

Paris, le 17 octobre 2025

Communiqué de presse

La Française Real Estate Managers : la durabilité crée de la valeur

La Française Real Estate Managers (REM), société de gestion immobilière de La Française, filière multi-spécialiste de gestion d'actifs de Crédit Mutuel Alliance Fédérale, affirme l'importance stratégique de la durabilité dans la création de valeur immobilière.

L'intégration de critères environnementaux et sociaux permet d'optimiser les revenus locatifs et donc de créer de la valeur grâce à une meilleure attractivité des actifs, une meilleure gestion des risques d'obsolescence techniques et réglementaires et une meilleure résilience face aux aléas climatiques.

Associée à Cushman & Wakefield, La Française REM a testé cette approche sur les plans d'actions de 15 immeubles, totalisant 100 000 m². Pour objectiver cette valeur, Cushman & Wakefield intègre, pour chaque actif, les principaux indicateurs environnementaux et réglementaires (évolution des consommations et des émissions de CO₂, trajectoire au regard du décret tertiaire, DPE, certifications) dans le processus de valorisation. Cette approche relie directement l'efficacité énergétique et la résilience réglementaire à l'attractivité locative et aux paramètres de valorisation, en s'appuyant sur des benchmarks de place¹, notamment le positionnement par rapport à la taxonomie européenne. Lorsque la trajectoire d'amélioration est avérée, les gains sur charges d'exploitation se traduisent par une meilleure compétitivité locative reflétée dans les évaluations.

Ce test a permis d'identifier et de mesurer la création de valeur liée aux performances environnementales : soit environ 8 millions d'euros sur le périmètre étudié, représentant une hausse moyenne de 2 % des valeurs des actifs. A titre d'illustration :

- A Lyon, la rénovation technique d'un immeuble de 17 000 m² incluant pompes à chaleur géothermiques et nouvelles centrales de traitement de l'air (CTA) a permis de réduire les consommations d'énergie de 21 % en 5 ans, donnant lieu à une revalorisation de 2,5 % de la valeur locative moyenne (VLM) de l'immeuble.
- A Sèvres, un contrat de performance énergétique sur un immeuble de 17 000 m² a conduit à dépasser les objectifs 2030 du décret tertiaire, justifiant un ajustement favorable de 15 points de base du taux de capitalisation² retenu par l'expert.

A noter, les survaleurs constatées restent encore limitées puisqu'elles reposent uniquement sur la dimension énergétique des critères ESG. D'autres facteurs – comme la résilience aux risques climatiques ou la qualité de vie au travail – pourraient également influer sur les loyers à l'avenir.

« Transformer les gains environnementaux et sociaux en valeur financière, c'est donner tout son sens à l'engagement de nos équipes. Cette démarche confirme que les investissements durables sont un levier de performance économique et financière pour l'immobilier et pas un coût », souligne Thierry MOLTON, Directeur général de La Française Real Estate Managers - pôle Grand Public.

¹ OID, Deepki

² Rapport entre le revenu locatif annuel et la valeur vénale de l'actif

LA FRANÇAISE

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

À propos de La Française

La Française, pôle de gestion d'actifs de la première banque à mission, le Crédit Mutuel Alliance Fédérale, propose des stratégies de conviction sur toutes les classes d'actifs conciliant objectifs de performance et de durabilité. En tant qu'asset manager multi spécialiste, ses équipes se focalisent sur leur cœur d'expertise, en intégrant une dimension ESG avancée dans les processus d'analyse et d'investissement. La Française couvre les marchés cotés et non cotés, dont l'immobilier. Avec plus de 160 milliards d'euros d'actifs sous gestion*, 1 000 collaborateurs et une présence dans 10 pays, La Française conçoit des solutions d'investissement innovantes, adaptées aux objectifs et horizons de placement de ses clients.

* au 30/06/2025

Plus d'informations sur la-francaise.com

Contacts La Française :

Pascale Cheynet +33 1 43 12 64 25 | pascale.cheynet@la-francaise.com
Debbie Marty +33 1 44 56 42 24 | deborah.marty@la-francaise.com

Steele and Holt pour La Française :

Manon Camescasse +33 6 42 01 56 47 | manon@steeleandholt.com

Avertissement

Publié par La Française Finance Services, société affiliée de La Française, dont le siège social est sis 128 boulevard Raspail, 75006 Paris, France, agréée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution sous le numéro 18673 X en tant que prestataire de services d'investissement.

La Française Real Estate Managers, société agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro N GP07000038 le 26 juin 2007, agrément (appelé Carte professionnelle) délivré par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Île-de-France sous le numéro CPI N 7501 2016000 006 443, autorisée à effectuer des transactions sur les bâtiments et les actifs commerciaux ainsi que de la gestion immobilière et agrément AIFM en vertu de la directive 2011/61/UE le 24 juin 2014.