

The image features a modern glass skyscraper with a grid of windows. A large green diagonal shape covers the left side of the image. Overlaid on the green shape and extending into the building's facade is a pattern of small green dots that form a series of upward-sloping, parallel lines, resembling a stylized staircase or a series of steps. The windows of the building reflect the sky and other buildings, and some interior lights are visible.

L'immobilier durable

Concept, perceptions
et marché



© Fulton – Cabinet Donati Dubor



© Tristan DESCHAMPS 2009



© Architectes E. Combarel et D. Marrec

SOMMAIRE

Faits et chiffres clés 4

- Pourquoi choisir Paris Île-de-France ?
- Paris Île-de-France, premier parc immobilier d'entreprise en Europe

Les enjeux de l'immobilier durable 6

- Qu'est-ce que le développement durable ?
- Réchauffement climatique, consommation d'énergie et développement durable
- L'immobilier, levier du développement durable
- L'immobilier durable en application
- Vers la valorisation de l'immobilier durable
- L'immobilier durable en évolution

L'encadrement normatif de l'immobilier 11

- Les réglementations
- Les options
- La certification HQE
- Les autres méthodes d'évaluation internationales
- Vers une convergence

Approche quantitative de l'immobilier tertiaire HQE en Île-de-France 18

- Méthodologie
- Quelle offre tertiaire durable pour l'Île-de-France ?
- Développement durable et livraisons d'immeubles tertiaires
- La certification HQE : un avantage commercial ?
- Approche géographique
- Certification HQE : de l'éco-construction à l'éco-exploitation ?



© William Nathan



© William Nathan



© Architectes E. Combarel et D. Marrec



© Kit Thomas

ÉDITORIAL

Paris Île-de-France est la première région économique française et l'une des toutes premières à l'échelle mondiale. Elle compte près de 12 millions d'habitants et son PIB représente 4,4 % de la richesse produite par l'Union Européenne.

Terre d'élection des entreprises étrangères et des entreprises françaises leaders, la région Île-de-France accueille chaque année de nouvelles entreprises souhaitant profiter de sa dynamique pour produire, innover, commercialiser ou exporter.

Ce document a l'ambition de vous faire découvrir les opportunités d'investissements en Île-de-France sous l'angle de l'immobilier d'entreprise durable. Investisseur immobilier ou entreprise à la recherche de locaux « durables », vous trouverez dans les pages suivantes les informations utiles pour vos projets de développement.

Depuis quelques années, une offre immobilière soucieuse de qualité environnementale se développe pour répondre aux attentes des entreprises, ou pour anticiper sur des exigences réglementaires de plus en plus fortes, reflet de la préoccupation mondiale pour la préservation des ressources et la limitation du changement climatique. On attend aussi de cette nouvelle offre qu'elle contribue à une meilleure qualité de vie sur le lieu de travail et présente une forte intégration à l'environnement local. Le développement de cette offre immobilière d'avenir est particulièrement encouragé par les pouvoirs publics qui souhaitent ainsi contribuer au développement durable de l'Ecorégion francilienne.

Nous vous souhaitons la meilleure utilisation des résultats de cette seconde édition ; nos équipes se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans la préparation et la mise en œuvre de vos projets en Île-de-France.

Claude BASSIN-CARLIER,
Directeur, Arene

Gérard MARGIOCCHI,
Président, DTZ

Patrick NOSSENT,
Président, Certivéa

Denis TERSEN,
Directeur général,
ARD Paris Île-de-France

Pourquoi choisir Paris Île-de-France ?

Région capitale européenne et métropole mondiale, Paris Île-de-France possède tous les atouts humain, géographique, technologique et culturel pour accueillir des activités économiques en développement :

- Avec un PIB de 553 milliards d'euros en 2008, soit 4,4% du PIB de l'Europe des 27, l'Île-de-France est la région économique la plus créatrice de richesses ;
- Son PIB par habitant atteint 47 650 euros ;
- 11,6 millions d'habitants peuplent la métropole francilienne au cœur d'un marché européen de 500 millions de consommateurs, dont 328 millions dans la zone euro (16 pays) ;
- La population est hautement qualifiée, les cadres et professions intellectuelles supérieures représentant 28,3% de la population active ;
- 17 universités et 53 grandes écoles d'ingénieurs et de commerce de renommée internationale forment chaque année près de 600 000 étudiants et en font un centre européen de formation d'excellence ;
- Leader dans l'Europe de la recherche, avec en 2006, 137 270 chercheurs et techniciens (6,1% du potentiel de l'Europe des 27), l'Île-de-France consacre 15,5 milliards d'euros à la R&D, soit 2,8% du PIB régional ;
- Des infrastructures modernes et interconnectées dotent l'Île-de-France de l'un

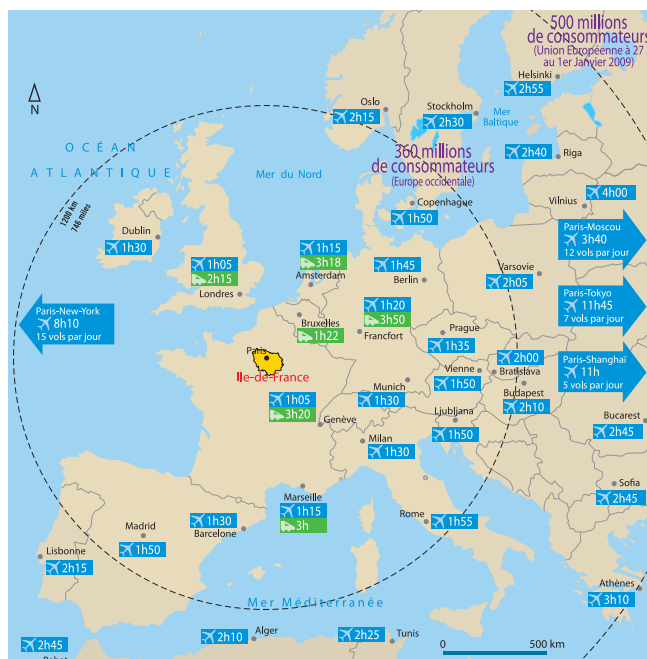
des meilleurs réseaux de transport de passagers (intra-régional comme international) et de fret au monde ;

- La performance de son réseau de télécommunication à haut débit et ouvert à la concurrence la place en tête des régions européennes. L'Île-de-France est notamment leader en Europe pour l'offre « triple play » (internet, téléphone, télévision) ;

- Intégrée à la zone euro, l'Île-de-France offre une expertise financière reconnue grâce aux activités combinées sur son territoire de nombreux établissements financiers de renom et du NYSE Euronext Paris ;

- Son environnement exceptionnel, attire chaque année 42 millions de touristes et 9,2 millions de visiteurs d'affaires (Paris, première ville mondiale de congrès et salons) ;

- **Un marché de l'immobilier d'entreprise attractif grâce à la diversité de l'économie francilienne et à la qualité, variété et compétitivité de l'offre immobilière et foncière.**



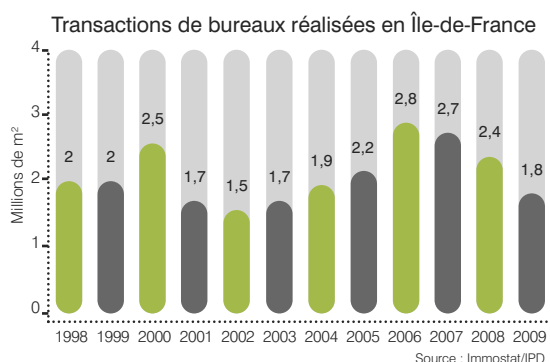
Les Grands Moulins - Pantin



Paris Île-de-France, premier parc immobilier d'entreprise en Europe

Avec 50 millions de m², 30 millions de m² de locaux d'activités et 29 millions de m² d'entrepôts, l'Île-de-France est le premier parc immobilier d'entreprise en Europe.

En 2009, le volume global de la **demande placée de bureaux** s'est élevé à **1,8 million de m²**, contre 2,4 millions en 2008. Le marché des bureaux n'a pu résister à la dégradation du climat des affaires, néanmoins, le 4^e trimestre a montré des signes de redressement de la demande placée qui annoncent la tendance à venir pour l'année 2010.



ZAC Claude Bernard - Paris



© BNP Paribas Real Estate - Architectes E. Combarel et D. Marrec

En 2009, la diversité et la complémentarité des territoires économiques d'Île-de-France ont soutenu l'activité du marché francilien de l'immobilier d'entreprise dans un contexte économique et financier dégradé.

Sur le marché locatif francilien, 1,8 million de m² de bureaux ont été commercialisés, soit le plus important volume de transactions enregistré en Europe. La demande placée de locaux d'activités et entrepôts s'est élevée à près de 980 000 m².¹

26 principaux territoires d'accueil reflètent cette richesse et cette diversité² et proposent des offres immédiates importantes avec plus de 3,6 millions de m² de bureaux et 2,9 millions de m² d'entrepôts et locaux d'activités. D'autres lieux se structurent pour offrir, demain, de nouvelles opportunités d'implantations.

En choisissant Paris Île-de-France, les entreprises ont l'assurance de bénéficier :

- de loyers compétitifs allant de 150 à 650 €/m²/an pour le neuf, contre plus de 1 500 €/m²/an à Londres pour les meilleurs produits ;

- de localisations de choix : du « Paris historique » aux nouveaux pôles émergents, en passant par La Défense ;
- d'une architecture remarquable, des immeubles haussmanniens aux immeubles signés par des architectes de renommée internationale ;
- d'immeubles avec des caractéristiques techniques répondant à toutes les exigences d'entreprises internationales (faux-plafonds et faux-planchers, open-space, réseaux informatiques, etc.) ;
- d'un confort et d'une économie d'utilisation sans égal, avec la généralisation de la norme HQE (Haute Qualité Environnementale) ;
- d'une excellente accessibilité quel que soit le moyen de transport utilisé ;
- de prestations de services de qualité (centres de ressources mutualisées, sécurité, restauration inter-entreprises, outsourcing, etc.).

¹source : CB Richard Ellis

²L'immobilier d'entreprise en Île-de-France : à la découverte de 26 territoires d'accueil, mars 2010, ARD.

Qu'est-ce que le développement durable ?

Le développement durable a été défini en 1987, par la Commission mondiale sur l'environnement et le développement des Nations unies, comme étant « un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs¹ ».

Il est désormais communément admis que ces enjeux relèvent de questions :

- environnementales : maîtrise de la consommation d'énergie avec pour objectif premier de réduire les émissions de gaz à effet

de serre (GES), gestion des déchets, utilisation de matériaux respectueux de l'environnement, préservation des richesses naturelles comme l'eau, la faune et la flore... ;

- économiques : conséquences microéconomiques et macroéconomiques des options adoptées ;
- sociétales (responsabilité sociale des entreprises et gouvernance) et sanitaires (impact des modes de production et d'organisation sur la santé et le bien-être des individus).

Réchauffement climatique, consommation d'énergie et développement durable

En 1997, le protocole de Kyoto, ratifié depuis par plus de 180 Etats, a défini des lignes directrices pour lutter contre le réchauffement climatique. Le sommet de Copenhague, fin 2009, a entériné

l'objectif d'une limitation de la hausse de la température à 2°C, même s'il n'a pas permis d'arriver à un consensus précis et contraignant pour les états sur les modalités de réduction des émissions de gaz à effet de serre ni sur l'application d'éventuelles sanctions.

Logements – Montreuil



© Lacombe/IAU Île-de-France

L'enjeu climatique est désormais bien identifié comme essentiel pour le futur même de la planète : la hausse de la température globale moyenne déséquilibre l'écosystème, provoque une montée du niveau de la mer qui menace l'existence des villes côtières et des sociétés insulaires... Ainsi, la lutte contre le réchauffement climatique, causé par les émissions de GES induites par la consommation d'énergie, est un aspect fondamental du développement durable.

L'immobilier, levier du développement durable

En France, l'immobilier est considéré comme étant responsable de près d'un quart des émissions de GES (essentiellement du CO₂ mais pas uniquement) et de plus de 40% de la consommation finale d'énergie². Cette

proportion, aussi significative soit-elle, est moins élevée que dans bon nombre de pays européens. En effet, l'importance de la production d'électricité d'origine nucléaire (78% de la production totale³) réduit

¹Rapport de la Commission mondiale sur l'environnement et le développement des Nations unies, Our Common Future, 1987.

²Ces chiffres sont ceux donnés par l'ADEME. Voir par exemple, ADEME, Regard sur le Grenelle, septembre 2008, p.3. Disponible sur www.ademe.fr.

³Voir le site du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire – www.developpement-durable.gouv.fr

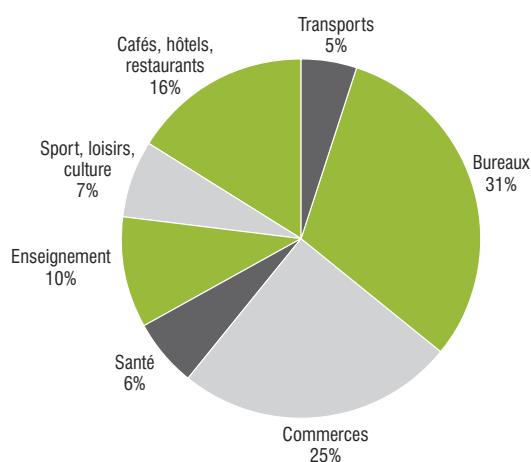
substantiellement les émissions de GES produites par les immeubles.

En Île-de-France, en termes d'émissions de GES, le secteur tertiaire tout confondu émettrait environ 9,5 millions de tonnes de CO₂ par an, soit un peu plus de 18% des émissions régionales, après les transports et l'habitat.

Selon l'ADEME, l'efficacité énergétique des bâtiments s'est progressivement améliorée ces dernières années. Entre 1990 et 2005, la consommation d'énergie du secteur tertiaire en Île-de-France a progressé de 18% alors que les surfaces affectées à ses activités ont augmenté de 20%. Les consommations énergétiques des bureaux en Île-de-France atteignaient 1,5 Mtep⁴ et 1,2 Mtep pour les commerces, soit respectivement 31 et 25 % des consommations du secteur tertiaire en 2005⁵.

L'amélioration des performances énergétiques devrait se poursuivre dans les années à venir avec la production d'une nouvelle génération de bâtiments (par exemple BBC ou à énergie positive), ou la rénovation des bâtiments existants.

Consommation d'énergie par sous-secteur (en ktep)



Source : ARENE IDF - ADEME IDF, données 2005

Ainsi, l'immobilier peut être un levier important dans la lutte pour la réduction de la consommation d'énergie, la baisse des émissions de GES et donc le développement durable – à la condition que les parties prenantes s'emparent du sujet.

L'immobilier durable en application

Les engagements pris à Kyoto ont été répercutés aux niveaux européen et national. En France, les rencontres du Grenelle Environnement ont accéléré ce mouvement : l'objectif annoncé est de parvenir à diviser par 4 les émissions de CO₂ d'ici à 2050 (le facteur 4).

En août 2009, la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle Environnement, dite « Loi Grenelle 1⁶ », a établi une feuille de route pour les années à venir en matière d'environnement. Puis, le 8 octobre 2009, le Sénat a adopté le projet de loi sur l'engagement national de l'environnement, dit « Loi Grenelle 2 ». La loi définitive devrait être votée courant 2010.

Les dispositions du Grenelle Environnement concernent très directement l'immobilier, en renforçant certaines réglementations existantes ou en imposant aux promoteurs, aux propriétaires et aux utilisateurs un nouveau cadre d'intervention plus exigeant et incitatif.

Par conséquent, l'application à l'immobilier d'une démarche environnementale s'impose aujourd'hui progressivement comme une réalité inéluctable, au-delà de la seule conviction des uns et des autres. Le développement durable est devenu un nouveau paradigme que les professionnels de l'immobilier – promoteurs, développeurs, architectes, investisseurs – et les utilisateurs intègrent peu à peu, avec plus ou moins de volontarisme.

EOS - Issy-les-Moulineaux



© Cabinet Arquitectonica

⁴Mtep : Millions de tonnes équivalent pétrole

⁵Source : Tableau de bord de l'énergie en Île-de-France, édition 2010, Arene, Ademe.

⁶Loi n°2009-967.

Ce paradigme, s'il ne se limite plus au seul facteur énergétique, impose de créer de nouveaux schémas de pensée, de renouveler le geste architectural et la manière dont les immeubles sont conçus et construits, mais aussi de reconsidérer les modes de travail et l'organisation de la production.

Par exemple, la prise en compte des besoins des futurs occupants, mais aussi des diverses

parties prenantes telles les collectivités ou associations locales, fait évoluer les formes de gouvernance d'un projet et émerger une « maîtrise d'usage », complémentaire au maître d'ouvrage (qui commande le projet), et à la maîtrise d'œuvre (qui gère sa réalisation).

A partir des informations fournies par les acteurs cotés de l'immobilier sur les performances énergétiques et les émissions de CO₂ de leurs actifs, Novethic a évalué début 2010 pour la troisième fois, en partenariat avec l'Ademe, la qualité de la communication sur l'éco-performance des bâtiments.

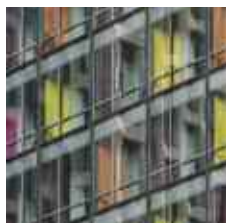
Le graphique ci-contre témoigne de la bonne identification par les entreprises du panel de l'enjeu énergétique et CO₂ pour les métiers de l'immobilier.

Même si la transparence des performances énergétiques des bâtiments reste globalement limitée, quelques acteurs se démarquent très nettement et montrent la voie en proposant des informations très détaillées sur leur production ou leur patrimoine. Le lien entre performance économique et énergétique (ou environnementale) est encore un sujet émergent.



Source : Baromètre 2009 du reporting sur l'éco-performance des bâtiments, Novethic, Ademe

Vers la valorisation de l'immobilier durable



© William Nathan

L'estimation de la valeur de portefeuilles immobiliers tend à prendre en compte les critères sociaux et environnementaux, au titre de l'Investissement Socialement Responsable (ISR), ou de l'approche « ESG » (Environnement Santé Gouvernance), comme le montre une enquête réalisée récemment auprès de 688 sociétés immobilières. Bien qu'encore timides, les fonds d'investissement mondiaux vont de plus en plus anticiper la performance environnementale des immeubles de bureaux, notamment au regard de leur efficacité énergétique, pour évaluer le rendement de leurs actifs⁷.

Dans l'avenir, on peut imaginer le développement de fonds d'investissement « verts » caractérisés par un panel d'actifs immobiliers ayant une bonne attractivité économique, assise sur leur performance environnementale qui favorise une pérennité des baux pour les investisseurs. Ces

immeubles auraient devancé les nouvelles exigences réglementaires, avec, par exemple, des bâtiments dits BEPOS (bâtiments à énergie positive), aussi valorisés au titre des certificats d'économie d'énergie (CEE) récupérés.

Des travaux américains du début des années 2000⁸, mettent en évidence les bénéfices directs pour le maître d'ouvrage des surinvestissements environnementaux. Des travaux de même nature le confirment en France⁹. La clef de la réussite semble reposer dans la qualité du management global de l'opération neuve et le suivi des performances.

Les grands investisseurs immobiliers ne s'y trompent pas lorsqu'ils privilégient, dans la réalisation de leurs nouveaux bureaux, les cibles HQE de consommation d'énergie, de confort et de santé pour le personnel, garants d'une qualité d'ambiance de travail et de gestion économe, et par conséquent d'une meilleure productivité.

⁷source : Environmental Performance, The European Centre for Corporate Engagement, Maastricht University School of Business and Economics, jan. 2010

⁸cf. fiche « construction durable : les bénéfices économiques », Arene

⁹Valorisation économique des bâtiments énergétiquement performants – bâtiments de bureaux neufs et en rénovation », Icade, ADP, 2008

L'immobilier durable en évolution

Accessibilité au réseau de transport en commun, préservation de la qualité écologique du site, biodiversité, qualité d'ambiance des espaces extérieurs, gestion des eaux pluviales à la parcelle... sont autant de thèmes dont le traitement est prévu dans le cadre de la démarche HQE, notamment à travers la première cible relative à la relation du bâtiment avec son environnement immédiat. Dans une approche bioclimatique, les questions relatives aux apports solaires passifs, à la ventilation naturelle mais aussi la prise en compte de l'amélioration du microclimat ambiant avec la lutte contre les îlots de chaleur, complètent utilement les projets.

Au-delà des seuls critères environnementaux, émergent désormais des préoccupations sociétales susceptibles de faire le lien avec les démarches type RSE ou SD21000¹⁰ mises en œuvre par les entreprises : confort et bien-être au travail, valeurs sociales et culturelles avec par exemple la politique d'achats responsables, la sécurité des immeubles, les externalités telles le soutien à l'économie locale via les emplois ou les services utilisés...

La mixité d'usage des bâtiments présente des atouts

De plus en plus, dans le cadre des plans locaux d'urbanisme ou des règlements de zone d'aménagement, les communes incitent à une mixité des usages, en particulier pour les constructions neuves (par exemple, la ZAC Claude Bernard située dans le 19^{ème} arrondissement de Paris). Les bâtiments accueillent bureaux, activités, et logements. Cette mixité d'usage souhaitée suppose de dépasser un certain nombre d'obstacles techniques tels que la réglementation sécurité incendie qui définit une réglementation spécifique à chaque type d'usage ou destination du bâti.

En complément de cet enjeu de mixité fonctionnelle de l'immobilier, s'inscrit la recherche d'une meilleure insertion urbaine des activités économiques, pour valoriser un foncier rare, et promouvoir des formes urbaines et de bâti à la fois flexibles, évolutives et denses.

Le bâtiment tertiaire durable joue l'harmonie avec le tissu urbain

D'une façon générale une architecture de qualité autant qu'une conception environnementale constituent un signe fort vers l'extérieur et accroissent la renommée de l'entreprise¹¹.

L'ouverture à la ville se perçoit également dans les nouvelles conceptions d'urbanisme commercial, par une remise en question progressive du modèle du centre commercial sous forme de « shopping mall », coque refermée sur elle-même autour d'une rue artificielle. A surfaces commerciales équivalentes, la rue traditionnelle avec boutiques se révèle plus efficace tout au long du cycle de vie des bâtiments : moindres consommations de chauffage, de climatisation et d'électricité spécifique. Par ailleurs, elle participe à la qualité des espaces urbains de proximité, et contribue à recréer de l'urbanité, dans la diversité et la mixité des fonctions.

Par exemple, l'idée maîtresse de la conception des nouveaux bureaux Unilever à Hambourg est l'ouverture vers l'extérieur, avec un vaste atrium ouvert au public comprenant des boutiques et une rue intérieure traversante qui débouche sur un point de vue : ceci pour correspondre à une culture d'entreprise qui se revendique ouverte sur le monde, plus transparente... les atmosphères de travail vivantes, flexibles reflètent la diversité et s'inscrivent en correspondance avec le quartier environnant pour contribuer à une meilleure insertion urbaine de l'immeuble.

River Ouest - Bezons



© HRO

¹⁰Guide édité par l'AFNOR concernant la responsabilité sociétale des entreprises pour la prise en compte des enjeux du développement durable dans la stratégie et le management de l'entreprise - Voir aussi le Global Reporting Initiative du pacte mondial - GRI

¹¹cf. « argumentaire à l'usage des chefs d'entreprise : Le bâtiment industriel durable, Arene



Patrick de Barmon,
Directeur de Projet, Sodexo France

« Pour son nouveau siège France établi en septembre 2009 à Saint-Quentin-en-Yvelines, SODEXO a mis en pratique son engagement dans le développement durable en faisant le choix du confort de ses équipes, de l'économie d'énergie et des fluides. Dans ce bâtiment HQE, 90% des postes de travail sont en lumière naturelle, et sa faible hauteur favorise l'usage des escaliers et limite l'utilisation des ascenseurs. Il bénéficie du triple vitrage et de l'ajustement permanent des stores à la lumière naturelle. Sa très bonne régulation thermique a permis à Sodexo de diviser par 5 le coût des énergies par rapport à son implantation antérieure. Enfin la récupération des eaux de pluie sert à l'arrosage du potager et des espaces verts. »



Siège Sodexo France – Saint-Quentin-en-Yvelines

© Sodexo

La question des transports et de l'accessibilité des lieux de travail est un autre sujet d'intégration du bâtiment durable à l'environnement local. Tandis que l'on réfléchit aux moyens pour rendre accessibles à la population active du voisinage les emplois locaux pour limiter les déplacements intra-régionaux, la bonne connexion des lieux d'accueil d'entreprises aux moyens de transport en commun est aussi un élément-clé de leur « durabilité ». Les investissements de transport en commun portés par le STIF¹² comme le Plan de Déplacement du projet du Grand Paris auront un

impact sur les développements immobiliers des 50 prochaines années.

A une échelle plus locale, il s'agit aussi, à travers la gestion de la mobilité, par la promotion d'outils tels les plans de déplacement d'entreprise, PDE, de contribuer à l'émergence de quartiers économiques intégrés au sein de nouveaux pôles urbains multifonctionnels¹³.



Joël Marias,
Responsable Immobilier et Services
Généraux, Philips France

« Installé à Suresnes depuis juin 2008 dans l'immeuble Le Verdi, Philips compte parmi les tous premiers utilisateurs certifiés HQE exploitation en France¹⁴. Cette certification répond au programme international Philips éco-vision, en particulier l'objectif d'accroître l'efficacité énergétique des activités de 25%. En plus d'avoir associé ses équipes à cette démarche, Philips a équipé son bâtiment du système Philips Savio, pour adapter l'intensité de lumière artificielle en fonction de la lumière naturelle. Enfin, le bâtiment s'insère dans un projet urbain qui comprend un réseau dense de transport en commun, ainsi que des réseaux de chaleur et de froid. »



Siège Philips France – Suresnes

© Philips / David Marnier

La révolution des immeubles tertiaires est en marche, mobilisant l'inventivité des architectes, promoteurs, investisseurs et utilisateurs finaux. Au-delà du défi technologique auquel il faut répondre, l'immeuble tertiaire est amené à être repensé dans une dimension polymorphe, encore peu maîtrisée. C'est ce à quoi s'attache le pôle de compétitivité francilien Advancity (www.advancity.eu), ville et

mobilité durables, dans le cadre des travaux de son comité stratégique « Bâtiment et efficacité énergétique (B2E) » et à travers les projets collaboratifs qu'il déploie. Le défi durable offre au parc francilien l'opportunité de conserver son attractivité en développant les solutions inventives adaptées à l'immobilier de demain.

¹²STIF : autorité organisatrice des transports en Île-de-France.

¹³Le plan de déplacements inter-entreprises : un outil de management de la mobilité sur ZAE, guide Orée, Ademe.

¹⁴La certification HQE Exploitation est entrée en vigueur en France en juillet 2008.

L'immobilier est encadré par un ensemble de règlements, lois, textes, labels, normes, en constante évolution. Ces dispositifs peuvent être classés en deux catégories : d'une part ceux qui relèvent d'une obligation, et d'autre part, ceux qui, à l'inverse, recouvrent des éléments dont l'application est laissée à la discrétion des architectes, des promoteurs, des investisseurs ou des utilisateurs.

Dans chacune de ces catégories, les critères du développement durable ont été intégrés.

Les réglementations

1. LE CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (CCH)

Les immeubles tertiaires sont soumis au Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Certains articles sont consacrés aux questions thermiques, énergétiques et sanitaires. Le CCH exclut par exemple l'usage de certains matériaux, tels que l'amiante, considérés comme néfastes pour la santé publique et l'environnement.

2. LES RÉGLEMENTATIONS THERMIQUES (RT)

Les autorités françaises statuent sur les performances énergétiques des bâtiments tertiaires au travers de Réglementations Thermiques (RT).

Les constructions neuves ont ainsi aujourd'hui l'obligation de satisfaire les exigences de consommation d'énergie fixées par la RT 2005. Ces plafonds sont variables selon l'activité de l'utilisateur et la localisation régionale des bâtiments, avec un maximum de 138 kWh/m²/an. Ce niveau est régulièrement revu à la baisse, et la RT2010 devrait l'abaisser à 110 kWh/m²/an.

Pour l'avenir, le Grenelle Environnement a affiché l'ambition de ramener les consommations d'énergie des immeubles neufs à 50 kWh/m²/an en 2050¹, contre une moyenne actuelle de 320 kWh/m²/an.

Fin 2012, les permis de construire seront délivrés sous condition d'une conformité à la norme BBC, ce qui correspond à une consommation moyenne inférieure à 50 kWh/m²/an, soit 65 kWh/m²/an en Île-de-France, et jusqu'à 50 kWh/m²/an à Paris dans le cadre du Plan Climat. Cette échéance est avancée à 2010 pour les bâtiments tertiaires et les bâtiments publics.

On sait d'ores et déjà que les obligations de la RT 2012 encouragent une approche bioclimatique du projet et introduisent des variations dans les exigences énergétiques pour les immeubles de grande hauteur (IGH).

Le Metropolitan – Villejuif



© Icade – Architecte Hubert Godet – Photographe William Nathan

Enfin, d'ici 2020, les bâtiments neufs devront avoir une consommation énergétique inférieure à la quantité d'énergie produite par les bâtiments eux-mêmes. Sur le bâti existant, l'objectif est de réduire la consommation d'énergie de 38% dans le même temps.

3. LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Depuis le 1^{er} novembre 2006, les vendeurs de biens immobiliers ont l'obligation d'établir et de joindre aux actes de vente de bâtiments tertiaires neufs et anciens un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). Cette obligation vise à informer et à sensibiliser l'acheteur sur les qualités énergétiques du bâtiment.

4. LE DÉCRET DU 19 MARS 2007

Le décret en date du 19 mars 2007, entré en vigueur le 1^{er} juillet 2007², stipule que la climatisation des bâtiments tertiaires ne peut être activée quand les températures sont inférieures à 26 degrés, dans un souci de maîtrise de la consommation d'énergie et de réduction des émissions de GES.

¹Source : ORIE, 2010

²Décret n° 2007-363 du 19 mars 2007

Les options

Aujourd'hui, les initiatives se multiplient pour aller au-delà des réglementations en vigueur. De plus en plus d'investisseurs, de promoteurs et d'utilisateurs ont à cœur d'intégrer les caractéristiques du développement durable à la construction et à l'exploitation des bâtiments tertiaires. Si la question de la consommation d'énergie apparaît bien souvent comme l'élément prioritaire, les démarches d'accompagnement proposées ne se limitent pas à ce seul aspect.

En France, on peut distinguer ici trois grandes familles d'options : les normes, les labels et les certifications.

1. LES NORMES

Parmi les normes en vigueur, deux peuvent être citées : Iso14001 et la norme NF (Norme Française).

- Iso14001 est une norme internationale de management de l'environnement, applicable également au bâtiment.
- La norme NF est une norme de qualité nationale s'appliquant à de nombreux domaines et produits.

2. LES LABELS

Des labels permettent de fournir des informations sur les performances énergétiques des bâtiments. Plusieurs peuvent être cités, chacun définissant des niveaux spécifiques de performance.

- HPE ou Haute Performance Energétique, pour les bâtiments qui proposent une consommation d'énergie 10% inférieure à la réglementation en cours.
- THPE ou Très Haute Performance Energétique (ainsi que leurs déclinaisons HPE EnR et THPE enR), avec une économie de 20%.



Karine Robidou,
Responsable des affaires
immobilières et assurances groupe.
Presstalis

« Presstalis a pour vocation de distribuer et de commercialiser la presse en France et dans une centaine de pays. Pour son nouveau siège à Paris, Presstalis a choisi de louer le bâtiment Vitalys situé Portes des Lilas dans le 19^{ème} arrondissement. Cet immeuble s'inscrit dans la démarche progressive de préoccupations environnementales et d'économies globales de l'entreprise. Il répond à 85% aux normes HQE. Construit en grande partie avec des matériaux recyclables, l'immeuble Vitalys est équipé entre autres de panneaux solaires et de récupérateurs d'eau pour les espaces verts. Conçu par les architectes Herval-Arnold, il a été primé à l'occasion du concours des Pyramides d'Argent 2007. »

Le Cinetic - Paris



© Altarea Cogedim - Sogeprom - Adim Architecte Valode et Pistre
Photographe William Nathan

- BBC ou Bâtiment Basse Consommation, pour une économie de 50%.

Ces labels THPE ENR et BBC sont exigés dans le cas d'une demande de bonification des droits à construire, pour la construction d'immeubles tertiaires³.

Il faut aussi mentionner le label Effinergie, la traduction française des labels allemand Passivhaus et suisse Minergie, sensé donner une meilleure visibilité à l'ensemble des professionnels, grâce à un label uniforme fédéré sous une marque identifiable et reconnue. Certains promoteurs utilisent aussi le label PHPP (Passive House Planning Packages).

3. LES CERTIFICATIONS

Plusieurs certifications existent. Nous en détaillons les caractéristiques plus loin. En France, la plus fréquente est sans conteste la certification Haute

³Construction durable et bonus de COS : guide d'application pour les collectivités locales », Ademe-Arene



Le Vitalys - Paris (Herval Arnold Architectes)



Jean-Frédéric HEINRY,
Directeur général adjoint,
COGEDIM ENTREPRISE

« A La Défense, ALTAREA COGEDIM réalise la Tour First*, le plus grand projet certifié HQE et le premier Immeuble de Grande Hauteur (IGH) labellisé THPE, pour répondre à un public pionnier, très sensibilisé à la maîtrise énergétique et au confort des utilisateurs. Cet immeuble, issu d'une rénovation, conjugue une maîtrise énergétique ultra-performante, grâce à sa façade bioclimatique qui permet de diviser par cinq la consommation d'énergie ; une insertion urbaine hors pair, à la fois sur la place piétonne du quartier d'affaires, le boulevard circulaire et le pôle multimodal de transports en commun, et un confort d'utilisation inégal grâce à un hall d'accueil majestueux, sept sky lobbies et l'ouverture de toutes les façades du bâtiment pour jouir pleinement du panorama sur Paris. »

* Livraison prévue en février 2011



Tour First - La Défense

© Altarea Cogedim

Qualité Environnementale. Dans le monde anglo-saxon, les certifications LEED et BREEAM dominent le marché. Chacune de ces certifications a ses caractéristiques propres, si bien que les promoteurs, notamment internationaux, n'hésitent plus aujourd'hui à viser une double, voire une triple certification pour leur production.

Le champ des certifications évolue rapidement : ainsi, la certification HQE, qui concernait jusque là les immeubles de bureaux, s'applique à présent, à d'autres produits immobiliers comme le commerce, les bâtiments logistiques ou l'hôtellerie.

Par ailleurs, la certification HQE ne se limite plus depuis 2009 aux seules productions neuves. Elle est applicable aux immeubles rénovés.

Enfin, dans la mesure où les utilisateurs sont davantage sensibles aux performances énergétiques d'un immeuble en phase d'exploitation qu'aux caractéristiques intrinsèques d'un bâti en matière de consommation d'énergie, Certivéa a créé la certification HQE Exploitation.

4. LE « VERDISSEMENT » DES BAUX

Comme l'a noté DTZ dans Le livre blanc de l'immobilier durable⁴, les utilisateurs des immeubles tendent à avoir une approche pragmatique de la question du développement durable : « Les utilisateurs se posent deux questions fondamentales : quels sont les coûts engendrés par la démarche du développement durable et quels bénéfices peut-on raisonnablement espérer ? ».

Or, sur les productions neuves ayant intégré les contraintes du développement durable, force est de constater un surcoût en matière de loyer, lié pour l'essentiel aux techniques et matériaux employés à la construction, mais aussi à une offre limitée. Pour convaincre les utilisateurs de payer ce surcoût, les promoteurs et propriétaires considèrent que ces surcoûts locatifs peuvent être entièrement compensés par des économies de charges dues à une consommation d'énergie moindre.

⁴DTZ, Le livre blanc de l'immobilier durable, Paris, 2009, p. 25.

Le Massy Ampère - Massy



© Tristan DESCHAMPS 2009

En réponse aux enjeux du développement durable et face au pragmatisme des utilisateurs, une réflexion a été initiée depuis quelques années sur un bail qui intégrerait des clauses environnementales. Bien que déjà utilisé dans le monde anglo-saxon, le « bail vert » reste rare en Europe.

Pour les immeubles neufs, le bail vert propose :

- de mesurer et piloter de manière distincte les consommations propres au bâti et celles relevant de l'utilisateur ;
- de répartir les responsabilités sur la conformité réglementaire et/ou le processus d'obtention d'un label ;
- d'organiser une coopération entre bailleur, preneur, constructeur et gestionnaire ;
- de garantir des charges énergétiques pour s'assurer d'un coût global conforme aux prévisions (hors charges preneur) ;

- de définir une charte de responsabilité sociale et environnementale (RSE).

Pour le bâti existant, le bail vert, c'est :

- a minima, une concertation et un principe de partage des économies de charges au prorata travaux ;
- un état des lieux spécifique développé au départ et en accord sur les outils de mesure ;
- une mise au point d'un plan de travaux communs ;
- une garantie de résultats pour l'amélioration de l'efficacité énergétique, apportée par un prestataire, qui peut être aussi tiers investisseur, dans le cadre d'un contrat de performance énergétique (CPE).

La certification HQE

La certification NF Bâtiments Tertiaires – Démarche HQE (Haute Qualité Environnementale) est née d'une initiative portée depuis 1996 par l'association HQE. Cette certification de référence en France pour les bâtiments tertiaires est développée par Certivéa, filiale du Groupe CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment). Certivéa est accrédité par le Comité Français d'Accréditation (COFRAC) et conventionné par l'état pour délivrer le label de haute performance énergétique. Chaque étape de la vie d'un bâtiment, de sa programmation et

sa conception à son exploitation, et éventuellement sa rénovation et sa démolition, est couverte par cette certification.

Elle repose sur deux moteurs structurants : d'une part, le système de management de l'opération (SMO), qui fixe les objectifs du maître d'ouvrage, et d'autre part, la qualité environnementale du bâtiment (QEB), où apparaissent les performances intrinsèques de l'ouvrage. Celles-ci sont définies au travers de 14 cibles, regroupées en 4 grandes familles :

MAITRISER LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT EXTERIEUR

Eco-construction

1. Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat
2. Choix intégré des procédés et produits de construction
3. Chantier à faibles nuisances

Eco-gestion

4. Gestion de l'énergie
5. Gestion de l'eau
6. Gestion des déchets d'activité
7. Gestion de l'entretien et de la maintenance

CREER UN ENVIRONNEMENT INTERIEUR SAIN ET CONFORTABLE

Confort

8. Confort hygrothermique
9. Confort acoustique
10. Confort visuel
11. Confort olfactif

Santé

12. Qualité sanitaire des espaces
13. Qualité sanitaire de l'air
14. Qualité sanitaire de l'eau

Carré Sénat - Seine et Marne



© Fulton – Cabinet Donati Dubor

L'obtention de la certification HQE est conditionnée au fait que l'immeuble considéré soit très performant sur 3 des 14 cibles mentionnées, performant sur 4 autres, et qu'il ait des performances de base sur 7 d'entre elles. Contrairement à d'autres outils d'évaluation ou de classement, l'approche est multicritères et conduit à un profil et non à une note globale. La certification est obtenue après trois audits

conduits par Certivéa sur la base d'évaluations réalisées par le demandeur.

Depuis septembre 2009, il existe deux certifications distinctes : une, dédiée à la construction et à la rénovation et une, consacrée à l'exploitation.

Les autres méthodes d'évaluation internationales

Il existe d'autres méthodes d'évaluation de la performance des immeubles en matière de développement durable. Deux se distinguent : LEED, développée aux États-Unis et au Canada, et BREEAM, au Royaume-Uni.

La méthode LEED se décline en plusieurs sous-catégories : la LEED-NC pour les constructions ou les réhabilitations de bâtiments tertiaires, la LEED-EB pour les opérations sur l'habitat, la LEED-CI pour les opérations sur les intérieurs

• LEED

La méthode LEED, acronyme de Leadership in Energy and Environmental Design, a été développée en 1994 par l'U.S. Green Building Council, une association américaine dédiée à la promotion de bâtiments rentables, agréables à vivre et ayant une bonne performance environnementale. La méthode d'évaluation LEED repose sur 34 critères et attribue à un bâtiment une note maximale de 69 points à partir de ceux-ci. La méthode évalue l'impact environnemental des chantiers, les consommations d'eau, l'efficacité énergétique des bâtiments, le choix des matériaux utilisés, la qualité environnementale des intérieurs, l'innovation.

Le Vitalys - Paris



© Horizon French Property Partnership / Heralut Arnold Architectes



Le Mermoz - le Bourget

© CBRE Investors

« CBRE Investors a fait le choix d'un immobilier durable, avec plus de 80% de ses développements en Europe continentale certifiés HQE, BREEAM ou LEED depuis 2007. L'immeuble Le Mermoz géré par CBRE Investors et situé au Bourget, a d'ailleurs reçu le Grand Prix SIMI 2009, pour ses qualités environnementales (double certification HQE et BREEAM) et sa démarche globale en phase construction comme en exploitation. Pour assurer un confort et une performance d'utilisation supérieurs, l'architecture du Mermoz comprend des éléments spécifiques (brises soleil et panneaux solaires thermiques). Parfaitement intégré au système de transport en commun régional présent (au pied du RER B) et futur, il propose de nombreux services, dont une conciergerie. Pour accompagner les locataires dans une exploitation vertueuse du site, CBRE Investors a choisi d'éditer un guide de l'immeuble vert et de l'équiper de capteurs avec Vizelia®, et suivre en temps réel les consommations d'énergie et de fluides, à travers un portail dédié ».

Benjamin Le Baut, Asset Manager, CBRE Investors

des bâtiments tertiaires, la LEED-CS pour les opérations sur les enveloppes, et enfin, la LEED-H pour les logements et la LEED-ND pour les quartiers.

•BREEAM

Lancée dès 1990 au Royaume-Uni pour les immeubles de bureaux, puis déclinée depuis pour le commerce, l'industrie et l'habitation, la certification BREEAM (acronyme de Building Research Establishment Environmental Assessment) est la méthode la plus ancienne pour évaluer et améliorer les performances environnementales des bâtiments. A ce jour, plus de 600 immeubles de bureaux ont été évalués grâce à cette méthode.

La méthode BREEAM évalue la performance des bâtiments sur le système de management, l'énergie, la santé, le bien-être, la pollution, le transport, l'occupation des sols, la biodiversité, les matériaux et l'eau. Des points sont attribués sur chacun de ces aspects en fonction des performances atteintes. Un système de pondération permet d'agréger ces notes et d'obtenir in fine une note globale. Celle-ci, accordée sous forme de certificat, peut ensuite être utilisée à des fins promotionnelles.

L'intérêt de ce classement, outre la simplicité de ses 4 niveaux de performances, est qu'elle peut être – et est – utilisée à la fois pour les bâtiments neufs et le bâti existant.

Le Domino - Paris



© 2/3/4/ Architecture

Les méthodes LEED et BREEAM ont en commun de proposer un système de notation. Cette caractéristique, dont est dépourvue la certification HQE, a l'avantage de permettre des comparaisons entre les immeubles en matière de développement durable et de tenir compte des performances obtenues dans la valorisation patrimoniale du bien considéré.

Certaines réalisations d'immeubles tertiaires visent aujourd'hui un double, voire un triple marquage, HQE, LEED et BREEAM.

Vers une convergence

• SUSTAINABLE BUILDING ALLIANCE

Ces trois organismes sont désormais regroupés au sein de l'association internationale Sustainable Building Alliance, cofondée par les Français et les Britanniques, et regroupant à ce jour, une vingtaine d'associations nationales. Sa vocation est de mettre en place des indicateurs permettant de comparer objectivement les performances de bâtiments quelle que soit la méthode utilisée. C'est notamment dans cet objectif que SB Alliance a défini 5 indicateurs harmonisés : gaz à effet de serre, production de déchets, énergie non renouvelable, eau et qualité des ambiances intérieures. L'indicateur gaz à effet de serre a été reconnu par l'initiative bâtiment durable du Programme des Nations Unies pour l'Environnement (PNUE) lors du sommet de Copenhague en décembre 2009.

• ACCORD DE COOPÉRATION ENTRE BREEAM ET CERTIVÉA POUR UN OUTIL DE 3^e GÉNÉRATION

Le BRE et le CSTB et leurs filiales de certification BRE GLOBAL et CERTIVÉA ont signé en juin 2009 un accord dont l'objectif est d'aligner les référentiels d'évaluation de la Qualité Environnementale des Bâtiments délivrés par ces deux organismes, dans les pays dans lesquels ils interviennent. Cela permettra in fine de développer et de promouvoir à l'échelle européenne une méthode d'évaluation et une marque communes gérées par un conseil européen. Pendant la période d'élaboration de ce référentiel européen, les signataires offriront sur leurs marchés respectifs un guichet unique à leurs clients. C'est ainsi que Certivéa délivrera BREEAM comme une option en complément de la certification NF Bâtiments Tertiaires - Démarche HQE®.



Le 8-12 sur Parc - Maisons Alfort

© Sercib - Architecte Philippe Aucagios agence Nex Architectes - Kit Thomas

« Pour nous, le développement durable est une composante incontournable, un acquis intégré dès la phase conception de nos immeubles.

Dans le contexte financier, économique et écologique actuel, les investisseurs doivent être rassurés sur la garantie de la rentabilité de leur investissement et la pérennité de leurs immeubles. De leur côté, les entreprises doivent rationaliser leurs coûts, augmenter la productivité par le mieux-être. Enfin, elles doivent afficher leur exemplarité environnementale.



Frédérique Lebel,
Responsable de la Communication,
Sercib

Seuls les immeubles répondant à ces différentes problématiques rencontreront le marché d'aujourd'hui et de demain.

Tous nos immeubles sont dans le prix du marché et sont au minimum certifiés HQE avec aucune cible en base.

Le « 8-12 sur Parc », 12 000 m² au pied du RER D, livré fin 2009 et bordant le parc de Maisons-Alfort, illustre les avantages d'un éco-bâtiment pour les utilisateurs :

- Optimisation financière grâce à la diminution des consommations énergétiques (climatisation 10 fois moins énergivore que les ventilo-convecteurs classiques, écran de contrôle des consommations pour chaque lot), à la flexibilité des espaces et à la polyvalence du RIE (qui devient salles de réunion hors temps de repas).
- Confort des collaborateurs dans les parties communes grâce à la convivialité de l'atrium : place de village verdoyante prolongeant le parc extérieur, la facilité des déplacements toujours en pleine lumière, les «terrasses fumoirs».
- Confort dans les espaces de travail grâce à la lumière naturelle omniprésente, l'acoustique performante et la qualité de l'air (destruction des COV)
- Exemplarité environnementale, il est le premier immeuble en France certifié HQE et BREEAM et labellisé THPE récupération des eaux de pluie, gestion sélective des déchets, géothermie, émission de CO₂ très réduite, 33% d'économie d'eau)

Nous commençons la pré-commercialisation par GEMOFIS de notre immeuble SOLARIS, 31 000m², premier immeuble à énergie positive reproductible en site urbain, situé à Clamart, au pied du tramway. SOLARIS vient d'être Lauréat du concours ADEME/Conseil Régional IDF pour l'appel à projet des futurs bâtiments BBC Effinergie. Il a également reçu au Sénat le Prix spécial du développement durable. »

Méthodologie

DTZ a créé en 2005 une base de données sur la production neuve d'immeubles de bureaux supérieurs à 5 000 m² en Île-de-France. Les opérations sont ainsi suivies de la conception (procédure administrative d'obtention d'agrément et de permis de construire) à la livraison. Les informations recueillies portent sur leur commercialisation à un utilisateur et leur vente à un investisseur.

A partir des listes communiquées par CERTIVÉA concernant les opérations d'immobilier tertiaire certifiées HQE, DTZ a attribué, pour chacun des 14 critères de la certification HQE, une note de 1 à 3 :

- 1 si l'opération a obtenu la mention « performance de base »,
- 2 si l'opération a obtenu la mention « performant »,
- 3 si l'opération a obtenu la mention « très performant ».

Dans cette notation, une opération peut donc obtenir au maximum une note de 42 points.

Quelle offre tertiaire durable pour l'Île-de-France ?

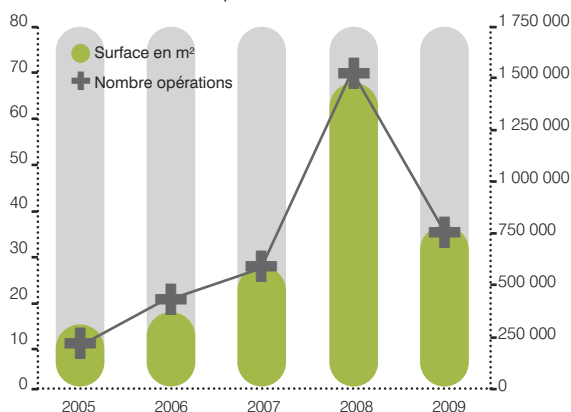
Bien que la certification Haute Qualité Environnementale (HQE) ne soit pas la seule certification en vigueur sur le marché immobilier français, elle n'en demeure pas moins une référence en matière environnementale pour l'ensemble des acteurs. Ainsi, l'analyse des certifications HQE permet de cerner les tendances du marché de l'immobilier durable.

Le nombre des certifications Haute Qualité Environnementale (HQE) pour des bâtiments tertiaires supérieurs à 5 000 m² en Île-de-France aura été multiplié par 7 entre 2005 et 2008. Une trentaine d'opérations ont déjà été livrées, et, en 2008, 70 certifications ont été accordées pour ce type de bâtiment, pour un volume de près d'1,5 million de m².

L'année 2009 aura été marquée par une baisse significative du nombre de certifications accordées : seules 34 certifications ont été recensées, pour un volume de 788 400 m².

Cette baisse reflète les mauvaises conditions de marché qui ont prévalu cette année et qui ont incité promoteurs et investisseurs à reporter certaines opérations et mises en chantier.

Certifications HQE en Île-de-France
Immeubles de bureaux de plus de 5 000m²



Le Danube - Val d'Europe

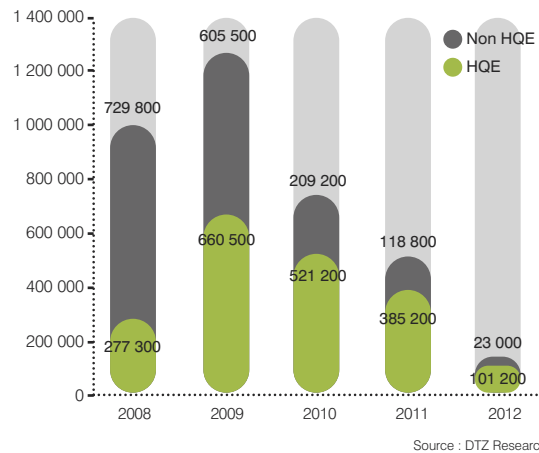


Développement durable et livraisons d'immeubles tertiaires

Ainsi, les livraisons d'opérations certifiées Haute Qualité Environnementale (HQE) de bureaux supérieurs à 5 000 m² en Île-de-France, après avoir représenté un volume de 660 500 m² en 2009, soit 52% des surfaces de première main mises sur le marché, pourraient enregistrer en 2010 une baisse de 20%, avec un volume représentant 521 000 m².

Cette baisse ne signifie toutefois en rien un recul de la démarche environnementale dans la construction. Bien au contraire, la démarche environnementale continue chaque année de s'imposer : plus de 80% des surfaces de plus de 5 000 m² recensées aujourd'hui avec une livraison prévue pour 2012 seront certifiées HQE, contre 71% pour les surfaces devant être livrées en 2010, et 76% en 2011.

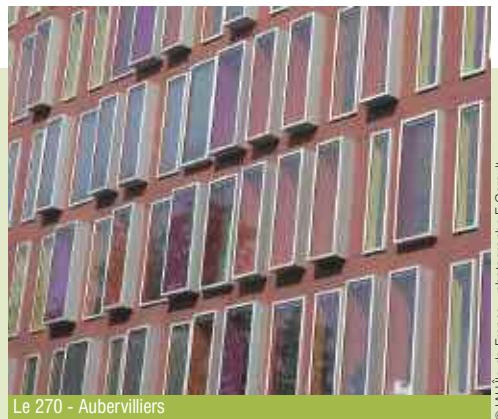
Certifications de bureaux de plus de 5 000m² en Île-de-France par année de livraison



Serge Grzybowski,
Président directeur général
d'Icade

« Pionnier dans la construction HQE avec le « 270 », premier bâtiment tertiaire privé certifié en France en 2005, Icade poursuit sa stratégie d'immobilier durable sur l'ensemble du territoire français. L'opération Métropolitain à Villejuif, en plusieurs tranches entre 2007 et 2012 illustre cette montée en gamme « environnementale ». Nous avons tenu à définir les spécifications des quatre premiers bâtiments du programme en étroite collaboration avec l'utilisateur, LCL, de manière à cerner au mieux ses besoins et à en préparer l'exploitation.

Icade livre courant mars 2010 la deuxième tranche très prochainement labellisée THPE et certifiée HQE en phase de réalisation. Les dernières tranches, en cours de démarrage, progresseront encore en performance grâce au choix de nouvelles solutions techniques et de matériaux mieux adaptés. »



Le 270 - Aubervilliers

© IAU Île-de-France - photographe E. Garault

La certification HQE : un avantage commercial ?

L'analyse comparée des taux de pré-commercialisation (placement à utilisateur avant la livraison de l'immeuble) des opérations de bureaux livrables entre 2009 et 2012 met en évidence une meilleure performance des opérations certifiées HQE.

Le développement durable est donc bien un élément différenciant pour les utilisateurs à la recherche de locaux neufs : le choix d'un immobilier HQE traduit la volonté des entreprises de se projeter dans un bâtiment plus

respectueux de l'environnement et plus en phase avec les aspirations des occupants.

Taux de précommercialisation des opérations tertiaires de plus de 5 000 m²

ANNÉE DE LIVRAISON	OPÉRATIONS CERTIFIÉES	OPÉRATIONS CLASSIQUES
2009	60%	47%
2010	52%	17%
2011	52%	49%

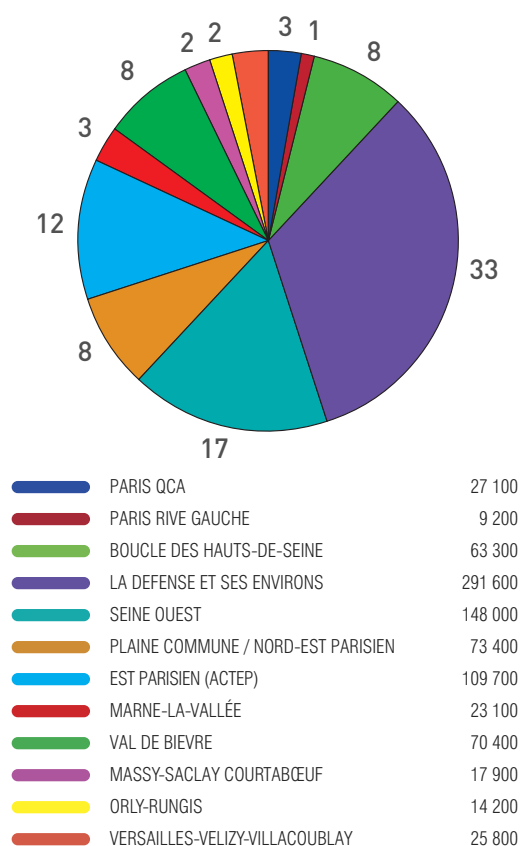
Source : DTZ Research

Approche géographique

Pour la période 2010-2013, près de 879 000 m² de surfaces certifiées HQE ou en cours de certification sont actuellement en cours de construction en Île-de-France.

Une analyse géographique de cette production met en évidence une forte concentration des chantiers HQE à l'ouest et au sud-ouest de la capitale. En effet, selon la sectorisation établie par l'ARD, plus d'un tiers de cette offre est localisée à La Défense et 17% dans le secteur de Val-de-Seine, plus précisément à Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux. Secteurs pilotes de cette démarche, La Défense et Val-de-Seine affirment leur vocation d'éco-quartiers ou d'opérations exemplaires.

Production neuve de bureaux certifiés HQE en Île-de-France (2010-2013)
Opérations en chantier en m² (en %)



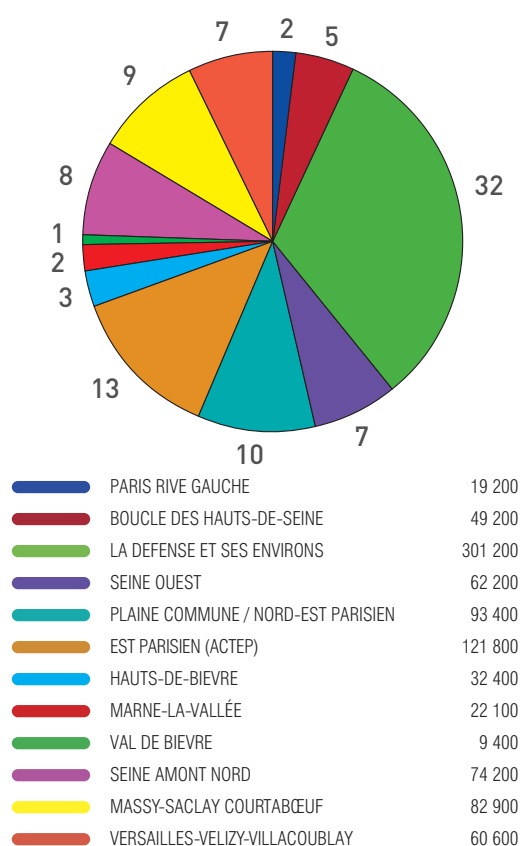
Source : DTZ Research

Ailleurs en Île-de-France, Plaine Commune (avec en tête Paris 19^{ème} et Saint-Denis) et l'Est Parisien (avec Montreuil, Bagnolet et Fontenay-sous-Bois) concentrent respectivement 8 et 12% de la production HQE en chantier.

Sur Plaine Commune, la certification HQE s'affirme comme une démarche volontariste pour réaliser des immeubles de grande qualité, ce qui constitue un argument supplémentaire pour l'attraction de nouvelles entreprises sur ce territoire, au-delà de la valeur locative.

A cette production en chantier pourraient venir s'ajouter près de 929 000 m² supplémentaires certifiées HQE pour lesquels un permis de construire a été obtenu. A l'aune de cette production probable, il apparaît que La Défense et Plaine Commune devraient continuer de concentrer une part prédominante de la production d'immeubles de bureaux HQE dans les prochaines années.

Production neuve de bureaux certifiés HQE en Île-de-France (2010-2013)
Opérations avec permis de construire en m² (en %)



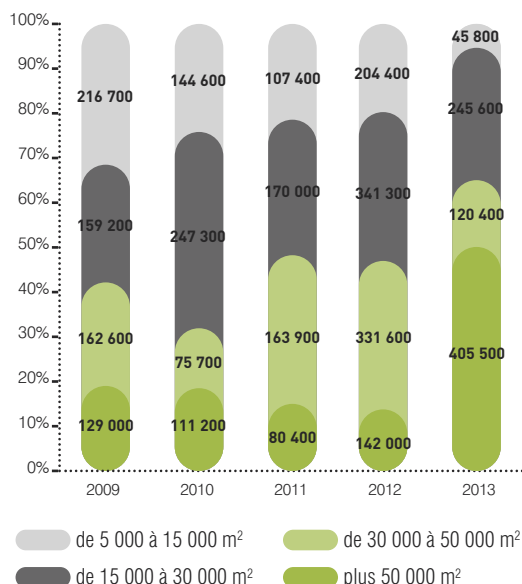
Source : DTZ Research

Par ailleurs, il convient de noter l'émergence des secteurs de Seine Amont Nord, Massy-Saclay-Courtaboeuf et Versailles-Velizy-Villacoublay/Saint-Quentin-en-Yvelines sur ce marché de l'offre tertiaire durable.

La certification HQE irrigue donc l'ensemble de la production neuve programmée en Île-de-France.

L'analyse des opérations en chantier ou livrables entre 2009 et 2013 certifiées HQE ou en cours de certification par taille d'opération met en évidence deux évolutions : d'une part, les opérations tendent à concerner, pour environ un tiers, des immeubles dont les surfaces sont comprises entre 15 000 et 30 000 m² ; d'autre part, le gabarit des immeubles concernés par la certification HQE devient de plus en plus important. Ainsi, sur les 817 000 m² livrables en 2013, 50% de ce volume devrait concerner les immeubles supérieurs à 50 000 m².

Livraisons d'immeubles HQE par taille d'opérations



Source : DTZ Research

Le Cœur Défense - La Défense



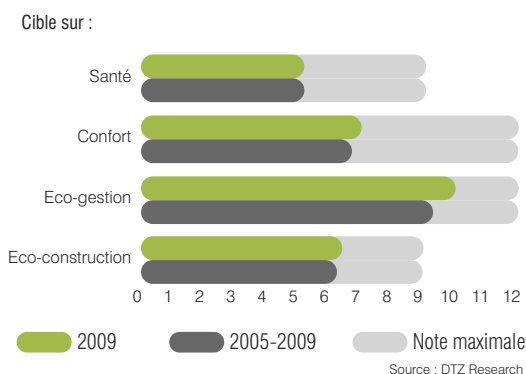
© BNP Paribas Real Estate - Architecte Jean-Paul Viguier - Photographe K Khalfi

Plus le gabarit des opérations tertiaires est important, plus les promoteurs et investisseurs ont développé des immeubles certifiés HQE ou en cours de certification.

Certification HQE : de l'éco-construction à l'éco exploitation ?

La hausse du nombre de certifications HQE des bâtiments tertiaires supérieurs à 5 000 m² en Île-de-France s'est accompagnée d'une meilleure « qualité » des opérations certifiées. Leur note moyenne est ainsi passée de 27 en 2006, à 28 en 2007 et en 2008, pour atteindre près de 29 points en 2009, quand la note maximale est de 42 points.

L'analyse de l'évolution des performances des opérations certifiées HQE en Île-de-France montre une nette amélioration de la performance



Classement des 10 meilleurs projets en termes de notation ayant obtenu en 2009 une certification HQE

OPÉRATION	PROMOTEUR	INVESTISSEUR	VILLE
CHAMPS-PHILIPPE	HRO	-	COLOMBES
ATALANTE SPAZIO 2	BOUYGUES IMMOBILIER	ARCHON GROUP	NANTERRE
52, AVENUE HOCHÉ	NEXITY	EUROSIC	PARIS
ALTEREGO	HERTEL	CARLYLE	LE PLESSIS ROBINSON
BATIMENT 028	ICADE	EMGP	PARIS
96-104 AV. CH. DE GAULLE	-	GECINA	NEUILLY S/SEINE
AXEO 1 & 2	MEUNIER PROMOTION	FOND MEUNIER	ARCUEIL
TOLBIAC ET GOBELINS METROPOLITAN 6	ICADE	-	VILLEJUIF
10-12 BD DE PESARO	-	BNP PARIBAS	NANTERRE
MARCEAU	SOPIC	-	MONTREUIL

Source : CERTIVÉA / DTZ Research

de la cible éco-gestion. Les promoteurs ont orienté leurs efforts à la fois sur les aspects liés à l'exploitation même du bâtiment mais aussi sur les facteurs plus facilement quantifiables.

Les directions immobilières des entreprises sont en effet d'autant plus sensibles aux certifications environnementales des immeubles qu'elles sont en capacité d'en mesurer concrètement les bénéfices attendus.

Ainsi, les facteurs plus qualitatifs et moins facilement quantifiables, comme le confort ou la santé, font aujourd'hui l'objet d'une attention encore faiblement soutenue de la part de la plupart des promoteurs.

L'adoption récente d'une certification « HQE d'exploitation » devrait d'ailleurs favoriser une tendance certes plus contraignante et plus onéreuse pour les opérateurs, mais au final plus centrée sur les préoccupations des entreprises utilisatrices des bâtiments construits.



Jean-Pierre Auriault,
Coordinateur du développement durable, BNP Paribas Real Estate

« Pour BNP Paribas Real Estate, le développement durable est un enjeu essentiel du secteur de l'immobilier pour les prochaines années. Pionnier de l'immobilier durable, le groupe s'est engagé depuis près de cinq ans dans cette démarche sur l'ensemble de ses métiers. Dans la promotion, près de 600 000 m² de bureaux ont été réalisés ou sont engagés avec une certification HQE, certaines THPE/ENR ou BBC, et souvent associés à des constructions exemplaires. Citons les réhabilitations du 14 rue Bergère Paris 9^{ème}, des Grands Moulins de Pantin ou de la Tour 9 à Montreuil, qui vient de recevoir le grand prix du SIMI 2010. En Property Management, après la création de la 1^{ère} charte européenne de gestion et de maintenance durable, BNP Paribas Real Estate s'est engagé dans la certification HQE Exploitation de son parc, avec à titre d'exemple l'opération Cœur Défense, l'une des toutes premières opérations à être certifiées. »



Le Bergère - Paris

© BNP Paribas Real Estate - Architecte Agence Anthony Béchu - A. Bonmart

Contacts : Agence Régionale de Développement Paris Île-de-France
www.paris-region.com

Vincent Gollain vgollain@paris-region.com
Anne-Laure Barbe albarbe@paris-region.com
Nicolas Da Silva ndasilva@paris-region.com

Les autres publications de l'Agence Régionale de Développement Paris Île-de-France sur l'immobilier d'entreprise francilien :



Retrouvez ces documents en téléchargement sur le site de l'ARD : www.paris-region.com (rubrique « Nos publications ») ou sur simple demande à publication@paris-region.com



3, rue des Saussaies
75008 Paris - France
Tél. : +33 (0)1 58 18 69 00
www.paris-region.com

L'ARD s'engage pour la création d'activités et l'emploi en Île-de-France.

3 grands objectifs :

- Contribuer à la création et au maintien de l'emploi en Île-de-France
- Participer au développement de l'attractivité économique de l'Île-de-France
- Accompagner les territoires franciliens touchés par des mutations économiques

5 grandes missions :

- Promouvoir l'attractivité économique de la Région à l'international
- Attirer les investisseurs étrangers en Île-de-France
- Coordonner la définition marketing de l'offre régionale
- Assister les investisseurs avant et au cours de leur implantation en Île-de-France
- Participer à l'accompagnement des territoires confrontés à des mutations économiques

L'ARD est soutenue par le Conseil régional d'Île-de-France.



94 bis avenue de Suffren
75015 Paris - France
Tél. : +33 (0)1 53 85 61 75
www.arenidf.org

L'agence régionale de l'environnement et des nouvelles énergies (Arene) participe à la mise en œuvre du développement durable sur les territoires franciliens. Elle accompagne les collectivités locales et les acteurs régionaux dans leurs démarches. En associant expertises, réseaux et outils, elle fait le lien entre évaluation, prospective et mise en œuvre de solutions concrètes.



8 rue de l'Hôtel de Ville
92522 Neuilly-sur-Seine Cedex - France
Tél : +33 (0)1 49 64 49 64
www.dtz.fr

DTZ : conseil international en immobilier d'entreprise
Asset management - Commercialisation - Conseil aux utilisateurs - Consulting -
Expertise - Investissement - Project management - Property management

Avec plus de 10 000 collaborateurs opérant dans 150 villes et 45 pays, et 19 bureaux en France, DTZ propose une offre globale de services et crée des solutions immobilières sur mesure pour ses clients.



4, avenue du Recteur Poincaré
75016 Paris - France
Tel: +33(0)1 40 50 29 35
www.certivea.fr

Certivea, filiale du CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment), accompagne les acteurs de la filière construction par la certification des démarches d'amélioration de leurs performances, notamment la qualité environnementale des bâtiments, la qualité de service, le confort, la sécurité, la santé, la haute performance énergétique et le management des opérations.