



Université d'été de l'Ecole des Ingénieurs de la Ville de Paris
« Biens naturels et génie urbain: innovations, territoires et gouvernance »
30 août-3 septembre 2010

IMMOBILIER « VERT », VALEUR D'USAGE ET VALEUR VERTE

Jean Carassus
Immobilier Durable Conseil
Professeur à l'Ecole des Ponts ParisTech



Université d'été de l'Ecole des Ingénieurs de la Ville de Paris
« Biens naturels et génie urbain: innovations, territoires et gouvernance »
30 août-3 septembre 2010

- 1/ Un immeuble n'est pas fait pour économiser l'énergie
- 2/ En France, le « signal prix vert » ne fonctionne pas (encore)
- 3/ Etats-Unis, Suisse: les premiers signaux prix
- 4/ Le moteur est politique, le marché suit
- 5/ Territoires, valorisation et dévalorisation



Université d'été de l'Ecole des Ingénieurs de la Ville de Paris
« Biens naturels et génie urbain: innovations, territoires et gouvernance »
30 août-3 septembre 2010

1/ Un immeuble n'est pas fait pour économiser l'énergie

2/ En France, le « signal prix vert » ne fonctionne pas (encore)

3/ Etats-Unis, Suisse: les premiers signaux prix

4/ Le moteur est politique, le marché suit

5/ Territoires, valorisation et dévalorisation



Université d'été de l'Ecole des Ingénieurs de la Ville de Paris
« Biens naturels et génie urbain: innovations, territoires et gouvernance »
30 août-3 septembre 2010

- Un immeuble “vert” peut être défini comme ayant des caractéristiques performantes dans trois domaines:
 - Economie de ressources: énergies fossiles, eau, matériaux,
 - Impact sur l'environnement: émissions de gaz à effet de serre, déchets
 - Impact sur la santé de la population
- Soit une qualité énergie-environnement-santé supérieure à la moyenne de façon significative

- Au niveau international, ces immeubles sont codifiés, le plus souvent avec une certification établie par un tiers, selon trois modèles:
 - **Basse consommation d'énergie:** Passivhaus® allemand, Minergie® suisse, Effinergie® français, Energy Star® américain
 - **Qualité environnementale:** BREEAM® britannique, LEED® américain, CASBEE® japonais, HQE® français
 - **Zéro énergie, zéro carbone:** expérimentations aux Etats-Unis et en Europe, définition en discussion



Université d'été de l'Ecole des Ingénieurs de la Ville de Paris
« Biens naturels et génie urbain: innovations, territoires et gouvernance »
30 août-3 septembre 2010

- Un immeuble n'est pas fait pour économiser de l'énergie et d'autres ressources, ni pour avoir un faible impact sur l'environnement et la santé de la population
- Un immeuble est fait pour rendre un ensemble de services à ses utilisateurs pour un coût donné



Université d'été de l'Ecole des Ingénieurs de la Ville de Paris
« Biens naturels et génie urbain: innovations, territoires et gouvernance »
30 août-3 septembre 2010

- Les services offerts par l'immeuble constituent la **valeur d'usage** pour les utilisateurs
- **La localisation et la qualité d'usage en sont les éléments essentiels**
- Le coût pour l'utilisateur est composé:
 - du prix d'achat, ou loyer,
 - des coûts de gestion, de maintenance et d'exploitation



Université d'été de l'Ecole des Ingénieurs de la Ville de Paris
« Biens naturels et génie urbain: innovations, territoires et gouvernance »
30 août-3 septembre 2010

1/ Un immeuble n'est pas fait pour économiser l'énergie

2/ En France, le « signal prix vert » ne fonctionne pas (encore)

3/ Etats-Unis, Suisse: les premiers signaux prix

4/ Le moteur est politique, le marché suit

5/ Territoires, valorisation et dévalorisation

- En France, le prix ou le loyer ne prennent pas en compte la qualité énergie-environnement-santé de l'immeuble,
- Et dans les coûts de gestion, de maintenance et d'exploitation, le coût de l'énergie et de l'eau est par rapport au coût global total le plus souvent:
 - relativement faible (immeubles résidentiels)
 - ou très faible (immeubles non résidentiels)

Sur la valeur verte immobilière, voir l'article de G.Bouteloup, A. Bullier, J.Carassus, D.Ernest, L.Pancrazio, T.Sanchez, "Evaluer et garantir la valeur verte immobilière", IEIF Reflexions Immobilières n °53, 3ème trimestre 2010.



Université d'été de l'Ecole des Ingénieurs de la Ville de Paris
« Biens naturels et génie urbain: innovations, territoires et gouvernance »
30 août-3 septembre 2010

- Le marché, lieu de rencontre de l'offre et de la demande, agit essentiellement en fonction du "signal prix"
- Le "signal prix vert" ne fonctionne pas, pour l'instant



Université d'été de l'Ecole des Ingénieurs de la Ville de Paris
« Biens naturels et génie urbain: innovations, territoires et gouvernance »
30 août-3 septembre 2010

- 1/ Un immeuble n'est pas fait pour économiser l'énergie
- 2/ En France, le « signal prix vert » ne fonctionne pas (encore)
- 3/ Etats-Unis, Suisse: les premiers signaux prix
- 4/ Le moteur est politique, le marché suit
- 5/ Territoires, valorisation et dévalorisation

Aux Etats-Unis, un immeuble de bureaux certifié
EnergyStar® ou LEED® a:

- un niveau de loyer de 3 à 6 % plus élevé
- un taux d'occupation en moyenne plus important
- un prix de revente de 6 à 16 % plus cher (valeurs prudentes)

qu'un immeuble comparable (en termes de localisation et autres caractéristiques, âge, confort...)

- 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*. Mars 2009 (Universités de Maastricht et de Californie) trouvent **une différence en moyenne de 3 % du niveau de loyer, de 6 % de revenu locatif et de 16 % de prix de vente.**
- Le modèle de Fuerst Franz, McAllister Patrick, *New Evidence on the Green Building Rent and Price Premium*. Avril 2009 Henley Business School (Université de Reading) aboutit à **une différence de loyer de l'ordre de 6 % et de prix de vente de 31 à 35 %.**
- Celui de Miller Norm, Spivey Jay, Florance Andy, *Does Green PayOff?* 2008 (Université de San Diego, base de données CoStar) trouve **une différence de prix de vente de 6 % (pour les immeubles labellisés Energy Star) à 10 % (pour les immeubles labellisés LEED).**



Université d'été de l'Ecole des Ingénieurs de la Ville de Paris
« Biens naturels et génie urbain: innovations, territoires et gouvernance »
30 août-3 septembre 2010

- En Suisse, un logement certifié Minergie® bénéficie d'une survalueur par rapport à un logement de caractéristiques comparables.
- En 2008, une maison Minergie **se revend 7 % plus cher**, un appartement **3,5 % plus cher**.
- Le loyer d'un appartement Minergie est **plus élevé de 7 %**.

Source: Banque Cantonale de Zurich *Minergie macht sich bezahlt 2008*



Université d'été de l'Ecole des Ingénieurs de la Ville de Paris
« Biens naturels et génie urbain: innovations, territoires et gouvernance »
30 août-3 septembre 2010

- 1/ Un immeuble n'est pas fait pour économiser l'énergie
- 2/ En France, le « signal prix vert » ne fonctionne pas (encore)
- 3/ Etats-Unis, Suisse: les premiers signaux prix
- 4/ Le moteur est politique, le marché suit
- 5/ Territoires, valorisation et dévalorisation

- **Changement climatique: un processus inédit en 3 étapes:**

1/ Alerte des scientifiques: rapports du Groupe Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat (GIEC)

2/ Décisions des politiques:

- pour lutter contre le changement climatique

- **et pour sécuriser l'approvisionnement énergétique**

contraintes et incitations fortes pour **l'immobilier: 40 % de l'énergie consommée et 36 % des gaz à effet de serre émis en Europe**

3/ Le marché suit



Université d'été de l'Ecole des Ingénieurs de la Ville de Paris
« Biens naturels et génie urbain: innovations, territoires et gouvernance »
30 août-3 septembre 2010

- Le politique agit à trois niveaux
 - **Continental**: Directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments 2010/31/UE du 19 mai 2010.
 - **National**: lois Grenelle 1 (n°2009-967 du 3 août 2009) et Grenelle 2 (n° 2010-788 du 12 juillet 2010) notamment.
 - **Local**: contraintes incitations des conseils régionaux, conseils généraux, communes et groupements de communes.

- Avec quatre types d'instruments:
 - **Réglementation** (réglementation thermique, diagnostic de performance énergétique...)
 - **Taxes/incitations financières et fiscales** (éco prêt à taux zéro, crédits d'impôt...)
 - **Instruments de marché** (certificats d'économie d'énergie, partenariat public privé...)
 - **Activités support** (information, formation, labels volontaires...)

Voir UNEP & Central European University. "Assessment of Policy Instruments for Reducing Green House Gaz Emissions from Buildings". 2007



Université d'été de l'Ecole des Ingénieurs de la Ville de Paris
« Biens naturels et génie urbain: innovations, territoires et gouvernance »
30 août-3 septembre 2010

- En l'absence de signal prix le marché est aveugle
- Comme l'écrit Nicholas Stern: **“Le changement climatique (...) constitue l'échec du marché le plus important et le plus étendu que l'on ait jamais connu”** (*Stern Review on the Economics of Climate Change, 2006*)

- Mais le **marché, progressivement, intègre la dimension énergie environnement santé de l'immobilier, y compris en France:**
 - la certification HQE® est la nouvelle norme de marché de l'immobilier de bureaux neufs en Ile de France,
 - les bureaux certifiés HQE® se commercialisent plus rapidement que des immeubles non certifiés de qualité comparable,
 - la demande de bureaux certifiés HQE® et Effinergie® Basse Consommation augmente,
 - le nombre de logements certifiés Effinergie® Basse Consommation progresse fortement.



- 1/ Un immeuble n'est pas fait pour économiser l'énergie
- 2/ En France, le « signal prix vert » ne fonctionne pas (encore)
- 3/ Etats-Unis, Suisse: les premiers signaux prix
- 4/ Le moteur est politique, le marché suit
- 5/ Territoires, valorisation et dévalorisation

Le marché va en fait fonctionner à plusieurs vitesses:

- Les immeubles « verts » bien localisés par rapport à demande et de bonne qualité d'usage vont progressivement avoir une « **prime verte** » en termes de prix et de niveau de loyer
- La **valeur** des immeubles « non verts » bien localisés et de bonne qualité d'usage restera **élevée**
- Les immeubles « non verts » mal localisés et de mauvaise qualité d'usage subiront progressivement une **décote**



Université d'été de l'Ecole des Ingénieurs de la Ville de Paris
« Biens naturels et génie urbain: innovations, territoires et gouvernance »
30 août-3 septembre 2010

- Le processus de valorisation / dévalorisation sera **plus fort dans les marchés détendus** (demande inférieure à l'offre) que dans les marchés tendus (demande supérieure à l'offre)
- La valeur de l'immeuble dépendra non seulement de ses performances énergie-environnement-santé mais aussi de sa **localisation par rapport aux transports en commun**
- L'approche en terme de **bilan carbone incluant le transport des utilisateurs** va se développer fortement



Université d'été de l'Ecole des Ingénieurs de la Ville de Paris
« Biens naturels et génie urbain: innovations, territoires et gouvernance »
30 août-3 septembre 2010

Le rythme et l'étendue du processus de valorisation /
dévalorisation dépendra:

- De **l'évolution du prix de l'énergie**, actuellement peu élevé
- De la **pression politique** au niveau international, national et local



Université d'été de l'Ecole des Ingénieurs de la Ville de Paris
« Biens naturels et génie urbain: innovations, territoires et gouvernance »
30 août-3 septembre 2010

- Dans chaque **territoire**, les collectivités territoriales et le marché devront procéder à des arbitrages visant à préserver un équilibre entre:
 - Le **développement de l'offre et de la demande d'immeubles, neufs et rénovés, performants** sur les plans énergie-environnement-santé
 - Le **rythme et l'étendue de la dévalorisation** des immeubles non performants dans ces domaines.



Université d'été de l'Ecole des Ingénieurs de la Ville de Paris
« Biens naturels et génie urbain: innovations, territoires et gouvernance »
30 août-3 septembre 2010

Je vous remercie pour votre attention

Tous les documents cités (lois, rapports, études) sont disponibles sur le blog:

www.immobilierdurable.eu