

# **VALEUR VERTE ET PROPERTY MANAGEMENT EN IMMOBILIER TERTIAIRE**

Jean CARASSUS

Professeur Ecole des Ponts ParisTech

## PLAN

- 1/ Les enjeux sont planétaires, le moteur est politique, le marché s'éveille
- 2/ Valeur verte: définition et premières preuves
- 3/ Valeur et caractéristiques environnementales
- 4/ Pérennité des performances et de la valeur: le rôle du Property Manager

# 1/ Les enjeux sont planétaires, le moteur est politique, le marché s'éveille

- Immobilier durable et basse consommation d'énergie: un mouvement mondial
- Immobilier dans l'Union Européenne: 40% de l'énergie et 36% des émissions de CO<sub>2</sub>\*, aux USA: 40%-40%\*\*

*\*Michaela Holl, Commission Européenne*

*\*\*Shyam Sunder, NIST, USA*

*2009*

# 1/ Les enjeux sont planétaires, le moteur est politique, le marché s'éveille

- Immobilier: le problème n°1 de deux enjeux planétaires:
  - L'approvisionnement énergétique
  - Le changement climatique
- Avant l'industrie et les transports, énergie finale en France (2011)\*:
  - Immobilier 44%
  - Transports 32%
  - Industrie 21%
  - Agriculture 3%

*\*Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable. 2012.*

# 1/ Les enjeux sont planétaires, le moteur est politique, le marché s'éveille

- « Le changement climatique présente un défi unique pour l'économie : il constitue l'échec du marché le plus important et le plus étendu que l'on n'ait jamais connu ».

*Sir Nicholas Stern, ancien économiste en chef de la Banque Mondiale,  
"The Economics of Climate Change" Review, London, 2006*

- Le moteur est donc politique:
  - Au niveau continental: la politique européenne "3X20% en 2020" + Directive sur la Performance Energétique des Bâtiments n°2010/31/UE
  - Au niveau national: Grenelle de l'Environnement en France, politiques équivalentes en Allemagne, au Royaume-Uni, en Suisse, en Californie...
  - Au niveau territorial: Paris, Copenhague, Fribourg, Barcelone...

# 1/ Les enjeux sont planétaires, le moteur est politique, le marché s'éveille

- Mais le marché s'éveille
- Les certifications environnementales deviennent les nouvelles normes de marché
- En région parisienne, 85% des bureaux de plus de 5000m<sup>2</sup> qui seront livrés en 2013 sont certifiés HQE®\*

*\* John Lang LaSalle 2011.*

## 2/ Valeur verte: définition et premières preuves

- Valeur verte: la rencontre d'un signal valeur avec un signal de qualité environnementale (certification, label)
- Définition:
  - Soit une prime (une valeur additionnelle) pour les immeubles certifiés comparés à des immeubles non certifiés de caractéristiques similaires (localisation, taille, confort...)
  - Soit une décote, une valeur inférieure pour les immeubles non certifiés comparés à des immeubles certifiés de caractéristiques similaires

## 2/ Valeur verte: définition et premières preuves

- *La question centrale de la valeur verte: quels sont les risques, notamment en termes d'obsolescence, d'un immeuble non vert comparé à un immeuble certifié vert de caractéristiques similaires?*
- Obsolescence, le mot apparait en français en 1958 (en 1828 au anglais), du mot latin *obsolescere* : « le fait de devenir périmé »
- Obsolescence = inadaptation d'une offre à une demande, due à l'apparition d'une offre nouvelle mieux adaptée à la demande

## 2/ Valeur verte: définition et premières preuves

- *Eichholtz Piet, Kok Nils, Quigley John M., “Doing Well by Doing Good? An Analysis of the Financial Performance of the Green Office Buildings in the USA”. March 2009 (Maastricht and California Universities)*
- Les immeubles de bureaux Energy Star® ou LEED® ont en moyenne un loyer 3% plus élevé, un revenu locatif 6% plus élevé (loyer multiplié par le taux d’occupation) et un prix de revente 16% plus élevé que des immeubles non certifiés comparables.

## 2/ Valeur verte: définition et premières preuves

- *Eichholtz Piet, Kok Nils, Quigley John M., "The Economics of Green Building". September 2010*
- Période de crise immobilière: septembre 2007-octobre 2009.
- Les loyers ont baissé en deux ans en moyenne de 5,4%
- Les immeubles certifiés résistent mieux et maintiennent un avantage, avec un écart réduit: 1,2% pour les loyers, 2,4% pour les revenus locatifs
- Pour les prix de revente, la différence est en moyenne de 13% en faveur des bâtiments certifiés.

## 2/ Valeur verte: définition et premières preuves

• *Fuerst Franz, McAllister Patrick, New Evidence on the Green Building Rent and Price Premium. April 2009 Henley Business School (Reading University).*

- Période: début 2009
- Loyers pour Energy Star® or LEED® 6% plus élevés.
- Différences de prix de revente plus étonnantes: 31% pour les immeubles Energy Star® or 35% pour les immeubles LEED®

## 2/ Valeur verte: définition et premières preuves

- *Miller Norm, Spivey Jay, Florance Andy, Does Green Pay Off? 2008 (San Diego University, CoStar Data Basis)*
- Période 2005-début 2008
- Différence de prix de revente de plus de 6% pour Energy Star® et plus de 10% pour LEED®

## 2/ Valeur verte: définition et premières preuves

- *Pyvo Gary, Fisher Jeffrey D. "Investment returns from Responsible Property Investments: Energy Efficient, Transit-oriented and Urban Regeneration Office Properties in the US from 1998-2008". March 2009. (Research on Energy Star® label only)*
- Le revenu net par pied carré est en moyenne supérieur de 5,9% pour les immeubles Energy Star®. Cette différence s'explique par un loyer 4,8% plus élevé, un taux d'occupation 0,9% plus élevé et des dépenses de fluides 9,8% plus faibles.
- La valeur de marché est supérieure de 13,5%
- Le taux de capitalisation est inférieur de 0,5%
- L'évolution dans le temps de la valeur de marché des immeubles Energy Star® n'est plus importante
- L'efficacité globale (gain en revenu et gain en capital) est comparable pour les immeubles Energy Star® et les immeubles non certifiés

## 2/ Valeur verte: définition et premières preuves

- *Kok N., Maarten J.. The value of Energy Labels in the European Office Market. Maastricht University, RSM Erasmus. May 2011.*
- 1100 transactions 2005-2010
- Les loyers des immeubles hollandais avec les diagnostics de performance énergétiques D à G sont 6,5% plus faibles que les loyers d'immeubles comparables avec des diagnostics A à C.
- Autre indicateur intéressant de développement durable: le loyer décroît de 13% par kilomètre d'éloignement d'une gare de transport en commun.

## 2/ Valeur verte: définition et premières preuves

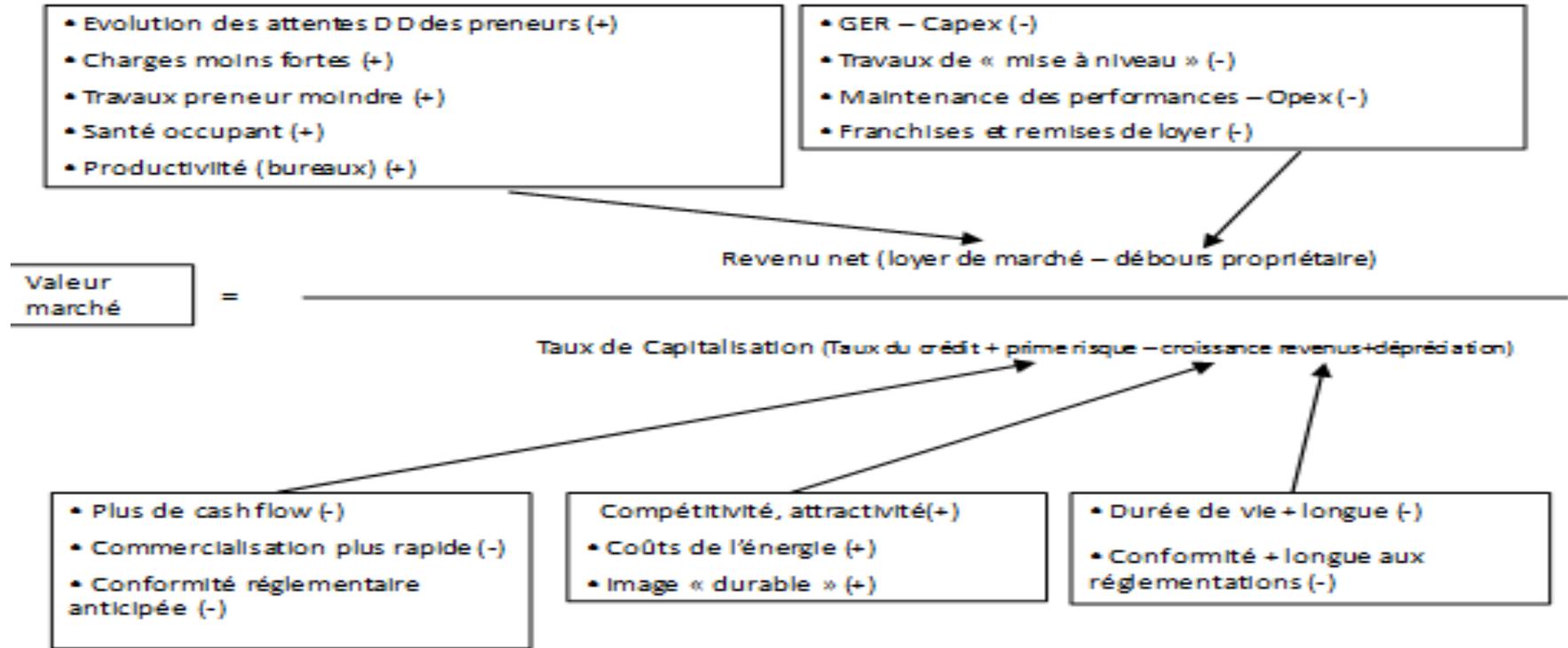
- *Chegut A, Eichholtz P, Kok N. The Value of Green Buildings New Evidence from the United Kingdom. Université de Maastricht. Juillet 2011.*
- Des chiffres un peu étonnants: des loyers en moyenne plus élevés de 21% et des prix de revente plus forts de 26% pour des immeubles de bureaux britanniques BREEAM® comparés à des immeubles similaires non certifiés.

## 2/ Valeur verte: définition et premières preuves

- *Indicateur de l'immobilier vert IPD au 31 décembre 2011 (communiqué IPD du 22 mai 2012)*
- Comparaison immeubles franciliens certifiés ou labellisés verts avec immeubles non verts comparables
- Rendement: 7,4% verts contre 6,3% non verts
  - rendement en capital: 3,1% verts contre 0,1% non verts,
  - rendement locatif: 4,2% verts contre 6,3% non verts (verts en cours de commercialisation + valeur plus élevée)
- Evolution loyers en 2011: +0,5% verts contre -0,2% non verts
- Taux de capitalisation potentiel (risque de l'actif): 5,9% verts contre 6,5% non verts

## 3/ Valeur et caractéristiques environnementales

Constituants et déterminants environnementaux potentiels de la valeur de marché d'un immeuble locatif.



GER = gros entretien renouvellement

Capex = investissements de maintien des performances

Opex = coût maintenance

D'après Dr. David Lorenz MRICS

2

Source D.Lorenz in Bouteloup, Bullier, Carassus, Ernest, Pancrazio, Sanchez, *Evaluer et garantir la valeur verte immobilière*. IEIF. Réflexions immobilières. 2010.

# 3/ Valeur et caractéristiques environnementales

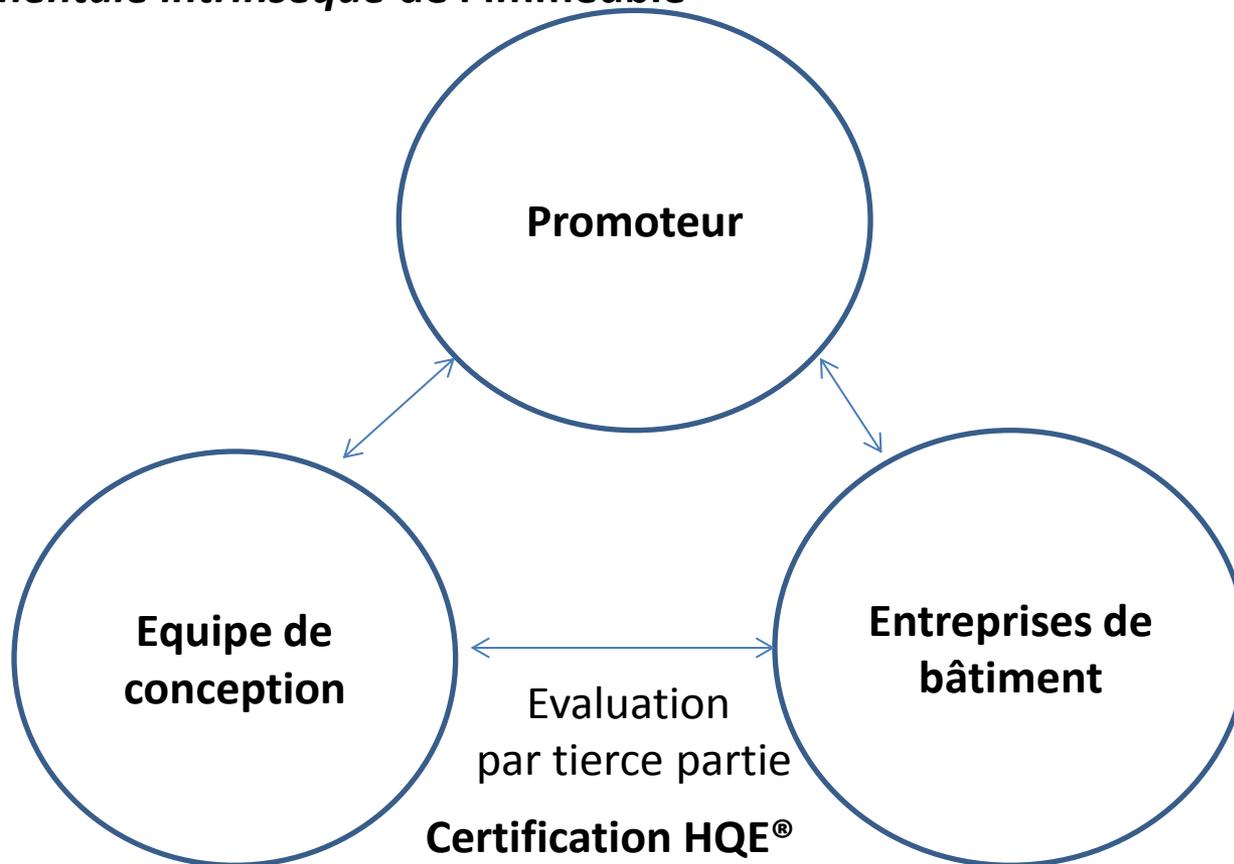
Impact potentiel de la performance énergie-environnement-santé sur les constituants de la valeur.

Constituants de la valeur de marché	Déterminants impactés (+) à la hausse (-) à la baisse	Niveau d'impact			
		Logement locatif		Bureau locatif	
		CT	MT	CT	MT
Loyer de marché	Attentes développement durable de la demande (+)	→	↗	↗	↑
	Charges moins fortes (+)	↗	↑	→	↗
	Travaux preneur moindres (+)	→	→	→	↗
	Santé occupant (+)	→	↗	↗	↑
	Productivité occupants (bureaux) (+)			→	↑
Débours propriétaire	Gros entretien & réparations (-)	↗	↗	→	→
	Coûts de « remise à niveau » et de réhabilitation (-)	↗	↑	↗	↑
	Maintenance des performances (-)	→	↗	→	↗
	Franchises et remises de loyer (-)			↗	↑
Prime de risque	Plus de cash flow (-)	→	↗	↗	↑
	Commercialisation plus rapide (-)	↗	↑	↑	↑
	Conformité réglementaire anticipée (-)	↗	↑	↗	↑
Croissance revenus propriétaire des du	Compétitivité, attractivité (+)	→	↗	→	↗
	Coûts de l'énergie (+)	↗	↑	→	↗
	Image « durable » (+)	→	↗	→	↗
Dépréciation	Durée de vie plus longue (-)	↗	↑	↗	↑
	Conformité plus longue aux réglementations (-)	↗	↑	↗	↑

Légende	
→	influence nulle ou faible sur la différence de valeur
↗	influence significative sur la différence de valeur
↑	influence importante sur la différence de valeur

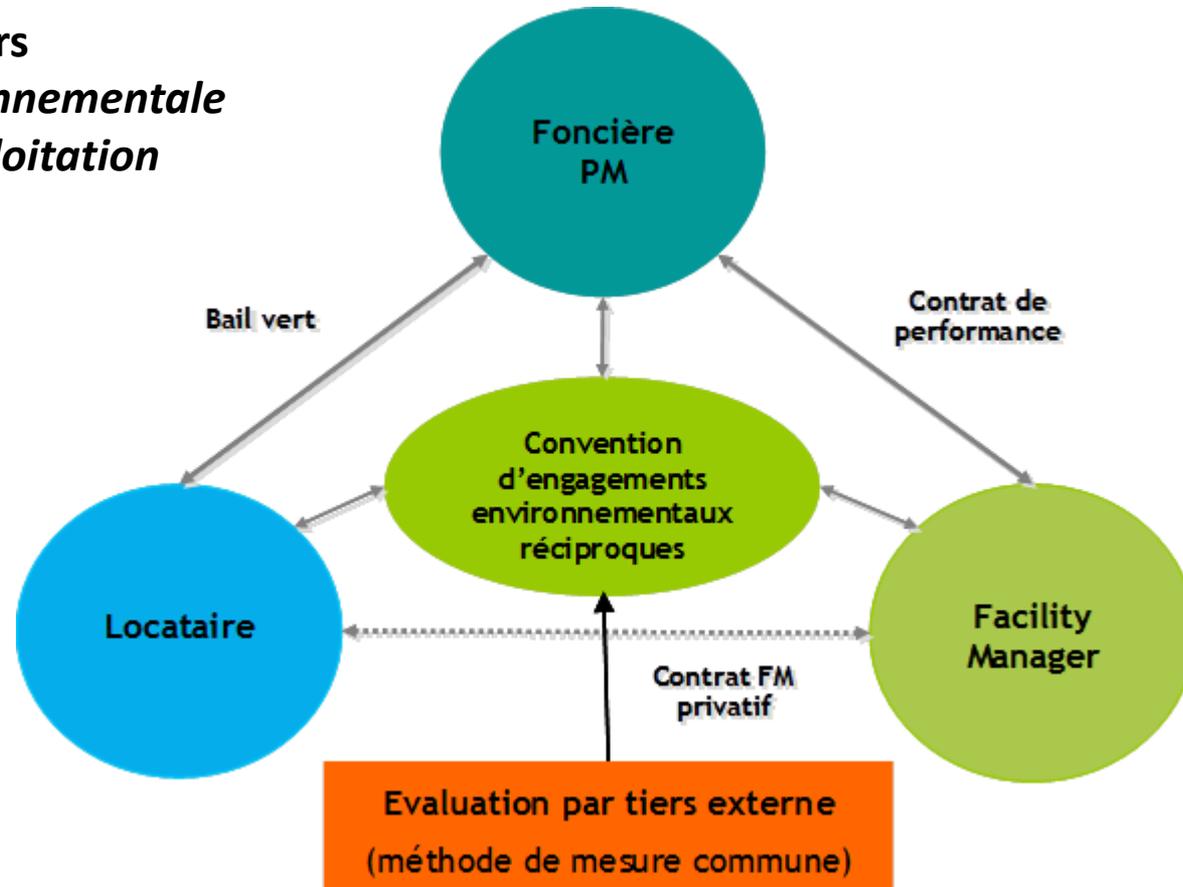
## 4/ Pérennité des performances et de la valeur: le rôle du Property Manager

Construction neuve ou rénovation: le premier trio d'acteurs pour la *qualité environnementale intrinsèque* de l'immeuble



## 4/ Pérennité des performances et de la valeur: le rôle du Property Manager

Le second trio d'acteurs pour la *qualité environnementale de la gestion, de l'exploitation et de l'utilisation*



**Certification HQE® Exploitation**

jean.carassus@immobilierdurable.eu

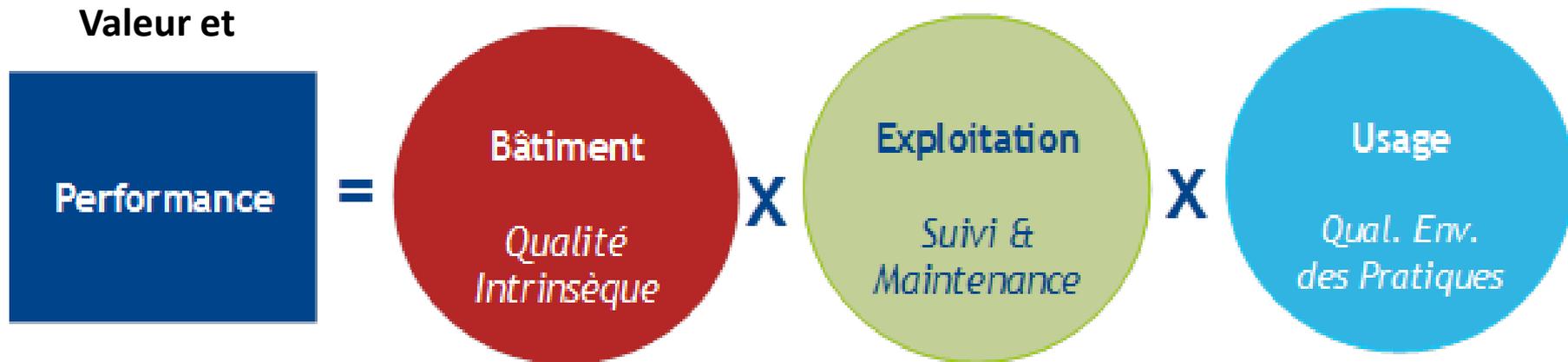
## 4/ Pérennité des performances et de la valeur: le rôle du Property Manager

Deux outils vont révolutionner le métier de Property Manager

- **L'annexe environnementale au bail:** nouveaux rapports avec le locataire, nécessaire intérêt (et nouvelles compétences) pour l'énergie, l'eau, les déchets, meilleure connaissance et meilleur suivi de l'immeuble et de ses équipements
- **Le contrat de performance énergétique** (ou tout contrat performanciel) en multi location: nouveaux rapports avec le Facilities Manager, nécessaire intérêt (et nouvelles compétences) pour l'énergie, meilleure connaissance et meilleur suivi de l'immeuble et de ses équipements

## 4/ Pérennité des performances et de la valeur: le rôle du Property Manager

### Performance et valeur dans la durée



**Merci pour votre attention**

Toutes les recherches citées  
sont en libre accès sur le blog:

[www.immobilierdurable.eu](http://www.immobilierdurable.eu)

Politiques et marchés

Coût et rentabilité

Finance