



Linkcity et Wüest Partner présentent une méthode d'analyse de la « valeur verte » dans les projets immobiliers.

Résultat : sur plusieurs projets étudiés, la surperformance ESG génère en moyenne une augmentation de 10% de la valeur de l'actif par rapport à un projet standard !

Communiqué de presse
29 mars 2023

Dans un contexte réglementaire qui évolue et met de plus en plus l'accent sur les normes en matière d'ESG (Environnement, Social et Gouvernance), investisseurs comme utilisateurs, accordent une attention croissante à la durabilité de leurs actifs. Une question se pose alors : les critères ESG génèrent-ils une sur-valeur dans les projets immobiliers et si oui comment l'objectiver ? A l'issue de plusieurs mois de travail, Wüest Partner et Linkcity présentent une méthode d'analyse visant à mesurer l'impact économique de la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans les programmes immobiliers. Testée sur trois projets de Linkcity, cette méthode a permis d'estimer une valeur complémentaire comprise entre 9 et 12% par rapport à des projets respectant les seuils minimaux de la réglementation.

Les critères ESG, une attente de l'ensemble des acteurs de l'immobilier

Le secteur du bâtiment (résidentiel et tertiaire) est l'un des secteurs les plus émetteurs de gaz à effet de serre en France. Il a donc un rôle central à jouer dans la lutte contre le dérèglement climatique qui passe par une réduction drastique des émissions de GES.

La loi Climat et Résilience, le règlement SFDR de l'Union Européenne, le reporting extra financier issu de la taxinomie européenne mais aussi le nouveau dispositif réglementaire pour les bâtiments (décret éco énergie tertiaire, RE 2020, DPE ...) renforcent la prise en compte des critères ESG dans l'ensemble du secteur. Ainsi, les investisseurs constatent un risque de « décote brune » des projets qui n'intègrent pas suffisamment l'ensemble des dimensions de l'ESG et deviennent de plus en plus exigeants dans leurs stratégies d'investissement.

Face à ces enjeux, Wüest Partner et Linkcity ont uni leurs savoir-faire pour mettre au point une méthode d'analyse spécifique permettant d'évaluer l'impact économique de la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans les programmes immobiliers.

Une méthode co-construite et testée sur des programmes neufs :

Dans le cadre d'un partenariat entre Wüest Partner et Linkcity, trois objectifs principaux étaient définis pour cette mission :

- Co-construire une méthode d'analyse qui mesure l'impact économique des critères ESG sur la valeur d'un projet immobilier.
- Tester cette méthode sur trois projets immobiliers mixtes développés par Linkcity
- Objectiver l'impact économique des critères ESG sur la valeur de marché.

« Partant du constat que la création de valeur liée à la performance environnementale et sociétale d'une opération immobilière n'est pas suffisamment objectivée dans le prix de vente, nous avons fait appel à un spécialiste indépendant du conseil et de l'expertise immobilière (Wüest Partner). Cette collaboration nous permet de caractériser les différentes composantes de la valeur économique d'un actif qui peuvent être améliorées grâce à une sur-performance ESG » explique Christine Grèzes, Directrice RSE & Innovation de Linkcity.

Pour mettre en place cette méthode, Wüest Partner a adapté sa grille d'analyse des critères ESG, déjà utilisée par de nombreux investisseurs pour le rating de leurs actifs, afin de pouvoir l'appliquer à des programmes immobiliers dès leur conception.

Cette grille est issue de la prise en compte des grands référentiels internationaux ainsi que des dernières évolutions de la réglementation française et européenne.

Wüest Partner et Linkcity ont sélectionné trois programmes neufs (deux programmes en développement et un en construction) pour lesquels ont été recueillies des données sur les émissions carbone, les consommations énergétiques, la biodiversité, la mobilité, la santé ou encore l'économie du projet (réversibilité, modularité, ...). Plus de 70 critères ont été pris en compte dans cette grille d'analyse.

Une fois ces données, classées et modélisées au travers de la grille d'évolution, les équipes de Wüest Partner ont appliqué la méthode DCF (Discounted Cash Flow), utilisée par les investisseurs pour calculer le rendement de leurs actifs sur le long terme, afin d'estimer comment les revenus et les charges liés à l'actif pendant toute sa durée de vie sont impactés par les critères et la notation ESG dans son ensemble au travers du taux d'actualisation.

« La nouveauté est d'observer la sensibilité des niveaux de charges et de revenus par rapport à la performance sociale et environnementale d'un actif immobilier. Les performances ESG de l'actif vont impacter sa cote de désirabilité (rapidité de location, baisse du taux de vacance) et rehausser sa valeur de marché. Au global on estime une survalueur moyenne de l'actif autour de 10% par rapport à un projet respectant la réglementation » explique Zahra Tanji, Consultante Sustainability Wüest Partner.

Mieux comprendre les critères ESG pour mieux les valoriser :

Pour les deux partenaires, cette démarche vise à mieux comprendre les attentes des investisseurs et leur apporter des informations clés sur le monitoring des consommations énergétiques, l'usage des matériaux biosourcés, la gestion des ressources, la prise en compte de la biodiversité ou encore le calcul des émissions de CO2 en phase d'exploitation ...

« Alors que le volet réglementaire est actuellement perçu par les acteurs de l'immobilier comme une contrainte, cette méthode nous permet d'avoir un temps d'avance, en transformant une contrainte en opportunité. » explique Bérengère Oster, Managing Director France de Wüest Partner

« Cette démarche montre concrètement que l'application de critères ESG crée une sur-valeur, ce qui encourage évidemment à anticiper les réglementations et, s'il le fallait encore, à l'application d'une trajectoire RSE ambitieuse. » ajoute Christine Grèzes, Directrice RSE & Innovation de Linkcity.

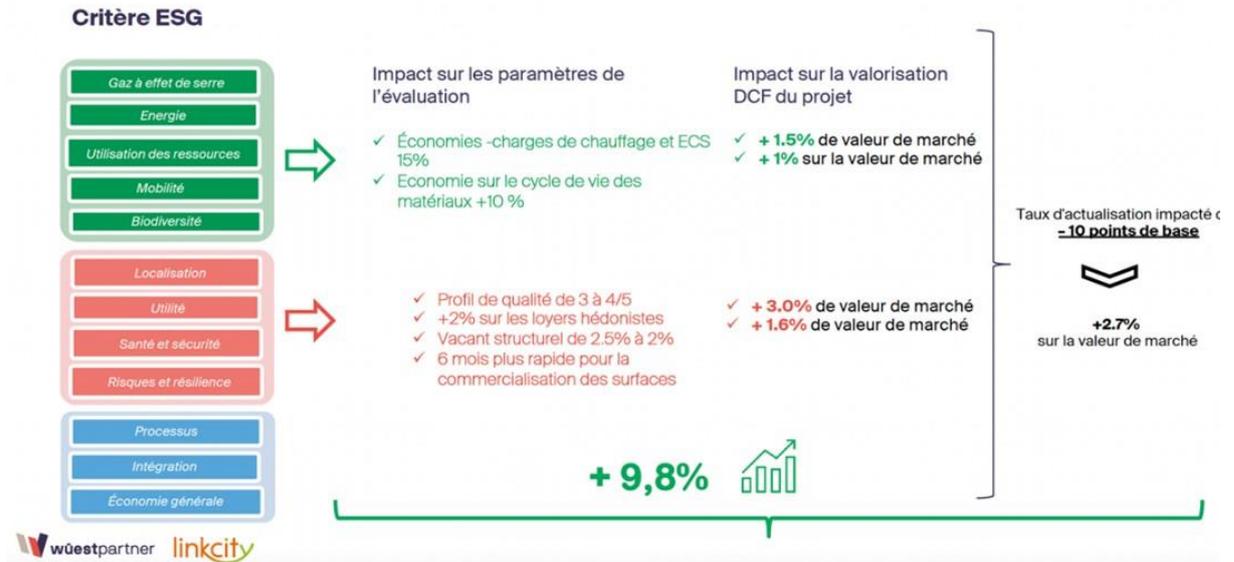
Pour les équipes de Linkcity, cette étude est une source précieuse d'informations dans les échanges avec les investisseurs. Elle permet, en décomposant la valeur ESG, de l'intégrer de manière pertinente dès la conception d'un projet et de la promouvoir dans les outils de commercialisation des programmes immobiliers.

« Dans notre trajectoire carbone, nous avons mis notamment l'accent sur certains points comme les matériaux biosourcés ou le bois, mais l'étude nous montre aussi l'importance notamment des énergies renouvelables. Au final, c'est la performance dans le temps, c'est-à-dire tout au long de la vie du bâtiment, qui est essentielle. » explique Frédéric Delabie, Directeur Linkcity Nord Est

Pour Linkcity et Wüest Partner, il est nécessaire de déployer cette démarche à plus grande échelle.

Exemple d'impact des qualités ESG sur la valorisation

Résultat de la méthode sur une opération de bureaux



A propos de Linkcity

Linkcity, est la filiale de développement immobilier de Bouygues Construction. Au plus près des dynamiques locales et citoyennes, Linkcity s'engage pour des projets immobiliers vivants et engagés. De l'aménagement de quartiers à la réalisation de bâtiments, de la construction neuve à la réhabilitation, les équipes de Linkcity s'attachent à combiner l'excellence environnementale et le bien-être des usagers. 30 ans de savoir-faire, associés à l'ingénierie de Bouygues Construction, garantissent le respect des engagements, la qualité et la fiabilité des réalisations. Les projets bénéficient également des apports du laboratoire de prospective, d'innovation et d'expérimentation du Groupe. A l'écoute des territoires et de leurs partenaires, les femmes et les hommes de Linkcity développent une approche singulière fondée sur la pertinence des usages, leur intensification et leur hybridation. Ils se réinventent au quotidien et font preuve de créativité et de détermination pour répondre aux enjeux de l'immobilier de demain.

Twitter : <https://twitter.com/linkcity?lang=fr> LinkedIn : <https://www.linkedin.com/company/linkcity-idf/>
Web : www.linkcity.com

A propos de Wüest Partner

Wüest Partner est une société de conseil et services en immobilier dont le siège social est à Zürich en Suisse. Pionnière depuis 1985, elle combine expertise immobilière, usage de la donnée et solutions digitales pour simplifier la gestion de l'immobilier tout au long de son cycle de vie et fiabiliser les prises de décision de ses clients investisseurs, propriétaires d'actifs tertiaires, promoteurs, réseaux d'agences immobilières et entreprises utilisatrices. Son équipe pluridisciplinaire répartie dans 11 bureaux en France, Suisse, Allemagne et Portugal propose une large gamme de services qui contribue à la création d'une valeur immobilière durable. Ce sont ainsi près de 400 experts qui opèrent à travers 3 principaux domaines d'activités : l'expertise immobilière, qui est au cœur des activités de Wüest Partner avec plus de 20 000 expertises réalisées par an ; le conseil en durabilité qui s'appuie notamment sur des analyses ESG, CO2 et d'impact sur la valorisation d'actifs ; la conception de solutions digitales (applications et logiciels) alimentées par ses bases de données pour aider à la décision. Attachée à son indépendance et à sa neutralité, Wüest Partner ne réalise aucune transaction. Son capital est détenu par ses 28 associés. Au titre de 2022, elle a réalisé un chiffre d'affaires de 88 Millions d'euros.
Plus d'information sur www.wuestpartner.com ou @WuestPartner sur LinkedIn et Twitter.

CONTACTS PRESSE :

Agence Shadow Communication pour Linkcity
Aurélié Vinzent – 06 58 66 80 49
aurelievinzent@shadowcommunication.fr
Nina Djitli Chaumont – 06 62 94 86 84
ninadjitlichautmont@shadowcommunication.fr
Rachel Aline Diot - 07 77 92 35 65
rachelalinediot@shadowcommunication.fr

Linkcity
Céline Badet / Directrice Communication
c.badet@linkcity.com
06 99 82 35 67

Agence Première pour Wüest Partner
Agnès Vieu – 06 62 89 34 56
agnes.vieu@agencepremiere.com
Laure Tubiana – 06 63 85 30 56
laure.tubiana@agencepremiere.com