son emplacement (belle vue, beau quartier) et sa localisation (Paris, Cannes, ..). Depuis peu, un certain nombre « d'externalités » changent la valeur immobilière en comptant par exemple sur la facilité de connexion avec des transports en commun. Perdre moins de temps en étant plus connecté, devient un critère important dans l'acte d'achat ou de location d'un bien.

Par ailleurs, et pour cela ont été décrétées les étiquettes énergie et environnement obligatoires pour toute transaction d'achat ou de location, la valeur énergétique et environnementale d'une maison impacte désormais la valeur immobilière du bien construit.



Ainsi, avec l'augmentation des prises de conscience pour les bâtiments à haute performance énergétique et environnementale, les Français reconnaissent en majorité l'intérêt d'une valeur verte de leurs biens immobiliers. Selon une étude d'Ademe, cette valeur verte intéresse 76 % des Français et est vouée à se développer de plus en plus.

Ainsi, une construction, qu'elle soit neuve ou rénovée, si elle possède un potentiel démontré d'efficacité énergétique et environnementale, se vendra mieux ou se louera mieux qu'une construction voisine qui en est dépourvue. Conséquence : sa valeur immobilière sera supérieure.

Le chauffage, ainsi que les objets connectés de la maison, apporteront leur contribution à cette efficacité d'énergie active associée à un confort d'utilisation de la maison ou du bien immobilier. C'est une nouvelle externalité à prendre en compte dans la valeur immobilière. Avec le même raisonnement, un bien similaire dépourvu d'un tel système de chauffage ou d'objets connectés se vendra ou se louera moins bien.

L'étude de l'Ademe en question montre même que la valeur verte peut représenter jusqu'à 30 % de la valeur marchande dans l'immobilier ancien !!

Téléchargez l'étude de l'Ademe sur la valeur verte de l'immobilier

Stratégie & études

Valeur verte, chauffage connecté, maison connectée, ..., font partie de ces nouvelles externalités qui vont redonner un nouveau prix de marché à l'immobilier. Citons la liste, non exhaustive et sans ordre d'importance, de ces nouvelles externalités :

1. étiquette énergétique et environnementale,
2. efficacité énergétique active,
3. bien immobilier connecté et pilotable (maison connectée, ...),
4. connexion au réseau Internet de haut débit, fibre optique, etc, ...
5. connexion aux facilités de transport en commun,
6. connexion au commerce de proximité,
7. confort acoustique,
8. qualité d'air intérieur,
9. biodiversité c'est-à-dire apport de végétation et confort visuel,
10. adaptation du bien aux étapes de la vie jusqu'au 3^{ème} âge,
11. adaptation et flexibilité aux changement d'usages du bien durant sa durée de vie (par exemple chambre en bureau),
12. adaptation aux services connectés tels que l'assistance médicale,
13. poids carbone du bâtiment et recours à des matériaux bas carbone et biosourcés,
14. Etc, ...

Dans tous les cas, les investisseurs ou les nouveaux propriétaires ont tout intérêt à tenir compte de ces paramètres pour valoriser leurs biens ; l'aspect « objets connectés » en fait partie.

Lectures recommandées

Chauffage électrique en rénovation : optez en premier lieu pour une régulation performante

Le rendez-vous de la biodiversité dans le bâtiment

Sources et liens utiles

www.daikin.fr

www.atlantic.fr

www.chauffage.hitachi.fr

Pour en savoir plus

Le dossier CHAUFFAGE ELECTRIQUE EN RENOVATION

Août 2016



Jacques Ortolas s'est spécialisé depuis des années dans la recherche de solutions d'économies d'énergie et d'exploitation optimisées des installations. Son expérience en la matière en fait un expert reconnu qui participe fréquemment à des groupes de réflexion chargés de définir les politiques énergétiques et environnementales.

Jacques Ortolas