

LABEL
WIREDSCORE:
**ADOPTÉ PAR LE
MARCHÉ?**
**QUEL IMPACT
SUR LA
VALEUR?**

DÉCEMBRE 2018



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

EXECUTIVE SUMMARY

Cette étude est le fruit de **l'expertise du département Research de Cushman & Wakefield France** et du partage de données sur le parc labellisé WiredScore. Cette collaboration s'inscrit dans une **politique systématique de WiredScore qui vise à étayer son impact positif** sur ses différents marchés, par des analyses expertes qualitatives et quantitatives. Son objectif principal est **d'évaluer l'adoption de la thématique de la connectivité** par les acteurs de l'immobilier à travers le signe de qualité proposé par WiredScore, et de **mesurer son impact sur le marché de l'immobilier** de bureaux en France. L'étude donne une large part à l'analyse quantitative, sur la base des données de WiredScore pour ses propres opérations labellisées, et, de celles de Cushman & Wakefield pour les approches comparatives avec les autres solutions de labels/certifications et les analyses immobilières.

Historiquement, les certifications et labels évaluent les caractéristiques du bâti avec une meilleure prise en compte, sur la période récente, de l'humain et de son bien-être. Dans ce contexte, **WiredScore apporte un éclairage sur le confort numérique des utilisateurs à travers la connectivité**. Le label WiredScore, centré sur l'immobilier de bureaux, vise en effet à évaluer, améliorer, comparer et promouvoir la connectivité des actifs. Il est délivré dans 6 pays représentant les principaux marchés immobiliers des économies développées : Etats-Unis, Royaume-Uni, Canada, Allemagne, Irlande et France.

Après 5 ans d'existence, le label WiredScore fait l'objet d'une large adoption par les acteurs immobiliers dans le monde avec 1 700 immeubles et près de 44 millions de m² labellisés ou en cours de labellisation. En France, on compte aujourd'hui 45 immeubles labellisés pour un total de près d'un million de m². Si sa pénétration est encore loin de la certification HQE, le label **WiredScore se distingue des autres certifications et labels centrés sur l'occupant (Well et Biodiversity) par une vitesse d'adoption significativement plus rapide, de l'ordre de 1 pour 4.** Le nombre des immeubles en cours de labellisation suggère en outre une nouvelle accélération du déploiement de ce référentiel en 2019.

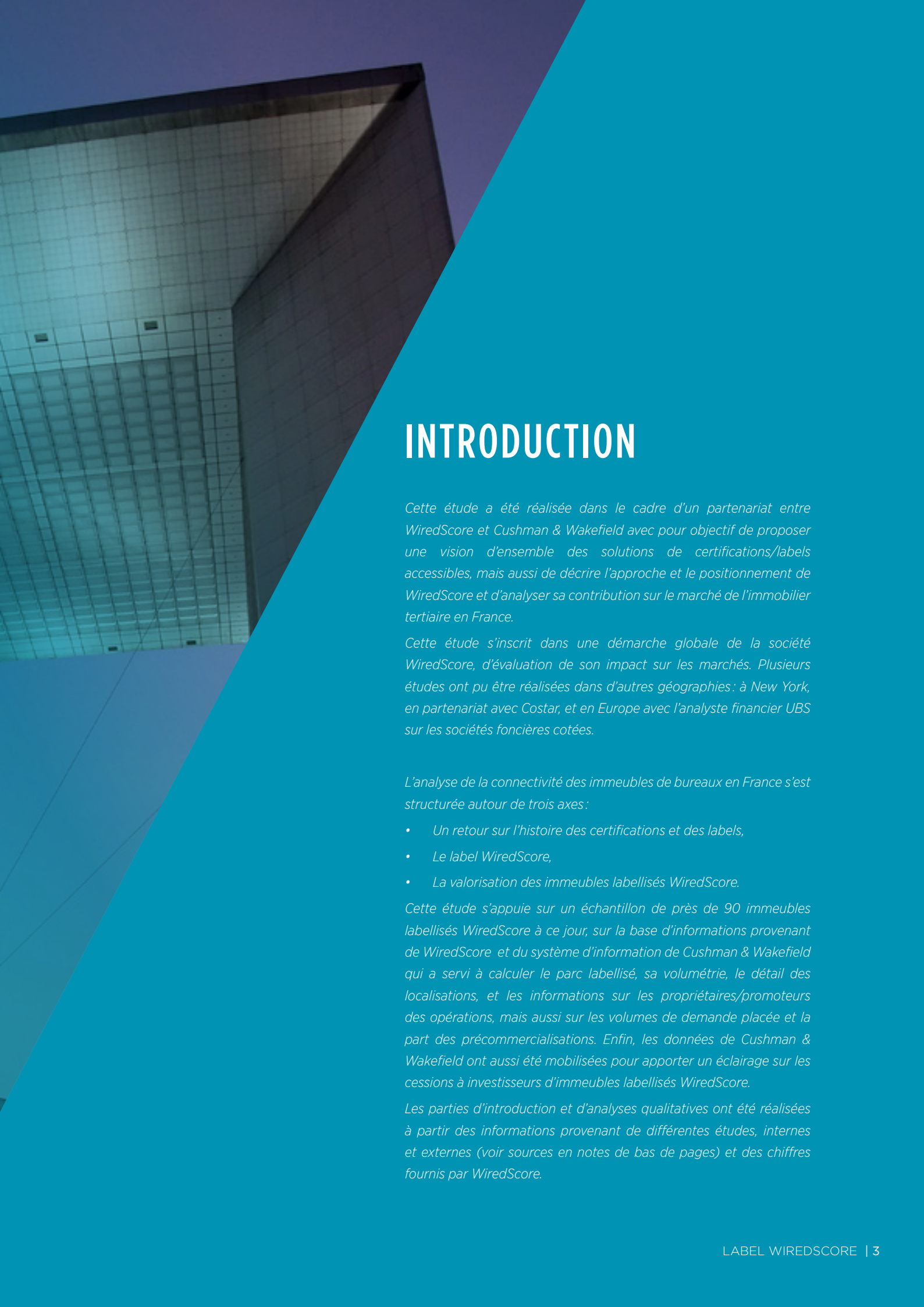
Les immeubles de 1^{ère} main constituent la majorité des immeubles labellisés pour leur connectivité avec 77% des opérations. Cette proportion a vocation à diminuer à l'image des pays dans lesquels WiredScore est établi depuis plusieurs années. A titre d'exemple, les renouvellements de labels aux Etats-Unis représentent plus d'immeubles (200 en moyenne sur les 2 dernières années) que les nouveaux (150).

Dans ces marchés matures, la labellisation WiredScore est davantage utilisée comme outil de benchmark et comme marque de réassurance associée à un patrimoine, que comme un dispositif marketing pour la commercialisation des surfaces. Cet usage lui donne une position unique dans le panorama général des certifications/labels, qui sont principalement utilisés pour les développements.

L'analyse des immeubles labellisés WiredScore en Ile-de-France montre un **taux de vacance particulièrement bas, de l'ordre de 2% à comparer à 5,4% sur l'ensemble du parc, et de 10% sur les seuls immeubles de 1^{ère} main.** Le label agit aussi comme un catalyseur de transaction, avec un taux de pré-commercialisation (82% des signatures) sensiblement plus élevé que la moyenne (70% en 2017 et 2018).

Sans statuer sur son impact direct en termes de valeurs, il apparaît que **l'obtention d'un label WiredScore conforte la qualification d'« Ultra Classe A » de certains immeubles** et permet ainsi aux promoteurs et investisseurs de viser des loyers dans la fourchette la plus haute de chaque marché. Il est aussi probable que la labellisation WiredScore entre dans le cahier des charges des grands investisseurs au même titre que les immeubles « verts » et devienne, à terme, un prérequis indispensable à l'achat. **C'est in fine la liquidité des actifs labellisés qui est en jeu et donc leur valorisation.**

L'étude montre donc que le label WiredScore s'est constitué rapidement une place de choix sur le marché des labels et certifications immobilières, caractérisée par une adoption rapide et en tête parmi les labels centrés sur l'occupant. **Elle met en lumière une forte appétence des utilisateurs pour les immeubles labellisés pour leur connectivité** à en juger par le taux de pré-commercialisation élevé et un faible taux de vacance. Sur l'ensemble du parc neuf comme existant, l'affichage d'un **label WiredScore devrait constituer dans les années à venir un avantage concurrentiel significatif** et faciliter la commercialisation des surfaces, en optimisant les valeurs locatives.



INTRODUCTION

Cette étude a été réalisée dans le cadre d'un partenariat entre WiredScore et Cushman & Wakefield avec pour objectif de proposer une vision d'ensemble des solutions de certifications/labels accessibles, mais aussi de décrire l'approche et le positionnement de WiredScore et d'analyser sa contribution sur le marché de l'immobilier tertiaire en France.

Cette étude s'inscrit dans une démarche globale de la société WiredScore, d'évaluation de son impact sur les marchés. Plusieurs études ont pu être réalisées dans d'autres géographies : à New York, en partenariat avec Costar, et en Europe avec l'analyste financier UBS sur les sociétés foncières cotées.

L'analyse de la connectivité des immeubles de bureaux en France s'est structurée autour de trois axes :

- *Un retour sur l'histoire des certifications et des labels,*
- *Le label WiredScore,*
- *La valorisation des immeubles labellisés WiredScore.*

Cette étude s'appuie sur un échantillon de près de 90 immeubles labellisés WiredScore à ce jour, sur la base d'informations provenant de WiredScore et du système d'information de Cushman & Wakefield qui a servi à calculer le parc labellisé, sa volumétrie, le détail des localisations, et les informations sur les propriétaires/promoteurs des opérations, mais aussi sur les volumes de demande placée et la part des précommercialisations. Enfin, les données de Cushman & Wakefield ont aussi été mobilisées pour apporter un éclairage sur les cessions à investisseurs d'immeubles labellisés WiredScore.

Les parties d'introduction et d'analyses qualitatives ont été réalisées à partir des informations provenant de différentes études, internes et externes (voir sources en notes de bas de pages) et des chiffres fournis par WiredScore.



SOMMAIRE

P6 RETOUR SUR L'HISTOIRE DES CERTIFICATIONS ET DES LABELS

- P7** De l'immeuble à l'humain
- P8** L'humain au centre de l'immobilier
- P9** Les certifications & labels en France

P10 LE LABEL WIREScore

- P11** Pour répondre à quels besoins ?
- P14** Définition et caractéristiques
- P15** Chiffres-clés Monde & France
- P17** Typologie des immeubles labellisés
- P20** Localisation des immeubles labellisés
- P21** WiredScore en France : et demain ?

P22 WIREScore & VALORISATION DES IMMEUBLES DE BUREAUX

- P23** WiredScore & Commercialisation des immeubles
- P24** WiredScore & Typologie d'utilisateurs
- P25** WiredScore & Investisseurs

RETOUR SUR L'HISTOIRE DES CERTIFICATS ET DES LABELS



DE L'IMMEUBLE À L'HUMAIN

Apparition des cadres, normes, labels et certifications

DU BÂTIMENT...

Les premières certifications et labels dédiés à l'immobilier tertiaire ont vu le jour dans les années 1990-2000, ils se sont portés en premier lieu sur l'économie d'énergie des bâtiments et n'ont cessé d'évoluer au gré des nouvelles normes ISO et/ou, pour les françaises, des nouvelles versions de la réglementation thermique en vigueur. Les organismes certificateurs sont ainsi devenus de plus en plus exigeants en termes de réduction d'émission de dioxyde de carbone, et de préservation de l'environnement. Ils se sont également diversifiés et se tournent pour la plupart vers la construction responsable, le BIM (Building Information Modeling) et désormais, la rénovation et la réhabilitation responsable. L'objectif est, qu'à terme, l'ensemble du cycle de vie du bâtiment soit contrôlé : du projet à sa construction, à sa rénovation/restructuration, jusqu'à sa destruction ou sa transformation, en passant par le choix des matériaux, les méthodes de construction; puis, à l'avenir, le recyclage des matériaux, équipements et le choix de la maîtrise d'ouvrage....

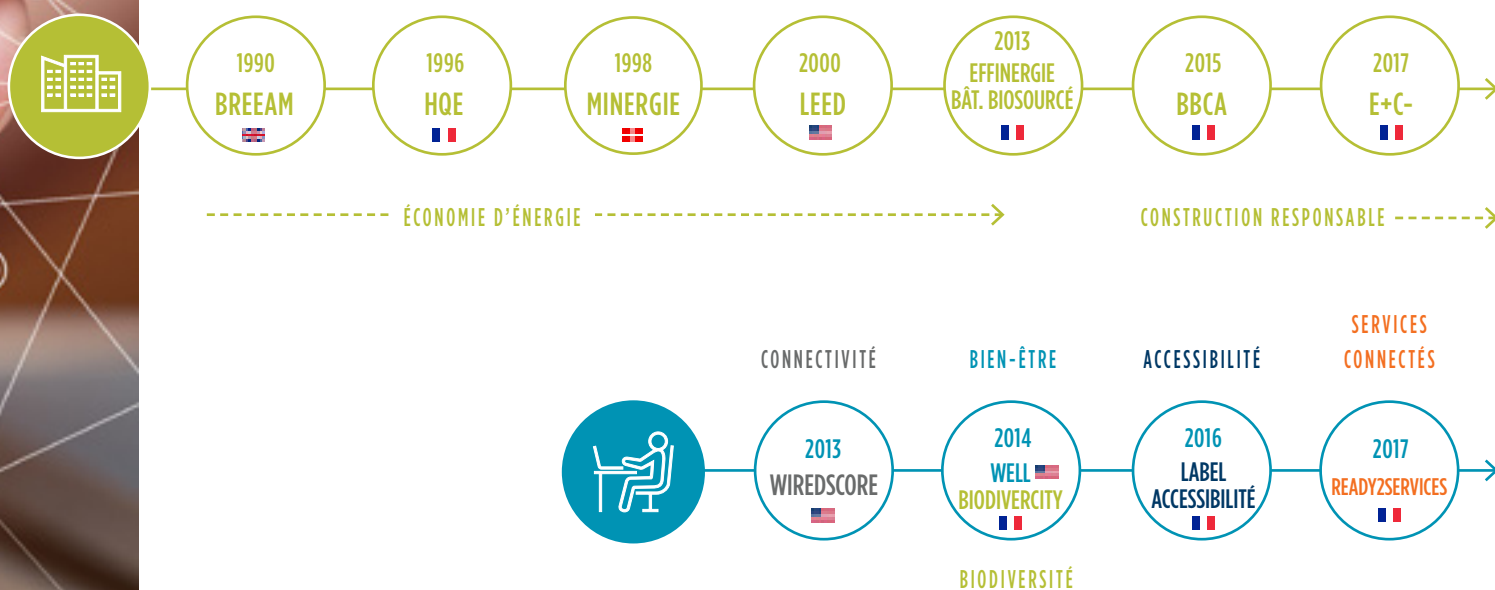
...AU BIEN-ÊTRE PHYSIQUE ET NUMÉRIQUE

En parallèle, d'autres thématiques liées à l'occupation des immeubles se sont développées à partir des années 2010. L'arrivée sur le marché des labels WiredScore et Well aux Etats-Unis en 2013 et 2014 annonce le point de départ du développement d'une série de certifications et de labels tournés vers l'occupant final de l'immeuble.

On passe alors du bâtiment à l'humain, qui devient le sujet de toutes les attentions :

- Son bien-être physique d'abord, sa santé, sa proximité avec la nature dans un cadre respectueux de l'environnement, ou encore sa capacité à circuler dans le bâtiment quelle que soit sa situation de handicap.
- Son bien-être numérique également, avec la possibilité de travailler dans les meilleures conditions de performance à l'aide d'une connexion internet optimale, y compris en mobilité, dans le bâtiment (WiFi et Mobile).

Tous ces sujets sont autant de paramètres désormais pris en compte et contrôlés par les organismes de certification. Ces questions de connectivité, de bien-être, de biodiversité, d'accessibilité ou encore d'opérabilité des services, encore récentes, présentent à l'heure actuelle un fort potentiel de développement.



Source : Cushman & Wakefield

NB : les dates présentées sont celles de la première entrée en vigueur des certifications, labels et référentiels dans leur pays d'origine.

L'HUMAIN AU CENTRE DE L'IMMOBILIER

La valeur immatérielle du bâtiment influe sur le salarié

84 %
DES CADRES ONT DES
PROBLÈMES
DE CONNECTIVITÉ
(SOURCE IPSOS)

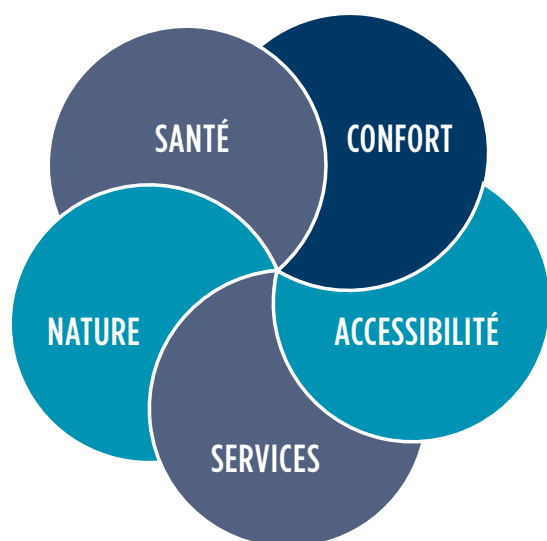
L'HUMAIN AU CŒUR DE L'IMMOBILIER

L'essor de la valorisation de l'humain dans l'immobilier est intrinsèquement lié à la prise de conscience de l'importance de la valeur immatérielle et de la valeur d'usage du bâtiment. De manière concrète, les caractéristiques d'un immeuble influent sur le bien-être et la mobilité des salariés, et donc sur leur capacité de production au travail tant en termes de quantité que de qualité. L'occupation d'un bâtiment qualitatif peut générer 10 % de productivité supplémentaire* au sein des entreprises et réduire, en partie** les coûts générés par le stress au travail et l'absentéisme.

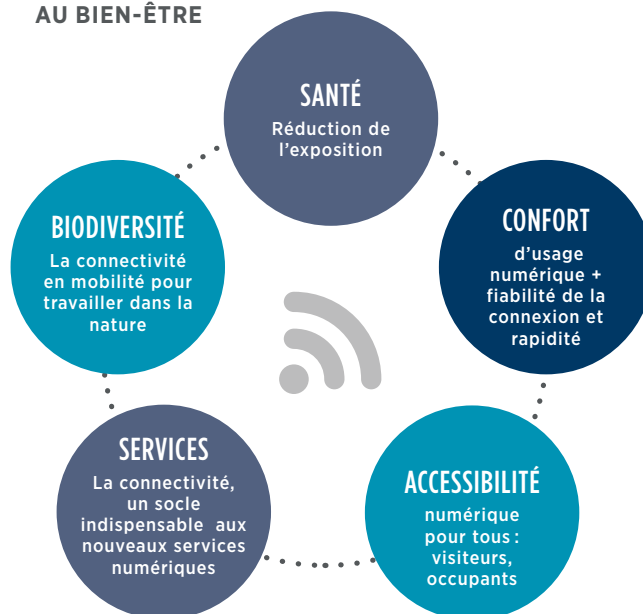
L'immobilier devient aussi un axe majeur dans la politique des ressources humaines des entreprises; il constitue un élément important dans la stratégie d'attraction et de rétention des talents.

550 MDS €
COÛT DU STRESS AU
TRAVAIL EN EUROPE***

LES DÉTERMINANTS DU BIEN-ÊTRE DE L'OCCUPANT AU SEIN DE L'IMMEUBLE



LA CONNECTIVITÉ COMME CONTRIBUTEUR CLÉ AU BIEN-ÊTRE



Source: WiredScore - Cushman & Wakefield

*Roland Berger 2012, via Goodwill Management

** D'autres paramètres provenant de la gestion dans l'entreprise entrent en ligne de compte, comme la manière de manager et le leadership notamment.

*** « Well.Work.Place. Making Spaces Human Again », The Occupier Edge 5th edition, p.12-15, Cushman & Wakefield, 2017

LES CERTIFICATIONS & LABELS EN FRANCE

Un marché, de multiples acteurs

ARRIVÉE RÉCENTE DES CERTIFICATIONS ET LABELS CENTRÉS SUR L'OCCUPANT

Le marché de l'immobilier tertiaire en France dispose d'un panel très large de certifications et labels dont certains présents depuis plus de 30 ans. Bien qu'en majorité d'obédience française, quelques labels et certifications étrangers comme BREEAM (Royaume-Uni), WiredScore ou LEED (tous deux américains) se distinguent par leur volumétrie ou leur croissance rapide.

Les certifications et labels environnementaux sont les plus répandus au sein du parc tertiaire national : les certifications HQE, BREEAM et le label BBC représentent, à eux seuls, plus des trois quarts des immeubles certifiés en France. Dans le détail, les immeubles les plus certifiés sont des actifs neufs ou restructurés, avec, dans la majorité des cas, une démarche initiée dès la construction; cependant les certifications en phase de rénovation et d'exploitation se démarquent de plus en plus.

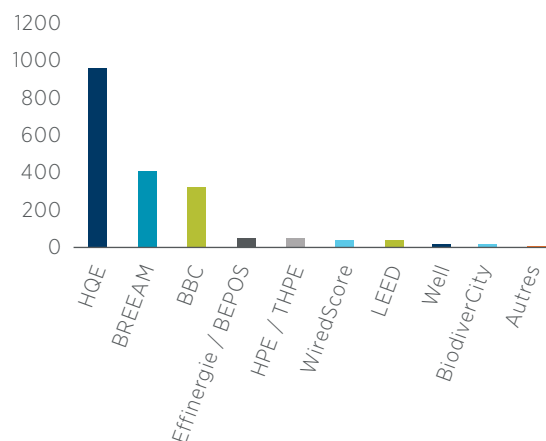
A contrario, les immeubles avec des certifications et des labels centrés sur l'occupant sont nettement moins nombreux. Cet état de fait est logique étant donné leur arrivée plus récente sur le marché. Parmi eux, le label WiredScore se distingue avec près de 45 immeubles labellisés (93 en comptant les en-cours de labellisation); à titre de comparaison les labels Well et BiodiverCity comptent, à eux deux, une vingtaine d'immeubles de bureaux attestés dans leurs registres. Leur marge de progression est encore importante: contrairement aux certifications et labels environnementaux, ces nouveaux entrants ne se font pas concurrence car ils sont davantage ancrés dans une logique de spécialisation: la connectivité d'un lieu pour WiredScore, le bien-être des occupants pour Well, l'intégration de l'immeuble et de l'occupant dans un environnement en accord avec la biodiversité pour BiodiverCity, l'accessibilité des occupants à mobilité réduite pour le label LA Accessibilité etc... Cependant, la concurrence pourrait évoluer avec le temps. Compte-tenu de l'importance des sujets numériques, un nouvel entrant est récemment apparu sur le marché français, après avoir terminé sa phase pilote en 2018: Ready2Services, proposé par Certivéa.



Le choix international des investisseurs

BREEAM, LEED, WiredScore et Well... ces certifications ou labels d'origine étrangère se sont implantés - avec plus ou moins d'impact - dans le marché tertiaire français. Ce choix d'une certification et/ou d'un label étranger, souvent cumulés avec une certification/label français, s'explique essentiellement par la volonté des propriétaires de positionner leurs actifs sur des standards internationaux de manière à les rendre davantage visibles et plus facilement valorisables par des investisseurs étrangers. Ce choix est dicté par le caractère international du marché de l'investissement tertiaire en France et plus particulièrement francilien. Selon la dernière étude de Cushman & Wakefield « Winning in Growth Cities » paru en Octobre 2018, l'Ile-de-France occupe la 1^{re} place mondiale pour les investissements étrangers sur le compartiment bureau.

RÉPARTITION DES CERTIFICATIONS ET DES LABELS EN FRANCE EN NOMBRE D'IMMEUBLES TERTIAIRES, FIN 2018



Source : Cushman & Wakefield

LE LABEL WIREDSCORE



POUR RÉPONDRE À QUELS BESOINS ?

La connectivité est un enjeu majeur des entreprises...

ENRAYER LES RISQUES DE MAUVAISE CONNECTIVITÉ POUR LES SALARIÉS...

Avant l'arrivée de WiredScore sur le marché immobilier français, il n'existait pas de cadre référentiel pour attester la performance de connectivité d'un immeuble. Or les problèmes de connexion au travail sont aujourd'hui un phénomène récurrent dans les entreprises. En 2017, selon une étude réalisée par IPSOS en partenariat avec WiredScore*, près de 84 % des cadres interrogés affirment rencontrer des problèmes de connexion au travail. Pour près des deux tiers des salariés (59 %), la mauvaise connectivité de leur immeuble pénalise leur productivité, voire leur motivation et leur plaisir à travailler (pour 53 % d'entre eux). Enfin, 86 % des cadres utilisateurs estiment qu'une coupure de connexion internet les empêche de travailler.

**84 %
DES CADRES
UTILISATEURS ESTIMENT
QU'UNE COUPURE DE
CONNEXION INTERNET
LES EMPÊCHE DE
TRAVAILLER**

...ET LES ENTREPRISES

Selon une étude réalisée par KONICA MINOLTA sur des décideurs de PME dans plusieurs pays**, la mauvaise connectivité à internet fait partie des principaux défis informatiques qualifiés de critiques par les entreprises aux côtés des problèmes de fonctionnement du matériel, d'administration informatique, des logiciels obsolètes, des risques de sécurité, et des pannes de serveurs.

Ces problèmes liés à l'infrastructure informatique sont susceptibles de causer, en plus des coûts monétaires et des coûts de temps de résolution des problèmes, une baisse de la productivité et une diminution de la qualité du travail des salariés.

Les entreprises semblent davantage conscientes de l'importance d'assurer une bonne connectivité de leurs locaux; pour illustrer cette prise de conscience, le process de déménagement piloté par les directions immobilières & services généraux des entreprises associe aujourd'hui, de plus en plus, les directions des ressources humaines et des services informatiques pour évaluer les aspects de mobilité des salariés et ceux, techniques, liés à la connectivité des immeubles retenus.

**« 48 % DES CADRES
PENSENT QUE DANS DIX ANS LA
CONNECTIVITÉ INTERNET SERA
UN FACTEUR DÉTERMINANT
DANS LE CHOIX D'UN ESPACE DE
BUREAU »***

* « La connectivité racontée par les utilisateurs » WiredScore, Ipsos, 2017 - Étude menée auprès de 300 cadres d'entreprises de plus de 50 salariés.

** « Problématiques informatiques des PME » Konica Minolta, Opinium, 2018 - Enquête menée sur près de 200 décideurs de PME aux Etats-Unis, au Royaume-Uni, en France et en Allemagne

... dans un cadre immobilier en pleine révolution

L'excellente connectivité des immeubles répond aux enjeux essentiels de l'immobilier de demain. Parmi eux, deux bouleversements majeurs dans le monde de l'immobilier d'entreprise se distinguent : le changement des modes de travail accompagné par la hausse de la mobilité des salariés, et l'avènement des nouvelles technologies IoT (Internet of Things) au sein des bureaux.



LE DÉVELOPPEMENT DE L'INTERNET DES OBJETS CONNECTÉS AU BUREAU (IoT)

L'espace de travail intelligent au cœur des nouvelles attentes de la « real estech »

- Concept situé parmi les technologies émergentes phares de la décennie listées dans la Gartner Hype Cycle** 2018 (aux côtés de l'interface neuronale directe, des robots mobiles autonomes et des biopuces).

Augmentation de l'utilisation des objets connectés au bureau

- En 2020, plus de 65% des entreprises utiliseront des objets connectés*.

Analyse et mesure des besoins des occupants

- Prévoir l'aménagement des espaces en fonction de leur taux d'occupation et des trajets des occupants.
- Améliorer le confort des occupants à l'aide des objets connectés et des applications de services.



BESOIN D'UNE CONNECTIVITÉ OPTIMALE POUR ASSURER LE BON FONCTIONNEMENT DES OBJETS CONNECTÉS ET DES NOUVELLES TECHNOLOGIES AU SEIN DU BÂTIMENT, ET FAIRE LE LIEN ENTRE CES OBJETS ET LE SYSTÈME DE CONTRÔLE DU BÂTIMENT INTELLIGENT.



LE DÉVELOPPEMENT DU NOMADISME ET DES NOUVEAUX MODES DE TRAVAIL

De nouveaux besoins des salariés

- Selon une enquête IPSOS pour Revolution@Work en 2017, 52% des français souhaitent travailler plus souvent ailleurs qu'au bureau.

Plus de choix des lieux de travail

- Au domicile ou dans des tiers-lieux (café, coworking...).

Transformation du rôle du siège social

- Du bureaux classique au « hub » collaboratif,
- Multiplication des types d'espaces de travail et de détente,
- Flex office,
- Corpworking (coworking au sein des bureaux même de l'entreprise).



PERMETTRE AUX SALARIÉS DE TRAVAILLER PARTOUT DANS UN IMMEUBLE GRÂCE À UNE MEILLEURE CONNECTIVITÉ.

Source : WiredScore - Cushman & Wakefield

* « Well.Work.Place. Making Spaces Human Again », The Occupier Edge 5th edition, p.12-15, Cushman & Wakefield, 2017

** Courbe qui met en avant l'état d'avancement des nouvelles technologies émergentes dans le monde, réalisée par le conseil Gartner.



Vers d'autres typologies d'actifs labellisés

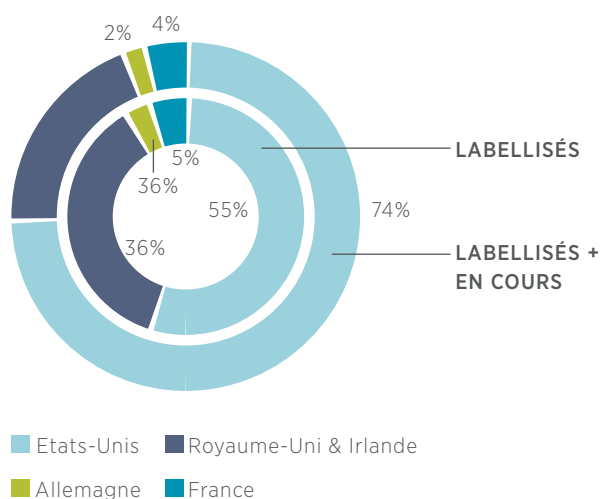
En suivant les nouveaux besoins et demandes des utilisateurs en matière de connectivité, d'autres typologies d'actifs, tels que des centres commerciaux, des hôtels ou des logements pourront également bénéficier de labellisation sur leur performance de connectivité.

DÉFINITIONS ET CARACTÉRISTIQUES

WiredScore en bref



RÉPARTITION DU NOMBRE D'IMMEUBLES
LABELLISÉS ET EN COURS DE LABELLISATION PAR
PAYS, FIN 2018



Source : WiredScore - Cushman & Wakefield

DÉFINITION ET CADRE

« Le label WiredScore est un système d'évaluation pour les immeubles de bureaux, permettant aux propriétaires de comprendre, d'améliorer et de promouvoir la connectivité de leurs biens ». (Source : WiredScore)

Fondée en 2013 à New-York avec le soutien de la NEW YORK ECONOMIC DEVELOPMENT CORPORATION, de la Mairie de la ville et de nombreuses sociétés partie prenante, cette start-up spécialisée dans la labellisation de la connectivité des immeubles tertiaires est implantée dans 6 pays : aux Etats-Unis (en 2013), au Royaume-Uni (en 2015, où elle a déménagé son siège depuis), en France, en Allemagne et en Irlande (en 2017) et tout récemment au Canada (en 2018). Elle continue d'accélérer son développement avec une levée de fonds en série A de 7,8 millions d'euros en octobre 2018 pour se donner la possibilité d'explorer de nouvelles déclinaisons de services, et d'élargir son champ d'implantation là où la demande est forte, en Europe et en Asie-Pacifique notamment.

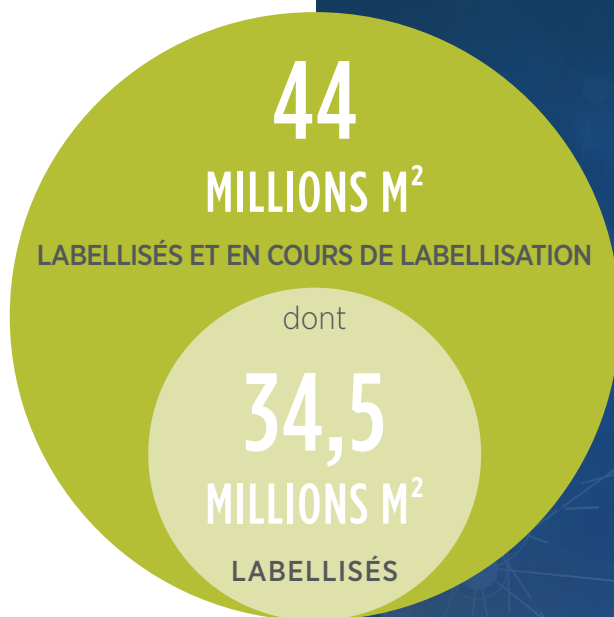
PROCESS

Le service de WiredScore se décline en 3 étapes : **évaluation** à travers l'audit de l'immeuble, **amélioration** possible pour le propriétaire, **promotion** auprès des équipes de commercialisation, et concerne aussi bien les immeubles en développement et en rénovation que ceux déjà occupés.

La durée de validité du label WiredScore est de 2 ans minimum, et peut être prolongée jusqu'à l'occupation physique aux deux tiers par des utilisateurs (pour les immeubles en développement ou en rénovation). A l'issue de ce délai, le label a vocation à être renouvelé.

Selon le score obtenu, WiredScore délivre quatre niveaux de labellisation : **classique, silver, gold et platinum**. Dans le cadre d'un plan de progrès engagé par le propriétaire, le niveau peut être revu à la hausse pendant la durée de validité du label.

CHIFFRES-CLÉS MONDE



Allemagne,
Canada,
Etats-Unis,
France, Irlande,
et Royaume-Uni

6

dans le monde

350
CLIENTS

d'occupants
d'immeubles
labellisés
WiredScore

4
MILLIONS

labellisés dans le
monde

1700
IMMEUBLES

CHIFFRES-CLÉS FRANCE

Potentiel de développement des labels WiredScore et Well :



93

Immeubles labellisés et en cours de labellisation Wiredscore, fin 2018



2 MILLIONS M²

Parc labellisé & en cours de labellisation WiredScore, fin 2018



68

Projets labellisés et en cours de labellisation Well (tout types d'actifs), fin 2018



1,2 MILLION M²

Parc labellisé & en cours de labellisation Well, fin 2018

45

Immeubles labellisés
WiredScore
en France, fin 2018

922 600
M²

Parc de bureaux
labellisés WiredScore
en France, fin 2018

13

Immeubles labellisés
et pré-labellisés Well

326 400
M²

Parc labellisé
et en cours de
labellisation Well

10

Immeubles labellisés
BiodiverCity

344 000
M²

Parc labellisé
BiodiverCity

TYPOLOGIE DES IMMEUBLES WIREScore

WiredScore et les immeubles de 1^{ère} main

UN PARC LABELLISÉ WIREScore TRÈS

« JEUNE »

Près de 70 % des immeubles labellisés WiredScore et en cours de labellisation existants sont neufs ou restructurés. La part des restructurations (80 %) est importante en raison notamment de la grande concentration des immeubles labellisés à Paris, et dans le QCA plus particulièrement. Les immeubles neufs labellisés et en cours de labellisation existants sont principalement implantés en Première Couronne, à La Défense et sur la métropole d'Aix-Marseille. Les immeubles de seconde main labellisés pour leur haute connectivité sont, quant à eux, moins nombreux, de l'ordre d'une vingtaine.

Si l'on prend en compte la totalité du bâti existant et en développement, 77 % des immeubles labellisés et en cours de labellisation ont moins de 5 ans. Cette réalité s'explique par la plus grande appétence du marché pour un nouveau label, dans le cadre d'une démarche de commercialisation.

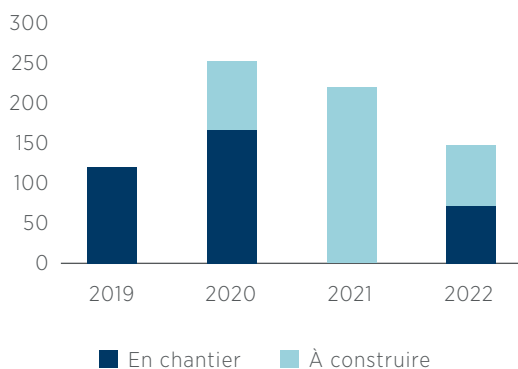
PLUS DE 680 000 M² DE PROJETS WIREScore

Les développements futurs d'immeubles labellisés WiredScore neufs et restructurés à l'horizon 2022, concernent une vingtaine d'opérations pour un volume total d'un peu plus de 680 000 m² de projets, dont 453 500 m² sont actuellement en chantier.

La labellisation WiredScore apparaît donc pour les propriétaires et les promoteurs, comme un élément de différenciation de leurs opérations dans la production future et de bureaux, dans une vision long terme de la valorisation de leurs actifs, tant auprès de leurs futurs locataires que de leurs prochains propriétaires.

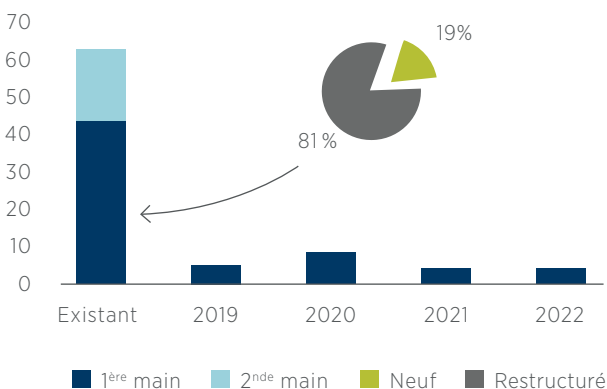


DÉVELOPPEMENTS FUTURS DES IMMEUBLES WIREScore, EN MILLIERS DE M², FIN 2018



Source : WiredScore - Cushman & Wakefield

AGE DU BÂTI LABELLISÉ ET EN COURS DE LABELLISATION WIREScore EXISTANT ET EN DÉVELOPPEMENT, EN NOMBRE D'IMMEUBLES, FIN 2018



Source : WiredScore - Cushman & Wakefield

TYPOLOGIE DES IMMEUBLES LABELLISÉS

De grands immeubles bien connectés

UNE MAJORITÉ D'IMMEUBLES DE GRAND GABARIT

Près de 80 % des immeubles labellisés WiredScore ou en cours de labellisation à ce jour, sont des grands gabarits tertiaires, c'est-à-dire proposant des surfaces supérieures à 10 000 m².

Dans le détail, près de la moitié de ces immeubles ou opérations ont des surfaces totales comprises entre 10 000 et 25 000 m². Les surfaces supérieures ne sont pas en reste, et représentent près d'un quart des bâtiments labellisés. Les mégastructures de plus de 50 000 m² (9 occurrences) se concentrent en particulier à La Défense avec la « Tour Pacific » et d'autres très grands projets en développement comme « Landscape », « Hekla » mais aussi les « Tours Sister ».

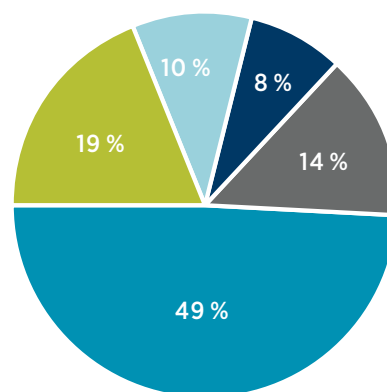
GOLD ET PLATINUM EN TÊTE

Différents degrés du label WiredScore attestent de la qualité de la connectivité, avec par ordre croissant : classique, silver, gold et enfin platinum. Ils varient selon les capacités techniques, la qualité de l'infrastructure et le potentiel de connectivité de l'immeuble.

A l'heure actuelle, les 2/3 des immeubles labellisés (65 %) sont dotés d'une très haute connectivité, soit de niveau gold (39 % en nombre) ou platinum (26 %). Leur poids est d'ailleurs plus important si l'on considère les opérations en développement (69 %), que celui des immeubles existants ou livrés avant 2017.

Notons tout de même l'existence de quelques immeubles labellisés WiredScore platinum « atypiques » car de seconde main, comme la « Tour Pacific » à La Défense, réalisée dans les années 90 par l'architecte Kurokawa et rénovée intégralement de 2014 à 2017.

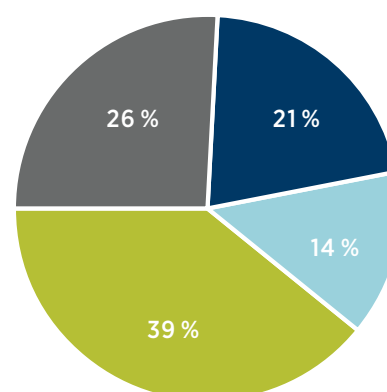
RÉPARTITION DES IMMEUBLES/OPÉRATIONS LABELLISÉS ET EN COURS DE LABELLISATION WIREScore PAR TRANCHES DE SURFACES, EN NOMBRE, FIN 2018



■ < 5 000 m² ■ 5 000 > 10 000 m² ■ 10 000 > 25 000 m²
■ 25 000 > 50 000 m² ■ > 50 000 m²

Source : WiredScore - Cushman & Wakefield

RÉPARTITION DES IMMEUBLES (EXISTANTS ET EN PROJET) PAR DEGRÉS DE LABELLISATION, EN NOMBRE, FIN 2018



■ Classique ■ Silver ■ Gold ■ Platinum

Source : WiredScore - Cushman & Wakefield

TPOLOGIE DES IMMEUBLES LABELLISÉS

Top des plus grands immeubles ultra connectés

WIREDSCORE PLATINUM : PLUS GRAND...ET EN PÉRIPHÉRIE !

Les immeubles labellisés WiredScore platinum (23 au total), c'est-à-dire au plus haut niveau de connectivité, sont davantage localisés hors de la capitale, plus précisément à La Défense, en Péri-Défense et en Première Couronne Sud. Cette localisation induit une surface totale moyenne (29 400 m²) plus élevée que pour l'ensemble des labellisations enregistrées à ce jour (23 400 m²).

Top 5 des plus grands immeubles existants labellisés WiredScore platinum



Nom de l'immeuble	Surface (en m ²)	Ville / Secteur	Etat de l'immeuble	Propriétaire à l'origine de la démarche
TOUR PACIFIC	55 000	La Défense	Rénové	TISHMAN SPEYER PROPERTIES FRANCE
CBX	41 100	La Défense	Moderne	TISHMAN SPEYER PROPERTIES FRANCE
LE CARRE MICHELET	40 700	La Défense	Restructuré	GECINA
RESONANCE	25 000	Bagneux	Neuf	SCHRODERS
ORA	24 800	Paris 17 ^{ème}	Neuf	AMUNDI

Top 5 des opérations en développement (en chantier et avec permis de construire) labellisées WiredScore platinum



Nom de l'immeuble	Surface (en m ²)	Ville / Secteur	Promoteur/Investisseur à l'origine de la démarche	Etat de l'immeuble
TOUR ALTO	51 000	La Défense	LINKCITY	2020
NETWORK	37 000	Bagneux	NEXITY	2021
FLOW	24 000	Montrouge	GECINA	2020
AKORA	16 200	La Défense	HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT	2019
OSMOSE	16 200	Arcueil	AXA REIM	2019

LOCALISATION DES IMMEUBLES WIREScore

Paris et La Défense connectés

LES PLUS GRANDS QUARTIERS D'AFFAIRES DONNENT LE TEMPO EN ILE-DE-FRANCE

Les quelques 90 immeubles labellisés et en cours de labellisation WiredScore sont, à l'heure actuelle, concentrés en Ile-de-France, plus particulièrement dans les secteurs centraux et stratégiques de Paris et La Défense, qui totalisent chacun plus de 550 000 m² labellisés.

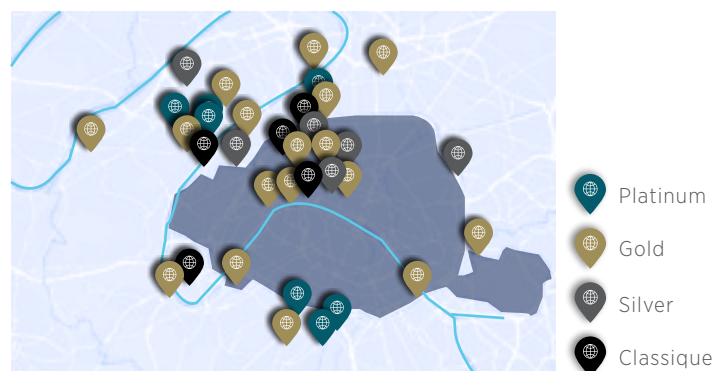
Dans le détail, Paris concentre le plus grand nombre d'immeubles labellisés : près d'une quarantaine d'actifs pour un total de 558 000 m², dont plus de la moitié située dans le Quartier Central des Affaires, et quelques uns situés à Paris Centre-Ouest (bordure ouest extérieure au quartier d'affaires) et dans les 12/13^{ème} arrondissements. Avec seulement 14 immeubles labellisés, La Défense concentre, quant à elle, la volumétrie la plus importante (566 000 m²) à l'échelle de l'Ile-de-France.

Le Croissant Ouest compte aujourd'hui 445 900 m² de bureaux labellisés sur 17 immeubles avec une plus forte concentration en Péri-Défense, à Neuilly-Levallois et en Boucle Sud. En Première Couronne, la labellisation WiredScore porte sur une petite dizaine d'immeubles, majoritairement situés au Sud et au Nord, pour un total de près de 304 000 m².

AIX-MARSEILLE : IMPLANTATIONS PIONNIÈRES EN RÉGIONS

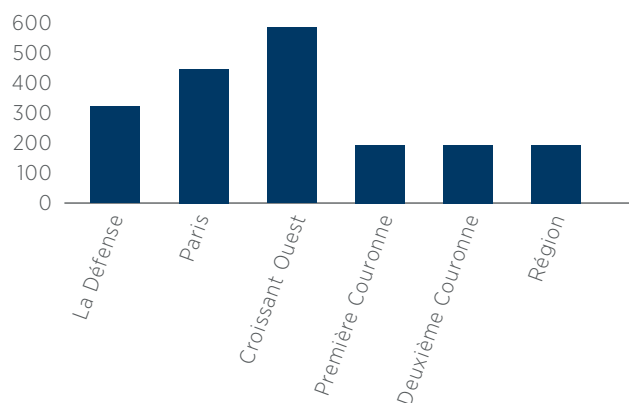
En régions, les premiers immeubles labellisés pour leur connectivité qui totalisent 193 000 m², se situent essentiellement sur la métropole d'Aix-Marseille. La majorité de ces actifs se situe dans le quartier Euroméditerranée à Marseille, et quelques-uns en Pays d'Aix et sur le secteur Nord-Littoral. Parmi les projets emblématiques notons la tour « La Marseillaise » et « Les Docks » développés par CONSTRUCTA, « Calypso » dans « Euromed Center » par COVIVIO, ou encore le projet mixte « The Camp » par REDMAN, composé notamment d'un incubateur de start-up et d'un fablab. Notons aussi quelques labellisations à Lille et Bordeaux mais aucune à Lyon.

LOCALISATION DES LABELS WIREScore EN ILE-DE-FRANCE EN NOMBRE D'IMMEUBLES, FIN 2018



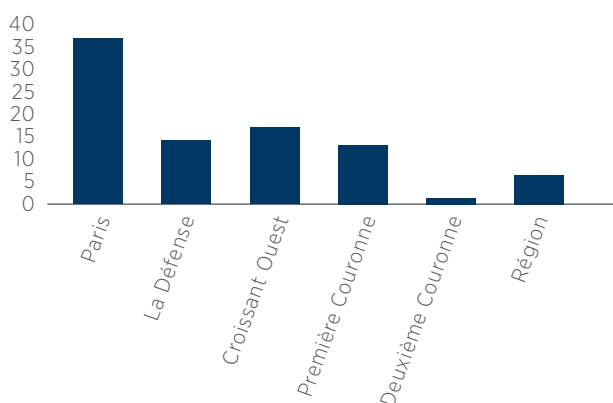
Source : WiredScore - Cushman & Wakefield

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES IMMEUBLES LABELLISÉS WIREScore EN FRANCE, EN MILLIERS DE M², FIN 2018



Source : WiredScore - Cushman & Wakefield

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES IMMEUBLES LABELLISÉS WIREScore EN FRANCE, EN NOMBRE, FIN 2018



Source : WiredScore - Cushman & Wakefield

WIREScore EN FRANCE : ET DEMAIN ?

Analyse comparée France / Europe / Monde

WIREScore EN FRANCE : UN DÉMARRAGE PROMETTEUR

Le développement du label WiredScore en France est relativement récent, les premières labellisations remontant à 2017 seulement. Il est donc assez difficile à ce stade d'anticiper son devenir. Pour autant le retour d'expériences sur ces deux dernières années permet de relever quelques éléments intéressants tant en comparaison du déploiement de ce label en Europe et dans d'autres pays, que par comparaison avec la pénétration de la certification HQE Construction.

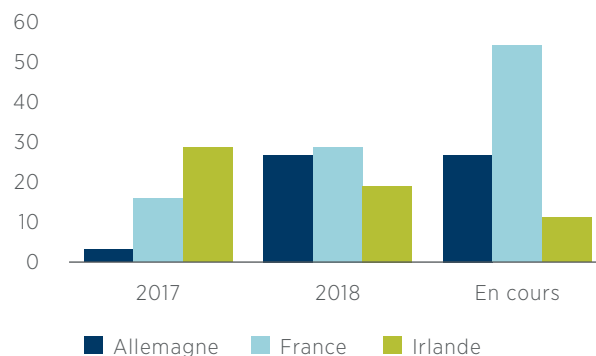
Le développement du label WiredScore est manifestement plus dynamique en France qu'en Allemagne et en Irlande. En 2018, année "2" du développement, le nombre des immeubles labellisés WiredScore a été plus élevé en France (29 occurrences) qu'ailleurs en Europe. Cette accélération se matérialise encore plus nettement si l'on considère le nombre des opérations en cours de labellisation avec un cumul de 55 immeubles en France, à comparer à 31 en Allemagne et seulement 15 en Irlande.

L'analyse de l'historique des labellisations WiredScore aux Etats-Unis (depuis 2013) et au Royaume-Uni (depuis 2015) suggère une arrivée à maturité du label avec une moyenne de nouveaux immeubles labellisés de l'ordre de 150 outre-Atlantique et 200 au Royaume-Uni par année.

Aux Etats-Unis, pays pionnier de cette démarche, le nombre de renouvellement du label (autour de 200 en moyenne par an) est d'ailleurs depuis 2 ans, plus élevé que celui des nouveaux labels.

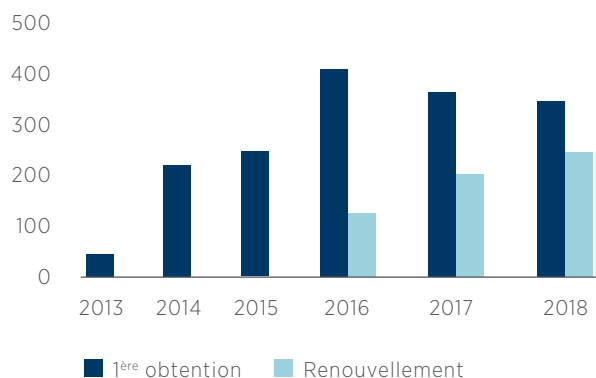
A titre de comparaison, la certification HQE Construction avait, en France, mis 7 ans (de 2005 à 2012) pour s'imposer comme norme sur le marché tertiaire francilien : 77 % des livraisons neuves certifiées en 2012 et 93 % des prises à bail de l'année.

HISTORIQUE DES LABELLISATIONS WIREScore EN FRANCE, ALLEMAGNE ET IRLANDE



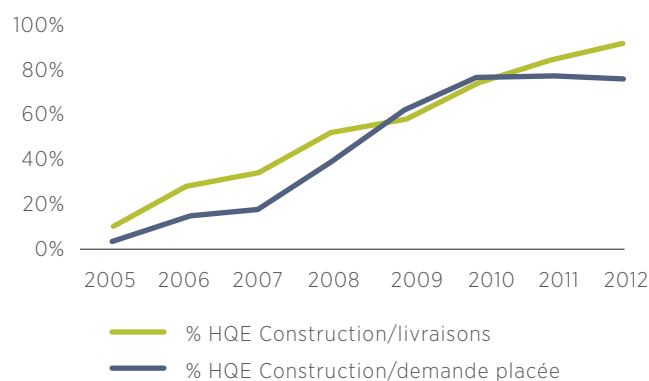
Source : WiredScore - Cushman & Wakefield

HISTORIQUE DES LABELLISATIONS WIREScore AUX ETATS-UNIS ET AU ROYAUME-UNI



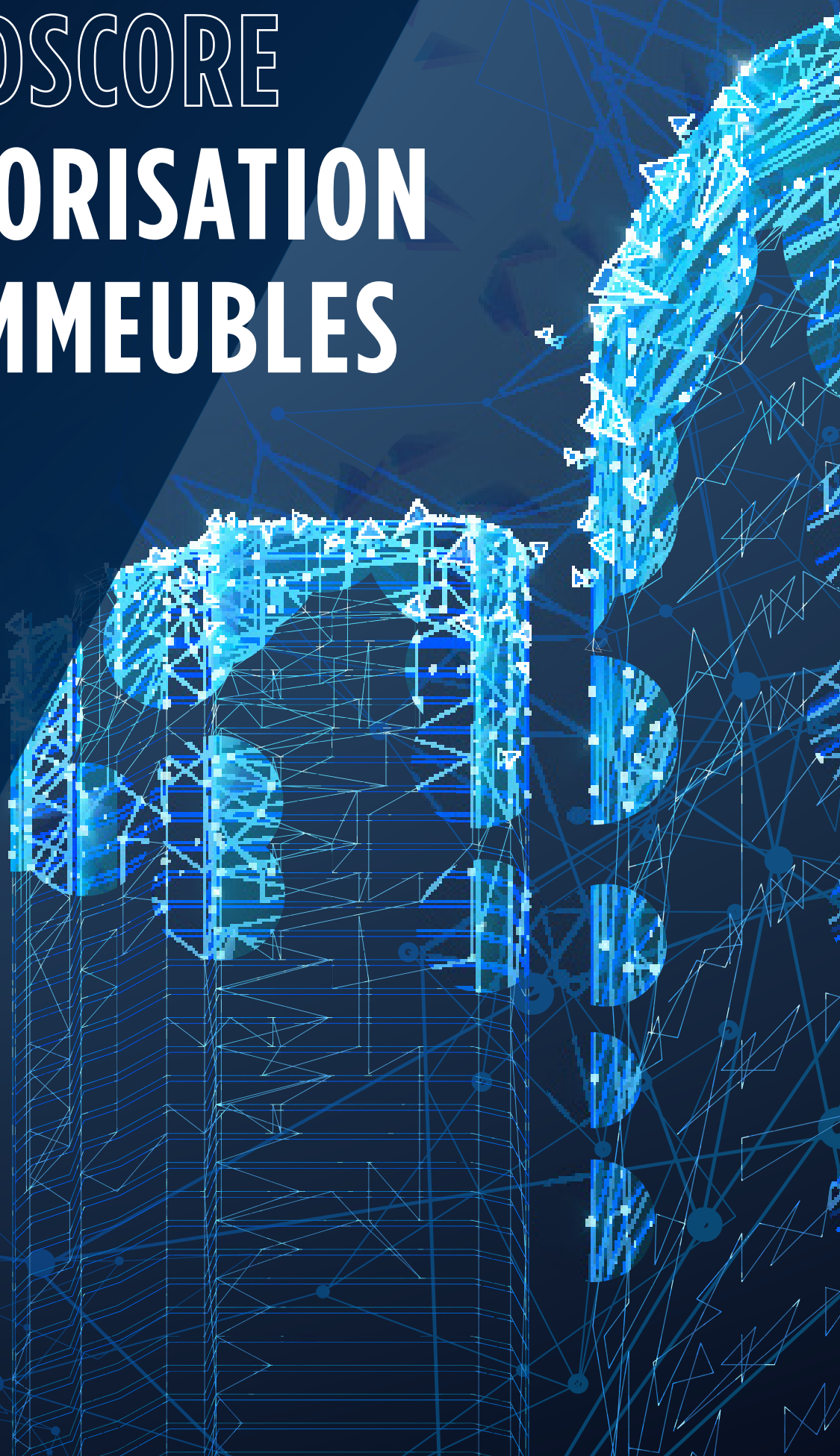
Source : WiredScore - Cushman & Wakefield

POIDS DE LA CERTIFICATION HQE DANS LES LIVRAISONS ET LA DEMANDE PLACÉE DE BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE



Source : DTZ Research - Etude sur la demande verte de bureaux (2013)

WIREDSCORE & VALORISATION DES IMMEUBLES



WIREScore & COMMERCIALISATION DES IMMEUBLES

Taux de vacance et pré-commercialisations

UN TAUX DE VACANCE PLUS BAS QUE LA MOYENNE

Sur un parc d'un peu plus de 1,3 million de m² de surfaces existantes labellisées et en cours de labellisation pour leur haute connectivité, le taux de vacance est au plancher à 2% seulement. Les immeubles labellisés WiredScore présentent donc un taux de vacance quasiment trois fois plus faible que la moyenne francilienne (5,4% relevés au 3^{ème} trimestre 2018). La forte corrélation label WiredScore-immeubles de 1^{ère} main, qui est une spécificité française, explique en grande partie ce phénomène.

WIREScore ET TAUX DE PRÉ-COMMERCIALISATION

Depuis 2017, 35 transactions de 1^{ère} main ont été signées sur des immeubles labellisés WiredScore et en cours de labellisation, soit un volume placé de 336 500 m². Les pré-commercialisations - qui concernent 17 de ces transactions - représentent plus de 82% de ce volume traité, un taux supérieur à la moyenne enregistrée en Ile-de-France.

La pré-commercialisation de ces programmes, dont certains ne seront livrés qu'en 2022, démontre un intérêt marqué des utilisateurs pour ce type d'immeubles.

Concernant le parc existant, l'affichage d'un label WiredScore devrait constituer un avantage concurrentiel significatif et faciliter la pré-commercialisation des surfaces, en optimisant les valeurs locatives.

2 %

Seulement des surfaces tertiaires existantes labellisées WiredScore sont vacantes

82 %

Du volume placé sur les immeubles WiredScore sont des pré-commercialisations

La prise à bail des immeubles avant livraison reste cependant étroitement liée à leur

localisation : plus de la moitié des immeubles labellisés WiredScore et pré-commercialisés sont localisés à Paris où la faiblesse de l'offre neuve existante pousse les utilisateurs à se positionner sur des opérations en développement et ce, très en amont de leur livraison. Les autres immeubles pré-commercialisés sont également attendus dans des secteurs géographiques stratégiques : sur le tracé de la future ligne 15 en Première Couronne, en Péri-Défense sur Euroméditerranée à Marseille.

La localisation des immeubles reste l'élément majeur dans le choix d'une future implantation pour une entreprise; la présence du label WiredScore permet cependant de garantir au futur occupant une utilisation optimale de son outil immobilier en termes de connectivité. C'est là une exigence nouvelle des utilisateurs, exigence qui devrait monter en puissance à mesure que les espaces de travail vont se démultiplier et se diversifier dans leurs formats.

WIREScore & TYPOLOGIE DES UTILISATEURS

Les secteurs d'activité pionniers de la connectivité



DES ACTIVITÉS QUALIFIÉES DANS L'INTERNET ET LES NOUVELLES TECHNOLOGIES

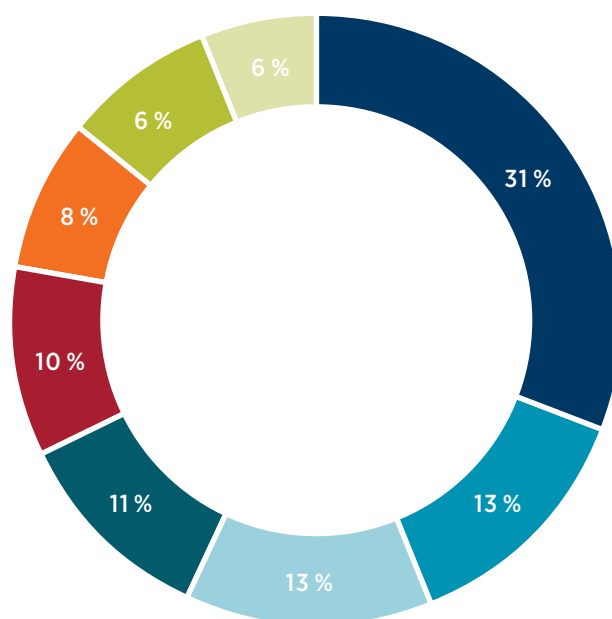
Les immeubles labellisés WiredScore attirent un certain nombre de sociétés dont l'activité nécessite une excellente connectivité internet et un réseau sécurisé. Ainsi et sans surprise, plus de 30% des occupants de ces immeubles sont des prestataires informatiques, des développeurs de logiciels, des sociétés de technologie de l'information, de la communication et de l'internet (UBISOFT, STIME, DEEZER...).

Viennent ensuite des activités de services aux entreprises (BEARING POINT, ELEX...) ou des banques et sociétés d'assurances (NATIXIS, FRANCE MUTUALISTE...), à hauteur de 11-13% respectivement.

Des sociétés de commerce, de luxe et vestimentaire notamment (SKECHERS, GIVENCHY), et de coworking (WEWORK, MORNING COWORKING, DESKEO), sont également de la partie, ainsi que des acteurs de l'agro-alimentaire (PERNOD RICARD, HARIBO...) et de l'industrie de pointe, comme les sociétés spécialisées dans l'énergie (TECHNIP FMC, GRDF, TOTAL...) la chimie et la pharmacie (BIOGARAN, BIOGEN...).

PRINCIPAUX SECTEURS D'ACTIVITÉS DES OCCUPANTS DES IMMEUBLES LABELLISÉS WIREScore, EN NOMBRE DE TRANSACTIONS, DE 2017 À 2018 (AU 1^{ER} OCTOBRE DE L'ANNÉE)

- Prestation informatique, développement de logiciels, TIC & Internet
- Instituts de sondages, cabinets d'audit et d'expertise comptable, conseil aux entreprises
- Énergie, pétrole
- Assurances
- Chimie, pharmacie, cosmétiques, parfums
- Agro-alimentaire
- Coworking
- Ressources humaines, instituts de formations, intérim, secrétariat



Source : Cushman & Wakefield

WIREScore & INVESTISSEURS

Qui sont les pionniers ?

LES PIONNIERS DU WIREScore EN FRANCE

Quelques grands investisseurs se démarquent d'ores et déjà dans leur volonté de faire labelliser, à terme, la quasi-totalité voire l'intégralité de leur patrimoine tertiaire. C'est le cas notamment de la foncière GECINA, qui depuis début novembre 2018, possède 7 immeubles labellisés pour leur connectivité sur une dizaine d'actifs enregistrés dans le programme, et une vingtaine prévus à plus long terme. Cette labellisation à grande échelle s'explique par une volonté de valorisation des immeubles dans l'espoir d'un meilleur rendement locatif à long terme, mais également d'une plus grande attractivité afin de gagner en qualité de signature. Cette initiative mise aussi sur un gain d'image pour les investisseurs qui souhaiteraient associer leur nom aux notions d'innovation et d'avant-gardisme, ou d'initiateur d'une tendance. D'autres propriétaires comme AXA REIM, AMUNDI et TISHMAN SPEYER PROPERTIES semblent également suivre cette même logique.

D'autres acteurs sont, quant à eux, davantage ancrés dans une logique de différenciation de leurs opérations de développement, mais aussi d'une recherche à plus long terme d'une meilleure liquidité en cas de cession. C'est le cas notamment d'ALTAREA COGEDIM, de BNP PARIBAS IMMOBILIER, de REDMAN, d'ICADE et de KAUFMAN & BROAD.

Les propriétaires sont, pour l'heure, bien plus nombreux que les promoteurs (71%) à se lancer dans la labellisation de leurs opérations. Les promoteurs devraient cependant être plus nombreux à l'avenir à décliner cette démarche au fur et à mesure de la pénétration de ce label sur le marché français.

PROPRIÉTAIRES AVEC 3 IMMEUBLES OU PLUS LABELLISÉS WIREScore ET UN PARC LABELLISÉ SUPÉRIEUR À 50 000 M², FIN 2018

Nom du propriétaire / promoteur	Nombre d'immeubles labellisés + en cours	Total parc labellisé + en cours (m ²)
GECINA	11	212 300
AXA REIM	9	80 750
AMUNDI	4	58 000
TISHMAN SPEYER PROPERTIES	3	93 000

Source : WiredScore – Données arrêtées au 27/11/2018

PROMOTEURS AVEC 3 IMMEUBLES OU PLUS LABELLISÉS WIREScore ET UN PARC LABELLISÉ SUPÉRIEUR À 50 000 M², FIN 2018

Nom du propriétaire / promoteur	Nombre d'immeubles labellisés + en cours	Total parc labellisé + en cours (m ²)
ALTAREA COGEDIM	11	212 300
BNP PARIBAS IMMOBILIER	9	80 750
REDMAN	4	58 000
ICADE	3	93 000
KAUFMAN & BROAD	3	58 000

Source : WiredScore – Données arrêtées au 27/11/2018



WIREScore & INVESTISSEURS

Garantir une meilleure liquidité des actifs

LE LABEL WIREScore AUGMENTE-T-IL LA VALEUR DES IMMEUBLES ?

A l'heure actuelle, il est difficile de mesurer l'impact du label WiredScore sur la valorisation des immeubles tertiaires compte-tenu de son implantation récente en France et donc de sa faible pénétration. Pour l'heure seuls quatre immeubles ont été vendus à investisseurs après leur labellisation, offrant peu de recul pour observer une réelle tendance de marché.

Cependant, il est fortement probable que la labellisation WiredScore entre dans le cahier des charges des grands investisseurs au même titre que les immeubles « verts » et devienne à terme, un

prérequis indispensable à l'achat. Le caractère international du label WiredScore, déjà développé dans plusieurs pays dont les Etats-Unis, lui donne un avantage certain. En labellisant ses immeubles, le promoteur ou le propriétaire les rend plus lisibles au regard des standards internationaux et donc mieux valorisables auprès d'une cible étrangère internationale qui connaît ce référentiel dans d'autres pays. Autant d'atouts qui augmenteront, à terme, la liquidité des actifs labellisés et donc in fine leur valorisation.

L'impact d'une labellisation WiredScore sur le positionnement des valeurs locatives des immeubles et la possibilité d'un premium a fait l'objet d'une analyse réalisée par COSTAR* sur le marché américain. La question a aussi été récemment traitée pour le marché européen par UBS* dans une note sur le patrimoine tertiaire détenu par des sociétés foncières cotées et l'impact du label WiredScore sur leur valorisation.

*Sociétés de conseil





CONTACTS DÉTAILS

CONTACTS CUSHMAN & WAKEFIELD

AUTEURS

AGNÈS TALÈNE

Chargée d'études

+33 (0)1 53 76 95 56

agnes.talene@cushwake.com

MAGALI MARTON

Directrice des Études - France

+33 (0)1 86 46 10 95

magali.marton@cushwake.com

ANTOINE DERVILLE

Président

+33 (0)1 53 76 92 91

antoine.derville@cushwake.com

CONTACTS WIREScore

FRÉDÉRIC MOTTA

Directeur général France

+33 (0)6 18 42 94 66

frederic@wiredscore.com

NATALIA TURKIEWICZ

Directrice Business Development France

+33 (0)6 79 28 96 64

natalia@wiredscore.com

Disclaimer

Il ne saurait être initié de transaction, basée sur le présent document, sans l'appui d'un avis professionnel spécifique et de qualité. Bien que les données aient été vérifiées de façon rigoureuse, la responsabilité de Cushman & Wakefield ne saurait être engagée en aucune manière en cas d'erreur ou d'inexactitude figurant dans le présent document. Toute référence, reproduction ou diffusion, totale ou partielle, du présent document et des informations qui y figurent, est interdite sans accord préalable exprès de Cushman & Wakefield. En tout état de cause, toute référence, reproduction ou diffusion devra en mentionner la source.

©2018 Cushman&Wakefield, Inc. Tous droits réservés



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**