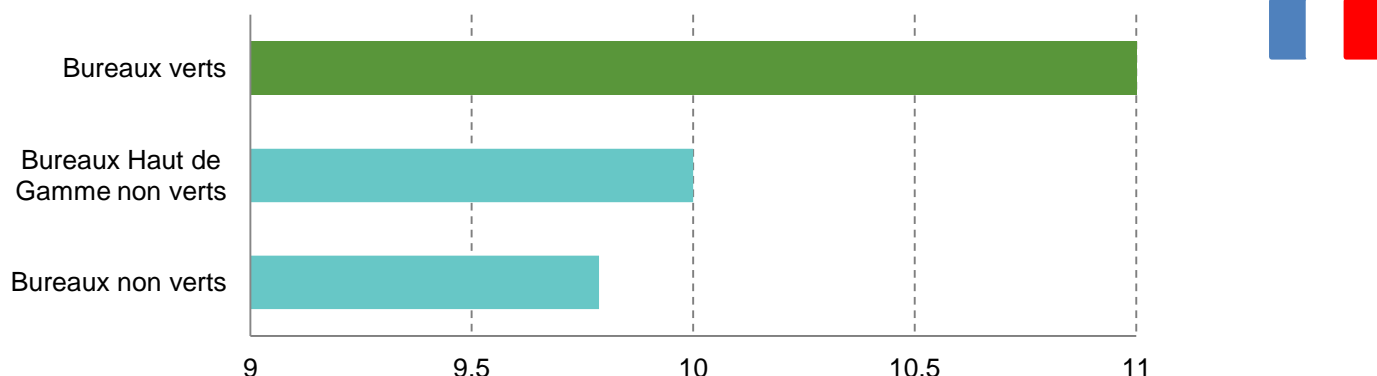


L'indicateur annuel IPD de l'immobilier vert France

Réalisé en partenariat avec Certivéa et parrainé par CBRE



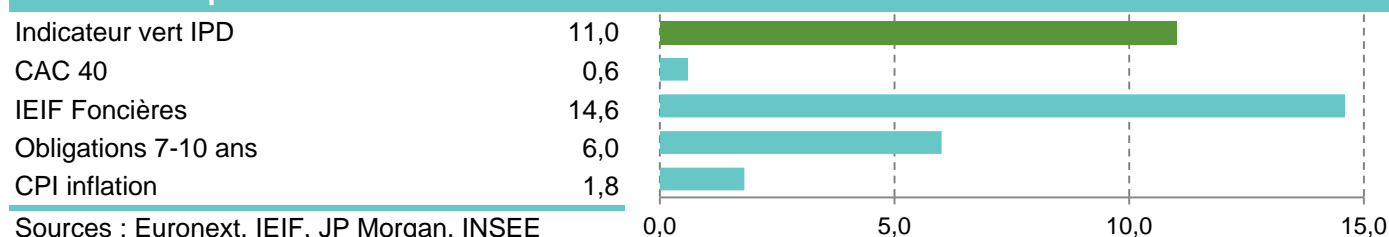
Résultats au 31 décembre 2010



L'indicateur annuel IPD de l'immobilier vert en France

	Rendement global % déc. 2010 1 an	Rendement locatif % déc. 2010 1 an	Rendement en capital % déc. 2010 1 an	Nombre d'immeubles déc. 2010	Valeur vénale Mds € déc. 2010
Bureaux verts	11,0	4,2	6,5	40	4,8
Bureaux non verts haut de gamme	10,0	6,3	3,5	167	13,7
Bureaux non verts	9,8	6,3	3,3	2 995	44,4

Données comparatives



Sources : Euronext, IEIF, JP Morgan, INSEE

Références

	Croissance des VLM en %	Taux potentiel en %	VLM en €/m ²	Loyer potentiel en €/m ²	Vitesse locative* en % du loyer couru 31/12/2010, par an
Bureaux verts	0,8	6,2	378	398	25%
Bureaux non verts haut de gamme	-1,0	6,4	351	366	10%
Bureaux non verts	-0,2	-	276	288	-

La contraction des taux, la hausse des VLM et les anticipations de croissance des cash flows futurs expliquent le fort différentiel sur le rendement en capital.

Malgré une vitesse locative et un niveau de renégociation des baux élevés, le rendement locatif reste faible en raison d'une forte proportion d'immeubles en cours de remplissage.

Définition Bureaux verts (Comité technique indicateur vert)

Bureaux verts : ensemble des immeubles de bureau de placement dont les qualités environnementales sont certifiées ou labellisées par un tiers, en phase de Construction & Rénovation ou d'Exploitation & Utilisation. Exemples de certifications : HQE, BREEAM, LEED. Exemples de labels : HPE, THPE, BBC, BEPOS.

Définition Bureaux non verts haut de gamme

Bureaux non verts haut de gamme : ensemble des immeubles de bureau de placement qui ne sont ni certifiés ni labellisés, qui possèdent des caractéristiques physiques similaires aux bureaux verts (valeur vénale supérieure à 20 millions d'euros et date de construction/rénovation supérieure ou égale à 2000), et dont la localisation est comparable à celle des immeubles verts.

Définition Bureaux non verts

Bureaux non verts : ensemble des immeubles de bureau de placement qui ne sont ni certifiés ni labellisés.

Liste des 10 contributeurs les plus représentatifs sur l'échantillon Bureaux verts

Ces 10 investisseurs ou sociétés de gestion, par ordre alphabétique, représentent en valeur vénale près de 80 % de l'ensemble des immeubles verts identifiés dans la base de données d'investissement immobilier. L'échantillon des immeubles verts en placement ou en développement représente 10,6 milliards d'euros pour 110 immeubles, soit 11 % de la valeur vénale globale de l'ensemble de la base de données au 31/12/2010.

Allianz RE

Axa REIM

BNP REIM

Foncière des Régions

Gecina

Generali France Immobilier

Icade

Ivanhoé Cambridge

Shaftesbury Asset Management

Société Foncière Lyonnaise

* Définition de la vitesse locative

Vitesse locative = $[(\sum k_3 \text{ tf} - \sum k_3 \text{ ti}) / \sum k_3 \text{ tf}] / [(\text{tf} - \text{ti})]$

$\sum k_3$: Somme des loyers courus issus de l'état locatif au 31/12/2010

ti : Instant t à partir duquel l'immeuble est disponible à la location

tf : Instant t où la somme des loyers courus collectés atteint le loyer couru de l'immeuble au 31/12/2010

Mesure exprimée en % du loyer couru total au 31/12/2010 par année de disponibilité locative.

Membres du Comité technique de l'indicateur vert

Jean-Pierre Auriault, Directeur du développement durable, **BNP Paribas REIM** - Denis Burckel, Directeur audit, risques et développement durable, **Icade** - Laurent Crépin, Directeur technique et développement durable, **Generali France immobilier** - Yves Dieulesaint, Directeur Développement, innovation et performance durable, **Gecina** - Jean-Eric Fournier, Directeur du développement durable, **Foncière des Régions** - Franck Hovorka, Directeur de projets Immobilier durable, **Caisse des Dépôts et Consignations** - Patrick Stekelorum, Directeur du développement durable, **Allianz RE**

Avertissement

L'utilisation de l'indicateur IPD de l'immobilier vert en France n'est pas appropriée ni autorisée par IPD en tant que benchmark de la performance d'un portefeuille ou d'un gestionnaire, ni en tant que base pour des décisions commerciales. IPD ne garantit aucunement que l'utilisation de ces informations vous permette d'atteindre un quelconque résultat. IPD n'est pas responsable en cas de pertes, dommages, coûts ou dépenses subis suite à l'utilisation de ces informations.

Contacts

Directeur IPD Utilisateurs Europe du Sud & Environnement

Philippe Fixel

philippe.fixel@ipd.com

+33 (0)1 58 05 36 83

IPD Europe du Sud

37 Boulevard des Capucines

75002 Paris

T: +33 (0)1 58 05 36 90

F: +33 (0)1 58 05 36 99



IPD publie le premier indicateur de l'immobilier vert en France

Existe-t-il une valeur verte en France ? Comment représenter la performance énergétique du parc d'immobilier d'investissement ? Pour répondre à ces deux questions fondamentales en matière de performance environnementale, IPD a élaboré **le premier indicateur de l'immobilier tertiaire vert en France**. Ce premier indicateur, est produit par IPD en partenariat avec Certivéa et parrainé par CBRE, sur la base de ses données Investisseurs 2010. La prochaine mise à jour intégrera les données 2011 et aura lieu le 21 mai 2012. Il fera ensuite l'objet d'une mise à jour annuelle.

Les performances analysées concernent des **immeubles verts de bureau de placement**, représentant 40 immeubles évalués à hauteur de 4,8 milliards d'euros. La majorité des immeubles est certifiée HQE, que ce soit HQE Exploitation ou HQE Construction en phase de réalisation. Ces actifs ne sont pas en cours de développement, ils suivent un processus de gestion d'exploitation normale et ont été expertisés au début et à la fin de l'année.

La méthodologie employée pour mettre en évidence l'existence d'une **valeur additionnelle sur des immeubles verts**, a consisté à établir une comparaison de la performance financière des immeubles **verts (40 immeubles)** aux immeubles **non verts (2 995 immeubles)**. Au-delà de cette comparaison, IPD a précisé l'analyse grâce à l'extraction d'un sous-échantillon d'immeubles non verts, des immeubles appelés **Haut de gamme** qui possèdent des caractéristiques techniques similaires aux immeubles verts.

Un rendement global nettement supérieur pour les immeubles verts

Les premiers résultats de l'indicateur montrent que le **rendement global affiché des immeubles verts** en 2010 (11,0 %) est de 120 points de base au-dessus de celui des immeubles non verts (9,8 %), et de 100 points de base supérieur à celui des immeubles non verts de classe similaire, les immeubles Haut de gamme (10,0 %).

Cette surperformance du rendement global des immeubles verts se décompose pour partie en un **rendement en capital** de 6,5 % pour les immeubles verts contre 3,5 % pour les immeubles non verts Haut de gamme. En revanche, en ce qui concerne le rendement locatif, les immeubles verts présentent une performance de 4,2 % contre 6,3 %, c'est-à-dire plus faible que le reste des immeubles non verts Haut de gamme.

Le rendement en capital plus fort pour les immeubles verts

Le rendement en capital traduit la prise de valeur d'une année sur l'autre, nette des dépenses en capital (*capex*). Cette croissance en capital a été forte pour les immeubles verts en 2010, et ceci pour deux raisons :

- Effet loyer de marché : les valeurs locatives de marché constatées par les experts (VLM) **ont augmenté de 0,8 % pour les immeubles verts**, ce qui augure d'un revenu potentiel à venir encourageant. L'écart est significatif avec les immeubles de bureau non verts Haut de gamme qui ont quant à eux connu en 2010 une baisse marquée de VLM **(-1,0 %)**.
- **Le taux potentiel, qui exprime le risque de l'actif, est de 6,2 %** pour les immeubles verts alors qu'il est de 6,7 % pour les immeubles non verts et 6,4 % pour les immeubles non verts Haut de gamme. Les immeubles verts affichent un taux attractif par rapport aux autres produits, dans un environnement 2010 où les investisseurs ont privilégié les revenus sécurisés et les immeubles bien localisés. La contraction des taux en 2010 est plus importante sur ces immeubles verts (-0,7 point) que sur les autres typologies d'actifs (-0,6 point), ce qui signifie que **les valeurs vénales augmentent plus vite** sur ce segment et que les experts anticipent une croissance de valeur plus forte.

Un rendement locatif moins élevé

Le rendement locatif est moins élevé sur les immeubles verts (4,2 % contre 6,3 % pour les bureaux non verts Haut de gamme), et ceci pour trois raisons :

- Le rapport entre le niveau de revenu locatif et le niveau de valeur vénale de l'immeuble au m², lequel est plus élevé que la moyenne, proportionne un rendement locatif plus faible.
- Une part importante des immeubles verts est en cours de remplissage au cours de l'année 2010, le potentiel locatif de l'immeuble n'est donc pas encore optimisé.
- Les charges liées à cette vacance temporaire (15,5 % contre 9,6 % des surfaces pour les immeubles non verts) amputent le cash flow net. Cette situation est transitoire, car ces immeubles sont en cours de remplissage, comme en témoigne le taux de relocation deux fois supérieur.

Cependant, on observe des signes très encourageants pour le revenu en 2011 :

- La moyenne des nouveaux baux signés en 2010 des immeubles verts atteignait 418 €/m², ce qui est supérieur à la moyenne de l'ensemble des baux des immeubles signés en 2010 et antérieurement à 2010 des immeubles non verts Haut de gamme (348 €/m²).
- L'analyse de la vitesse locative (taux de remplissage des immeubles) révèle que les immeubles verts se remplissent trois fois plus vite que les immeubles non verts Haut de gamme (25 % par an contre 10 %). Les délais de remplissage sont 40 % plus courts que la moyenne des Haut de gamme.

Performances des immeubles verts

Tous les indicateurs sont au vert concernant la performance des immeubles verts :

- La contraction des taux, la hausse des VLM et les anticipations de croissance des cash flows futurs expliquent le fort différentiel sur le rendement en capital comparativement aux immeubles non verts Haut de gamme (6,5 % contre 3,5 %).
- Il semble que les experts agissent de manière séquencée et mesurée en affectant dans un premier temps des niveaux de VLM encourageants), supérieurs à la moyenne sur ce type de site, et demeurent prudents dans un second temps dans leurs estimations des valeurs vénales vertes, avec des taux plus faibles mais qui ne se retrouvent pas encore complètement dans les valeurs vénales.
- Le taux de remplissage et la vitesse locative sont deux à trois fois plus rapides sur les immeubles verts, leur conférant une valeur commerciale additionnelle non négligeable.
- La moyenne des nouveaux baux signés en 2010 des immeubles verts atteint 418 €/m² et est supérieure à la moyenne de des immeubles non verts Haut de gamme (348 €/m²) (réelle valeur verte).
- Les immeubles certifiés intègrent une valeur verte additionnelle, matérialisée par le rendement global des immeubles verts de 11,0 % en 2010 :
+100 points de base par rapport à un benchmark non vert Haut de gamme (10,0 %).

Vers l'international ?

Deux études similaires ont été menées par IPD au Royaume-Uni et en Australie.

Au Royaume-Uni, sur l'année 2010, l'étude montre que le rendement global des immeubles verts n'est que de 0,2 point supérieur à l'ensemble de la base de données.

En Australie en revanche, la performance annualisée sur 2 ans des immeubles verts certifiés Green Star montre un avantage compétitif de l'ordre de 5 points pour ces immeubles.

Philippe Fixel, Directeur Solutions pour Utilisateurs, Environnement - France et Europe du Sud, déclare : « L'effet de prime de l'immobilier vert semble enclenché, avec un gain d'un point de performance comparativement à des immeubles non verts Haut de gamme en 2010. Cet effet se confirmera sans doute dans les quatre années à venir (cf. l'Australie) ».

Définitions

1. **Immeubles verts** : ensemble des immeuble de bureau de placement dont les qualités environnementales sont certifiées ou labellisées par un tiers, en phase de Construction & Rénovation ou d'Exploitation & Utilisation. Exemples de certifications : HQE, BREEAM, LEED. Exemples de labels : HPE, THPE, BBC, BEPOS.
2. **Immeubles non verts** : immeubles non certifiés ou labellisés incluent les immeubles Haut de gamme.
3. **Immeubles non verts Haut de gamme** : ensemble des immeubles de bureau de placement ni certifiés ni labellisés, dont la valeur est supérieure à 20 millions d'euros, construits depuis 2000 et dont la localisation est comparable à celle des immeubles verts.
4. **Membres du comité technique de l'indicateur vert** :
Laurent Crépin, Directeur technique et développement durable, Generali France Immobilier
Franck Hovorka, Directeur de projets Immobilier durable, Caisse des Dépôts et Consignations
Jean-Eric Fournier, Directeur du développement durable, Foncière des Régions
Patrick Stekelorom, Directeur du développement durable, Allianz RE
Jean-Pierre Auriault, Directeur du développement durable, BNP Paribas REIM
Yves Dieulesaint, Directeur Développement, innovation et performance durable, Gecina
Denis Burckel, Directeur audit, risques et développement durable, Icade.
5. **Le loyer couru** correspond au loyer contracté payable par le locataire à la date d'expertise selon les termes du contrat. Le loyer couru tient compte des garanties locatives et des franchises de loyer.

-----FIN-----

A propos d'IPD

IPD est une société internationale dédiée à la mesure de performance et de risque pour l'immobilier institutionnel. En tant que premier fournisseur mondial d'analyse de performance et de risque pour les gestionnaires de fonds, les investisseurs, les banques, les utilisateurs, les asset, property & facility managers, IPD offre une gamme complète de services incluant indices, reporting, benchmarking, recherche & publications, conférences & formations. Opérant dans 27 pays dont la majorité de l'Europe, les États-Unis, le Canada, l'Australie, la Nouvelle-Zélande et le Japon, nos indices constituent la mesure de rendement immobilier la plus reconnue à travers le monde.

Pour plus d'informations, vous pouvez visiter notre site : <http://www.ipd.com/fr>

Pour plus d'information, contacter :

Philippe Fixel, Directeur IPD Utilisateurs Europe du Sud & Environnement
+33 (0)1 58 05 36 83, philippe.fixel@ipd.com

Valérie Jardat, Côté Jardat
+33 (0)1 41 05 94 10, valerie.jardat@cote-jardat.fr