

Créer la résilience

# Les certifications environnementales, un moteur de création de valeur ? 2023

ILLUSTRATIONS  
CHIFFRÉES DE  
MARCHÉS DE  
BUREAUX  
EUROPÉENS

CBRE RESEARCH  
MARS 2023



# Avant-propos

En tant que leader mondial en immobilier, CBRE s'engage pour minimiser les impacts de ses activités sur l'environnement et promouvoir les meilleures pratiques dans ce domaine.

Bienvenue dans la deuxième édition de l'étude CBRE « *Les certifications environnementales, un moteur de création de valeur ?* », qui se concentre sur l'impact des certifications de durabilité des bureaux sur la création de valeur, mais également sur leur rôle dans la préparation du secteur des bureaux pour l'avenir.

Sur la base du travail initié en 2021, nous sommes heureux de présenter les résultats d'une analyse européenne plus large, couvrant 18 pays européens et 38 villes (contre 12 pays et 15 villes dans la version 2021).

Cette étude vise à améliorer l'accès aux données et à leur interprétation analytique dans le domaine de l'immobilier, un des secteurs de l'économie qui peut matériellement contribuer à la réduction des émissions carbone. Cela est de plus en plus nécessaire pour permettre aux acteurs du marché immobilier de mettre en œuvre leurs intentions déclarées et de prendre des décisions plus respectueuses de l'environnement, et capables d'être mesurées comme telles.

Nous espérons que vous trouverez ce rapport intéressant. N'hésitez pas à nous contacter pour discuter de la manière dont nous pouvons vous accompagner dans les défis à relever, qui y sont abordés.



**Jos Tromp**

Global Head of Data Intelligence & Head of Continental Europe Research



**Dragana Marina**

Sustainability Research Lead, Continental Europe

# Introduction

En 2021, CBRE a entrepris une première analyse pour comprendre la relation entre les certifications environnementales et la création de valeur dans les immeubles de bureaux. Notre analyse a montré qu'en Europe, le parc de bureaux certifiés était en augmentation, que la vitesse de commercialisation de ces immeubles était généralement plus élevée et le risque de vacance plus faible, et que les immeubles certifiés affichaient un sur loyer moyen supérieur de 21 % sur cinq ans (sur la base d'une analyse comparative).

En 2022, CBRE a repris cette analyse, désormais avec un échantillon encore plus large et une base de données plus solide. Notre objectif était de voir comment les marchés ont évolué au cours des 12 derniers mois, ainsi que d'approfondir notre compréhension de la corrélation entre les certifications environnementales et les niveaux de loyer atteints. Cette fois, nous avons opté pour la méthode de l'analyse de régression, permettant d'isoler les certifications comme facteur d'influence des niveaux de loyers.

Les conclusions présentées dans ce rapport montrent une corrélation importante entre les certifications et les loyers de marché des immeubles de bureaux. Cependant, il est également évident que de nombreux marchés européens sont encore loin d'atteindre des niveaux significatifs d'adoption des certifications environnementales.

L'analyse fait ressortir les points clés suivants :

- 1 Les immeubles certifiés représentent une part croissante du marché des bureaux. Sur l'ensemble de l'échantillon étudié, la part certifiée s'élève à 20 % mi-2022, contre 14 % en 2019.
- 2 Malgré cette croissance, les immeubles certifiés ne constituent toujours pas la norme. Les chiffres du pipeline de bureaux indiquent que, sur de nombreux marchés, la certification est certes un critère préférentiel, mais néanmoins non essentiel.
- 3 La part de la demande placée de bureaux certifiés est passée de 30 % en 2019 à 32 % mi-2022, confirmant la tendance selon la concentration de l'activité locative sur les immeubles certifiés.
- 4 La certification peut être un facteur important de réduction du risque de vacance. Dans la majorité des villes observées, les immeubles certifiés affichent des taux de vacance inférieurs à ceux du parc non certifié.
- 5 En tenant compte des effets de la taille, de l'emplacement, de l'âge et de l'historique de rénovation des immeubles, les immeubles certifiés affichent un prime locative de 6 %.

01

# Analyses des fondamentaux

# Objectif du rapport

Dans ce rapport, nous étudions l'impact des certifications environnementales sur la création de valeur dans les immeubles de bureaux, mais également leur rôle dans la préparation du secteur des bureaux à relever les défis pour l'avenir.



L'attention portée aux principes de durabilité, en particulier l'efficacité énergétique, a rapidement augmenté dans le secteur de l'immobilier commercial. Un consensus se dessine autour de la perception du développement d'immeubles durables : bien qu'ils entraînent des coûts supplémentaires, leur construction génère à plus long terme des économies. Mais les preuves observées sur l'échantillon n'ont pas toujours été pleinement probantes.

Dans cette étude, nous examinons les marchés couverts dans l'édition 2021 et en avons ajouté de nouveaux, pour jeter un regard neuf et répondre à la question suivante :

**Les immeubles certifiés présentent-ils des caractéristiques de performance – en matière de location, de valeur et de vacance – différentes de celles des immeubles non certifiés ?**

De manière générale, il existe quatre catégories d'avantages qui sont souvent associées aux immeubles durables :

1. Une réduction de l'impact négatif sur l'environnement, grâce à la réduction des déchets et des émissions de gaz à effet de serre (GES) tout au long du cycle de vie de l'immeuble
2. Des économies grâce à la réduction de la consommation d'eau et d'énergie ainsi que la baisse des coûts d'exploitation et de maintenance
3. L'amélioration du confort, de la santé et de la productivité grâce à un environnement de meilleure qualité
4. La revalorisation de la réputation de l'entreprise, liée à la compréhension des parties prenantes de l'engagement de l'entreprise à se conformer aux exigences de la responsabilité sociale des entreprises (RSE)

L'hypothèse est que si les quatre catégories précédemment citées sont validées, la valeur de marché sera meilleure – les immeubles afficheront des niveaux d'occupation et de loyer plus élevés, leur qualité marchande sera améliorée et l'obsolescence ainsi réduite. Le « flight to quality » renforcera probablement cette hypothèse.

# Méthodologie



Bureaux



18 pays



38 villes



BREEAM | LEED | DGNB |  
HQE | WELL

N.B. : les chiffres pour la Suède incluent la certification Environmental Building.



Surface totale approx. de  
bureaux certifiés :

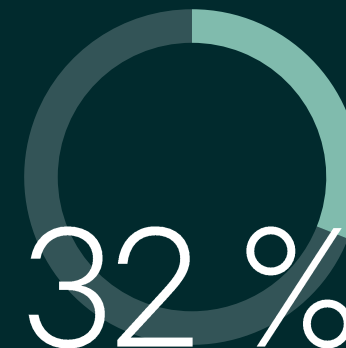
58 M m<sup>2</sup>

Surface totale approx. d'immeubles  
certifiés sous contrats de location :

11 M m<sup>2</sup>



du parc total de bureaux de  
297 millions de m<sup>2</sup>  
au 1<sup>er</sup> semestre 2022



de la demande placée totale de bureaux  
(36 M de m<sup>2</sup> pendant la période d'enquête  
2019-S1 2022)



44 500 transactions dont 7 500 ont porté sur des surfaces  
certifiées et 37 000 sur des surfaces non certifiées

# Pays couverts par l'analyse

<b>Autriche</b> <div>Vienne</div>	<b>Hongrie</b> <div>Budapest<sup>1</sup></div>	<b>Roumanie</b> <div>Bucarest<sup>1</sup> Brasov Cluj-Napoca<sup>1</sup> Iasi Timisoara</div>
<b>Rép. tchèque</b> <div>Prague</div>	<b>Italie</b> <div>Milan<sup>3</sup> Rome<sup>3</sup></div>	<b>Serbie</b> <div>Belgrade</div>
<b>Danemark</b> <div>Aarhus<sup>1</sup> Copenhague<sup>3</sup></div>	<b>Norvège</b> <div>Oslo<sup>3</sup></div>	<b>Slovaquie</b> <div>Bratislava<sup>1</sup></div>
<b>Finlande</b> <div>Helsinki<sup>1</sup></div>	<b>Pays-Bas</b> <div>Amsterdam<sup>3</sup> Eindhoven<sup>1</sup> Rotterdam<sup>3</sup> La Haye<sup>1</sup> Utrecht<sup>1</sup></div>	<b>Espagne</b> <div>Barcelone<sup>3</sup> Madrid<sup>3</sup></div>
<b>France</b> <div>Lyon<sup>1</sup> Paris<sup>3</sup> Toulouse</div>	<b>Pologne</b> <div>Varsovie<sup>3</sup></div>	<b>Suède</b> <div>Göteborg<sup>1</sup> Malmö<sup>1</sup> Stockholm<sup>3</sup></div>
<b>Allemagne</b> <div>Berlin<sup>2</sup> Düsseldorf Francfort-sur-le-Main<sup>1</sup> Hambourg Munich<sup>1</sup></div>	<b>Portugal</b> <div>Lisbonne<sup>3</sup> Porto<sup>1</sup></div>	<b>Royaume-Uni</b> <div>Londres<sup>2</sup></div>


N.B. : <sup>1</sup> Ville participant à l'initiative de la Commission européenne [100 villes climatiquement neutres](#)  
<sup>2</sup> Ville participant à l'initiative [C40](#).  
<sup>3</sup> Ville participant aux deux initiatives.



02

# Certifications environnementales et création de valeur



A photograph of a modern building with a glass facade and a green roof. The building is surrounded by lush greenery, including trees and bushes. The sky is blue with some clouds. The text is overlaid on the right side of the image.

Sur l'ensemble de  
l'échantillon étudié, la  
part du parc de  
bureaux certifiés  
s'élève à 20 % mi-2022,  
contre 14 % en 2019.

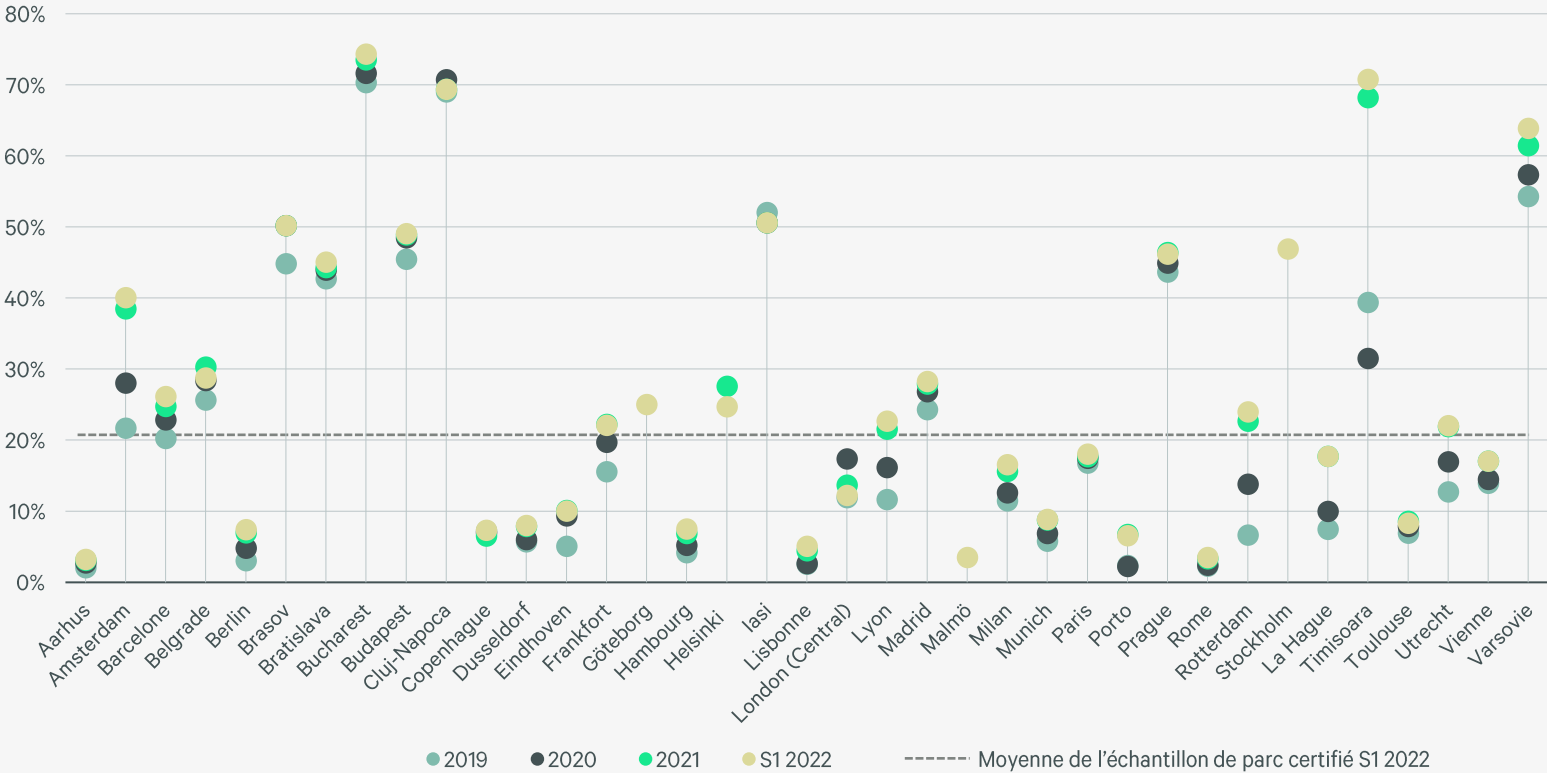
# Le parc de bureaux certifiés continue d’augmenter

Sur l’ensemble de l’échantillon étudié (voir Visuel 1), la part du parc certifiée s’élève à 20 % mi-2022, contre 14 % en 2019. Cela confirme la tendance observée dans l’édition 2021 de ce rapport, à savoir que les immeubles de bureaux certifiés sont devenus une composante plus importante du marché.

Dans le même temps, il existe encore des écarts importants entre les principales villes. La part des immeubles certifiés par rapport au parc total de bureaux varie de moins de 5 % à Aarhus, Malmö et Rome, à plus de 40 % à Amsterdam, Bucarest, Bratislava, Budapest, Prague et Varsovie. Parmi les raisons de la part élevée du parc certifié en Europe centrale et orientale (ECO), on trouve des facteurs tels que la mise en œuvre de certifications pour les immeubles en exploitation, une forte activité de développement de nouveaux immeubles et des niveaux de vacance historiques relativement élevés (entraînant une concurrence et, par conséquent, des propriétaires et des promoteurs plus proactifs dans la demande de certifications). En revanche, à Amsterdam et à Stockholm, par exemple, cela peut être attribué aux préférences des utilisateurs et des investisseurs, ainsi qu’à la législation (existante et à venir).

En termes absolus, plusieurs marchés ont vu le nombre total de mètres carrés de parc certifié plus que doubler depuis 2019 (par exemple Berlin, Eindhoven, Lisbonne, Lyon, Porto, Rotterdam, Timisoara et La Haye). A contrario, sur un nombre limité de marchés, la part du parc certifié a diminué au 1<sup>er</sup> semestre 2022 par rapport aux années précédentes. Cela s’explique en majeure partie par l’expiration des certifications existantes, sans possibilité de confirmer leur renouvellement.

Visuel 1 : Part des bureaux certifiés par rapport au parc total de bureaux (2019-S1 2022)



Source : CBRE Research (T3 2022)



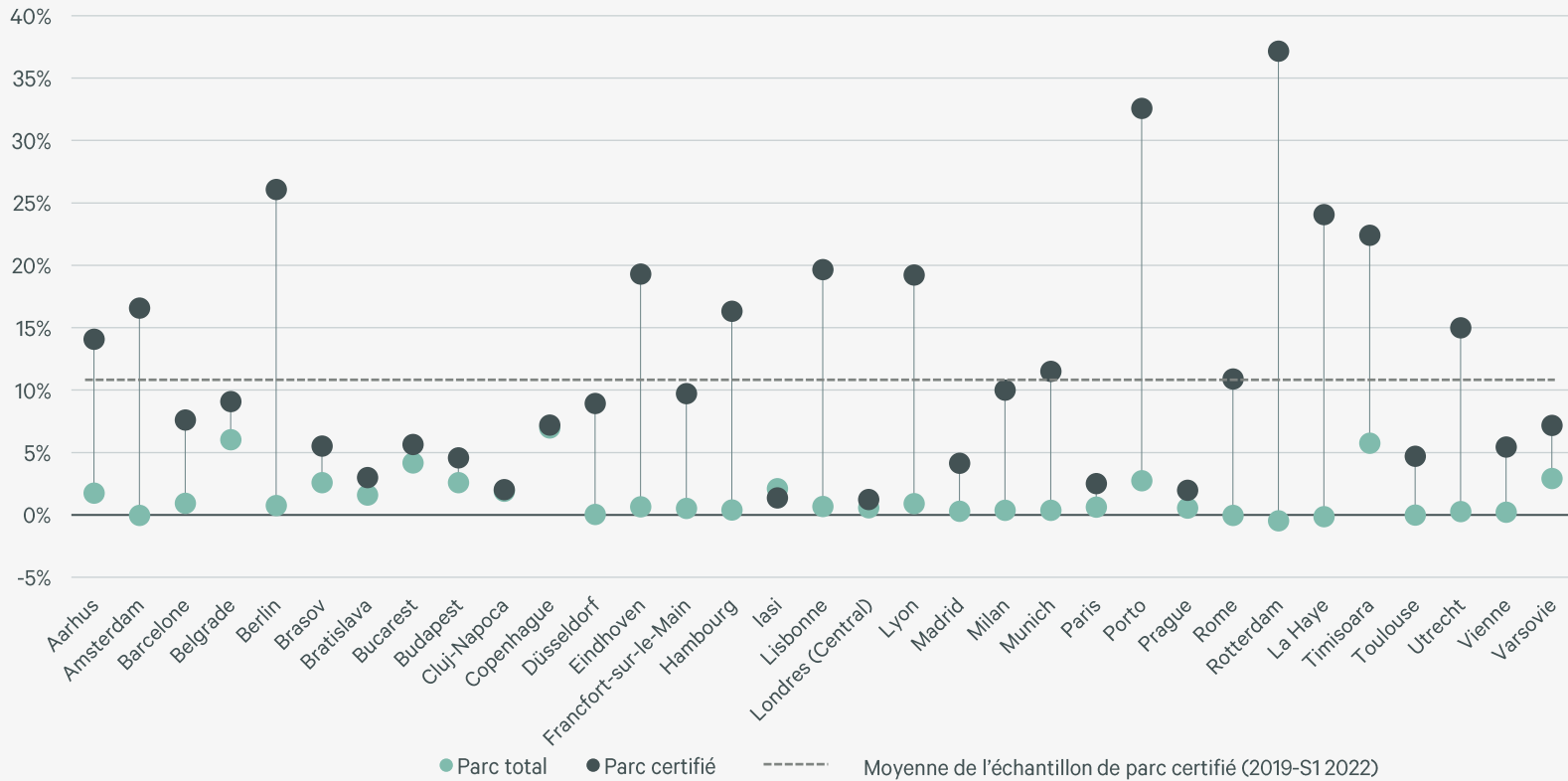
Certains marchés (par exemple Copenhague) ont également connu une révision à la hausse des données historiques du parc total de bureaux, ce qui a eu un impact sur les calculs de la part du parc certifié.

Il est également intéressant de réexaminer comment cela se rapporte à la croissance globale du parc de bureaux. À l'exception d'une seule ville, dans l'ensemble des villes étudiées, le parc certifié a augmenté plus rapidement que le parc total depuis 2019 et, dans certains cas, de façon très prononcée. Sur les marchés analysés (voir Visuel 2), le taux de croissance annuel moyen (TCAM) 2019-S1 2022 pour le parc total de bureaux s'élève à 3 %, contre 11 % pour le parc certifié.

Sur un certain nombre de marchés matures (par exemple Berlin, Eindhoven, Hambourg, Lisbonne, Milan, Munich et Utrecht), le parc total de bureaux est resté plutôt stable au cours de la période, tandis que le TCAM des bureaux certifiés a largement dépassé 10 %. En cause, une forte poussée dans le processus de certification des immeubles existants (à la suite d'une rénovation par exemple). En revanche, les marchés ayant une part élevée de bureaux certifiés dans leur parc total (comme Bratislava, Bucarest, Budapest, Prague et Varsovie) ont vu le TCAM du parc total et du parc certifié conserver des niveaux similaires.

Enfin, plusieurs marchés (dont Amsterdam, Rotterdam et La Haye) ont vu leur parc total de bureaux décroître tout en étant témoins de l'accroissement considérable de leur parc certifié (de plus de 15 %). Les raisons de cette situation varient et comprennent des facteurs tels qu'une forte tendance à la restructuration (par exemple, le changement de destination d'anciens immeubles de bureaux en immeubles résidentiels, en particulier dans des localisations considérées comme dépassées d'un point de vue des dynamiques tertiaires), ainsi que la législation, dans le cas d'immeubles de bureaux ne répondant pas aux dernières normes environnementales.

Visuel 2 : Taux de croissance annuel moyen (TCAM) du parc total et du parc certifié (2019-S1 2022)



Source : CBRE Research (T3 2022)

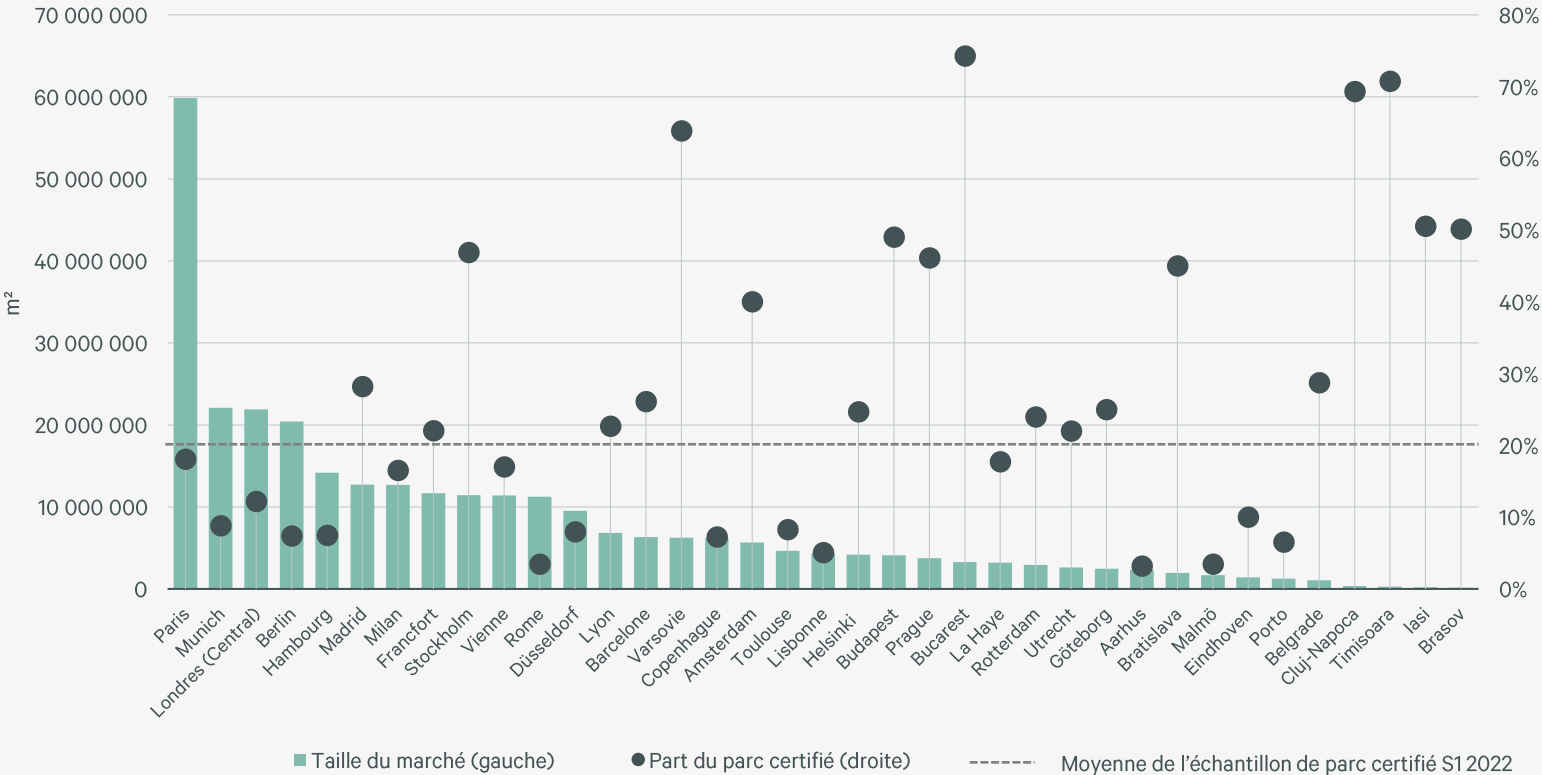
Toutefois, l'interprétation des données relatives à la part du parc certifié, impose de considérer la taille relative du marché, sa maturité et l'historique de son développement (voir Visuel 3). Par exemple, bien que deux villes puissent avoir une part assez similaire du parc certifié, leur taille relative donne une perspective différente à l'exercice de comparaison.

Si nous définissons les marchés au-dessus du seuil de 20 % comme des leaders et ceux en dessous comme des retardataires, la différence entre les deux groupes est assez significative. Au 1<sup>er</sup> semestre 2022, le taux moyen de pénétration du parc certifié dans le groupe des leaders (20 villes) s'élève à 41,5 %, contre 9,5 % dans le groupe des retardataires (17 villes). Si l'on tient compte du fait que 24 villes de notre échantillon font partie de l'initiative de la Commission européenne « 100 villes climatiquement neutres », nous arrivons à la conclusion que, pour de nombreux marchés, le chemin à parcourir est encore très long.

Parallèlement à ces tendances générales, des différences régionales/nationales sont claires dans le choix des systèmes de certification. Plus de 30 millions de mètres carrés de bureaux de notre échantillon ont été certifiés BREEAM, ce qui en fait la certification privilégiée. En revanche, HQE est largement utilisé en France, et DGNB en Allemagne et en Autriche.

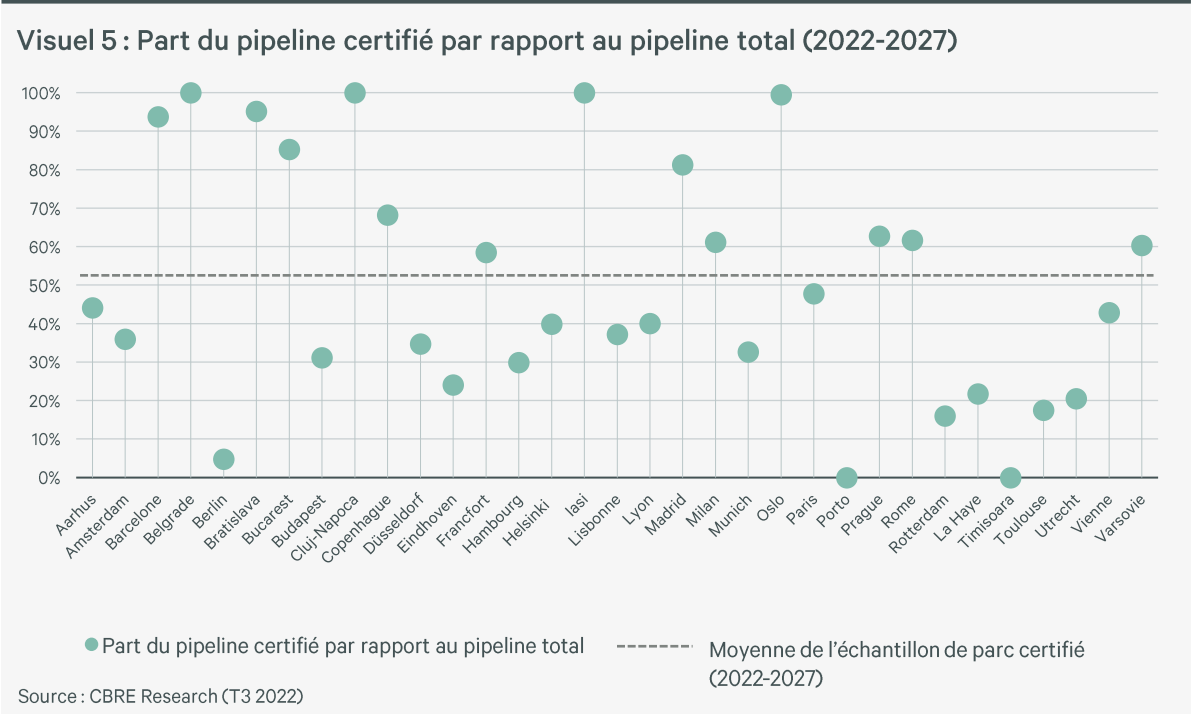
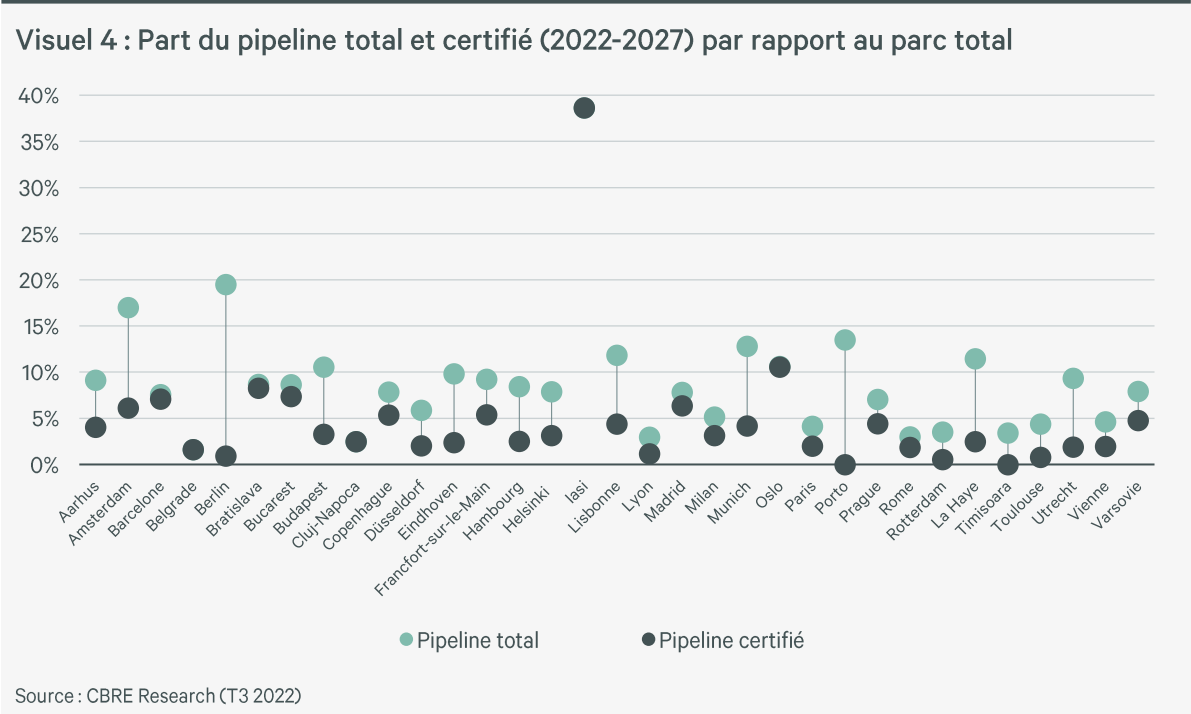
Mais il existe des exemples d'immeubles doublement certifiés, notamment en France, où HQE et BREEAM sont souvent utilisés. Cette tendance à l'uniformisation devrait se poursuivre puisque que les investisseurs aux stratégies à l'échelle européenne cherchent à comparer les marchés locaux et nationaux sur lesquels ils se positionnent.

Visuel 3 : Taille du marché de bureaux et part du parc certifié (S1 2022)



Source : CBRE Research (T3 2022)

La part certifiée du pipeline (52 %) est beaucoup plus élevée dans l'échantillon que la part certifiée du parc existant (20 %), ce qui signifie que la part certifiée du marché continuera à augmenter à l'avenir. Cependant, malgré une croissance continue, les immeubles de bureaux certifiés ne représentent toujours pas la norme en matière d'immobilier d'entreprise. Les chiffres du pipeline de bureaux indiquent que, sur la majorité des marchés, les certifications environnementales sont certes un critère préférentiel, mais néanmoins non essentiel. Les raisons pour lesquelles la certification n'est pas recherchées sont, entre autres, les suivantes : coûts de construction plus élevés (pour les certifications de nouvelles constructions) ; coûts liés à la certification (pour les certifications de bâtiments existants) ; manque de preuves empiriques que la certification a un sens sur le plan financier ; absence de politiques gouvernementales favorables ; préférences des utilisateurs et réglementations en matière de construction ; et, par conséquent, normes de construction plus élevées en soi sur certains marchés, de sorte qu'un certificat n'est pas toujours nécessaire et/ou souhaité.







La part de la demande  
placée de bureaux certifiés  
est passée de 30 % en 2019  
à 32 % mi-2022,  
confirmant la tendance  
d'une activité locative qui  
se concentre de plus en  
plus sur les immeubles  
certifiés.



# Le marché locatif suit le mouvement

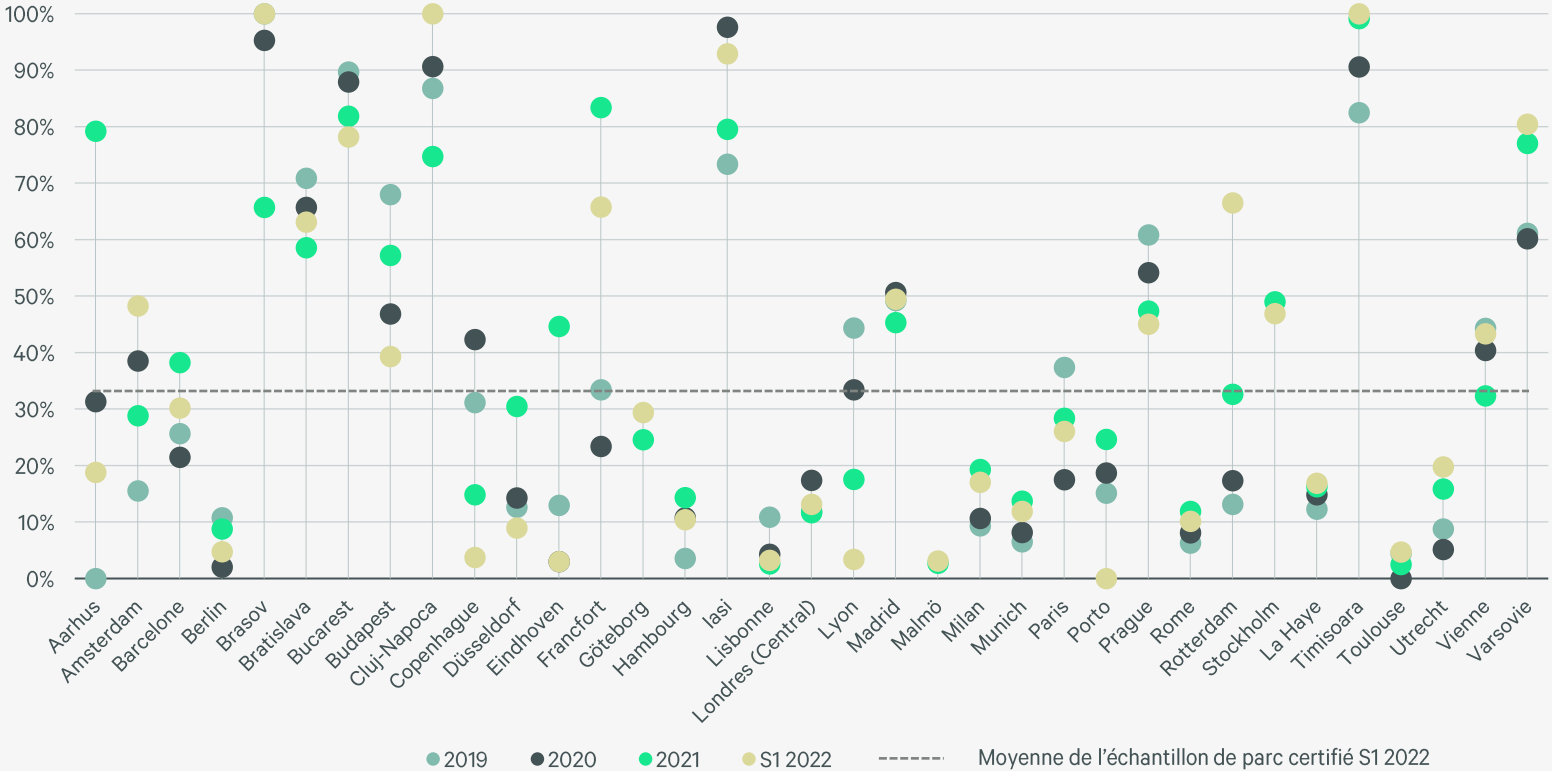
Comme le montre la première section, les immeubles de bureaux dits durables représentent une proportion croissante du parc de bureaux. Mais cela est-il également vrai pour le marché locatif ?

Notre analyse a montré que la demande placée de bureaux certifiés est passée de 30 % de la demande placée en 2019 à 32 % au 1<sup>er</sup> semestre 2022. Bien que la tendance soit claire, ce n'est pas le résultat d'une croissance linéaire, et on observe de grandes variations locales. La demande placée est certes conditionnée par l'orientation des recherches des utilisateurs mais est également contrainte par l'offre effectivement disponible. Ainsi, la faible proportion de la demande placée certifiée constatée à Aarhus, Eindhoven, Lisbonne et Londres s'explique par une offre certifiée modérée, voire une baisse des taux de demande placée certifiée. Nos ensembles de données montrent une très forte corrélation (0,9) entre la part du parc certifié et la demande placée certifiée totale sur un marché.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2022, la part de la demande placée certifiée varie de moins de 5 % (par exemple à Berlin, Copenhague, Eindhoven, Lisbonne, Lyon, Malmö et Toulouse) à 50 % et plus à Bratislava, Bucarest, Francfort, Madrid, Rotterdam et Varsovie.

Ces différences significatives reflètent le défi auquel sont confrontés de nombreux utilisateurs lorsqu'ils tentent de trouver un équilibre entre les préférences en matière de localisation et la démarche environnementale. De nombreux utilisateurs se sont engagés à atteindre des objectifs de neutralité carbone et ont besoin que leur portefeuille immobilier le reflète. Cependant, bien que les certifications environnementales soient certainement un bon argument commercial, elles restent pour l'heure un critère secondaire dans le processus de la recherche de surface des utilisateurs.

Visuel 6 : Part de la demande placée de bureaux certifiés par rapport à la demande placée totale de bureaux (2019-S1 2022)



Source : CBRE Research (T3 2022)

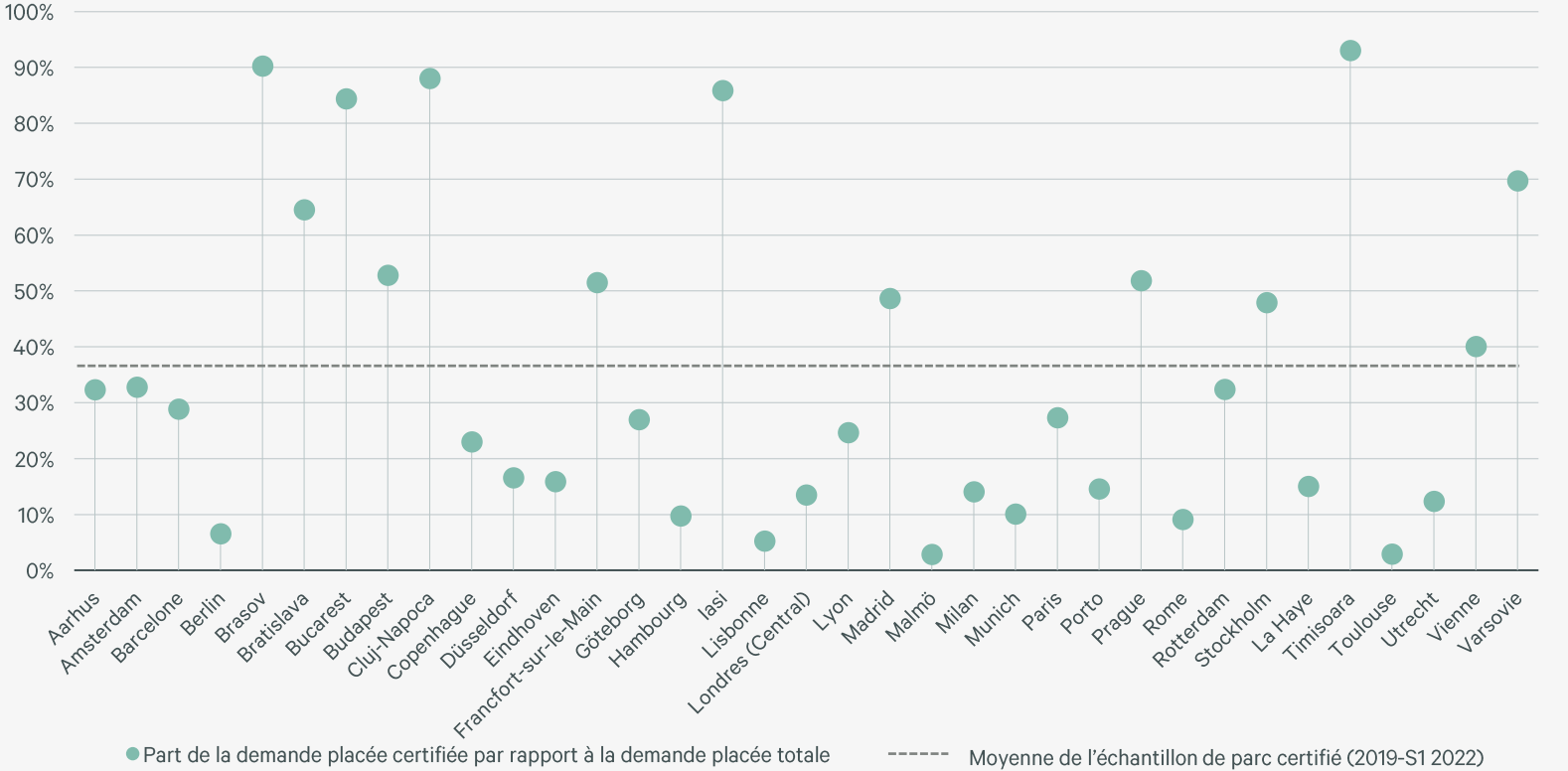
La part moyenne 2019-S1 2022 de la demande placée sur des surfaces certifiée dans la demande placée totale varie de moins de 10 % (par exemple Berlin, Lisbonne, Malmö et Toulouse) à plus de 50 % à Bratislava, Bucarest, Budapest, Francfort, Prague et Varsovie. Là encore, cela résulte en partie de la composition de l'offre : les marchés d'Europe Centrale et Orientale (ECO) ont une proportion élevée d'immeubles certifiés dans leur parc de bureaux, et les utilisateurs ont donc plus de possibilités de choisir des immeubles certifiés. L'inverse est vrai à Berlin, Copenhague, Hambourg, Lisbonne, Malmö, Porto, Rome et Toulouse.

L'une des raisons pour lesquelles les marchés d'Europe Centrale et Orientale (ECO) ont un parc certifié plus important est que leur parc est en grande partie « moderne » et a été bâti plus récemment que celui de beaucoup de leurs homologues d'Europe occidentale. Cela a créé une concurrence lors des périodes de livraisons successives et, par conséquent, les propriétaires et promoteurs ont été plus proactifs dans leur demande de certification par rapport à l'Europe occidentale.

Dans le cas des marchés de bureaux matures (comme Copenhague, Londres, Lyon et Paris), le processus de certification pour les immeubles neufs et rénovés sera long et aura un impact significatif sur le marché. Cela est confirmé par la part relativement faible du parc certifié par rapport à la demande placée totale. Revenons au point mentionné précédemment. Les marchés de bureaux français sont historiquement plus anciens et, par conséquent, présentent de plus faibles niveaux de certification, notamment par rapport à l'ECO.

À l'avenir, l'augmentation de la part du parc certifié, combinée à une réglementation plus stricte et aux motivations des utilisateurs, devrait faire en sorte que les certifications deviennent la norme.

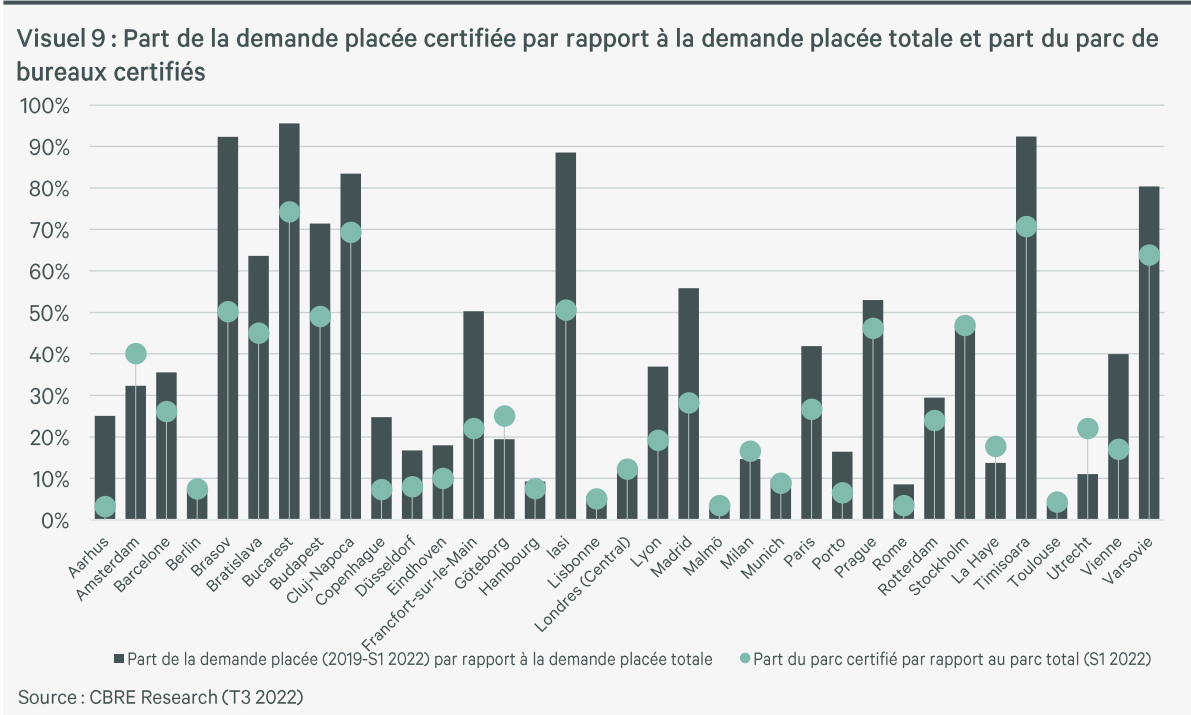
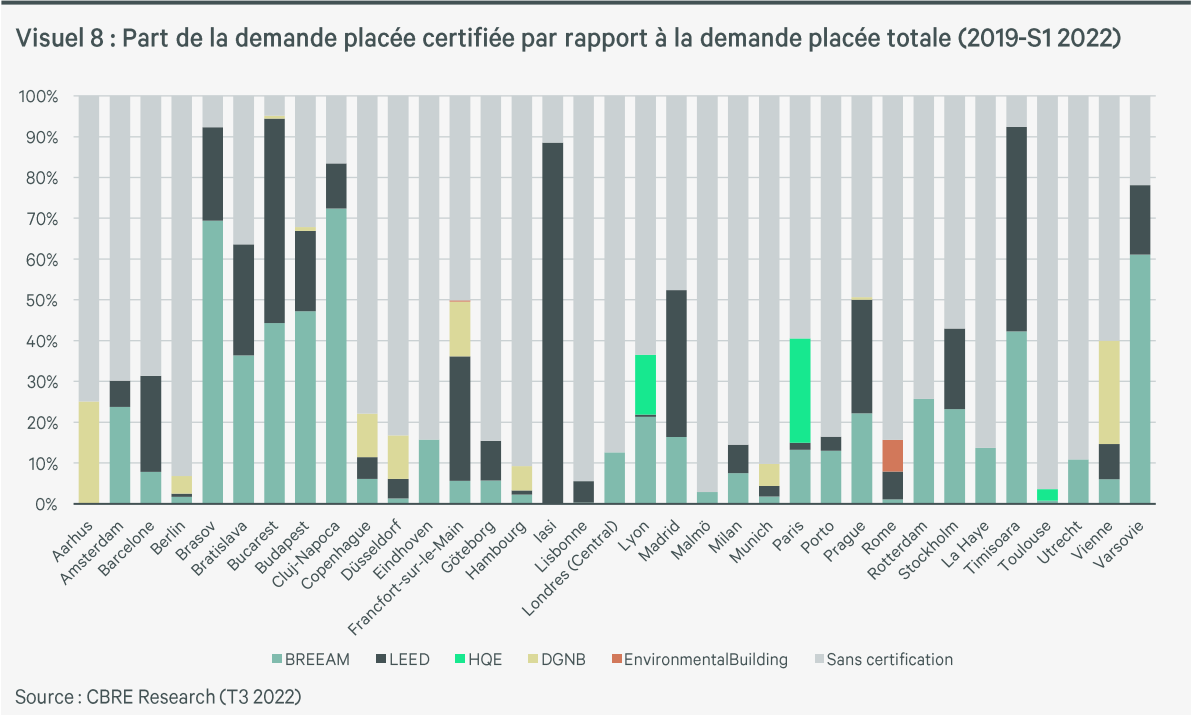
Visuel 7 : Part de la demande placée de bureaux certifiés par rapport à la demande placée totale de bureaux (moyenne 2019-S1 2021)



Source : CBRE Research (T3 2022)



Les chiffres agrégés 2019-S1 2022 de demande placée sur des surfaces certifiées sont un bon indicateur des différences par marché, mais aussi une bonne variable pour confirmer la tendance selon laquelle l'activité locative se concentre de plus en plus sur les immeubles certifiés. Malgré une hausse limitée de la part de la demande placée certifiée, celle-ci reste supérieure à la part du parc certifié sur la plupart des marchés. Comme le montre le Visuel 9, le nombre de marchés où la part de la demande placée de bureaux certifiés par rapport à la demande placée totale de bureaux (2019-S1 2022) est inférieure à la part du parc de bureaux certifiés (S1 2022) est limité (visible uniquement à Göteborg, Milan et dans trois villes néerlandaises : Amsterdam, Utrecht et La Haye). Cela s'explique notamment par le fait qu'au cours des deux dernières années, le parc certifié sur ces marchés a connu une croissance importante, alors que la dynamique de relocalisation des entreprises a été plus faible (en raison d'aléas qui ont impacté le marché des bureaux).







Dans la majorité des villes observées, les immeubles certifiés affichent des taux de vacance inférieurs à ceux du parc non certifié.



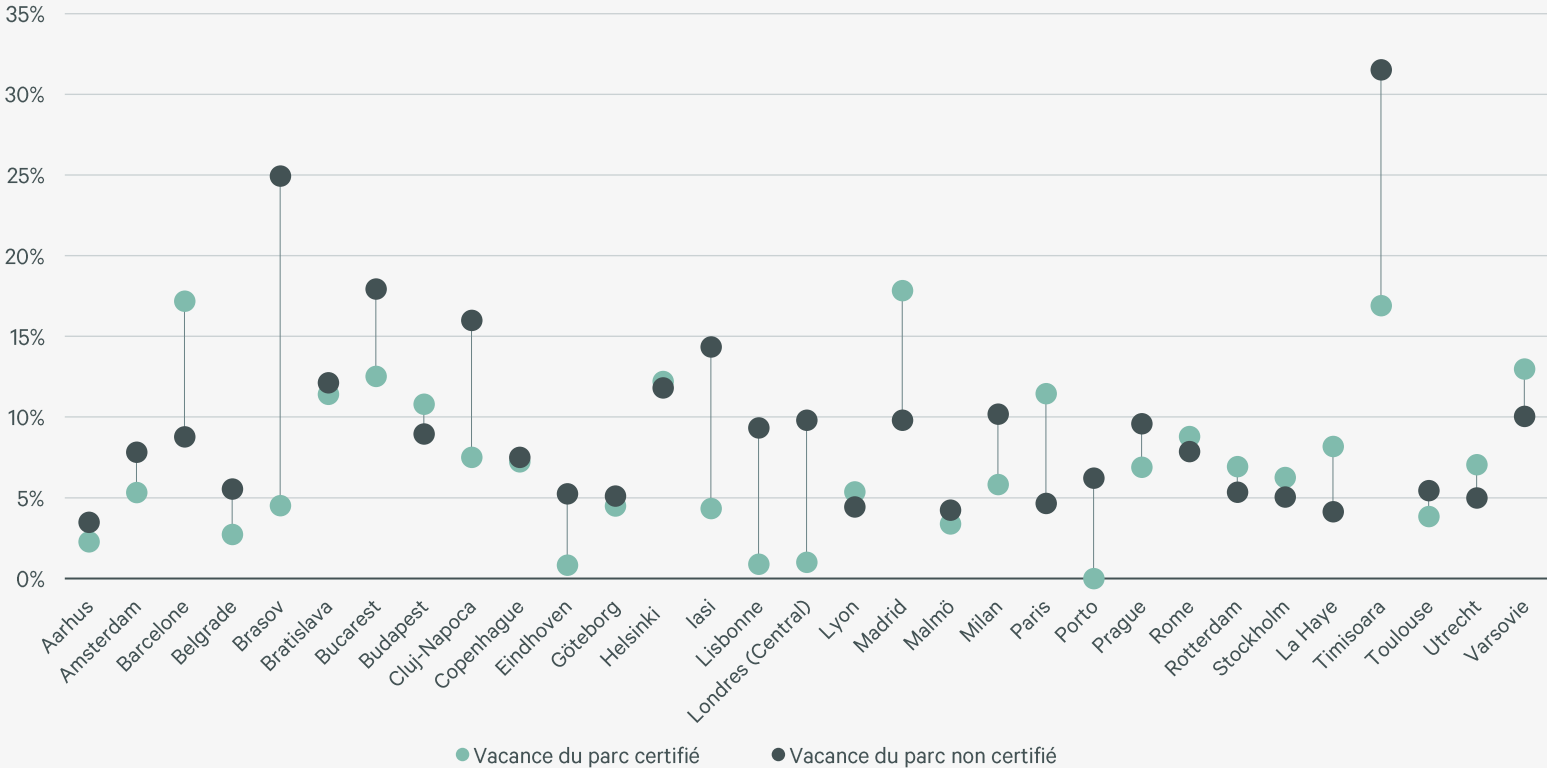
## La certification est un critère de réduction du risque de vacance

Sur la base de notre échantillon, il existe une corrélation relativement forte (0,5) entre la part du parc certifié par rapport au parc total de bureaux et la vacance du parc certifié. Pour l'ensemble de l'échantillon, nous pouvons conclure que la certification peut être un facteur important de réduction du risque de vacance, la vacance moyenne du parc certifié étant de 6,1 %, contre 7,9 % pour le parc non certifié (S1 2022).

Dans la majorité des villes observées, les immeubles certifiés affichent des taux de vacance inférieurs à ceux du parc non certifié. Cependant, à Barcelone, Madrid et Paris, c'est le contraire qui est visible, et avec un écart important. L'une des explications possibles pour Barcelone et Madrid est le fait que les grands utilisateurs du secteur public ciblent le parc non certifié qui n'est pas commercialisé publiquement. D'autre part, le parc commercialisé est de plus en plus souvent certifié, ce qui a un impact sur l'équilibre entre l'offre et la demande. À Paris, en revanche, la vacance dans le parc certifié est principalement visible dans des endroits considérés comme moins attrayants du point de vue des utilisateurs.

Dans les villes néerlandaises, où la certification a été fortement encouragée, les taux de vacance plus élevés dans le parc certifié peuvent s'expliquer en partie par le fait que les demandes de certification ne suivent pas le rythme de croissance du parc certifié. Les immeubles de bureaux récemment construits (Utrecht) et/ou rénovés (Rotterdam et La Haye) ont été livrés avec une certaine vacance. En outre, au cours des deux dernières années, la dynamique de délocalisation des entreprises a été plutôt faible, en partie en raison de l'incertitude quant aux effets du travail hybride. Ainsi, contrairement au passé, les bureaux en cours de rénovation ou de construction ont été en partie livrés vides.

Visuel 10 : Taux de vacance du parc certifié par rapport au taux de vacance du parc non certifié, S1 2022



Source : CBRE Research (T3 2022)

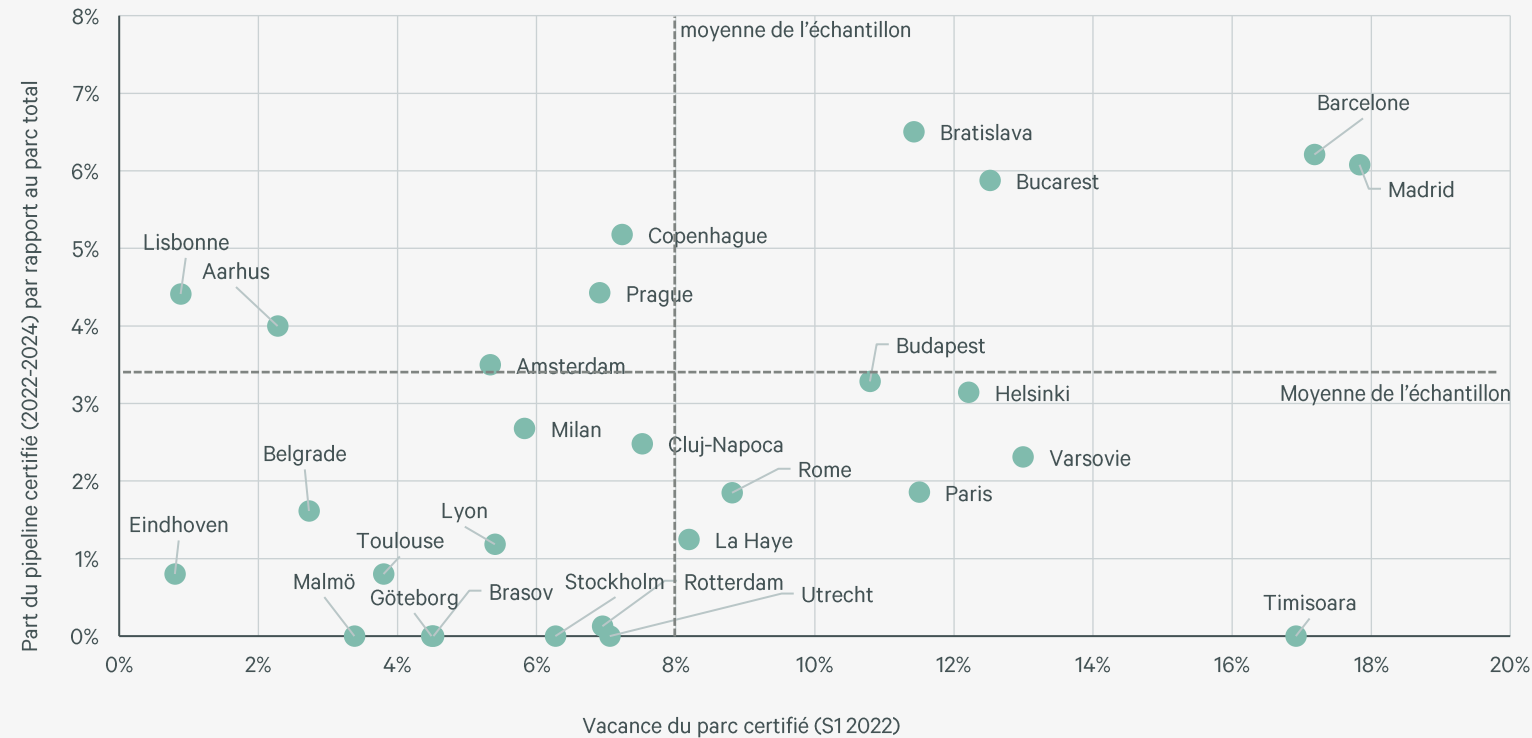
À court terme, la vacance du parc certifié sera en partie influencée par la taille relative du pipeline certifié (2022-2024). Comme le montre le Visuel 11, les marchés situés dans le coin supérieur droit (Barcelone, Bratislava, Bucarest et Madrid) connaîtront des niveaux élevés de nouvelles constructions. Si la demande des utilisateurs ne parvient pas à suivre l'offre, ces marchés pourraient potentiellement connaître une nouvelle révision à la hausse des taux de vacance dans le parc certifié. Toutefois, à condition qu'un débordement de la demande se produise au profit du parc certifié, cela peut être annulé.

D'autre part, les marchés dont le pipeline certifié est limité (par exemple Toulouse, Eindhoven et Rome) peuvent voir la balance de la vacance du parc certifié être réajustée à la baisse.

À l'avenir, les fondamentaux de marché et les politiques ESG amplifieront encore l'écart entre les taux de vacance entre le parc certifié et l'ensemble du parc. Cette évolution est due au fait que les entreprises préfèrent de plus en plus les immeubles certifiés, ce qui est également confirmé par les résultats présentés dans ce rapport. Autre fait marquant constaté, les immeubles certifiés sont souvent loués avant leur livraison effective. Avec le temps cette tendance pourrait s'accroître, notamment sur les marchés où la demande de bureaux certifiés dépasse l'offre disponible.

Dans ce contexte, le rôle des utilisateurs sera central dans les mutations de marché vers un immobilier plus durable.

Visuel 11 : Taux de vacance du parc certifié et du pipeline certifié (2022-2024) par rapport au parc total de bureaux (S1 2022)



Source : CBRE Research (T3 2022)



Conjugués aux effets de  
taille, d'emplacement,  
d'âge et rénovations, les  
immeubles certifiés  
affichent un survaleur  
locative de 6 %.

## La certification booste les loyers

Il y a eu de nombreuses études axées sur l'identification de la prime verte (Green Premium). Étant donné que les immeubles certifiés sont généralement des produits plus récents, plus grands et plus centraux, il peut être difficile d'identifier cette prime liée à la durabilité. Pour compenser cela et rendre notre ensemble de bureaux certifiés et non certifiés comparables, nous avons utilisé une analyse de régression pour tenir compte de la taille, de l'âge, de l'historique des rénovations, de la localisation et de la performance énergétique (note DPE) des immeubles.

Notre échantillon comprenait 7 500 transactions dans des immeubles certifiés et 37 000 dans des immeubles non certifiés. Il s'agit donc (à notre connaissance) de l'une des études européennes les plus vastes et les plus solides jamais réalisées.

Une simple analyse comparative a permis de constater que le loyer moyen des immeubles certifiés, qui présente une bonne efficacité énergétique et de respect de l'environnement, est supérieur de 13,3 % à celui des immeubles non certifiés.

En tenant compte des effets de la localisation, de la taille, de l'âge et de l'historique des rénovations des immeubles, notre modèle suggère que les immeubles certifiés bénéficient d'un surplus de valeur locative de 5,5 % par rapport à leurs homologues non certifiés (Visuel 12).

Cette prime locative est en ligne avec d'autres [études CBRE](#) sur une longue période, ce qui suggère un avantage durable sur les loyers provenant de mesures vérifiables de réduction des émissions carbone.

Visuel 12 : Résultat de régression

LN_loyer_par_m²	Coefficient	Erreur standard	Stat. t	Sig.
Constant	5,3232	0,018	287,798	0,000
LN_Âge immeuble	-0,783	0,002	-43,081	0,000
LN_Taille immeuble	0,256	0,001	17,445	0,000
Certifié	0,055	0,005	11,661	0,000
Rénovation	0,2884	0,007	38,751	0,000
Contrôle sous-marché inclus	Oui			
Contrôle année contractuelle inclus	Oui			
R²	0,747			
R² ajusté	0,745			
Observations	44 431			

Source : CBRE Research (T3 2022)



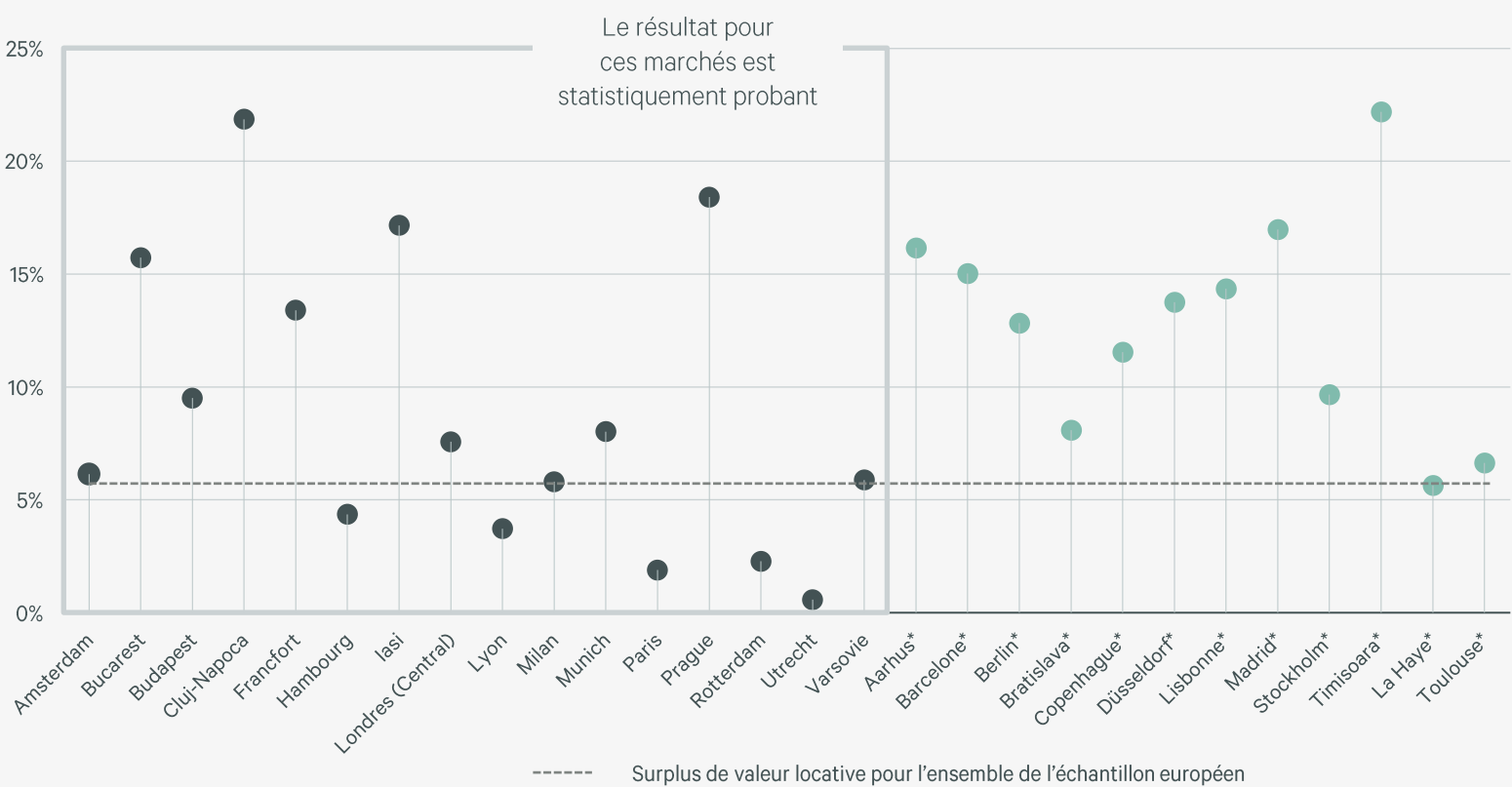
Notre analyse révèle qu’il existe bien une prime locative pour les immeubles de bureaux certifiés, quelle que soit l’année de construction. Par conséquent, la certification des immeubles neufs et existants garantit des loyers plus élevés par rapport au parc non certifié.

Un impact inégal de la certification sur les loyers s’observe selon les spécificités de chaque marché (voir Visuel 13). Si les fondamentaux de chaque marché sont des facteurs cruciaux (notamment le taux de pénétration de la certification, les niveaux de vacance et l’activité locative), la taille et la fiabilité de l’échantillon de données locales ont des effets sur les résultats. Cela se traduit par des différences dans les critères explicatifs du modèle et par des résultats plus ou moins significatifs d’un point de vue statistique.

Cependant, quelles que soient les différences, nos résultats soulignent clairement les avantages liés à l’investissement dans les certifications.

À l’avenir, les normes de certification continueront d’évoluer, ce qui peut potentiellement entraîner des pricing différents. De même, la croissance de l’offre d’immeubles certifiés devrait avoir un impact défavorable sur la prime verte (en raison de la concurrence croissante du marché des immeubles certifiés), mais un impact plutôt positif sur les loyers moyens dans un quartier donné. Nos résultats ne vont pas dans le sens d’une corrélation négative entre la part du parc certifié et la prime locative. Au contraire, les variables de contrôle pour l’année du contrat indiquent un impact positif (bien que limité) sur le surplus de valeur locative pour les baux les plus récents, et ce, malgré la croissance de la part du parc certifié.

Visuel 13 : Écart de valeur locative entre les surfaces certifiées et non certifiées



N.B. : \* le résultat de la ville n'est statistiquement pas significatif; Source : CBRE Research (T3 2022)

03

# Conclusions



# Les immeubles certifiés affichent des loyers plus élevés



Notre étude confirme que les avantages associés aux immeubles durables, telles que la réduction des coûts d'exploitation, l'amélioration de la réputation de l'entreprise et l'amélioration du confort, de la santé et de la productivité, se répercutent sur la valeur locative.

**Eu égard aux effets de localisation, de taille, d'âge et d'historique des rénovations des immeubles (en appliquant une analyse de régression), notre modèle suggère que les immeubles certifiés bénéficient d'un surplus de valeur locative moyen de 6 % par rapport aux immeubles non certifiés.**

Un des principaux résultats révélé par notre analyse est qu'un surplus de valeur locative existe pour les immeubles de bureaux certifiés, quelle que soit l'année de construction. Par conséquent, la certification des immeubles neufs et existants garantit des loyers de bureaux plus élevés par rapport au parc non certifié.

Pour expliquer l'acceptation des utilisateurs à payer un prix plus élevé pour des immeubles durables, deux principaux mécanismes peuvent être avancés. Premièrement, les utilisateurs peuvent déduire les économies de coûts d'exploitation à la valeur effective, ce qui peut être utilisé pour justifier des niveaux de loyer plus élevés. Deuxièmement, les entreprises qui font un lien entre l'ESG et leur stratégie d'entreprise peuvent préférer les immeubles durables, même si cela est associé à des coûts d'occupation plus élevés.



# La certification peut être un facteur important de réduction du risque de vacance



En immobilier d'entreprise, le calcul de la vacance est un des indicateurs les plus utilisés comme curseur du marché. La taux de vacance est un vecteur de l'évolution des loyers, ces deux variables - taux de vacance et loyer - sont souvent la conséquence des équilibres (ou déséquilibres) entre l'offre et la demande.

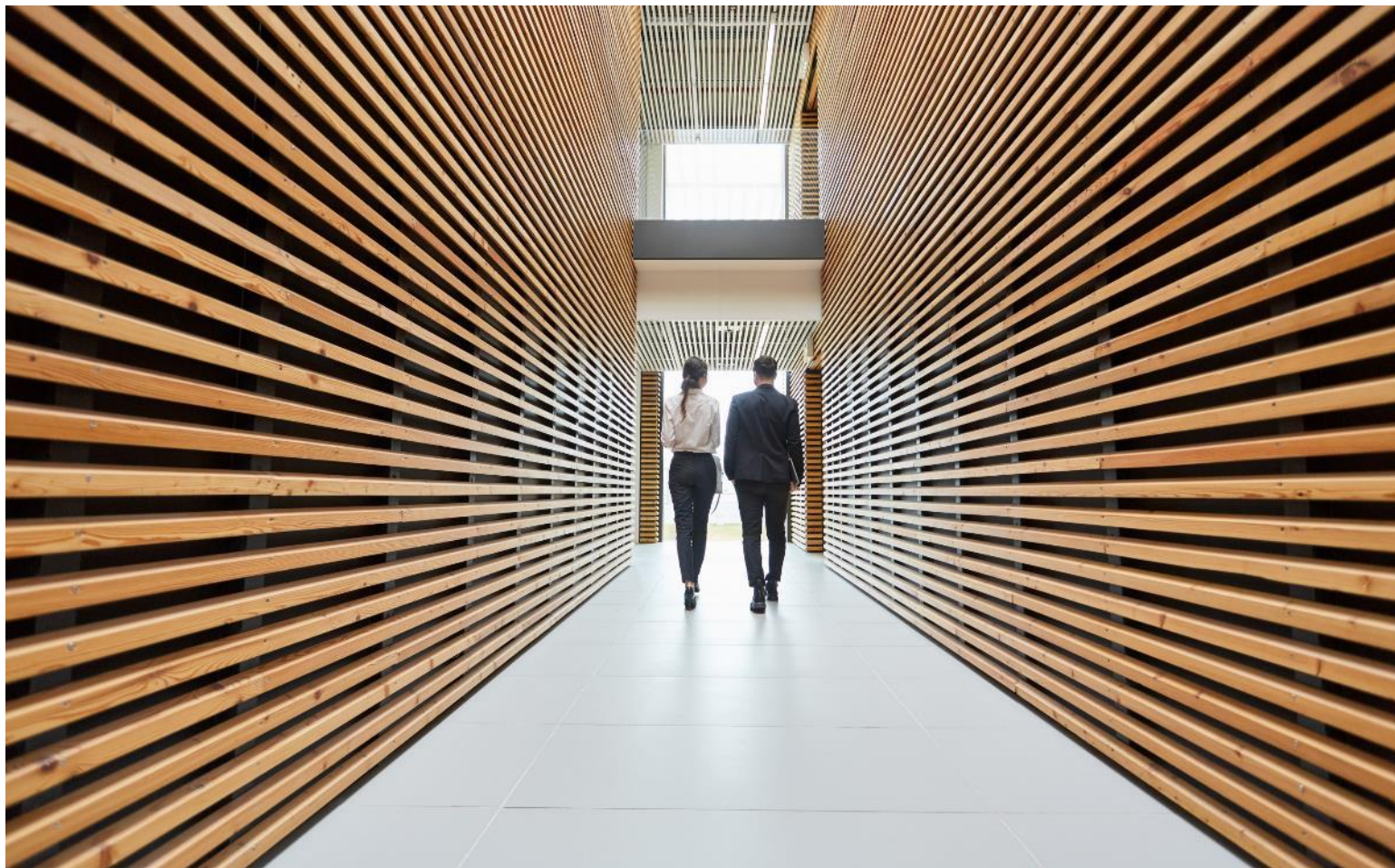
**Notre analyse a démontré que la certification peut être un facteur important de réduction du risque de vacance. Dans la majorité des villes observées, les immeubles certifiés affichent des taux de vacance inférieurs à ceux du parc non certifié.**

À l'avenir, les fondamentaux de marché et les politiques ESG amplifieront encore l'écart entre les taux de vacance entre le parc certifié et l'ensemble du parc. En effet, les utilisateurs se tournent de façon préférentielle vers les immeubles certifiés, ce qui est confirmé par les résultats présentés dans cette étude.

Le rôle des utilisateurs dans l'évolution du marché sera aussi déterminant.



# Autres réflexions



Notre analyse a montré que le secteur de l'immobilier commercial a adopté la durabilité dans son processus décisionnel, reconnaissant le fait que les immeubles durables ont un rôle essentiel à jouer dans :

- La transition vers une économie à faible émission de carbone, et
- La gestion des risques potentiels.

Les conclusions présentées dans ce rapport montrent une corrélation importante entre les certifications et la valeur de marché des immeubles de bureaux. À l'avenir, les normes de certification continueront d'évoluer, ce qui pourrait entraîner le développement d'un « pricing vert » différents selon la date de certifications des actifs.

Cependant, de nombreux marchés européens sont encore loin d'atteindre des niveaux d'adoption significatifs des certifications. Ceci est étroitement lié à deux considérations clés pertinentes pour l'industrie, lors de l'intégration des facteurs de durabilité : les horizons temporels dans lesquels la valeur est recherchée, et la dynamique du marché local, notamment la législation.

Néanmoins, il est primordial pour le secteur de surmonter les défis décrits dans cette étude et de s'assurer que le secteur de la construction européen est prêt pour l'avenir.

04

# Définitions des marchés couverts

Marché	Définition
AARHUS	Municipalité d’Aarhus.
AMSTERDAM	Municipalité d’Amsterdam. Les principaux sites sont le quartier d’affaires central (Zuidas), le centre-ville, Amsterdam Zuidoost et Amsterdam Sloterdijk. D’autres bureaux se situent près des principales gares ferroviaires : Amstel (gare d’Amstel), West (gare Lelylaan) et IJ-Oevers (gare centrale).
BARCELONE	La ville de Barcelone mais aussi les municipalités de L’Hospitalet de Llobregat, El Prat de Llobregat, Esplugues de Llobregat, Cornellà, Sant Just, Sant Joan Despí, Viladecans, Castelldefels, Sant Boi, Barberà del Vallés, Cerdanyola, Sabadell, Badalona et Sant Cugat.
BELGRADE	Quartier d’affaires central et centre-ville de Belgrade.
BERLIN	Municipalité de Berlin.
BRASOV	Municipalité de Brasov, immeubles de bureaux faisant partie du parc de bureaux modernes.
BRATISLAVA	Municipalité de Bratislava – districts Bratislava I à Bratislava V.
BUCAREST	Municipalité de Bucarest, immeubles de bureaux faisant partie du parc de bureaux modernes.
BUDAPEST	Municipalité de Budapest.
CLUJ-NAPOCA	Municipalité de Cluj-Napoca, immeubles de bureaux faisant partie du parc de bureaux modernes.
COPENHAGUE	Ville de Copenhague, comprenant les municipalités de Copenhague, Fraderiskberg, Tårnby et Dragør.
DÜSSELDORF	Municipalité de Düsseldorf, Erkrath, Hilden, Neuss, Ratingen.
EINDHOVEN	Municipalité d’Eindhoven.
FRANCFORT-SUR-LE-MAIN	Municipalité de Francfort, Eschborn, Offenbach/Kaiserlei.
GÖTEBORG	Parties de la municipalité de Göteborg, comprenant le centre-ville, le quartier d’affaires central (inom Vallgraven et Kungssportsavenyn), Lindholmen et Gårda.
HAMBOURG	Municipalité de Hambourg.
HELSINKI	Sous-marchés de bureaux de la région métropolitaine d’Helsinki (quartier d’affaires central, quartier d’affaires secondaire, Pasila, Ruoholahti, Hakaniemi, Sörnäinen, Vallila, Kalasatama, Pitäjänmäki, Keilaniemi, Otaniemi, Leppävaara, Aviapolis).
IASI	Municipalité de Iasi, immeubles de bureaux faisant partie du parc de bureaux modernes.
LISBONNE	Comprend la ville de Lisbonne avec cinq sous-zones bien définies – le quartier d’affaires central 1, le quartier d’affaires central 2, la zone d’expansion, le centre historique et l’axe riverain, ainsi que le Parque das Nações – et le sous-marché périphérique du Corridor Ouest.

Marché	Définition
LONDRES (CENTRAL)	Se compose de 5 sous-marchés : City, Midtown, West End, Southbank et Docklands. Ces sous-marchés sont définis par convention et ne correspondent pas aux limites municipales.
LYON	Le Grand Lyon comprenant la ville de Lyon et les principaux sous-marchés périphériques de bureaux.
MADRID	La ville de Madrid mais comprend également les municipalités d’Alcobendas, Pozuelo de Alarcón, Las Rozas, San Sebastián de los Reyes, Tres Cantos et Rivas.
MALMÖ	Le centre-ville de Malmö et Hyllie.
MILAN	Municipalité de Milan, provinces de Milano et Monza-Brianza.
MUNICH	Ville de Munich + principaux sous-marchés périphériques de bureaux, y compris les municipalités de Aschheim (y compris Dornach), Baierbrunn, Baldham, Bergkirchen, Brunnthal, Deisenhofen, Eching, Eichenau, Feldkirchen, Forstinning, Garching (y compris Hochbrück), Gauting, Germering, Gilching, Gräfelfing, Grasbrunn, Gröbenzell, Grünwald, Haar, Hallbergmoos, Hohenbrunn, Höllriegelskreuth, Ismaning, Karlsfeld, Kirchheim (y compris Heimstetten), Krailling, Maisach, München-Flughafen, Neubiberg, Neufahrn, Neuried, Oberding (y compris Schwaig), Oberhaching, Oberschleißheim, Olching (y compris Geiselbullach), Ottobrunn, Parsdorf, Planegg (y compris Martinsried), Pliening (y compris Landsham), Poing, Puchheim, Pullach, Putzbrunn, Sauerlach, Straßlach, Taufkirchen, Unterföhring, Unterhaching, Unterschleißheim, Vaterstetten, Zorneding.
OSLO	Municipalité d’Oslo.
PARIS	Région d’Île-de-France (NUTS II). Elle comprend la ville de Paris ainsi que tous les sous-marchés périphériques (première et deuxième couronne).
PORTO	Comprend la ville de Porto avec quatre sous-zones bien définies – le quartier d’affaires central Boavista, le quartier d’affaires central Downtown, ZEP et Eastern Zone – et trois autres sous-marchés dans les conseils voisins de Maia, Matosinhos et Gaia.
PRAGUE	Municipalité de Prague. Projets nouvellement construits depuis 1990 ou rénovés, bureaux de classe A et B, occupés par le propriétaire et à louer inclus. Les immeubles dont la surface locative est inférieure à 1 000 m² sont exclus.
ROME	Municipalité de Rome, province de Rome.
ROTTERDAM	Municipalité de Rotterdam.
STOCKHOLM	Parties des municipalités de Stockholm, Solna et Sundbyberg, divisées en sous-marchés : le quartier d’affaires central, le centre-ville, la banlieue sud (Globen, Hammarby sjöstad et Liljeholmen), Solna/Sundbyberg et Kista.
LA HAYE	Municipalité de La Haye.
TIMISOARA	Municipalité de Timisoara, immeubles de bureaux faisant partie du parc de bureaux modernes.
TOULOUSE	Le Grand Toulouse comprenant la ville de Toulouse + les principaux sous-marchés périphériques de bureaux.
UTRECHT	Municipalité d’Utrecht.
VIENNE	Municipalité de Vienne.
VARSOVIE	Municipalité de Varsovie.



# Retrouvez les dernières parutions



Capturing the Value of Sustainability in European logistics



CBRE sustainability legislation mapping tool



European Green Deal and its Implications for Commercial Real Estate



SFDR and Real Estate Assets

# Contacts

---

## European ESG Research

### **Dragana Marina**

Sustainability Research Lead,  
Continental Europe  
[dragana.marina@cbre.com](mailto:dragana.marina@cbre.com)

### **Ilma Jabeen**

ESG Data Analyst  
Continental Europe  
[ilma.jabeen@cbre.com](mailto:ilma.jabeen@cbre.com)

### **Miles Gibson**

Head of Sustainability Research  
Royaume-Uni  
[miles.gibson@cbre.com](mailto:miles.gibson@cbre.com)

## European Research

### **Richard Holberton**

Senior Director  
Europe  
[richard.holberton@cbre.com](mailto:richard.holberton@cbre.com)

### **Tasos Vezyridis**

Executive Director  
Europe  
[tasos.vezyridis@cbre.com](mailto:tasos.vezyridis@cbre.com)

## Global Research Leadership

### **Jos Tromp**

Global Head of Data Intelligence & Head of  
Continental Europe Research  
[jos.tromp@cbre.com](mailto:jos.tromp@cbre.com)

### **Jennet Siebrits**

Head of Research  
UK & Ireland  
[jennet.siebrits@cbre.com](mailto:jennet.siebrits@cbre.com)

### **Richard Barkham, Ph.D., MRICS**

Global Chief Economist  
Head of Global & Americas Research  
[richard.barkham@cbre.com](mailto:richard.barkham@cbre.com)

### **Henry Chin, Ph.D.**

Global Head of Investor Thought Leadership  
Head of Research Asia Pacific  
[henry.chin@cbre.com](mailto:henry.chin@cbre.com)

### **Julie Whelan**

Global Head of Occupier Thought Leadership  
[julie.whelan@cbre.com](mailto:julie.whelan@cbre.com)



# Contacts

---

## European Sustainability Team

### Ludovic Chambe

Head of Sustainability, CBRE  
Continental Europe  
ludovic.chambe@cbre.fr

### Kaela Fenn Smith

Managing Director, Sustainability and ESG,  
UK & Ireland  
kaela.fennsmith@cbre.com

### Niklas Wiik

Sustainability Consultant,  
CBRE Finland  
niklas.wiik@cbre.com

### Gianluca Padula

Head of Sustainability,  
CBRE Italy  
gianluca.padula@cbre.com

### Jiri Stransky

Head of Sustainability,  
CBRE Czech Republic  
jiri.stransky@cbre.com

### Thorsten Huff

Head of Sustainability,  
CBRE Germany  
thorsten.huff@cbre.com

### Rachel McGinley

Head of Sustainability,  
CBRE Ireland  
rachael.mcginley@cbre.com

### Giovanni Litti

Senior Sustainability Consultant,  
CBRE Belgium  
giovanni.litti@cbre.com

### Patricia García de Ponga

Head of ESG,  
CBRE Spain  
patricia.garciadeponga@cbre.com

### Anna Jarzebowska

ESG Programme Manager  
CBRE Poland  
anna.jarzebowska@cbre.com

### Michael Csiszar

Head of Sustainability,  
CBRE Austria  
michael.csiszar@cbre.com

### Emma Otervik

Head of Sustainability,  
CBRE Norway  
emma.otervik@cbre.com

### Ella Etienne-Denoy

Head of Sustainability,  
CBRE France  
ella.etiennedenoy@cbre.fr

### Bernardo Rebelo de Freitas

Head of Sustainability,  
CBRE Portugal  
bernardo.freitas@cbre.com

### Áron Horváth

Head of Sustainability,  
CBRE Hungary  
aron.horvath@cbre.com

### Clive Hildering

Sustainability Lead,  
CBRE Switzerland  
clive.hildering@cbre.com

### Linda Kjällén

Head of Sustainability,  
CBRE Sweden  
linda.kjallen@cbre.com

### Hannah Scott

Associate Director  
CBRE Netherlands  
hannah.scott@cbre.com

### Drahomíra Englišová

Head of Property Management / ESG  
CBRE Slovakia  
drahomira.englisova@cbre.com

---

Ce rapport concerne les objectifs de développement durable des Nations Unies suivants :



BONNE SANTÉ ET  
BIEN-ÊTRE



ÉNERGIE PROPRE  
ET ABORDABLE



TRAVAIL DÉCENT  
ET CROISSANCE  
ÉCONOMIQUE



INDUSTRIE,  
INNOVATION ET  
INFRASTRUCTURE



VILLES ET  
COMMUNAUTÉS  
DURABLES



CONSOMMATION  
ET PRODUCTION  
RESPONSABLES



MESURES RELATIVES  
À LA LUTTE CONTRE  
LES CHANGEMENTS  
CLIMATIQUES



VIE TERRESTRE



PARTENARIATS POUR  
LA RÉALISATION DES  
OBJECTIFS

© Copyright 2023. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.

**CBRE**