

Plan Bâtiment Grenelle
Rapport du groupe de travail Valeur Verte
Septembre 2010

"Celui qui croit qu'une croissance exponentielle peut continuer indéfiniment dans un monde fini est un fou, ou un économiste." K.E.Boulding, Économiste américain (1910-1993)

Rapporteur

Méka BRUNEL, Directeur Général SITQ Europe

Rédacteurs

Sabine BRUNEL et Jean-Marie CELERIER

Sommaire

Préambule	3
I- Introduction : pourquoi la Valeur Verte ?	5
II- Quelle valeur pour les immeubles "verts"?	9
A- La valeur financière	11
1) <i>Du point de vue de l'utilisateur</i>	11
a) Les coûts d'une approche développement durable	11
b) Les économies liées à un immeuble vert	12
2) <i>Du point de vue du propriétaire</i>	12
a) Le coût du diagnostic	12
b) Les risques de pertes de surface	12
c) Les risques de dérive des coûts	13
d) Le couple investissement / économie de charges	13
e) Le cas de l'inflation des énergies	15
f) Une prime locative	16
g) Une meilleure liquidité locative	17
h) Une prime sur la valeur à la vente	17
i) Une meilleure liquidité à la vente	18
j) Un financement plus facile	18
3) <i>Du point de vue de l'Etat</i>	19
B- Une valeur d'utilité	20
1) <i>Indépendance énergétique</i>	20
2) <i>Compétitivité</i>	20
3) <i>Attractivité</i>	20
C- Une valeur sociétale	21
1) <i>Bien-être des personnes</i>	21
2) <i>Communication institutionnelle au travers de l'exemplarité</i>	21
D - Une valeur éthique	22
III- Anticipations et propositions du groupe de travail	25
A - Anticipations : Les deux scénarios	26
1) <i>L'hypothèse d'une prime aux immeubles verts</i>	26
2) <i>L'hypothèse d'une décote sur les immeubles non verts</i>	26
B - Quelles difficultés d'application ? Quelles mesures d'accompagnement ?	28
1) <i>Problématique de l'inertie de marché - La question de la structure des baux</i>	28
2) <i>Coûts importants des travaux – L'accompagnement fiscal et les enjeux comptables</i>	29
3) <i>Améliorer la transparence du marché</i>	30
a) La problématique de la mesure	30
b) L'harmonisation des labels	30
c) Élaboration d'une base de donnée	31
C – Méthodologie retenue : notion des partenariats comme gage d'efficacité	31
1) <i>Relation États - Propriétaires</i>	31
2) <i>Relation États - Utilisateurs</i>	31
3) <i>Relation Propriétaires - Utilisateurs</i>	32
4) <i>Relation Propriétaires - Promoteurs</i>	32
IV- Conclusion	33
V- Annexes	35

Préambule

La réflexion du Grenelle de l'Environnement, initiée par les pouvoirs publics, s'appuie sur la mise en place de nombreux groupes de réflexion, notamment dans le secteur du bâtiment et de l'immobilier, sous l'égide de Philippe PELLETIER.

Dans ce cadre, le groupe « Valeur Verte », animé par Méka BRUNEL, a donc été constitué à l'automne 2009. Il a rassemblé des investisseurs institutionnels nationaux et internationaux, appuyés par un panel de représentants des métiers connexes (avocats, fiscalistes, auditeurs, experts etc.). Au final, plus de 50 intervenants (pour 30 sociétés représentées) se sont rencontrés sur plus de 20 réunions, de septembre 2009 à juillet 2010.

Méka Brunel souhaite remercier les 58 participants ayant contribué aux réunions de réflexion et à la réalisation du présent rapport :

SOCIETES	PARTICIPANTS	SOCIETES	PARTICIPANTS
Ad Valorem	Stéphane Imowicz	FSIF	Dorian Kelberg
Ad Valorem	Philippe Taravella	Generali	Philippe Brion
Ademe	Mathieu Wellhoff	Generali	Laurent Crepin
Affine	Cyril Aulagnon	Groupama	François Netter
AIMCC	Patric Ponthier	Hines France	Robert Boucher
Allianz Real Estate	Olivier Wigniolle	Icade	Denis Burckel
Allianz Real Estate	Patrick Stekelorum	IPD France	Cécile Hickel
AXA REIM	Jérôme Delaunay	IPD France	Christian de Kerangal
AXA REIM	Laurent Vouin	Jones Lang LaSalle	Vincent Verdenne
Baker & McKenzie	Christine Daric	Jones Lang LaSalle	Franz Jenowein
Baker & McKenzie	Virginie Louvigne	Lefevre Pelletier	Philippe Lefèvre
BNP Assurance	Nathalie Robin	Lefevre Pelletier	Philippe Pelletier
BNP Paribas RE Valuation	Jean-Claude Dubois	Lefevre Pelletier	Louise Kerrachi
BNP Paribas RE Valuation	Didier Louge	Lefevre Pelletier	Marie-Odile Vaissié
BNP Paribas REIM	Jacqueline Faisant	MEEDDM	Aurélien Chazel
BNP Paribas REIM	Hubert Boucan	Plan bâtiment Grenelle	Hélène Abel
BNP Paribas REIM	Cyril de Francqueville	Plan bâtiment Grenelle	Jérôme Gatier
Bureau Veritas	Liem Nguyen	Plan bâtiment Grenelle - Groupe "Innovation"	Ines Reinmann
Capital & Continental	Chris Halloway	OFI Private Equity	Olivier Millet
Catella	Stéphane Guyot-Sionnest	Orie	Philippe Leigniel
Catella	Amouretti	Pericles Developpement	Anne Keusch
Catella	Isabelle Delmas	Plaine commune	Bernard Dubrou
CBRE Expetise	Anne Digard	Poste Immo	Sébastien Roux
CBRE Expetise	Denis François	Poste Immo	Bernard Chevalier
Coprec	François Gremy	Sercib	Dominique Lebel
Cushman & Wakefield	Philippe Guillerm	Sercib	Frédérique Lebel
DTZ	Jean-Luc Chalard	Sinteo	Nicolas Beuvaden
Ernst & Young	Bernard Heller	Stam Europe	Lahlou Khelifi
Ernst & Young	Caroline Delerable	Tarkett / AIMCC	Patrick Mathieu

Des ateliers thématiques ont été animés par les personnes suivantes :

- Philippe Guillerm, président de Cushman & Wakefield Expertise : "recensement des normes et méthodes en vigueur"
- Philippe Brion, directeur délégué de Generali, François Netter, directeur général de Groupama Immobilier : "stratégie patrimoniale au titre des normes environnementales"
- Maître Philippe Lefèvre, avocat associé au cabinet Lefèvre Pelletier & Associés : "création de valeur verte"

Par ailleurs, les personnes suivantes ont accueilli les rédacteurs lors d'entretiens individuels :

- | | |
|-----------------------------------------------|----------------------|
| ▪ Affine | Cyril Aulagnon |
| ▪ BNP Assurance | Nathalie Robin |
| ▪ BNP Paribas | François Liebert |
| ▪ BNP Paribas | Michel Grossi |
| ▪ Bouygues | Bruno Marotte |
| ▪ Bureau Veritas | Liem Nguyen |
| ▪ Capital & Continental | Christopher Holloway |
| ▪ CBRE Expertise | Denis Francois |
| ▪ DTZ | Jean-Luc Chalard |
| ▪ FSIF | Dorian Kelberg |
| ▪ GDF Suez | Alexandre Dehé |
| ▪ GDF Suez | Guillaume Bonhour |
| ▪ Generali | Philippe Brion |
| ▪ Hines | Patrick Albrand |
| ▪ Hines | Robert Boucher |
| ▪ Hines | Patrick Le Coniac |
| ▪ Icade | Denis Bruckel |
| ▪ L'Oréal | Blanca Martin-Calero |
| ▪ L'Oréal | Xavier Marceau |
| ▪ Plan Bâtiment Grenelle - | Jérôme Gatier |
| ▪ Plan Bâtiment Grenelle- Chantier Innovation | Ines Reinamnn |
| ▪ Sinteo | Nicolas Beuvaden |
| ▪ Sinteo | Nicolas de Rosen |
| ▪ Stam Europe | Lahlou Khelifi |

I- Introduction : pourquoi la Valeur Verte ?

Après des décennies de progrès technique très largement permis par l'utilisation des sources d'énergie de la terre (notamment les énergies fossiles), nous assistons aujourd'hui à une prise de conscience mondiale du constat suivant : ces ressources sont limitées en quantité et non renouvelables au rythme où nous les utilisons. Nous sommes donc confrontés :

- au problème de la pollution et de ses effets sur l'environnement, dont le réchauffement climatique ;
- à la question de l'épuisement des ressources naturelles, qui ne sont pas renouvelables dans la même échelle de temps que celle où on les utilise actuellement (eau, forêts, pétrole, gaz naturel etc.).

Ces problématiques sont de plus exacerbées par l'accélération de l'explosion démographique¹ mondiale depuis l'après guerre, par l'évolution exponentielle des dépenses énergétiques mondiales² et enfin par le rattrapage fulgurant des pays en voie de développement qui aspirent à pouvoir reproduire à terme le mode de vie occidental.

FOCUS L'Earth Policy Institute (EPI), un think tank sur l'environnement basé à Washington, a démontré que si la Chine adoptait le même mode de vie et donc les mêmes consommations d'énergie et de ressources que les américains (ce qui serait a priori prévisible pour 2030), les ressources de la planète seraient insuffisantes pour répondre à la demande : *« L'objet de ces projections n'est pas de blâmer la Chine pour sa consommation, mais plutôt de comprendre ce qui se produit quand une large proportion de l'humanité progresse vite sur l'échelle économique globale. Nous y apprenons que le modèle économique que nous avons connu en Occident, basé sur les sources d'énergie fossiles et une économie de déchets, ne marchera pas avec la Chine tout simplement parce qu'il n'y a pas assez de ressources. »*

Les enjeux sont donc colossaux, concrets, et doivent être traités sans délai. Pour la première fois, l'Homme réalise qu'il appartient lui-même à un écosystème. Aujourd'hui, c'est peut-être sa survie qui dépend de sa capacité à le protéger. Malgré ce qui a pu être perçu comme un échec lors du sommet de Copenhague, la prise de conscience touche de plus en plus de pays et les défis énergétiques sont considérés comme une priorité par de nombreux gouvernements, ce qui se traduit par l'élaboration et la fixation d'un certain nombre d'objectifs nationaux.

Pour la France, le cadre est constitué par les accords du Grenelle de l'environnement lancés en 2007 et mettant en place un panel de mesures pour modifier la structure de la consommation énergétique en France.

Le secteur de l'immobilier tient une place primordiale dans le dispositif, dans la mesure où le parc immobilier représente 43% de l'énergie consommée en France (contre 31% pour les transports et 21% pour l'industrie³). De plus, la consommation énergétique des immeubles engendre 23% des gaz à effet de serre (GES). Ce résultat est dû à la part du nucléaire dans la production d'électricité en France, à hauteur de 78%, soit 18% de l'énergie finale totale.

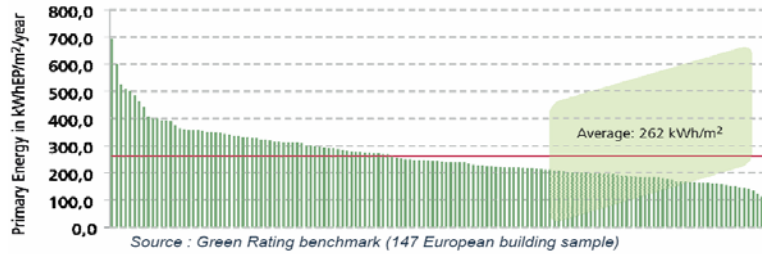
A titre de contexte, nous avons souhaité présenter les grands chiffres de la consommation énergétique des immeubles existants. Pour ce faire, nous nous sommes appuyés sur les résultats du benchmark Green Rating, synthétisés par le Bureau Veritas. Ils représentent les données de 147 immeubles à travers l'Europe, pour une surface de plus de 2 millions de mètres carrés⁴ :

¹ L'humanité connaîtra un pic de population à 9 milliards d'individus en 2050, d'après les prévisions démographiques de l'ONU

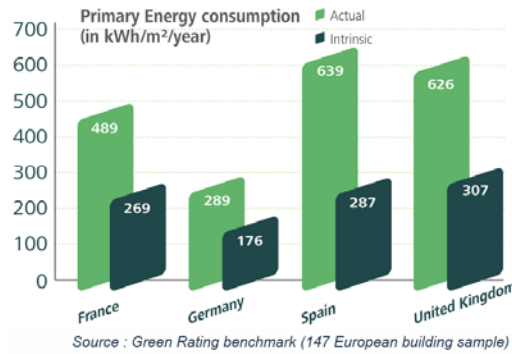
² Évolution de la consommation de pétrole : 10 b barils/an en 1960 contre 30 b/an en 2010

³ D'après l'ADEME

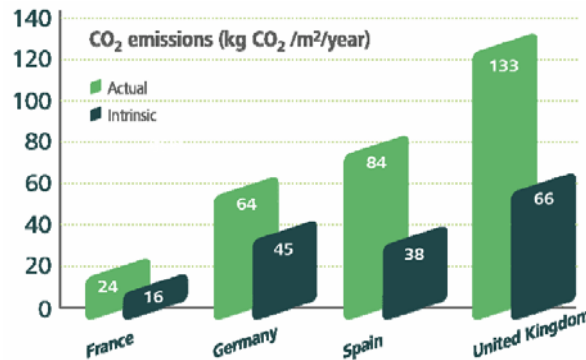
⁴ Principalement de typologie « bureaux »



Consommation d'énergie primaire intrinsèque sur l'ensemble de l'échantillon



Consommation d'énergie primaire selon les pays⁵



Émissions de CO² par pays

C'est dans ce contexte que « le Plan Bâtiment Grenelle a pour mission de piloter la mise en oeuvre et le déploiement des mesures du programme de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments. »⁶

Les réflexions du groupe se sont articulées autour de trois axes:

⁵ Performance intrinsèque : consommation théorique lors d'usages standards des immeubles ; performance réelle : consommation selon les usages réels

⁶ www.plan-bâtiment.legrenelle-environnement.fr

1. Faire le point sur les initiatives liées au développement durable dans l'immobilier : évaluer l'avancement des acteurs sur ces sujets, déterminer les freins et blocages éventuels ;
2. Déterminer l'impact des travaux de rénovation énergétique sur la valorisation des actifs immobiliers : examiner les méthodes d'évaluation, les comparer avec les références disponibles, intégrer la réflexion dans le contexte de marché ;
3. Proposer des pistes de réflexion et établir des recommandations afin d'accompagner les acteurs au travers de propositions efficaces.

PERIMETRE DE L'ETUDE Le champ d'étude du groupe s'est défini sur le parc tertiaire privé existant.

Tout d'abord, le secteur de l'habitation représente une faible partie des investisseurs institutionnels et les tendances de marché suivent des logiques très différentes, traitées par les groupes « Copropriété » et « Logements sociaux publics ». Le secteur public quant à lui a aussi fait l'objet de nombreuses études sur les coûts de rénovation. Il est à noter que la notion de valeur est difficile à définir (comment déterminer la valeur d'une école ou d'une mairie). Enfin les immeubles tertiaires neufs ont déjà intégré les critères environnementaux au travers de la Réglementation Thermique en vigueur (RT 2005), ces critères faisant déjà partie intégrante des standards de marché.

La réflexion du groupe s'est donc concentrée sur les immeubles tertiaires existants dont les paramètres techniques peuvent être très éloignés des objectifs de réduction de consommation affichés par le Grenelle II.

Plusieurs typologies de bâtiments tertiaires ont été segmentées :

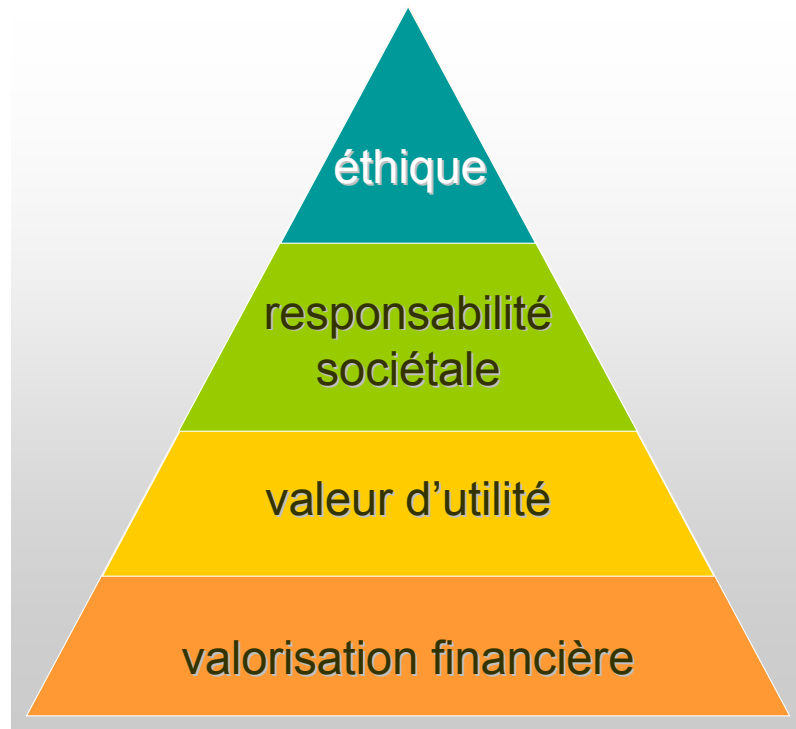
- Les bureaux,
- Les centres commerciaux,
- Les commerces de pieds d'immeuble,
- Les plateformes logistiques,
- Les autres typologies (cliniques, EHPAD, etc.).

Compte-tenu de la prépondérance du parc de bureaux dans le parc tertiaire existant, et des spécificités d'usage de certaines typologies, la réflexion du groupe « Valeur Verte » s'est concentrée sur l'analyse du parc bureau existant.

II- Quelle valeur pour les immeubles "verts"?

Afin de structurer les réflexions du groupe de travail, nous avons établi un parallèle avec la pyramide de Maslow. Cette théorie, élaborée par le psychologue américain Abraham Maslow dans les années 1940, postule en effet que nos besoins sont hiérarchisés par type. Suivant la représentation usuelle de la théorie (en forme de pyramide), les besoins les plus fondamentaux (à la base de la pyramide) doivent d'abord être comblés avant de pouvoir chercher à satisfaire les besoins de nature différente qui apparaissent alors.

Dans le cadre de la Valeur Verte, l'idée est donc de hiérarchiser les types de création de valeur possibles, en postulant de la même manière que les entreprises/ les économies nationales sont d'abord tenues de « réaliser » les valeurs de base avant de passer à l'étape suivante.



Le schéma ci-dessus reprend donc la représentation pyramidale classique, en intégrant à sa base la valeur la plus nécessaire, soit la valorisation financière, pour aboutir au sommet de la pyramide à la dimension éthique de la démarche du Grenelle de l'environnement.

L'idée qui sous-tend cette approche - empirique - est que tous les investisseurs ont d'abord des comptes à rendre aux actionnaires privés et/ou publics, et qu'une réflexion à long terme sur le développement durable n'est constructive que si l'entreprise a déjà obtenu satisfaction partielle ou totale sur les échelons précédents.

Dans le but de réaliser un bilan aussi exhaustif que possible, le groupe a essayé de répertorier tant les valeurs créées que les ressources (coûts) nécessaires à leur création.

A- La valeur financière

La problématique spécifique de la valeur verte nous a incités à ne pas nous restreindre aux composantes classiques de la valorisation immobilière, mais à adopter une approche globale intégrant tant les coûts/gains directs supportés par les utilisateurs et propriétaires que les composantes indirectes ayant un impact sur l'environnement économique auquel les immeubles sont liés.

Par extension, la valeur financière regroupe donc les impacts quantitatifs directs et indirects. Ces impacts sont étudiés du point de vue des principaux intervenants concernés : les utilisateurs, les investisseurs et les pouvoirs publics.

1) Du point de vue de l'utilisateur

a) Les coûts d'une approche développement durable

L'approche du développement durable, au-delà de la simple efficacité énergétique, peut entraîner pour l'utilisateur des surcoûts au niveau du poste de travail, de son environnement et des services proposés aux employés.

Le poste de travail peut être aménagé en étudiant son ergonomie (fonctionnalité, standardisation, bureau et fauteuil réglables, etc.), ses équipements (écrans antireflets, éclairage individuel avec détecteur de présence) et en optimisant son implantation (premier jour avec protection du soleil, distance aux bouches de soufflage, etc.).

L'environnement du poste de travail peut être quant à lui optimisé sur les paramètres de confort : l'acoustique, l'éclairage, l'équilibrage du chauffage et de la climatisation, la qualité de l'air et de l'eau, la maîtrise des ondes (wi-fi et GSM). La décoration et les plantes vertes sont aussi des éléments de bien-être pour les employés.

Enfin, les services continuent à se développer dans les grandes entreprises : fitness, conciergerie d'entreprise, intranet (pour l'organisation du covoiturage par exemple) ou encore réservation de berceaux dans les réseaux de crèche inter-entreprise. Les garages à vélos et bornes de rechargement électrique commencent également à faire leur apparition.

Sur la base d'un coût d'implantation moyen de poste de 2.000 €⁵ environ, ces coûts additionnels peuvent représenter jusqu'à 2.400 €/poste⁷ ! Ils sont bien sûr à considérer en fonction de la politique des avantages salariaux de chaque entreprise ; sur la base de l'investissement maximal présenté ci-haut, cela représente un surcoût moyen d'environ 8 €/m²/an⁸.

Ces coûts sont néanmoins difficilement répartis entre développement durable « pur » et investissements « care ».

⁷ D'après Joël Marias, Directeur Immobilier de Philips, colloque Sorbonne Immo / RICS du 23/06/2010

⁸ Sur la base d'un amortissement linéaire sur 9 ans, et un ratio d'utilisation de 20 m²/poste de travail

b) Les économies liées à un immeuble vert

Les premières économies d'un immeuble vert sont liées aux charges courantes : un immeuble moins énergivore allégera les factures de consommables (électricité, gaz, chauffage, etc.). Nous détaillons cependant cet aspect plus loin, dans la mesure où ces économies doivent être analysées au regard des investissements qui les créent (cf 2) Point de vue des propriétaires).

En revanche, ces immeubles permettront à l'utilisateur de réaliser probablement des économies sur des charges connexes : coûts de maintenance et d'entretien mieux maîtrisés, taxe carbone allégée (si une telle taxe voyait le jour à moyen terme).

Les avantages financiers quantifiables peuvent paraître faibles à ce stade. Mais, comme nous le développerons ultérieurement (cf C- Une valeur sociétale), de nombreux facteurs non quantifiables à ce jour pourront créer une réelle valeur ajoutée pour les utilisateurs : baisse du nombre d'arrêts de travail, diminution du stress, des risques de santé, maîtrise du nombre de démissions... un ensemble de facteurs qui pourraient contribuer à l'amélioration de la productivité de l'entreprise.

2) Du point de vue du propriétaire

La responsabilité du propriétaire peut être totale, dans le cadre d'un immeuble vacant en cours de rénovation, ou partielle, si l'immeuble est déjà occupé. Il n'en demeure pas moins que les travaux d'optimisation environnementale sont généralement des travaux lourds, qui concernent les organes vitaux de l'immeuble : climatisation, système de chauffage, isolation en façade et en toiture, etc. Ces travaux sont, sauf rares exceptions, à la charge exclusive des propriétaires. L'enjeu d'une rentabilité économique apparaît donc comme central pour le propriétaire, tant dans le contexte actuel d'innovation, qu'à l'horizon 2020 où de nombreux paramètres exogènes peuvent évoluer.

a) Le coût du diagnostic

La première question qui se pose est celle de la mesure des dépenses énergétiques. Le diagnostic technique n'est pas forcément possible, puisque dans de nombreux cas, des travaux préalables sont nécessaires (tels que manchettes de sous-comptage⁹ par exemple).

Dans un second temps, il apparaît essentiel que les informations soient partagées. En effet, si les services généraux des utilisateurs connaissent leurs consommations (refacturation des charges par le propriétaire), dans de nombreux cas (notamment les immeubles loués à un seul utilisateur), le propriétaire n'a pas connaissance des consommations énergétiques, directement gérées par l'utilisateur.

b) Les risques de pertes de surface

Un des cibles privilégiées de la performance thermique est l'isolation de l'immeuble. Dès 1974, alors que la France subit les conséquences de la crise pétrolière, était né le « coefficient G »¹⁰. Depuis, de nombreux autres indicateurs (UBat, Créf, Bbio, C, etc) sont apparus, prolongés par la définition des cadres RT2000, RT2005 et RT2012.

⁹ D'après le projet de loi de Grenelle II, segmentation nécessaire pour 400 m²

¹⁰ Puissance volumique pour compenser les déperditions de chaleur lorsque la différence de la température intérieure et extérieure varie de 1°C (en W/m³°C)

Dans les immeubles de bureaux, la performance de l'isolation est d'autant plus importante que les surfaces vitrées sont grandes, d'où l'apparition de doubles et triples peaux sur les immeubles neufs.

Sur les immeubles existants, l'ajout de matières isolantes peuvent avoir un impact sur la surface utile du bâtiment. Par exemple, l'ajout d'un isolant de 5 cm d'épaisseur fait perdre 1% de la surface utile¹¹ des immeubles existants, et donc 1% de la valeur de l'actif.

Notons l'apparition d'une nouvelle mesure de surface, la SHORT (Surface Hors Œuvre Réglementation Thermique).

c) Les risques de dérive des coûts

L'émergence de nouveaux savoir-faire de gestion d'immeubles prenant en compte le développement durable entraîne d'ores et déjà la signature de contrats intégrant ces nouvelles prestations, et donc présentant des coûts de gestion plus élevés pour les investisseurs.

D'autre part, si les travaux d'amélioration énergétique devaient se généraliser dans les prochaines années, il apparaît qu'une augmentation rapide de la demande entraînerait peut-être une dérive importante des coûts de rénovation dans un premier temps, et un renforcement de la concurrence et une normalisation des compétences dans un second temps.

d) Le couple investissement / économie de charges

Dans le cadre de patrimoines pilotes¹² ayant réalisé des audits de leurs immeubles, nous pouvons constater que les économies de charges prévues et/ou observées restent maigres en comparaison des loyers de bureaux de ces immeubles. Mis en perspective des montants d'investissements nécessaires à la réalisation de ces économies, les retours sur investissement s'inscrivent sur des durées extrêmement longues.

FOCUS Les estimations de travaux pour atteindre des performances BBC sont plutôt rares, aussi nous disposons de fourchettes assez larges : de 50 €/m² à 500 €/m² sont nécessaires. Ces investissements permettent généralement une réduction des charges de 5 à 15 €/m².

Pour les immeubles de bureaux en Île-de-France dont les loyers (offre neuve) s'étalent de 200 €/m²/an à 800 €/m²/an, ces réductions de charge représentent en moyenne de 1% à 4% du loyer, moins si l'on compare au loyer chargé. Les économies apparaissent donc négligeables sur le bilan de l'utilisateur, pour qui la bonne négociation du loyer semblera un point bien plus crucial.

¹¹ Sur la base d'un plateau de 400 m²

¹² Dont celui de Generali France

Par ailleurs, si ces économies étaient récupérées par l'acteur payant les travaux, le retour sur investissement (non actualisé) dépasserait quasi-constamment une durée de 25 ans ! Non seulement cette durée dépasse largement les retours sur investissements classiques (de l'ordre de 10 à 15 ans) mais elle peut même dépasser la durée de vie physique des équipements installés...

Ces premiers chiffres peuvent pousser certains propriétaires à abandonner l'idée de rénovations BBC, non rentable, et favoriser des solutions de rénovation légère dans un premier temps. Les objectifs BBC seraient alors atteints progressivement.

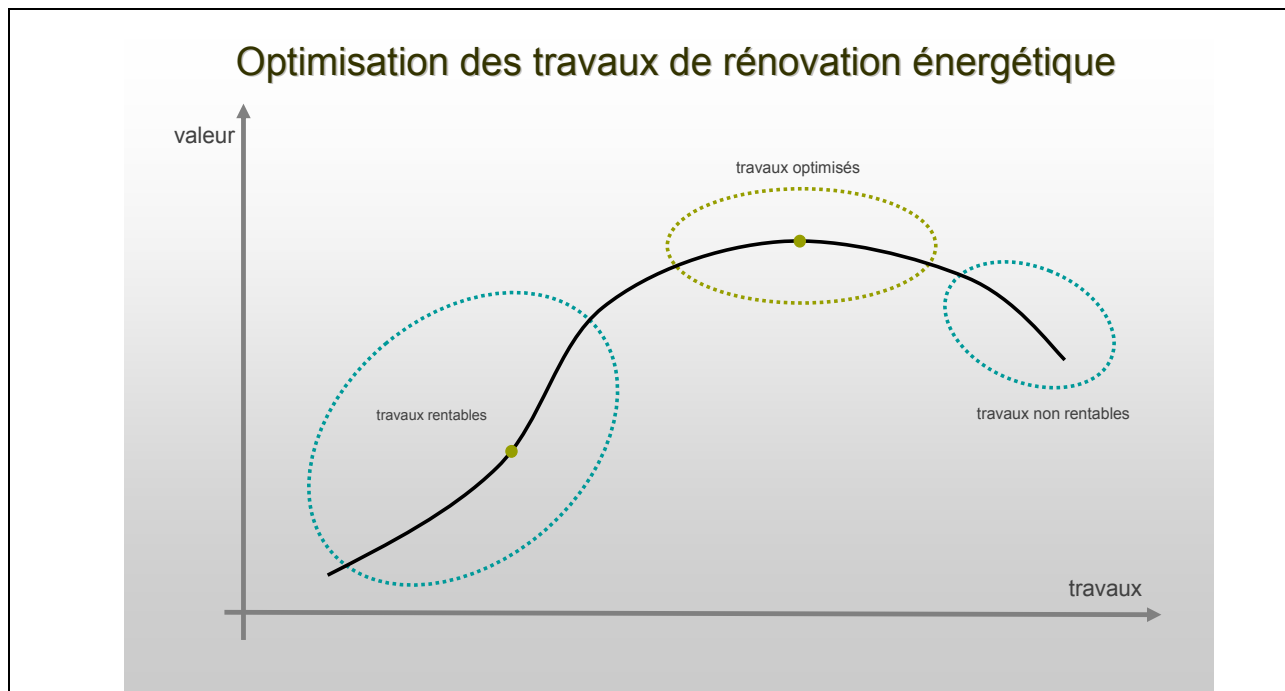
Les premiers chiffres issus des audits énergétiques demeurent à préciser et à normaliser. Toutefois, le groupe a pu obtenir quelques points de repères qui permettent d'engager un raisonnement qui restera à affiner ; ainsi, le tableau ci-dessous reprend les hypothèses de coût d'investissement suivant plusieurs scénarios envisagés :

	Investissement	Economie de charges	Retour sur investissement
Rénovation légère	12 €/m ²	-20% soit 3,2 €/m ² /an	3,75 ans
Rénovation lourde	143 €/m ²	-36% soit 5,4 €/m ² /an	26,5 ans
Rénovation BBC	427 €/m ²	-65% soit 11 €/m ² /an	38,8 ans

Source : Sintéo¹³

Nous constatons que l'effort marginal est exponentiel, chaque unité d'économie supplémentaire coûtant davantage que l'unité précédente ; les travaux permettant d'atteindre l'objectif BBC paraissent difficiles, voire impossibles à rentabiliser sur la base exclusive des économies de charges. L'objectif des investisseurs est donc de trouver le point d'optimisation entre l'investissement et sa rentabilité écologique et financière :

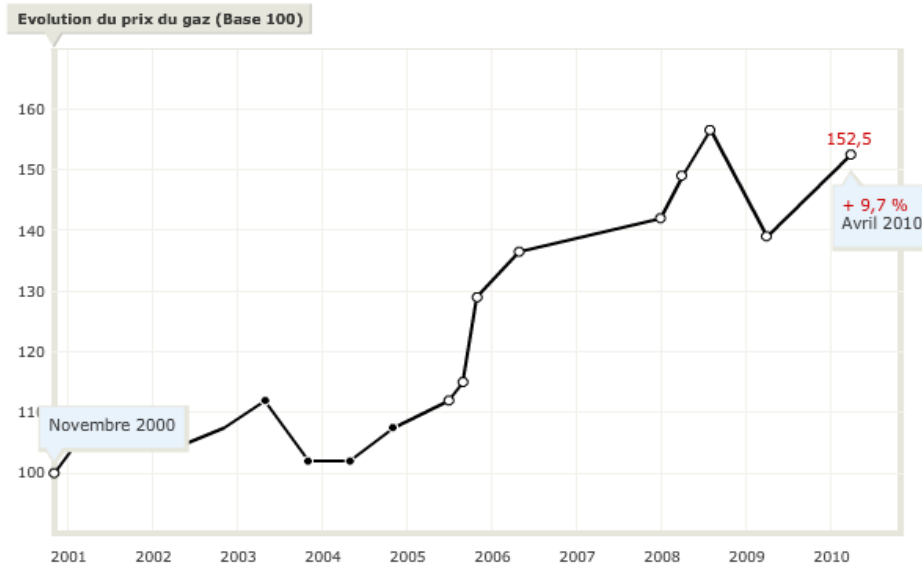
¹³ Audit sur la base d'un portefeuille de 108.000 m² HON



Au cœur de l'approche financière des investissements verts se pose bien sûr la question de la concertation entre le propriétaire et le preneur. Tout d'abord parce que le choix des travaux devrait être trouvé via l'optimisation des besoins de l'investisseur et celles des attentes de l'utilisateur. Ensuite, étant donné la structure des baux français, les économies de charges sont uniquement un gain pour l'utilisateur tandis que les investissements sont en principe pris en charge par le propriétaire, ce qui ne peut pas fonctionner.

e) Le cas de l'inflation des énergies

Il est à noter que l'augmentation anticipée des prix de l'énergie à moyen et long terme peut accroître l'intérêt des utilisateurs pour les immeubles économes en charges. Dès aujourd'hui, la libéralisation progressive des marchés de l'énergie en France risquerait de précipiter cette croissance par rattrapage du marché.



D'un autre côté, si les économies de charges étaient au bénéfice du propriétaire, l'appréciation attendue du coût de l'énergie réduirait en partie ou totalement le bénéfice des investisseurs.

PROSPECTIVE *A priori* l'économie mondiale devrait faire face à une évolution théorique linéaire du prix du pétrole d'ici l'épuisement total des ressources ; MAIS (i) l'inflation des prix ouvrira le champs à l'exploration et l'exploitation de nouvelles réserves (plateformes off-shore plus éloignées, forages plus profonds, sables bitumineux, réserves subantarctiques, etc.) et (ii) la volatilité des prix sera sans doute accrue par les conflits d'intérêts géopolitiques des différents pôles consommateurs et producteurs de pétrole¹⁴.

f) Une prime locative

L'existence théorique d'une prime locative correspondrait à la reconnaissance par le utilisateur de biens plus économes (gains de charges) et de meilleure qualité, lui permettant également une utilisation des locaux dans de bonnes conditions sur une durée plus grande (cf 1) b. Les économies pour l'utilisateur).

La RICS¹⁵ a mené une étude sur le parc tertiaire américain. Dans ce cadre, une prime locative de 3% a été isolée. Il est à noter que :

- L'écart est certes tangible mais peu significatif ;
- Les utilisateurs américains payant un loyer charges incluses, ils ne bénéficient pas de baisse de charges, ce qui signifie que cette prime correspond bien à un réel **appétit du marché** pour des biens reconnus comme plus efficaces ;
- Alors que l'étude portait sur des immeubles labellisés Leed et/ou Energy Star, la prime locative n'a été observée que pour les immeubles Energy Star (c'est-à-dire les immeubles économes en énergie) ;
- Les données sont recueillies pour la période 2004-2007, donc située avant la crise actuelle.

¹⁴ Pour rappel, origine de production de pétrole en 2007 : Moyen-Orient 34%, BRIC 21%, Amérique du nord 12%, Europe 6%, Afrique 8%

¹⁵ Etude publiée en Mars 2009 et intitulée ; "Doing well by doing good? An analysis of the financial performance of green office buildings in the USA"

PROSPECTIVE La situation actuelle de stagnation/baisse des loyers de bureaux en France ne permet pas l'apparition (l'identification ?) à court terme d'une telle prime locative. Toutefois l'appétence observée aux États-Unis pour les biens efficients énergétiquement vient démontrer l'évolution possible du marché locatif dans ce sens, et notamment en France.

Cette étude permet en outre de valider la stratégie environnementale française qui a bien mis l'accent sur les économies d'énergie dans le cadre du Plan Bâtiment du Grenelle de l'Environnement.

g) Une meilleure liquidité locative

Les immeubles verts bénéficieraient de délais de commercialisation plus faibles, que ce soit à l'achèvement des travaux ou lors des ruptures de baux. Sur le marché français, les acteurs ressentent déjà ce phénomène sur les immeubles HQE.

Malgré le biais du marché français (les immeubles HQE sont neufs, donc il est difficile de distinguer la part spécifique au « développement durable » dans la décision de location) et la faiblesse de l'échantillon considéré, on peut toutefois anticiper un probable renforcement de ce phénomène, les utilisateurs étant de plus en plus soumis à la pression des observateurs (actionnaires, clients, employés) en termes de développement durable.

Par ailleurs, les experts considèrent que les immeubles verts présenteront des exercices de rupture triennale de bail moins fréquents (« je conserve un immeuble dans lequel je me sens bien ») et qu'en cas de départ, la vacance entre deux utilisateurs sera moins longue. La vacance financière globale pouvant apparaître moins probable, la prime de risque liée à celle-ci pourrait donc être réévaluée à la baisse. Ces paramètres permettraient donc de mieux valoriser l'immeuble même en l'absence de prime sur le loyer de départ.

ENJEU La meilleure liquidité locative est un facteur clef de succès pour un immeuble de bureau et doit sur le principe être reflété dans la valorisation de l'actif. L'enjeu est donc de pouvoir quantifier cet avantage comparatif en s'appuyant sur des données existantes (en France ou dans les pays voisins). Les volumes de transactions ne sont toutefois pas suffisants à ce jour.

h) Une prime sur la valeur à la vente

Les immeubles verts peuvent être valorisés par une prime à l'achat, reflétant un bien de meilleure qualité et prisé des utilisateurs, mais également sans anticipation de travaux énergétiques significatifs. Si les travaux ont été réalisés, l'état de l'immeuble reflète une durée de vie économique plus importante.

Cette prime transactionnelle a également été observée aux États-Unis (cf. Focus sur l'étude RICS en Annexe 1). L'écart de prix s'établit aux alentours de 16%. Il s'agit d'une prime observée en comparaison avec des immeubles non verts sur la période 2004-2007 (soit dans un contexte précédent la crise actuelle). Toutefois, ce chiffre donne une idée de l'intérêt des investisseurs pour les produits de ce type, qui seront considérés comme des actifs de première qualité grâce à leur efficacité environnementale.

Actuellement, le contexte économique d'un marché de l'investissement atone en France ne vient pas appuyer cette hypothèse. Toutefois, il n'est pas exclu que lors d'une reprise de marché la prime de transaction se matérialise de façon significative.

ENJEU L'apparition d'une prime de marché lors d'acquisition d'immeubles verts est une hypothèse crédible à moyen terme lors de la reprise du marché de l'investissement en France.

Avec un volume d'investissement à la hausse, on peut donc estimer que les investisseurs privilégieront entre deux immeubles comparables celui dont la configuration environnementale sera la plus efficiente.

i) Une meilleure liquidité à la vente

D'une façon parallèle à l'amélioration de la liquidité locative, il semble probable que la vente d'un immeuble vert sera plus rapide, et plus facile. Comme évoqué précédemment, la plupart des immeubles HQE en vente sont des immeubles très récents, qui ont été aussi loués récemment. Il apparaît donc difficile de distinguer la part de contribution à la liquidité entre la situation locative pérenne et l'aspect « vert » de l'immeuble. Néanmoins, la certitude de ne pas avoir à mettre son immeuble en conformité avec des contraintes environnementales de plus en plus fortes peut se révéler un atout significatif dans une transaction core.

A l'inverse, et indépendamment du prix de vente, la rénovation énergétique d'un immeuble pour le rendre vert peut donc constituer une garantie contre une possible sortie de marché d'un bien. Cette seule garantie peut permettre au patrimoine vert de pérenniser sa valeur face aux autres biens comparables sur le marché.

ENJEU La seule fluidité de transaction ne permettra pas de rentabiliser les investissements nécessaires pour que le patrimoine soit conforme aux attentes du Grenelle.

Cette meilleure liquidité, si elle peut jouer un rôle non négligeable à court terme dans un marché atone, tendra à se réduire dès lors que la dynamique de marché va repartir en volume. Elle reste néanmoins comme un gage de pérennisation de la valeur.

Par ailleurs, la question des « épaves thermiques » à l'autre bout de la chaîne reste posée : que faire d'un immeuble totalement illiquide ? Il est à prévoir que certains fonds spécialisés pourraient se positionner sur l'achat à la casse de ces actifs problématiques pour les traiter grâce à un savoir-faire dédié.

j) Un financement plus facile

Dans un contexte particulier, où les financements et leurs conditions sont difficiles à négocier, la meilleure liquidité serait d'autant plus avérée qu'une prime de risque moindre sur les immeubles verts permettrait sans doute la mise en place de financements moins coûteux.

De la même façon, on peut imaginer que les banques vont se montrer très attentives aux évolutions de la réglementation du Grenelle de l'environnement et qu'elles pourraient exiger la production d'un plan de travaux pour certains immeubles ou même refuser de financer l'acquisition d'un bien nécessitant des travaux trop lourds et incertains.

3) Du point de vue de l'Etat

Il peut apparaître facile de transférer la problématique de la valeur financière à l'État : « les investissements verts ne sont pas rentables, l'État n'a qu'à les subventionner ». Une décision politique qui serait bien difficile à prendre compte-tenu de la crise fiscale des principaux États européens, des plans de rigueur en cours et de la chasse aux niches fiscales. L'objectif de l'État est bien entendu d'augmenter ses recettes de façon durable.

Aussi, nous pensons que l'avantage indéniable du secteur de l'immobilier est sans doute sa forte connexion avec le tissu social et entrepreneurial local, et que tout stimulus financier dans ce cadre a un impact résonnant dans l'économie locale et nationale.

Au niveau des investissements en travaux, les estimations des sommes à investir dans le parc tertiaire sont de l'ordre de 190 milliards d'euros d'ici 2020 (cf FOCUS), ce qui devrait représenter environ 300.000 emplois créés dans les secteurs du bâtiment, de la rénovation énergétique et de leurs métiers connexes. C'est aussi une augmentation significative des chiffres d'affaires et résultats des entreprises et de leurs contributions sociales et fiscales. L'État en percevra des dividendes significatifs à terme, le secteur de la construction représentant 6 % du PIB Français¹⁶.

Mais les recettes de l'État ne se limiteront pas au secteur du bâtiment. Les investisseurs immobiliers, s'ils bénéficient eux-mêmes des créations de valeur anticipées ci-haut, seront les premiers à augmenter leurs revenus (et donc leur IR) et leurs plus-values (et donc leur taxe afférente).

Enfin, les avantages anticipés par les utilisateurs bénéficieront une nouvelle fois à l'État tant via une baisse de ses charges (moindres démissions, baisse des arrêts maladie, etc.) que sur ses revenus (augmentation de la productivité et ses conséquences).

FOCUS L'estimation des travaux nécessaires à la rénovation énergétique du parc tertiaire français (évalué selon les sources entre 165 et 197 millions de m² hors logements) a été réalisée sur un panel représentatif nécessitant en moyenne 1000 €/m² de travaux dédiés. Le consensus de la place considère donc que les investissements totaux nécessaires pourraient atteindre environ 190 milliards d'euros. A titre de comparaison, Unibail-Rodamco, la plus grande foncière cotée européenne, possède un patrimoine de 22 milliards d'euros.

En considérant le calendrier actuel proposé par le Grenelle, ces travaux seraient à réaliser d'ici 2020, ce qui représente une dépense annuelle moyenne de 19 milliards d'euros, et autant de chiffre d'affaire pour le secteur de la construction.

En termes d'emploi, un tel chiffre d'affaires représenterait la création d'environ 330.000 postes (sur une base d'une moyenne de 60.000 €/an de chiffre d'affaires pour un emploi). Il est à noter que le calendrier de réalisation de 10 ans assurerait que la création de ces emplois soit pérenne.

Enfin, l'augmentation des besoins d'audit et de maintenance renforcerait notablement l'emploi dans ces métiers, dans des mesures qu'il reste cependant difficile d'évaluer aujourd'hui.

Bien que difficilement quantifiables, d'importantes retombées de contributions sociales et fiscales pour l'État seront directement liées à ces investissements.

Ces montants sont estimatifs et non validés. Ils mettent néanmoins en lumière l'importance des investissements à réaliser par les propriétaires et à financer par les banques, le tout dans un contexte de crise mondiale.

¹⁶ source Insee

B- Une valeur d'utilité

1) Indépendance énergétique

Comme précédemment évoqué, la maîtrise des consommations énergétiques en France apporte un intérêt économique majeur : c'est une garantie que les consommateurs d'énergie (ie toute l'économie) soient moins dépendants d'un marché volatile, dans un contexte où la raréfaction des matières premières fossiles devrait produire une hausse de prix.

De plus, l'intérêt géopolitique est lui très fort, puisque le risque précarité énergétique est réel, avec des fournisseurs d'hydrocarbures fortement polarisés.

Aujourd'hui la France est plutôt protégée en comparaison de ses voisins européens, grâce à sa forte production nucléaire (à hauteur de 78% de la production électrique). Cela devrait nous préserver mieux des aléas politiques et financiers liés aux marchés des hydrocarbures.

Il n'en demeure pas moins que l'électricité n'est pas la seule énergie consommée dans les immeubles : les chauffages collectifs peuvent être consommateurs de pétrole, de gaz, et dans une moindre mesure, de charbon. Toutes ces ressources énergétiques sont soumises à une forte demande, notamment des pays en fort développement, tels que les BRICS.

2) Compétitivité

La question environnementale est fortement corrélée à l'enjeu de compétitivité, et ce à plusieurs niveaux.

Les individus sont concernés par l'apprentissage d'un savoir-faire émergent (auditeurs, gestionnaires, etc.). L'amélioration des compétences est d'autant plus importante qu'un des paradigmes du 21^{ème} siècle est la fin du monopole de la valeur ajoutée : de plus en plus de personnes sont bien formées, et donc capables de créations, d'inventions, d'innovations... La révolution industrielle verte est donc un nouveau moyen de renforcer une création d'emploi à valeur ajoutée.

Les entreprises aussi ont à gagner en compétitivité, au travers du développement de nouveaux produits (brevets et licences associées) et/ou de nouveaux services.

Enfin, les localités peuvent développer des pôles de compétences qui retentiront au niveau local, national ou international : la création de ces centres d'excellence permet la reconnaissance des tiers, et contribue à construire un avantage compétitif relatif, générant un nouveau relais de croissance à moyen-terme, aussi bien interne qu'externe, via l'export du savoir-faire.

3) Attractivité

Dans un monde où les barrières régionales tendent à s'effacer et où la mobilité devient plus globale, la création de pôles d'excellence renforce l'attractivité locale pour capter des talents. Le fait de se positionner comme un leader dans le domaine peut donc avoir un effet très positif sur l'image du pôle dans ce secteur et sa capacité à attirer de forts potentiels.

Ce « brain drain » pourrait lui-même favoriser l'apparition d'un cercle vertueux où la compétitivité renforce l'attractivité du pays, qui elle-même en rassemblant une force de travail spécialisée et reconnue en renforce la compétitivité.

C- Une valeur sociétale

1) Bien-être des personnes

L'approche globale d'un immeuble vert permet de remettre l'Homme au centre de l'immeuble et de son usage. La plupart des aménagements ont, en principe, des conséquences positives sur le bien-être des personnes.

Plusieurs acteurs commencent à évoquer un impact positif sur la productivité, au travers de la baisse de l'absentéisme, de la pérennisation des salariés en poste, ou encore une baisse des arrêts maladie. Et une augmentation de la productivité influe directement sur les résultats de l'entreprise, ainsi que sur le bilan de l'État (moins de dépenses sociales, plus de contributions).

Bien que nous n'ayons pas trouvé d'étude qui fournisse des réponses quantitatives sur le sujet, l'anticipation d'un gain de productivité paraît vraisemblable. Plusieurs utilisateurs commencent d'ailleurs à mettre en place des questionnaires de satisfactions réguliers qui permettent déjà d'appréhender l'évolution du sentiment de bien-être de leurs salariés en fonction de leur expérience de l'usage de leurs lieux de travail.

2) Communication institutionnelle au travers de l'exemplarité

Pour de nombreuses entreprises et/ou produits, l'environnement a d'abord été un sujet de communication avant d'être un engagement. Le vert est devenue la couleur la plus imprimée et l'on ne compte plus les noms utilisant « eco », « vert », « green »... les anglo-saxons parlent d'ailleurs de « Green washing » pour évoquer l'omniprésence de la communication verte.

Une fois l'effet de mode passé, la communication institutionnelle, incitée par la loi NRE rendant obligatoire les rapports de responsabilité sociétale pour les entreprises de plus de 500 salariés, s'est penchée sur les réelles actions à mener pour associer l'action à la parole.

C'est dans ce cadre que les entreprises peuvent faire preuve d'exemplarité : réaliser des actions en faveur du développement durable peut devenir un axe de communication très favorable pour l'entreprise, aussi bien utilisatrice que propriétaire.

Nous pouvons par ailleurs évoquer que les entreprises font de plus en plus l'objet d'appréciation quant à leur implication dans le développement durable : dans le cadre d'appréciations plus générales (Classement « Best companies to work for ») ou plus spécifiques (Vigeo). Notons aussi l'apparition du référencement d'investissements dédiés (FTSE4Good, Dow Jones Sustainability Index) ou labélisés (Novethic par exemple), renforcés à court-terme par les obligations réglementaires plus strictes (Bâle III, Solvency II, etc.).

FOCUS Vigeo fonctionne avec 45 analystes dans le monde (une vingtaine à Paris) qui analysent et note selon des critères extra-financiers 2500 entreprises – 200 entreprises suivies à Paris. Ils couvrent l'ensemble des secteurs.

Le point important est que la base de données n'est pas publique : aujourd'hui la note est transmise à l'entreprise concernée qui peut donc s'en prévaloir le cas échéant dans sa communication publique, ainsi qu'à leurs clients (fonds, gestionnaires de fonds) qui souhaitent investir de manière socialement responsable.

Tout comme pour l'aspect technique, l'enjeu à venir consiste en la normalisation des index, labellisations et certifications, ainsi que dans le développement constant d'une meilleure transparence et communication plus large.

D - Une valeur éthique

Le premier objectif du Grenelle de l'environnement est bien de réduire l'émission de gaz à effet de serre à horizon 2050. Pour ce faire, l'accent est notamment mis sur la rénovation énergétique des bâtiments, permettant d'en réduire la consommation énergétique.

Ménager la planète pour préserver l'avenir des générations futures, voilà qui semble faire sens, et correspondre à une véritable dimension éthique. On ne peut donc réfléchir à la notion de valeur verte sans évoquer cette dimension humaniste.

Par ailleurs, à l'heure où le développement d'un capitalisme de marchés financiers court-termiste a montré ses limites, la question de la préservation de l'environnement et notamment des ressources énergétiques apparaît comme un contrepoids presque salutaire.

L'enjeu de l'environnement est en effet celui qui permet à nos sociétés de s'ancrer dans une vision à plus long terme. Il pourrait jouer le rôle de stabilisateur économique face à une finance ultra-volatile.

Enfin la question de la responsabilité de nos générations vis-à-vis des générations à venir est cruciale. Aujourd'hui, les questions d'économies d'énergie et de coûts ne se résument pas aux seuls critères précédents : ils sont renforcés par cet enjeu essentiel. Quelle planète, dotée de quelle capacité de ressources énergétiques et de quelle qualité d'environnement comptons-nous léguer aux générations futures ?

CONCLUSION : QUELLE VALEUR POUR LES IMMEUBLES VERTS ?

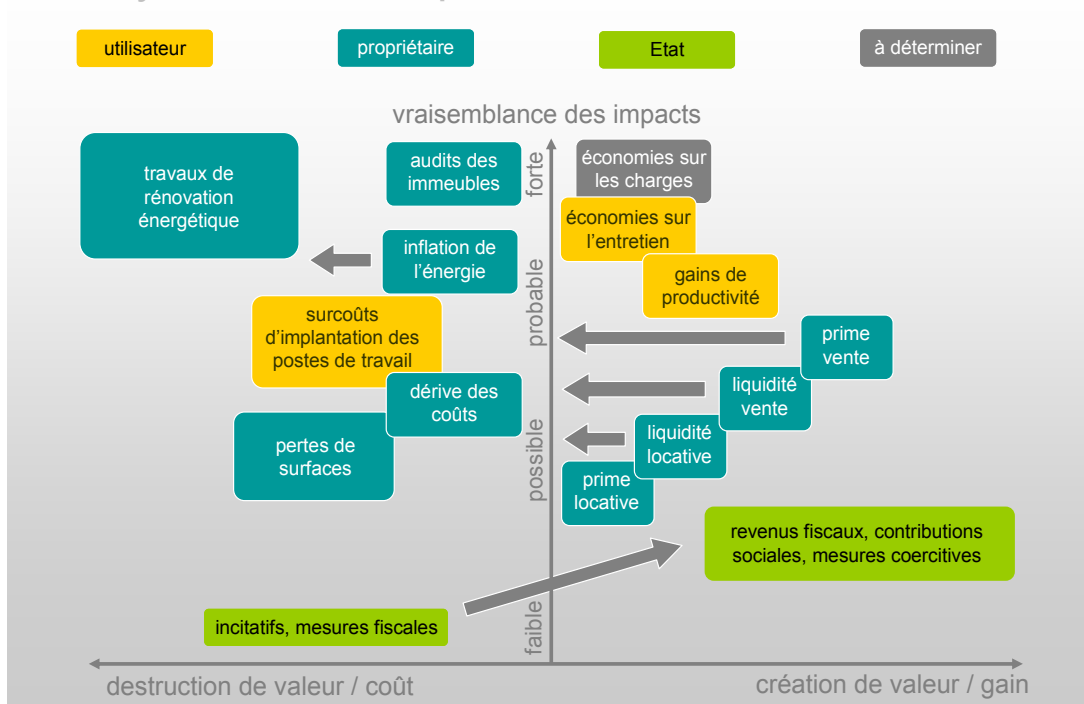
Les aspects environnementaux représentent indéniablement une nouvelle évolution dans les facteurs clés de succès d'un actif immobilier.

S'agissant de leur valorisation financière, il est important de noter que cette question intervient dans un environnement financier particulier : volatilité, crise de confiance, manque de financement... Les faibles volumes de transactions locatives et d'investissement amenuisent la visibilité des acteurs sur un marché où l'hétérogénéité même des produits rend nécessaire la connaissance de nombreux comparables. Il ne faut donc pas perdre de vue que nous sommes pour le moment au cœur d'un cercle vicieux économique, où la crise nourrit la crise.

D'autre part, l'historique des labels en France est à l'heure actuelle trop restreint pour obtenir un échantillonnage suffisamment représentatif.

Le manque de visibilité à ces deux niveaux rend impossible toute analyse statistique et/ou quantitative précise, sans soulever de nombreuses limites ou particularités.

Synthèse des impacts sur la valeur financière

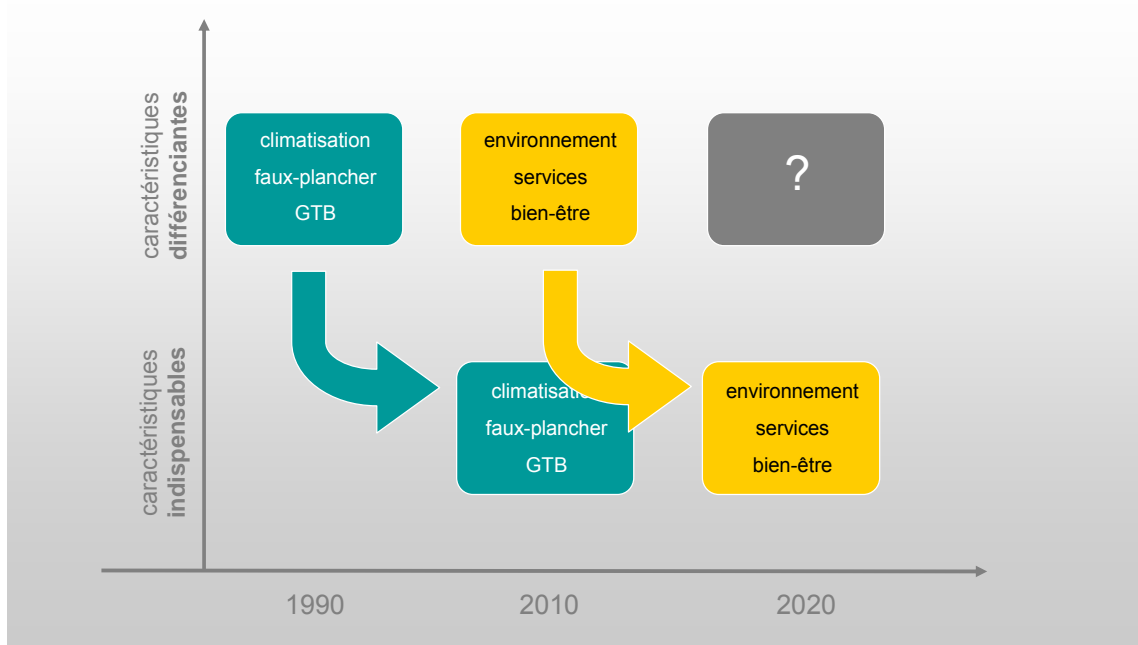


La position du groupe est donc de constater un sentiment général d'accroissement de la liquidité, tant locative que transactionnelle, sur les biens présentant les dernières avancées vertes. Aucune prime ne semble néanmoins se dégager, les transactions n'ayant, la plupart du temps, pas de comparable. La reprise de la croissance à terme pourra, selon le groupe, être le cadre de deux scénarii distincts : soit les immeubles verts affichent une prime sur leurs revenus et/ou leur valeur en capital par rapport aux immeubles non-verts, soit ces immeubles deviennent simplement les nouvelles références de valeur haute, rééchelonnant tous les autres actifs sur des niveaux de prix plus bas.

Il n'en demeure pas moins que les estimations des coûts de rénovation énergétique apparaissent comme colossaux au regard du patrimoine existant et de l'objectif de 2020. Si le mouvement d'amélioration des patrimoines dans le sens du Grenelle

est en marche, le regard purement financier demeure sceptique quant au réalisme de ces objectifs sans incitatif de la part de l'État.

Evolution des Facteurs Clés de Succès



A long terme, il semble probable que la révolution verte, tout comme les précédentes ruptures technologiques, constitue avant tout un facteur d'obsolescence accrue pour les biens exclus de la nouvelle référence de marché.

La question du calendrier au regard de la conjoncture reste donc posée : la crise économique et de liquidité que nous vivons aujourd'hui va-t-elle scléroser la phase de création de valeur via une prime, ou l'amorce d'une reprise d'activité va-t-elle constituer le cadre favorable au développement de cette nouvelle prime de marché dans les années qui viennent ?

III-Anticipations et propositions du groupe de travail

A - Anticipations : Les deux scénarios

1) L'hypothèse d'une prime aux immeubles verts

L'hypothèse d'une prime aux immeubles verts

Lorsque l'on évoque l'idée d'une prime, c'est à dire une survalorisation d'un immeuble dit « vert », deux options sont à envisager :

- Une appréciation de l'immeuble par rapport à sa valorisation avant les travaux.

Ce cas de figure est difficile à apprécier car un bien évolue également en fonction de paramètres de marchés qui peuvent changer significativement en l'espace de quelques mois. Il en est de même pour le niveau de loyer qui reflète également des tendances de marchés plus globales.

Il est donc difficile de déterminer si un immeuble va voir sa valeur augmenter après la réalisation de travaux énergétiques – ce qui est cependant un point clef pour les investisseurs.

- Une prime de l'immeuble considéré par rapport à ses comparables.

Cette donnée, qui correspond à l'étude RICS menée aux Etats-Unis (cf. Focus en Annexe 1) est la plus facilement appréhendable. En effet, tous les immeubles évoluent dans le même contexte et subissent de la même façon la loi du marché. Dans cette optique la comparaison des niveaux de loyers entre immeubles de même typologie et standing est pertinente.

Tant que les immeubles verts ne constitueront pas le standard de marché (c'est-à-dire que le parc d'immeubles verts sera d'un poids significatif dans le parc total de bureaux en France), le fait d'être un immeuble vert constituera un avantage comparatif qui devrait donc être dans un premier temps valorisé par l'utilisateur et les investisseurs.

On peut donc imaginer, au moment de la reprise du marché immobilier en France, la conjonction d'une prime intrinsèque sur l'immeuble qui vient donc se démarquer par rapport à la valeur des immeubles comparables. Ce scénario peut fonctionner, mais uniquement si la conjoncture économique globale le permet.

2) L'hypothèse d'une décote sur les immeubles non verts

Ce scénario est envisagé en prenant en compte les deux hypothèses suivantes :

- La reprise économique n'a pas lieu dans les prochaines années.

Dans ce cas, en l'absence de cycle économique haussier, on peut envisager que la prime de l'immeuble vert ne se matérialise pas. Au contraire, tous les immeubles non verts pourront être décotés de façon plus ou moins importante en fonction de leur état et du coût de travaux envisagé.

- L'immeuble vert est devenu le standard de marché.

A l'instar d'autres évolutions techniques et /ou de confort telles que la climatisation d'un immeuble, lorsque les immeubles verts constitueront la majeure partie du parc la pression des utilisateurs sur ces biens sera moins forte et les autres immeubles seront donc pénalisés.

Si l'on reprend les chiffres du parc de bureaux en Ile-de France (source IPD) à titre d'illustration:

- 48 millions de m²
- Un renouvellement annuel de 500 000 m² (<1%)
- Une rénovation/ restructuration énergétique nécessaire pour 39 millions de m² (soit les immeubles construits avant 1993).

On peut donc conclure que si à terme, le vert sera le standard de marché, le renouvellement « naturel » du parc de bureau ne permettra pas d'atteindre un poids significatif avant 30 à 50 ans.

La question de l'accompagnement du mouvement de rénovation énergétique par l'État prend donc tout son sens. Par ailleurs, la problématique de sortie de marché pour certains biens « énergétiquement obsolètes » va probablement s'accélérer du fait des normes environnementales.

B - Quelles difficultés d'application ? Quelles mesures d'accompagnement ?

Le groupe anticipe certaines difficultés dans la mise en application des objectifs du Grenelle II. Afin d'accompagner au mieux l'enjeu du verdissement des immeubles, voici quelques propositions d'aménagement élaborées par le groupe de travail.

1) Problématique de l'inertie de marché - La question de la structure des baux

Il est utile de rappeler que le cadre de réflexion du groupe de travail est restreint aux immeubles à usage de bureaux.

Aujourd'hui la structure des baux commerciaux qui s'appliquent aux baux de bureaux en France est limitée à des baux de 9 ans minimum à 12 ans maximum (du fait de la Taxe de Publication Foncière). Ceci engendre deux problématiques :

- Certains immeubles aujourd'hui loués à des utilisateurs pour une durée de 9 ans ne seront donc pas libérés avant 2019. Comment le propriétaire peut-il avoir la possibilité d'effectuer les travaux énergétiques avant 2020 ?
- Dans la mesure où les retours sur investissements sont très longs pour les travaux énergétiques correspondant aux objectifs Grenelle de -38% de consommation, les baux de 12 ans ne semblent pas suffisants pour refléter ces travaux.

Dans cet esprit, les pistes envisagées sont les suivantes (*cf. Annexe 2 : Note de LPA sur la structure des baux commerciaux*):

- Rajouter aux possibilités de donner congé par le propriétaire de manière anticipée à la fin d'une échéance triennale le cas de réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Ceci nécessite de déterminer un cadre précis et des caractéristiques factuelles, afin d'éviter tout abus du côté des propriétaires.

- Plafonner l'indemnité d'éviction. En effet, même si la clause de travaux énergétiques est introduite, le dommage pour l'utilisateur demeure, et l'indemnité d'éviction reste fondée. Toutefois, on peut imaginer de définir le montant de l'indemnité d'éviction. Les principes de calculs pourraient être entérinés par la loi.

Des exemples de pays étrangers où ce type d'indemnité est fixée en années de loyer viennent étayer cette demande.

- Assouplir la contrainte de durée des baux

Durée inférieure à 9 ans - Afin de tenir compte des contraintes de réalisation de travaux dans un parc en majorité occupé, il pourrait être envisagé la possibilité de conclure des baux d'une durée librement choisie par les parties. Cette solution aurait le mérite de permettre à un propriétaire d'un immeuble occupé d'harmoniser les dates de fin de bail des nouveaux utilisateurs.

Durée supérieure à 12 ans – Permettre l'exonération de la Taxe de Publication Foncière pour les baux concernant des immeubles verts. Cela permettrait d'appuyer la valorisation de ces immeubles et donc d'inciter à un comportement vertueux de la part des propriétaires.

Le fait que cet assouplissement soit limité au baux de bureaux pourrait se justifier par des contraintes de calendrier différentes par rapport aux commerces. En effet, les commerces existent sur la pérennité, ce qui n'est pas le cas des bureaux.

2) Coûts importants des travaux – L'accompagnement fiscal et les enjeux comptables

Des propositions de mesures fiscales comptables ont été élaborées au sein du groupe de travail et articulées par Baker & McKenzie. Ces propositions sont complémentaires à celles contenues dans le rapport Grzybowski. Par ailleurs, les propositions comptables ont été revues par E&Y afin de pouvoir déterminer quels seraient les impacts ainsi que leur faisabilité dans les comptes sociaux des entreprises.

L'objectif de ces propositions fiscales et comptables est d'aider les professionnels à anticiper leurs décisions de travaux liés aux objectifs des lois Grenelle (ci-après « Travaux Grenelle »). Elles ne nécessitent pas de financement de la part de l'État mais permettent d'assouplir les règles et d'accompagner les entreprises en tenant compte de l'enjeu environnemental. La conséquence doit être une accélération des travaux entrepris dans le cadre du Grenelle (à comparer au rythme de renouvellement annuel de 1% en Île-de-France).

Ces mesures sont détaillées dans une note de travail préparée par Baker & McKenzie et jointe en Annexe 3.

- Immobilisations détruites ou mises au rebut

Il est proposé de permettre aux entreprises ayant entrepris des Travaux Grenelle d'étaler sur 10 ans la charge correspondant aux équipements et constructions mis au rebut ou détruit tout en maintenant la déductibilité fiscale immédiate.

L'idée est de permettre aux entreprises qui le souhaitent d'opter pour cette disposition afin de leur permettre de préserver leurs capacités distributrices tout en réalisant les travaux nécessaires.

- Neutralisation de la plus-value due aux amortissements en cas de cession

En cas de cession d'un immeuble ayant fait de Travaux Grenelle, tout ou partie des amortissements liés à ces travaux serait réintégré à la valeur fiscale afin de diminuer le montant de la plus-value.

L'intérêt est d'acter la valorisation verte des immeubles,.

- Amortissement progressif

Les Travaux Grenelle seraient comptablement faiblement amortis au départ puis progressivement la dotation aux amortissements augmenterait dans le temps. L'impact des amortissements sur le bilan lorsque les charges liées au financement sont les plus élevées serait diminué puis les proportions seraient inversées.

L'effet est de lisser l'impact comptable des travaux sur plusieurs années et d'éviter une détérioration trop importante les premières années suivant la réalisation des travaux des capacités distributrices des entreprises.

- Réévaluation comptable exonérée

Les entreprises pourraient réévaluer la valeur comptable de leurs immeubles en neutralité fiscale, afin de pouvoir imputer les suppléments d'amortissements sur l'écart de réévaluation. Ceci pourrait aider à neutraliser l'effet du sur amortissement lié aux travaux et aider les entreprises à maintenir leur capacité distributrice.

- Flexibilité pour la taxe foncière

Les collectivités pourraient moduler le taux pour les immeubles verts. Ceci permettrait de récompenser les immeubles verts et serait un moyen incitatif pour les collectivités d'atteindre leurs objectifs par rapport au cadre du Grenelle.

- Exonération de la TPF pour les baux de plus de 12 ans

Dans le cadre de la réflexion sur la durée des baux, l'exigibilité de la Taxe de Publicité Foncière sur les baux de plus de 12 ans pourrait être suspendue concernant des immeubles ayant fait l'objet de Travaux Grenelle.

Aujourd'hui les acteurs du marché se sont adaptés à cette disposition en ne concluant pas de baux de plus de 12 ans. Cette disposition permettrait donc de récompenser les investisseurs vertueux en leur permettant de conclure des baux plus longs et donc d'améliorer la sécurité financière et la valorisation immobilière de leur patrimoine.

3) Améliorer la transparence du marché

a) La problématique de la mesure

La question de la mesure des performances énergétiques est primordiale. Dans ce contexte, l'obligation pour l'utilisateur de transmettre au propriétaire des données concernant sa consommation énergétique est une avancée. Toutefois, les audits énergétiques dépendent énormément de la conception des bâtiments, notamment en termes de compteurs installés. Il peut être nécessaire d'effectuer des travaux d'installation de compteurs au préalable. Il est cependant intéressant de noter que la technologie de compteurs sans fil s'est développée ces dernières années.

Par ailleurs, les grands groupes institutionnels (ainsi que l'État à titre d'exemple) ont lancé des audits de patrimoine (qui devraient s'échelonner jusque la fin de l'année au moins). Les premiers retours d'expérience sont compliqués car la méthodologie reste à définir.

D'après une étude de l'ECCE¹⁷, seuls 19% des propriétaires d'immeubles mesurent leurs consommations d'énergie, d'eau, leurs productions de déchets et leurs émissions de CO₂. Le groupe de réflexion propose la mise en place d'incitation fiscale pour l'installation de compteurs adéquats et pour la réalisation d'audits énergétiques, afin de soutenir la prise de conscience du plus grand nombre d'acteurs.

Les dépenses énergétiques constituent le poste majoritairement visible du calcul des charges et focalisent l'attention des acteurs du secteur qui s'interrogent sur le montant des investissements à consentir pour améliorer cette performance, et sur le retour à en attendre. Pourtant, au delà de la mesure de la performance énergétique, se pose d'ores et déjà, et demain encore davantage, la question de la mesure de la performance environnementale globale d'un bâtiment, de sa QEB (Qualité Environnementale du Bâtiment) et des outils qui permettent de la prendre en compte.

Les acteurs du secteur ont besoin d'outils de mesure les plus fiables possibles sur tous les critères de la QEB afin de poser les bases les plus objectives possibles d'une « valeur verte » et pour justifier les arbitrages en matière d'investissement ainsi que les aides à obtenir ou les incitations à mettre en place. La transparence commence par un effort d'information sur les impacts environnementaux et sanitaires de tous les composants d'un bâtiment et se poursuit par un effort de mise à disposition de méthodes reconnues de calcul de cette QEB.

b) L'harmonisation des labels

Le groupe de travail reconnaît l'importance de pouvoir attester de la performance d'un bâtiment mais déplore le foisonnement et le peu de lisibilité des labels de qualité d'ouvrage actuels. Le marché appelle à une clarification de l'offre de certification, à un élargissement de celle-ci afin de réduire ses prix de vente, à une harmonisation internationale sur la base de référentiels partagés parce que normalisés, le tout en vue de consolider la crédibilité de toute la chaîne d'acteurs de l'offre immobilière.

¹⁷ ECCE – Environmental Performance Survey – January 2010

Notons que le SBA (Sustainable Building Alliance) a pour objectif de travailler à une harmonisation des labels et certifications, en particulier entre le HQE et le BREEAM au niveau Européen. Cette démarche a déjà commencé, et proposera des « common metrics » pour faciliter les ratings internationaux (chaque label / certification conservera néanmoins des spécificités).

c) Élaboration d'une base de donnée

Une des recommandations du groupe est de préparer un premier bilan d'ici environ 5 ans afin de faire un point d'étape sur la question de la valeur verte. Pour cela, une base de données gérée par IPD ou d'autres organismes (comparable à l'entreprise CoStar aux États-Unis) pourrait être établie, en récupérant pour un échantillon représentatif d'immeubles « verts » et un groupe témoin des informations telles que la consommation énergétique, le loyer, le prix de vente en cas de transaction, la durée de vacance moyenne etc.

Il est également recommandé de ne pas négliger le rapprochement avec les travaux de la base de données BBC-Effinergie des bâtiments, gérée par l'ADEME, afin de croiser l'ensemble des critères suivis et de couvrir progressivement tous les segments des marchés immobiliers.

Dans le domaine privé, la société IPD a débuté la collecte de données environnementales sur 300 immeubles, permettant la comparaison entre des immeubles standards et des immeubles HQE. L'échantillon est aujourd'hui assez limité, mais il ressort que les immeubles HQE consomment en moyenne 8% de moins (229 kWh-ef/m² HON).

C – Méthodologie retenue : notion des partenariats comme gage d'efficacité

La méthodologie privilégiée par le Plan Bâtiment Grenelle a été la concertation et coopération des différents acteurs (entreprises privées, État, conseils). Aujourd'hui, les membres du groupe de travail sont convaincus que la valeur verte ne peut se matérialiser que si l'ensemble des acteurs prennent conscience de leur responsabilité dans la réussite du processus. La notion de coresponsabilité est donc primordiale.

1) Relation États - Propriétaires

Comme mentionné ci-dessus, c'est un climat de concertation et de coopération qui a été privilégié. Le premier résultat est que le milieu immobilier a intégré les problématiques environnementales et en a fait l'un des sujets clef du secteur pour les années à venir.

Par ailleurs, l'État adopte un comportement exemplaire en lançant ses audits en prévision d'une rénovation énergétique importante de son patrimoine. En retour, il attend des propriétaires de parc tertiaire privé un mouvement significatif vers le développement durable et le vert.

Aujourd'hui, la plupart des propriétaires sont en train d'effectuer de premiers audits de patrimoine. L'objectif étant l'élaboration d'un plan d'action en fonction des possibilités financières et des retours sur investissement envisagé.

2) Relation États - Utilisateurs

Du côté des utilisateurs, la loi NRE imposant des rapports sociétaux étayés par des actions concrètes et mesurables et bientôt étendue à toutes les entreprises de plus de 500 salariés, cotées ou non constitue le levier législatif le plus évident à ce stade.

L'obligation de transmission des informations de consommation énergétique est également une mesure qui va améliorer la connaissance du parc et aider à préparer les travaux énergétiques.

3) Relation Propriétaires - Utilisateurs

L'obligation de transmission des informations de consommation énergétique est également une mesure qui va améliorer la connaissance du parc et aider à préparer les travaux énergétiques.

La relation entre les utilisateurs et les propriétaires est un préalable indispensable à la réussite du Grenelle, et ceci pour des raisons distinctes :

- La pression de l'utilisateur permet d'accélérer les travaux

A l'heure actuelle, les utilisateurs sont en relative position de force sur le marché. Leurs requêtes sont donc un marqueur intéressant et qui est examiné très sérieusement par les propriétaires. Aujourd'hui, deux audits énergétiques sur trois ont été effectués lors d'une renégociation de bail de l'utilisateur¹⁸.

Par ailleurs, les exigences de l'utilisateur et un dialogue renforcé par l'annexe verte au bail peuvent permettre de viser à terme plus loin que les objectifs du Grenelle (en effet beaucoup de gros utilisateurs sont tenus d'améliorer les performances environnementales chaque année).

- L'utilisation par l'utilisateur a un impact sur la consommation énergétique

Si l'on reprend le chiffre de -38% de consommation, on considère que entre 30% à 50% de cette diminution sont directement liés à l'utilisation des locaux par les utilisateurs (le reste pouvant être obtenu via des travaux structurels et une amélioration de la gestion technique de l'immeuble). Autrement dit, les objectifs du Grenelle ne sont atteignables que si les utilisateurs sont partie prenante du processus.

L'enjeu est donc de faire converger les intérêts du propriétaire et de son utilisateur : le propriétaire gagne un immeuble mieux valorisé, et l'utilisateur des charges mieux maîtrisées ainsi qu'une crédibilité accrue vis-à-vis de ses actionnaires, employés et clients.

4) Relation Propriétaires - Promoteurs

La question posée ici est celle de la garantie de performance énergétique d'un immeuble après travaux par le promoteur.

Les investisseurs attendent ce genre d'initiatives. Même si le cas existe (comme le pour l'immeuble Praetorium développé par Capital & Continental à La Défense), il est difficile pour le promoteur de s'engager financièrement sur un niveau de charges notamment parce qu'une part significative du résultat ne dépend pas de lui (comportement utilisateur, coût de l'énergie etc.).

¹⁸ D'après Sintéo

IV- Conclusion

La contribution des professionnels au sein de l'atelier Valeur Verte a permis de souligner le grand changement des mentalités : l'Écologie n'est plus une mode. Cependant, cette révolution des pensées et des comportements intervient en pleine crise financière mondiale. Nous sommes donc confrontés au manque de ressources face à des enjeux colossaux.

Les axes de réflexions et les propositions faites dans ce rapport (immobilier, fiscal, comptable,...) représentent une étape dans ce processus itératif et expérimental qui est la confrontation des lois dits de Grenelle II avec la réalité des résultats obtenus et des marchés.

Nous vivons indéniablement dans un monde interconnecté où il n'y a de création de valeur individuelle que si le collectif fonctionne. En effet, ce ne sont plus les étapes successives de construction de la vie d'un actif (construction/ location/ vacance-travaux, relocation...) qui sont chacune génératrice de création de valeur mais la vision globale du cycle qui doit permettre de préserver voire d'augmenter la valeur des actifs et donc des fonds y attachés à travers le respect par tous les intervenants (entrepreneurs, architecte, investisseurs, gestionnaires, occupants...) des caractéristiques fondamentales des biens.

La période qui vient sera riche de nos retours d'expériences et de contributions malgré le contexte général de crise mondiale. Une nouvelle philosophie immobilière démarre.

Synthèse des recommandations du groupe

#	Domaine	Propositions
1	Fiscal	Inciter fiscalement le déploiement des audits (missions de diagnostics et matériels de mesure, compteurs, etc.)
2	Légal	Rendre la transmission des informations de consommation du locataire au propriétaire obligatoire
3	Immobilier	Communiquer sur les diagnostics environnementaux et constituer des bases de données normalisées
4	Immobilier	Établir une traçabilité de l'information entre les différents acteurs
5	Légal	Autoriser les investisseurs à donner des congés aux locataires afin de réaliser des travaux environnementaux
6	Légal	Encadrer les montants des indemnités d'éviction associées
7	Légal	Libérer le cadre de la durée des baux commerciaux afin qu'elle soit choisie par les intervenants
8	Légal	Exonérer les baux de plus de 12 ans de Taxe sur la Publicité Foncière (TPF)
9	Fiscal / Comptable	Permettre l'amortissement sur 10 ans des composants mis au rebut par la réalisation de travaux environnementaux
10	Fiscal / Comptable	Permettre un amortissement progressif des travaux environnementaux
11	Fiscal / Comptable	Permettre une réévaluation comptable exonérée
12	Fiscal / Comptable	Neutraliser la plus-value due aux amortissements liés aux travaux environnementaux
13	Fiscal	Rendre flexible l'établissement de la taxe foncière en fonction de la performance énergétique des bâtiments
14	Réglementaire	Renforcer la compatibilité des labels et certifications français aux standards internationaux
15	Immobilier	Développer l'utilisation de l'annexe verte et du bail vert

V- Annexes

Annexe 1 -

FOCUS - La comparaison avec le marché américain

En mars 2009 la RICS a préparé une étude intitulée «*An analysis of the financial performance of green office buildings*» sur la période 2004-2007.

La méthodologie de l'étude a été la suivante :

· Sélectionner un échantillon représentatif d'immeubles de bureaux répondant aux labels Leed et/ou Energy Star (ce dernier label correspondant au meilleur quartile d'immeubles en matière de consommation énergétique) – *un échantillon de 893 bâtiments a été utilisé.*

· Récupérer des données financières telles que le loyer et le prix de vente sur ces bâtiments, notamment en utilisant la base de données de CoStar. CoStar est une entreprise américaine qui s'est spécialisée dans les informations de marché pour l'immobilier (elle permet notamment de retrouver des données pour les immeubles par adresse pour une partie du parc américain de bureaux) – *694 loyers et 199 prix de vente ont été récupérés.*

· Repérer, toujours par CoStar les immeubles de bureaux voisins des immeubles du premier échantillon dans un rayon de 400m environ (1300 feet) – *au total 10 000 immeubles ont été analysés, répartis sur 900 localisations*

· Récupérer les données de marchés sur l'échantillon de contrôle et comparer les résultats obtenus.

Les résultats de l'étude ont été les suivants :

Pour les propriétaires :

· Une prime locative à hauteur de 3% a été observée mais uniquement sur les immeubles Energy Star (et non les immeubles Leed). A cette prime viennent s'ajouter les gains de charges qui sont directement récupérés par les propriétaires puisque les loyers américains sont charges comprises.

· La prime sur les prix de vente a été établie à 16%. Toutefois les résultats sont à nuancer car le nombre de transactions de vente sur les immeubles verts (199) ne constitue pas volume représentatif. Cette prime est observée par rapport aux autres immeubles, mais nous ne savons pas s'il y a eu une appréciation de valeur sur l'immeuble lui-même (dans les cas de rénovation énergétique).

· Ces surprimes sont d'autant plus élevées que la prime liée à la localisation est faible. Autrement dit, dans les moins bonnes localisations c'est un paramètre qui permet de faire la différence et de valoriser le patrimoine.

· Ces surprimes sont également plus élevées quand les conditions climatiques sont extrêmes et occasionnent donc un impact plus important sur les coûts énergétiques.

· L'étude table sur l'augmentation de la durée de vie économique des immeubles verts, qui entraîne donc une survalorisation d'un immeuble vert même lorsque le loyer n'est pas plus élevé par rapport aux autres immeubles.

Les *bénéfices pour les utilisateurs* sont plus difficiles à quantifier, mais les idées clef du rapport sont celles-ci :

· Augmentation de la productivité des salariés

□ Amélioration de l'image de la société à la fois pour les investisseurs et pour les salariés (ce qui permet également d'attirer une main d'œuvre de meilleure qualité)