

Les locataires verts sont des locataires comblés

Les locataires d'immeubles verts épargnent chaque année quelque 580 euros par travailleur, pour la bonne raison que leur personnel s'absente moins fréquemment et, surtout, parce qu'il est beaucoup plus productif.

C'est ce que révèle une étude réalisée par la University of San Diego en collaboration avec CB Richard Ellis, et qui vient tout juste de paraître. L'étude orchestrée, 'Do Green Buildings Make Dollars and Sense?', ne s'est certes penchée que sur le comportement des locataires aux Etats-Unis, mais les conclusions n'en sont pas moins dénuées d'intérêt pour l'ensemble du secteur immobilier à travers le monde.

L'étude a examiné 154 immeubles sous la loupe, pour un total de trois mille locataires qui ont été sélectionnés à partir du vaste portefeuille de gérance de CBRE. La bonne nouvelle pour les propriétaires-investisseurs d'immeubles verts, est que ce type d'immobilier connaît un meilleur taux d'occupation (+3,5%) que la moyenne du marché, et qu'il connaît aussi des loyers plus élevés (+13%). Ce faisant, l'étude apporte la preuve que dans le secteur immobilier, on commence sérieusement à ressentir l'impact du succès croissant des immeubles durables. Cette tendance se voit d'ailleurs renforcée par les nombreuses mesures des pouvoirs publics et par les quotas légaux qui sont imposés dans un nombre de plus en plus important de pays, que ce soit pour les immeubles neufs ou pour les existants. Les analystes indiquent que l'évolution en immobilier ira dans le même sens que dans le secteur automobile. Depuis que le législateur a pris des mesures fiscales visant à décourager l'achat de véhicules à fortes émissions de CO₂, les consommateurs et les entreprises se tournent en masse vers les véhicules verts. Les analystes indiquent que l'évolution en immobilier ira dans le même sens que dans le secteur automobile. Depuis que le législateur a pris des mesures fiscales visant à décourager l'achat de véhicules à fortes émissions de CO₂, les consommateurs et les entreprises se tournent en masse vers les véhicules verts.

Il reste toutefois encore pas mal de pain sur la planche. Selon les chercheurs de la San Diego University, seule une minorité de locataires (18%) est prête à payer davantage pour un immeuble vert, même si une majorité est persuadée de l'impact positif sur l'enthousiasme du personnel (61%) et sur l'image véhiculée auprès des clients (70%).

'La Belgique va au-devant d'une percée'

Selon Kim Verdonck, Head of Research chez CBRE au Belux, les immeubles verts de notre pays entameront une percée lorsque les Certificats de Performance Energétique (CPE) seront rendus obligatoires par la loi pour l'immobilier destiné à un usage professionnel. Un CPE mesure et certifie les performances énergétiques d'un immeuble et mentionne notamment la valeur E (consom-

mation) et le niveau K (isolation). Le conseil a déjà indiqué à maintes reprises qu'un CPE sera bientôt requis pour toute vente et location d'un bien immobilier professionnel (bureaux, commerces, entrepôts, etc.), tout comme c'est déjà le cas actuellement en Flandre pour le secteur résidentiel. Cette obligation aura inévitablement des conséquences pour la valeur du patrimoine existant des investisseurs (institutionnels).

Kim Verdonck attend l'implémentation de cette législation dans les différentes régions d'ici 2012. 'Pour la première fois, le marché pourra alors disposer de chiffres objectifs, pour un grand nombre d'immeubles, en matière de performance énergétique du parc de bureaux bruxellois, par exemple', dit-il. Il admet que le débat sur les immeubles durables et verts va plus loin que leur performance énergétique, mais il estime néanmoins que l'introduction du CPE constitue une première étape décisive. 'Comme chercheurs, nous pourrions directement relier la valeur E et le niveau K à des paramètres comme les charges communes, le loyer, l'âge d'un immeuble et son emplacement, et voir s'il existe des corrélations pertinentes entre toutes ces variables. Cela nous permettra de mesurer l'impact des immeubles verts', souligne Verdonck.

Dans la dernière édition de son Property Insight sur l'immobilier belge, CBRE va encore plus loin. Sur la base des données de Sogesmaint-CB Richard Ellis, on observe que les charges communes dans les immeubles verts peuvent s'avérer un quart, voire la moitié moins chères. Pour les locataires, cela revient, en fonction de l'immeuble, à une épargne annuelle de 7 à 21 eur/m² net.

En outre, cette édition de Property Insight donne un avant-goût de ce qui passera, à terme, dans le domaine public, sur le marché des bureaux bruxellois, et de ce qui se verra offrir une place dans les plaquettes et sur les sites Internet d'offres, à savoir la mention explicite de la valeur E et du niveau K des immeubles de bureaux proposés à la vente et à la location. Ces valeurs peuvent s'avérer des outils de marketing importants dans la 'campagne pour gagner les faveurs du locataire'. En effet, ce sont des éléments qui permettent de mieux comparer les différentes offres et qui orienteront le processus décisionnel des locataires et des investisseurs. Ainsi, dans son Property Insight, CB Richard Ellis publie-t-il pour la première fois une liste détaillée de quinze nouveaux immeubles qui, outre la mention de leurs valeurs E et K, indique également si l'immeuble dispose d'une certification (BREEAM, HQE ou Valideo).