

Le Monde.fr

Archives

Recherchez depuis  
1 mois

sur Le Monde.fr sur le web avec YAHOO! SEARCH

» Recevez les newsletters gratuites

» Abonnez-vous au journal Le Monde : 17C/mois

Bienvenue  
M. Nils KokPersonnalisez votre  
météo

Vos Préférences | Quitter

ACTUALITÉS | DÉBATS | sport | LOISIRS | PRATIQUE | LE DESK | LE KIOSQUE | NEWSLETTERS | MULTIMÉDIA | RÉFÉRENCES

International | Planète | La grippe A | Europe | Politique | Société | Carnet | Economie | Médias | Sport | Technologies | Culture | Sommet de Copenhague

▼ PUBLICITE

Le prix européen « Finance et développement durable » 2009

Nils Kok, meilleure thèse :

## « La valeur à long terme des actifs immobiliers dépendra de plus en plus de leur qualité environnementale »

Article paru dans l'édition du 20.01.09

**T**Pourquoi, en tant que chercheur en finance, vous êtes-vous intéressé au secteur immobilier ? L'immobilier est devenu dans les dernières décennies une classe d'actifs d'importance croissante dans le portefeuille d'investisseurs institutionnels comme les compagnies d'assurances et les fonds de pension. Ceux-ci sont donc de plus en plus confrontés à des problèmes de gouvernance et de contrôle, surtout depuis le développement d'institutions intermédiaires comme les sociétés civiles immobilières.

Maintenant que le mode de fixation des prix et le comportement des acteurs de ce marché deviennent de mieux en mieux connus, les investisseurs ont aussi besoin d'instruments d'analyse pour mesurer le retour sur leurs investissements à moyen et long termes.

En quoi le thème du développement durable croise-t-il cette préoccupation des investisseurs immobiliers ? Les questions environnementales, surtout via l'efficacité énergétique, attirent de plus l'attention des investisseurs sur ce marché. Le secteur de l'immobilier et celui de la construction représentent en effet au moins 30 % des émissions mondiales de gaz à effet de serre. Et une fois qu'un bâtiment est construit, sa consommation énergétique représente en moyenne 30 % des coûts de fonctionnement d'un immeuble de bureau classique pour le propriétaire, et de 5 % à 7 % des coûts d'occupation pour un locataire. Des coûts d'ailleurs susceptibles de fortes variations en raison de la volatilité des prix de l'énergie, mais aussi de l'évolution des réglementations nationales et européennes, de plus en plus contraignantes sur ce sujet, par exemple la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments.

Mais investisseurs et promoteurs demeurent réticents sur l'ampleur des surcoûts environnementaux à consentir, dans la mesure où le retour sur ces investissements n'est pas basé sur des certitudes économiques, mais sur des fausses évidences et des effets de mode.

Quel est, à cet égard, le principal apport de votre thèse ? J'ai souhaité proposer la première analyse systématique de l'impact des pratiques de construction respectueuses de l'environnement sur les revenus des investisseurs et des promoteurs. J'ai pu démontrer que les loyers des immeubles « verts » offrent des rendements supérieurs de 3 % à ceux d'immeubles standards - à qualité et à localisation équivalentes, bien sûr. Si l'on ajuste ce chiffre au taux d'occupation effectif des immeubles, ce différentiel atteint même 6 %. Quant au prix de ventes des immeubles « verts », il est supérieur de 16 %. Ces primes de rendement ne sont pas seulement des effets de « signal » sur le marché immobilier, elles correspondent, jusqu'à un certain point, à la meilleure efficacité énergétique de ces constructions.

**T**Quels enseignements investisseurs et promoteurs peuvent-ils tirer de vos conclusions ? Elles peuvent éclairer leur décision d'investir dans des constructions plus écologiques, et les aider à donner une valeur aux informations extra-financières concernant leurs actifs immobiliers.

La demande croissante des locataires et des fonds d'investissement pour des espaces et des immeubles de meilleure qualité environnementale exige qu'il y ait plus de transparence sur l'état réel des portefeuilles immobiliers dans ce domaine, car la valeur à moyen et long termes de ces derniers en dépendra de plus en plus.

Vous êtes abonnés

Classez cette archive, vous pourrez ainsi la consulter facilement pendant toute la durée de votre abonnement.

Placez cette archive dans votre classeur personnel

