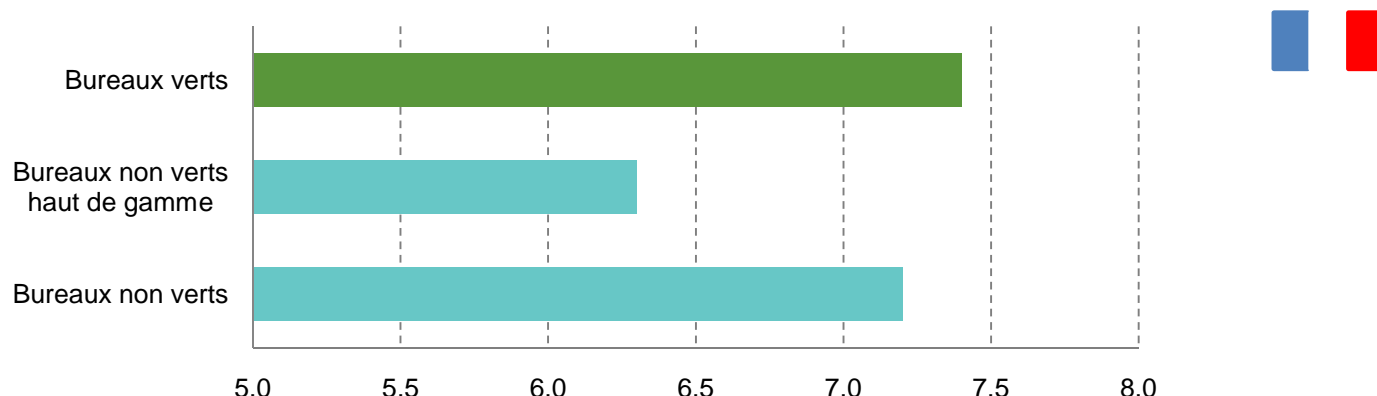


L'indicateur annuel IPD de l'immobilier vert France

Réalisé en partenariat avec Certivéa et parrainé par CBRE



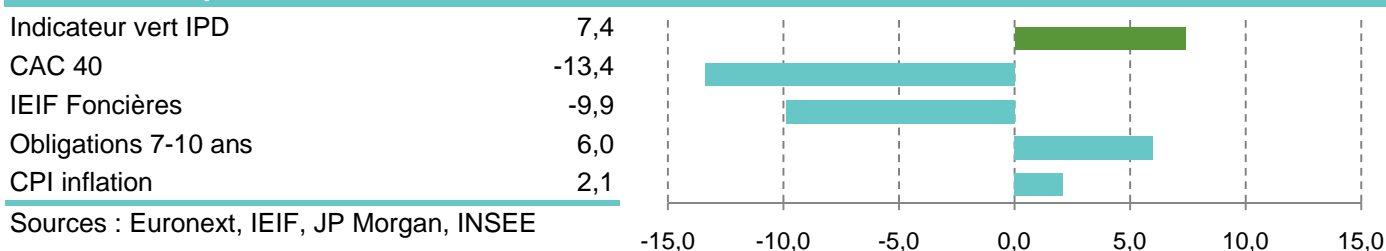
Résultats au 31 décembre 2011



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

	Rendement global % déc. 2011 1 an	Rendement locatif % déc. 2011 1 an	Rendement en capital % déc. 2011 1 an	Nombre d'immeubles déc. 2011	Valeur vénale Mds € déc. 2011
Bureaux verts	7,4	4,2	3,1	56	4,8
Bureaux non verts haut de gamme	6,3	6,3	0,1	162	10,8
Bureaux non verts	7,2	6,0	1,1	2 767	38,3

Données comparatives



Sources : Euronext, IEIF, JP Morgan, INSEE

Références

	Croissance des VLM en %	Taux potentiel en %	VLM en €/m ²
Bureaux verts	0,5	5,9	361
Bureaux non verts haut de gamme	-0,2	6,5	356
Bureaux non verts	0,6	6,3	268

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.

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 Immeubles verts

Ces 10 investisseurs ou sociétés de gestion, par ordre alphabétique, représentent en valeur vénale près de 78 % 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 10,8 milliards d'euros, soit 10 % de la valeur vénale globale de l'ensemble de la base de données au 31/12/2011.

AEW Europe

Allianz RE

AXA REIM France

BNP Paribas Cardif

CBRE Global Investors

Foncière des Régions

Gecina

Generali France Immobilier

Ivanhoé Cambridge

Société Foncière Lyonnaise

Les autres contributeurs

Affine, AG2R La Mondiale, Alecta, Altarea, Amundi Immobilier, Aviva Investors RE France, BNP Paribas REIM, Corio, Hammerson, Klépierre, La Française AM, LaSalle Investment Management, Macifimo, NAMI, Predica, Redevco, RSI, Segro, Société de la Tour Eiffel, Valad.

Membres du Comité technique de l'indicateur vert

Jean-Pierre Auriault, Directeur du développement durable, **BNP Paribas Assurance** - 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 Solutions Utilisateurs IPD 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 l'indicateur de l'immobilier vert en France au 31 décembre 2011

Les bonnes performances de l'immobilier « certifié » observées sur l'année 2010 se confirment-elles en 2011 ?

Pour répondre à cette question, IPD a réalisé la première mise à jour de l'indicateur de l'immobilier vert, produit en partenariat avec Certivéa et parrainé par CBRE, sur la base des données IPD Investisseurs 2011.

Les performances analysées de l'immobilier vert concernent des **immeubles verts de bureau de placement**, au nombre de 56 en 2011, évalués à hauteur de 7,1 milliards d'euros, contre 40 en 2010, pour une valeur 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 (56 actifs)** aux immeubles **non verts (2 922 actifs)**. Au-delà de cette comparaison brute, IPD a précisé l'analyse grâce à l'extraction d'un sous-échantillon d'immeubles non verts, appelés **Haut de gamme**, qui possèdent des caractéristiques techniques similaires aux immeubles verts ; ce sont notamment des bâtiments récents, construits depuis 2000.

Un rendement global nettement supérieur pour les immeubles verts

Les résultats de l'indicateur montrent que le **rendement global affiché des immeubles verts** en 2011, 7,4 %, est de 110 points de base au-dessus de celui des immeubles non verts de classe similaire (6,3 %). L'avantage compétitif conféré aux immeubles verts en 2010 est accentué en 2011 (puisqu'il était de 100 points de base en 2010).

Cette surperformance du rendement global des immeubles verts se décompose pour partie en un **rendement en capital** de 3,1 % pour les immeubles verts contre 0,1 % 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 %, soit exactement la même que l'année précédente, contre 6,3 % pour le non vert Haut de gamme.

Un 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 2011, et ceci pour deux raisons :

- Effet loyer de marché : les valeurs locatives de marché constatées par les experts (VLM) **ont augmenté de 0,5 % pour les immeubles verts alors que celles des immeubles non verts Haut de gamme ont baissé de 0,2 %**.
- Le taux potentiel, qui exprime le risque de l'actif, est de 5,9 % pour les immeubles verts alors qu'il est de 6,5 % pour les immeubles non verts Haut de gamme. Les immeubles verts affichent ainsi un taux attractif par rapport aux autres produits, dans un environnement économique où les investisseurs ont privilégié les revenus sécurisés et les immeubles bien localisés. Par ailleurs, alors que les taux potentiels de l'ensemble des immeubles non verts ont légèrement augmenté en 2011 (+0,1 point), ceux des immeubles verts se sont légèrement contractés (-0,3 point), indiquant une hausse de valeur vénale sur ce segment et l'anticipation par les experts d'une croissance de valeur plus forte.

Un rendement locatif à nouveau 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 :

- La part de revenu perçu rapportée au niveau de valeur vénale de l'immeuble au m², lequel est plus élevé que la moyenne, entraîne un rendement locatif plus faible.
- Une part encore importante des immeubles verts est toujours en cours de remplissage au cours de l'année 2011 ; le potentiel locatif de l'immeuble n'est donc pas encore optimisé et prendra son plein essor lors de la prochaine mise à jour. Cet argument est renforcé par l'indicateur microéconomique de vitesse locative qui témoigne d'un remplissage de l'immeuble deux fois plus rapide sur les immeubles verts.
- Les charges liées à cette vacance temporaire (11,3 % contre 9,4 % des surfaces pour les immeubles non verts) amputent le cash flow net.
La vacance en surface est cependant en nette baisse par rapport à l'année précédente, où elle s'élevait à 15,5 %, tandis que le taux de vacance financier tend vers celui des immeubles non verts.

Des signes persistants et encourageants pour le revenu en 2012 :

- La moyenne des nouveaux baux des immeubles verts, signés pendant l'année, atteignait 449 €/m² en 2011, un montant supérieur à la fois à la moyenne de l'ensemble des baux des immeubles verts (363 €/m²) et de l'ensemble des baux des immeubles non verts Haut de gamme (365 €/m²).

Performance des immeubles verts

Tous les indicateurs restent positifs concernant la performance des immeubles verts :

- Gestion active de l'immobilier vert :
 - Le volume de transactions augmente sur l'immobilier de placement et les développements sont en baisse.
 - Le rendement en capital des immeubles verts en vente atteint 9,6 %.
 - Sur le périmètre des immeubles certifiés (actifs en construction et en exploitation), la certification Exploitation augmente au détriment de la certification Construction. Ce phénomène se confirme sur l'ensemble de la base Univers IPD : 290 actifs étaient en cours de développement en 2010 contre 246 en 2011.
- 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 (3,1 % contre 0,1 %).
- En 2010 (contexte de reprise), les immeubles verts et non verts Haut de gamme ont surperformé les bureaux non verts, tandis qu'en 2011 (période d'inquiétude sur la croissance), seuls les bureaux verts ont surperformé.



Liste des 10 contributeurs les plus représentatifs de l'échantillon Immeubles verts

Ces 10 investisseurs ou sociétés de gestion, classés ci-dessus par ordre alphabétique, représentent en valeur vénale près de 78 % 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 10,8 milliards d'euros, soit 10 % de la valeur vénale globale de l'ensemble de la base de données au 31 décembre 2011.

Les informations recueillies pour l'élaboration de cet indicateur sont extraites de la base de données environnementale qui représente 20 millions de m² au 31 décembre 2011.

Philippe Fixel, Directeur Solutions pour Utilisateurs, Environnement - France et Europe du Sud, déclare : « L'effet de prime de l'immobilier vert, déjà observé en 2010, confirme un phénomène synchronique observé depuis trois ans ».

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.
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 Stekelorum, 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