

COMMENT CONTROLER LE COUT REEL DES CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES ET DETERMINER LEURS VALEURS

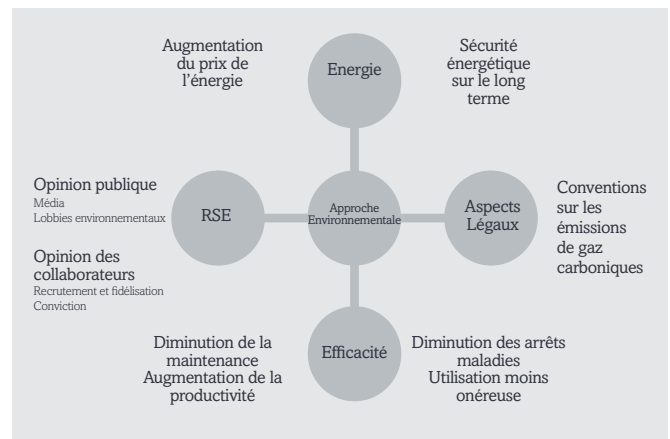
“N’importe quel acteur qui prévoit de construire un immeuble de bureau pour le marché londonien et qui ne prévoit pas d’inclure le standard ‘excellent’ de BREEAM sera mort sur le marché.” Hermes (speaking at THINK 08)

Les exigences environnementales dans le secteur de la construction sont appelées à se développer, et en particulier depuis l’engouement des deux dernières années. Des solutions doivent être trouvées afin de répondre à des problématiques clés telles que: la maîtrise des exigences environnementales durant les phases de constructions ou de réhabilitations d’un actif, comment générer plus de valeur d’un actif certifié tout en ayant un plus grand retour sur investissement, et que faire des portefeuilles existants.

Contexte

Les exigences environnementales dans le secteur de l’immobilier et de la construction ont significativement augmentées depuis les deux dernières années et cette tendance continuera dans les 10 ans à venir.

En plus de l’évolution de l’opinion publique (consommateurs, employés et actionnaires) et du prix de l’énergie, les mesures législatives qui sont en cours jusqu’en 2019 changeront profondément notre perception des certifications mais surtout des avantages générés.



Les facteurs de l’approche environnementale

L’approche environnementale porte en elle de multiples questions, mais celles qui sont les plus critiques au regard des actifs sont:

- L'efficacité de la gestion des besoins environnementaux et de leurs coûts en phase de construction
- Chercher à optimiser le maximum d'aspects du programme, pour accroître ses revenus
- Comment répondre aux exigences législatives environnementales avec un portefeuille d'actifs non certifiés.

Créer de la valeur

Dans l'optique de trouver une solution pour réduire les coûts des certifications environnementales et créer de la valeur, l'ensemble des problèmes que nous avons abordés doit être traité en amont, en particulier durant les phases de planning et de faisabilité. L'équipe de conception a donc besoin d'être coordonnée et épaulée pour les solutions d'approvisionnements, architecturales et contractuelles; et ce afin de minimiser les coûts des certifications et valoriser les actifs sur le marché.

Le management des aspects environnementaux - les problématiques.

Les certifications environnementales sont pour la plupart des clients un pré-requis. Ces exigences sont parfois mal comprises par les équipes, voir les consultants, ce qui amènent à une mauvaise définition des objectifs/exigences et par conséquent deviennent un frein à l'optimisation des bénéfices.

La valeur potentielle d'un actif s'apprécie grâce à sa capacité à générer de l'énergie renouvelable et à s'autoalimenter. Aspects qui fréquemment sont omis lors des audits techniques et évaluations de sites.

Par contre, en ce qui concerne les portefeuilles existants, la notion récente de Certificat de Performance Énergétique (ECP) permet aux locataires et aux investisseurs de comprendre facilement la performance de leurs actifs.

Des études montrent que l'une des attentes du marché est d'obtenir une note moyenne de C. En conséquence les actifs qui auront une note en-dessous de cette moyenne, deviendront obsolètes, et subiront une perte de valeur.

De même lors d'une optimisation de rentabilité des actifs certifiés le marché a encore des difficultés à démontrer ces bénéfices aux bailleurs, à cause du manque d'outils d'évaluations. De plus, les équipements et le potentiel énergétique des immeubles certifiés sont souvent vendus pour peu ou sans réelle valeur ajoutée. Il est cependant possible de dissocier ces deux aspects, à la condition d'anticiper certaines contraintes comme celles liées à l'approvisionnement d'électricité.

Le retour sur investissement

Le plus grand bénéfice pour les utilisateurs d'un actif certifié réside dans la réduction des coûts d'utilisation énergétiques (eau et électricité) et particulièrement dans un contexte d'augmentation des prix des matières premières. L'introduction des certificats de performances énergétiques donne aux futurs utilisateurs une vision précise de la performance de l'actif. Des études prouvent qu'un immeuble noté C engendrera des factures de l'ordre de €20 par m² par an moins élevées qu'un immeuble noté F.

Des recherches montrent également un avantage moins évident au premier abord mais d'un grand bénéfice, celui que les immeubles certifiés améliorent la santé et la qualité de l'environnement des employés, et donc diminuent les congés maladies et augmentent la productivité.

Ces bénéfices sont aujourd'hui exprimés en pourcentage, mais s'ils étaient exprimés en euros économisés par les utilisateurs dans une année, alors les vrais retours sur investissement deviendraient évidents. Dans un immeuble de bureau standard certifié les économies générées par immeuble sont d'environ €700 par m² par an comme définit dans le tableau ci-dessous¹:

Economie d'énergie (EPC D à B)	€18.5/m ² /an
Economie d'eau (Part L BREEAM)	€1,20/m ² /an
Diminution des arrêts maladies (39% de réductions)	€146/m ² /an
Amélioration de la productivité (5% d'augmentation)	€536/m ² /an
TOTAL	€700/m²/an
Autres bénéfices	Marque, CSR, recrutement et fidélité des employés
Autres bénéfices pour les investisseurs	Attractivité, durée de vie, stabilité de la trésorerie

Ces chiffres permettent d'avertir les futurs propriétaires ou locataires des possibilités d'économies des coûts opérationnels rendant possibles l'obtention d'un plus grand retour sur investissement.

De plus, les bénéfices fiscaux offerts par certaines villes, régions sont quant à eux non négligeables et doivent rentrer en considération.

Il est également possible de mettre en place des solutions de sous-traitance énergétique (Micro-ESCO²) optimisées qui répondent ainsi aux exigences législatives. Ces structures de services énergétiques génèrent des revenus additionnels qui sont dissociés des actifs. Ces Micro ESCo peuvent être détenus globalement ou en partie par le promoteur, et ce dans le but de générer assez de revenus pour être profitable sur le marché.

¹ Post Occupancy Studies from 500 Collins Street, Melbourne
² ESCo : Energy Supply Companies

Concernant les portefeuilles existants, les assets managers ont besoin d'évaluer le niveau de performance énergétique des actifs: Peut-on utiliser des mesures telles que les EPC's ou de nouveaux outils comme le nouveau BREEAM in use? La clé de la réussite réside dans la mise en place d'une classification des recommandations pour l'amélioration des bénéfices (actifs et utilisateurs).

Les bénéfices

La bonne gestion des exigences environnementales sur un projet contribue à diminuer les coûts des investissements.

Les coûts des projets supplémentaires obtenant une note BREEAM excellent peuvent passer de 10% à 3-5% si un projet pilote a bien été organisé et si les exigences environnementales ont été traitées en amont. L'expérience des experts sur d'autres projets dans des secteurs plus complexes doivent également être mise à contribution pour générer plus de valeur.

Dans le futur, les indicateurs du marché vont être profondément affectés par les certificats énergétiques. Ce qui s'est déjà avéré être une évidence pour les constructions accrédités LEED aux Etats-Unis. Des études indiquent une augmentation de la valeur pour les promoteurs, de 26% pour les locations premium et de 36% pour les immeubles accrédités LEED Energy Star.

Développer une approche de structure de services énergétiques Micro ESCo permet aux actionnaires de générer plus de valeur et de revenus des actifs. De plus, leurs attractivités augmentent pour le preneur à bail qui obtient un prix fixe pour sa consommation d'énergie, ce qui est loin d'être négligeable compte tenu de la conjoncture actuelle.

L'ensemble des bénéfices environnementaux que nous avons abordés permet de mesurer les performances réalisables et assure la crédibilité de ces démarches sur le marché. Par ailleurs, conforter les points suivants peut aider à développer une stratégie d'optimisation de la performance énergétique des actifs tels que:

- i. Les priorités en termes d'acquisition
- ii. Conformité juridique
- iii. Réduction des charges
- iv. Augmenter la valeur
- v. Réduction de l'obsolescence.

EC Harris est en mesure de vous apporter une expertise et des conseils sur les questions environnementales incorporant des audits de pré-acquisition pour les investisseurs. Mais aussi vous guider sur les meilleurs pratiques pour construire un portefeuille d'actifs certifiés tout en maintenant ses revenus.

Contact

Patrick Leniston

Partner, dirigeant le bureau de Paris

t +33 (0)1 40 74 36 10

f +33 (0)1 40 74 36 11

e patrick.leniston@echarris.com

Charlotte Ho

t +33 (0)1 40 74 36 21

e charlotte.ho@echarris.com

e property@echarris.com