

Créer de la valeur grâce au verdissement

Il faut bien faire la distinction entre ce que l'entreprise fait et qui peut être suivi, grâce au compte de résultats, et ce que l'entreprise possède et que l'on suit plutôt dans le bilan. Par extension, cette logique de flux et de stocks peut être appliquée à toutes les activités.



Vue aérienne d'une surface de biodiversité à Singapour.

Pour une entreprise, la valeur immatérielle représente du stock : des actifs (qui n'apparaissent pas au bilan), du capital humain, du capital client, du capital matériel, des marques, du savoir-faire, de l'organisation, etc. On estime aujourd'hui que deux-tiers à trois-quarts de la valeur des entreprises est immatérielle. Si l'on applique la même démarche à l'échelle macro-économique, c'est-à-dire pour des territoires, on obtient des ordres de grandeur comparables : la valeur de la France est immatérielle à 70 % selon nos méthodes et à 85 % selon celles de la Banque Mondiale. Nos économies sont donc massivement immatérielles.

Nature et biodiversité sont des éléments qui font référence au vivant. À ce titre, sur un plan comptable, ils ne peuvent que très partiellement être mis au bilan. Il est certes possible de faire figurer un cheptel à son bilan, en vertu de la norme IAS 16 qui permet d'immobiliser des actifs biologiques. Mais d'une manière générale, les ajouts de biodiversité au sein d'une entreprise n'apparaissent pas au bilan. Dès lors, comment évaluer son impact ? Il faut garder à l'esprit que la biodiversité sera toujours rangée parmi le capital immatériel d'une entreprise pour la bonne raison qu'il est interdit de la faire figurer dans les bilans. Aujourd'hui, il n'existe aucune méthode permettant de survaloriser un bâtiment dans un bilan au motif qu'il est porteur de biodiversité. Mais cela ne signifie pas pour autant que les effets de cette dernière ne sont en rien mesurables. Avec la société foncière Gecina, nous nous sommes demandé ce que changeait pour une entreprise la présence de biodiversité, et nous avons identifié deux grands effets.

Taxes importantes si insuffisance de constitution des trames vertes

Le premier effet qui se manifestera, dans un futur proche, sera l'insuffisance de biodiversité de bâtiments qui pourront se voir appliquer des taxes importantes, au motif qu'ils ne participent pas assez à la constitution des trames vertes. Ces taxes porteront également sur les sols imperméabilisés, comme par exemple un parking goudronné. Le déficit de biodiversité va donc représenter un coût, ces taxes venant se rajouter au loyer. Ces mesures sont annoncées et les entreprises doivent s'y préparer à court terme.

Le second effet de la biodiversité concerne le capital humain de l'entreprise : de nombreux travaux académiques passionnants permettent d'affirmer que le salarié est plus épanoui et plus productif s'il est en contact avec la nature. Il est aujourd'hui possible de faire des mesures assez précises du niveau de stress d'une personne en faisant des prélèvements salivaires pour détecter le taux de cortisol, une hormone générée par le stress. Or, il a été montré que les personnes en contact avec des espaces strictement minéraux généraient plus de cortisol que celles qui sont en contact avec la nature, y compris dans les bâtiments. On a même remarqué que non seulement le niveau de stress était réduit par le contact avec le vivant, mais qu'en plus il était également réduit s'il y avait proximité avec des formes suggérant le vivant (par exemple des tables ou des chaises en bois voire en imitation bois). Il s'agit de mesures fiables réalisées en se fondant sur un véritable protocole scientifique.

Le contact avec la nature Influe sur la productivité

Les exemples sont nombreux qui attestent de l'intérêt pour l'humain d'un contact avec la nature. J'en retiendrais trois. Premier exemple : on a mis en évidence qu'une clinique ou un hôpital baignant dans la verdure présentait en moyenne des durées de convalescence de ses patients plus courtes. L'impact sur la valeur du bâtiment et de l'entreprise est donc évident, puisque l'im-

MARCHÉ M

mobilisation des ressources est plus limitée. Deuxième exemple : une étude a été menée aux États-Unis sur un grand immeuble de bureaux regroupant plusieurs milliers de salariés, avec un côté cour et un côté jardin. Malgré le turn-over et les réaménagements, une constante se dégage des mesures effectuées sur plusieurs années : l'absentéisme est plus réduit côté jardin que côté cour. Troisième exemple : au cours des années 90. la Russie avait initié des simulations devols interplanétaires de longue durée, dans des reconstitutions au sol de vaisseaux spatiaux, c'est-à-dire dans des espaces extrêmement confinés. Pour prémunir les spationautes contre la dépression, on leur avait demandé de s'occuper de plantes deux fois par jour, ce qui était déjà plus que nécessaire. Contre toute attente, il s'est révélé qu'ils s'en occupaient sept ou huit fois par jour.

Les résultats d'un grand nombre d'expérimentations menées à travers le monde convergent donc pour démontrer que le contact avec la nature a un impact positif, y compris au sein de l'entreprise où il influe favorablement sur la productivité. Contrairement à une idée heureusement vieillissante, les salariés sont plus productifs quand leur bien-être est assuré qu'avec un système de management fondé sur le stress. Au cours des dernières années, des investissements massifs ont porté sur la performance thermique des bâtiments et sur le bilan carbone de la construction. C'est effectivement essentiel, mais il est certain que la biodiversité est appelée à devenir un sujet de premier plan dans un avenir proche.

Une surface de biodiversité équivalente à la surface au sol

D'une manière générale, la nature devrait reprendre ses droits dans la ville de demain. La dynamique de Singapour est très intéressante à ce titre. Une loi y stipule en effet que tout immeuble construit dans le quartier d'affaires de Marina Bay doit porter une surface de biodiversité équivalente à sa surface au sol, de sorte que la continuité de l'espace portant du vivant soit assurée. C'est là tout l'enjeu de la notion de biodiversité positive : il s'agit de créer un indice permettant d'établir le ratio entre la biodiversité détruite et celle créée par tout projet d'aménagement. Si le bâtiment est purement minéral, il détruit de la biodiversité. S'il en héberge autant que sa surface au sol, et dans les mêmes proportions de richesses d'espèces, sa biodiversité est neutre. S'il en rajoute, il réussit le pari d'être à biodiversité positive. Parvenir à une biodiversité positive ne serait-ce qu'en termes d'emprise serait une avancée considérable, dans un contexte où des espèces disparaissent par milliers tous les ans.

Une toiture végétalisée améliore la qualité de l'air

Sensibiliser les entreprises implique d'actionner les deux grands leviers précédemment cités : d'une part, celui de l'impact sur le capital humain et sa performance, d'autre part, celui de l'impact sur l'entretien de la valeur du bâtiment, du fait de sa contribution à la société civile (puisque le bâtiment sera taxé en cas de contribution insuffisante). En comparaison, les divers autres mérites attribués à la biodiversité sont minimes. Certes, une toiture végétalisée participe à la lutte contre les îlots de chaleur et permet des économies de climatisation, mais elles sont très modestes. Ces toitures sont également positives en termes d'amélioration de la qualité de l'air et de gestion de l'eau, mais là encore l'impact économique n'est pas significatif. On a même montré qu'en dépit des apparences, les toitures végétalisées bien conçues exigent un entretien plus limité que celles avec un revêtement goudronné « classique », mais là encore le différentiel n'est pas déterminant.

Pouvoir augmenter la valeur d'un bâtiment de 12 %

Nous avons établi un premier modèle théorique en se fondant sur les publications disponibles dans ce domaine. Nous avons choisi de prendre des hypothèses extrêmement prudentes, c'est-àdire de retenir les variations minimales parues dans ces travaux de recherche. Même ainsi, il s'avère que la présence de biodiversité peut augmenter la valeur d'un bâtiment de 12 %! Ce chiffre est frappant, mais il est tout à fait réaliste. Reprenons l'exemple de l'hôpital : si la durée de convalescence est réduite en moyenne de 20 % grâce à la présence de biodiversité, il pourra accueillir 20 % de patients supplémentaires chaque année, ce qui fera grimper sa valeur de manière très significative.

Il est possible de traduire cette plus-value avec des paramètres prudents, dans la valeur DCF (*Discounted cash flows*), d'où une augmentation de valeur de l'actif proprement dit. Si un salarié jouit d'une vue sur une forêt par la fenêtre de son bureau, l'effet sera moindre que s'il travaille dans un immeuble dont la toiture végétalisée lui est accessible pour déjeuner, faire une pause ou avoir des échanges informels avec ses collègues. Il serait d'ailleurs peut-être plus juste de parler de vivant que de biodiversité, car toutes les végétalisations ne constituent pas un écosystème riche en biodiversité. Ce chaînage scientifique précis, établissant des liens de cause à effet, était une première étape. Nous souhaitons désormais pouvoir effectuer des mesures in situ, avec de véritables salariés travaillant dans de véritables bâtiments, même si ces mesures, à mon sens, ne feront que corriger à la marge les analyses déjà existantes. Le volet « biodiversité », s'il est encore très théorique, le sera ainsi de moins en moins.

Commande du Ministère de l'Économie et des Finances

En 2011, nous avons élaboré la méthodologie Thesaurus Bercy, de son nom complet Référentiel français de mesure de la valeur extra-financière et financière du capital immatériel des entreprises, qui était une commande du Ministère de l'Économie et des Finances. Elle permet de mesurer le capital immatériel des entreprises, avec un volet qui évalue ses forces et ses faiblesses en attribuant des notes et un autre qui calcule la valeur des actifs en euros. Par extension, on peut donc calculer la valeur des entreprises sur la base de leur capital matériel, financier et immatériel. Nous franchissons actuellement une nouvelle étape en établissant un référentiel de nature similaire, mais appliqué aux bâtiments et aux territoires. Concernant l'échelle du bâtiment, les professionnels ont de mieux en mieux conscience du goodwill (survaleur) des bâtiments. Avec quelques années de retard, l'évaluation de ce qui fait vraiment la valeur d'un bâtiment est donc en train de se mettre en place.



@ Extrait du Cahier #3 de la Chaire Immobilier et Développement Durable

Sous la direction d'Ingrid Nappi-Choulet et de Simon Labussière de l'ESSEC Business School