

Faits et chiffres concernant l'éclairage naturel

Valeur des immeubles, qualité marchande et satisfaction des locataires

- Le Groupe de travail sur la construction d'édifices écologiques de la Californie indique que les constructeurs qui ajoutent à un immeuble 2 % de sa valeur en mesures écologiques obtiennent un rendement de 20 % de leur investissement au cours de la durée de vie utile de cet immeuble.
(Charleston Gazette, 3 mars 2006)
- Selon le Rocky Mountain Institute, l'immeuble Condé Nast de Times Square, à New York, constitue un excellent exemple de conception éconergétique. Grâce à un rehaussement du taux de renouvellement d'air et à un niveau plus élevé d'éclairage naturel, cet immeuble utilise la moitié de la quantité d'énergie normalement nécessaire, sans que ses coûts de construction n'aient été augmentés, ce qui s'est avéré avantageux pour le promoteur du projet, qui a pu trouver rapidement d'excellents locataires en mesure de payer des loyers élevés.
(Buildings, février 2002)
- En plus d'offrir un meilleur milieu de travail, les immeubles de haute performance énergétique éclairés à la lumière du jour assurent un meilleur retour sur investissement, grâce à l'augmentation de la valeur générale de l'actif, sans coûts de construction supplémentaires. Bien que la conception de ce type d'immeubles ne doive pas normalement coûter plus que celle d'un projet standard, il se peut qu'elle exige une réaffectation des postes budgétaires. Par exemple, la réduction des coûts d'éclairage, de climatisation et de chauffage, résultat d'une excellente conception intégrant l'apport d'un éclairage naturel, devrait libérer des fonds du budget préalablement alloués aux équipements de chauffage, ventilation et climatisation (CVC), lesquels représentent jusqu'à 30 % des coûts de construction d'un immeuble commercial. Pendant la durée de vie utile de l'édifice, la réduction des coûts de CVC et des frais d'exploitation, jointe à une augmentation notable de la productivité, pourrait fort bien faire augmenter les revenus tirés de l'édifice et la valeur de l'actif immobilier.
(Environmental Design & Construction, septembre 2002)
- Le Lighting Research Center (Centre de recherche sur l'éclairage) de Troy (N.Y.) a mené un sondage d'opinion auprès des occupants de l'édifice abritant le Sacramento Municipal Utility District (SMUD/District des services publics municipaux de Sacramento), immeuble récemment construit, et éclairé à la lumière du jour. Les chercheurs de ce Centre ont découvert que les employés des bureaux situés aux étages supérieurs étaient les plus satisfaits des conditions visuelles ambiantes et ce, parmi tous les occupants de l'ensemble des immeubles qu'ils avaient consultés : en effet, 96 % des travailleurs interrogés ont répondu qu'ils trouvaient l'éclairage agréable et qu'ils n'éprouvaient aucun des problèmes associés à l'éclairage ordinaire de bureaux. (L'immeuble était généreusement pourvu de puits de lumière et de fenêtres afin de faire pénétrer la lumière du jour, même dans les endroits les plus éloignés du périmètre de l'édifice.)
(Betterbricks.com, 2002)



- En 2002, la BOMA (l'association internationale de propriétaires et de gestionnaires d'immeubles), assistée d'un groupe de commanditaires, dont le New Building Institute faisait partie, a mené un sondage sur le rendement du lieu de travail et la satisfaction des locataires. Les propriétaires et gestionnaires d'immeubles ont relevé une tendance à la hausse dans la demande d'éléments « verts » de la part des locataires dans la conception des immeubles, notamment un meilleur éclairage et une efficacité énergétique supérieure. Les locataires interrogés ont indiqué que la qualité de l'éclairage et l'accès à la lumière naturelle ont influencé leur degré de satisfaction envers leurs locaux. Plus de 50 % des locataires ont exprimé leur insatisfaction vis-à-vis du manque d'efficacité énergétique de leurs locaux. Le sondage conclut que si les facteurs environnementaux, y compris l'accès à la lumière naturelle, ont la plus grande influence sur la satisfaction des locataires, ces mêmes facteurs sont ceux qui se retrouvent également dans la catégorie « à améliorer ». Les propriétaires et gestionnaires qui s'efforcent de répondre aux besoins de leurs locataires en matière d'éclairage et d'autres facteurs environnementaux sont en mesure d'être plus compétitifs à court terme et de mieux rentabiliser leurs immeubles à long terme.
(*Betterbricks.com*, 2002)
- Selon l'Electric Power Research Institute (l'Institut américain de recherche en énergie électrique), les immeubles éclairés à la lumière du jour peuvent générer des revenus de location de 10 % à 20 % supérieurs à ceux éclairés exclusivement à la lumière artificielle.
(*EPRI Journal*, juillet 1998)
- Les immeubles à haut rendement énergétique peuvent augmenter considérablement la valeur d'une propriété. Étant donné que ces immeubles coûtent moins cher à exploiter et à entretenir, les économies d'énergie se reflètent directement sur les bénéfices tirés des revenus de location. Si l'on capitalise cette hausse de revenus, on augmente la valeur d'un immeuble de quelque cinq à six dollars le pied carré.
(*Environmental Design & Construction*, mai/juin 2001)
- Des systèmes d'éclairage naturel de qualité apportent un plus grand confort visuel, réduisent les frais d'exploitation et donnent aux occupants un rapport plus direct avec l'extérieur, rendant ainsi ces systèmes plus intéressants pour les locataires éventuels; ils font en outre augmenter la valeur des immeubles qui en sont pourvus, ce qui représente un avantage certain pour les propriétaires. Les propriétés éclairées à la lumière du jour se louent en général plus rapidement et pour un loyer plus élevé. De plus, lorsque le propriétaire songe à vendre son immeuble, son investissement en efficacité énergétique lui assure habituellement une meilleure valeur de revente.
(*Energy User News*, décembre 2000)
- Les projets écologiques se vendent ou se louent en général plus rapidement que les autres et fidélisent davantage leurs locataires parce qu'ils combinent de meilleurs aménagements et un plus grand confort avec une diminution des frais d'exploitation et un loyer plus concurrentiel. Les avantages qui en découlent en matière de taux d'occupation, de loyers et de résidu ont tous un effet positif sur le rendement de l'investissement.
(*Journal of Property Management*, janvier 2000)
- Selon la Division de la technologie des bâtiments et des immeubles d'habitation de la NCSBCS (Conférence américaine nationale des États sur les codes et normes du bâtiment), la lumière du jour est l'une des technologies ayant le plus d'effet sur le confort, la santé et la productivité des locataires. Étant donné que les gens sont disposés à payer davantage pour jouir d'un immeuble confortable, les propriétaires peuvent demander un prix de location plus élevé.
(*Journal of Property Management*, janvier 2000)



- Selon le Rocky Mountain Institute, les entreprises américaines reconnaissent de plus en plus le lien qui existe entre la lumière naturelle et l'augmentation de la productivité. C'est pourquoi elles commencent à exiger cet avantage lorsqu'elles louent des locaux à bureaux.
(South China Morning Post, le 27 juillet 2000)
- Selon les résultats d'un sondage intitulé « What Do Tenants Want » (Que veulent les locataires?), mené en 1999 par la Building Owners and Managers Association (l'association des propriétaires et gestionnaires d'immeubles) et l'Urban Land Institute, une plus grande quantité de lumière naturelle était l'une des réponses les plus fréquemment données.
(San Antonio Business Journal, 23 juillet 1999)
(Business Week, 6 novembre 2000)

