

Le développement durable, une valeur qui fait son chemin

La prise de conscience sur le développement durable est mondiale et s'accélère.

La certification HQE s'étend à une plus grande variété d'actifs et sort du bâti individuel pour s'étendre à la zone urbaine.

Les immeubles HQE se sont fait une vraie place dans le marché d'immobilier de bureaux et représentent une part croissante du parc et de la demande placée.



Une prise de conscience mondiale

Si la notion de développement durable et d'écologie au sens large est devenue ces dernières années un sujet de préoccupation commune pour le monde, l'idée a mis près de 30 ans à faire son chemin dans les esprits.

La première démarche n'a pas été motivée par une problématique environnementale à proprement parler mais d'une préoccupation très pragmatique : la nécessité d'économiser l'énergie devenue chère après le 1^{er} choc pétrolier. Cette première phase (années 70) a conduit à repenser les normes de construction et d'isolation dans le but de limiter les consommations.

La seconde période s'est ouverte dans le courant des années 80-90 en Europe et en Amérique du Nord en raison de l'apparition des pluies acides et de leur impact sur les forêts. Il s'agit là véritablement de la 1^{ère} prise de conscience environnementale qui s'est traduite par des actions concrètes : la réduction des polluants atmosphériques.

Dans le courant des années 90 les inquiétudes sur le changement climatique et le « trou » de la couche d'ozone ont conduit à des actions concertées au niveau mondial comme l'adoption du protocole de Kyoto signé en 1997 ayant pour objectif de ramener en 2012 les émissions de gaz à effet de serre en-dessous de leur niveau des années 90.

Ces premières mesures ont progressivement ouvert la voie à des législations de plus en plus larges et contraignantes, ne touchant pas que les industries polluantes mais également les entreprises en général avec les règles de gouvernance et les particuliers. C'est ce type de démarche qui a notamment amené la France à adopter une position très ambitieuse en votant le Grenelle de l'environnement mais aussi à mettre en place des certifications comme le HQE ou des labellisations énergétiques comme le BBC.



Le monde à l'heure verte¹

On peut regrouper sous 3 grandes thématiques les actions entreprises au niveau mondial : l'efficacité énergétique et les émissions de GES, les énergies renouvelables et la gouvernance des entreprises.

L'efficacité énergétique et les émissions de GES

Cette première thématique se situe aux avant-postes des mesures législatives. Alors que les pays développés ont initié le mouvement dans les années 70, les pays en voie de développement leur ont rapidement emboîté le pas et adopté des mesures très ambitieuses.

En Europe :

L'essentiel de la législation provient des directives européennes dont la Directive pour la Performance Energétique des Bâtiments (DPEB) qui a été adoptée en 2002. Elle implique notamment l'obligation de fournir un Diagnostic de Performance Energétique pour tout immeuble construit, loué ou vendu, bien qu'elle laisse aux Etats le choix de la méthode.

Cette Directive a été modifiée en 2010 sur les points suivants :

- Les critères de performances énergétiques minimales auxquelles doivent satisfaire les immeubles concernent la totalité des bâtiments quelque soit leur surface ;
- Les DPE doivent être inclus dans les documents commerciaux ;
- Pour les immeubles de plus de 500 m² accessibles au public le DPE doit être affiché ;
- Les états membres doivent mettre en place des seuils de performance énergétiques pour les équipements techniques des bâtiments ;
- Les états membres doivent encourager la mise en place de systèmes de comptage « intelligents » dans les immeubles neufs ou rénovés ;
- Les immeubles neufs devront atteindre ou s'approcher du « zéro énergie » au 31/12/2020. Pour ceux détenus ou occupés par des institutions publiques la date est 2019 ;
- Obligations de suivi des installations de chauffage et climatisation.

Par ailleurs, l'Union Européenne mettra en place avec les états membres une base de données permettant d'analyser les approches les plus efficaces en matière de coût.

Aux Etats-Unis :

La mise en place de lois environnementales fait encore l'objet de résistances politiques aux Etats-Unis. A l'heure actuelle une bataille se livre au niveau fédéral avec l'Agence pour la Protection de l'Environnement pour la limitation des émissions de CO₂, qui n'est pas considéré comme un polluant. En dépit de l'échec du Congrès Américain à faire voter une législation carbone en 2010, le président Obama a proposé la mise en place d'une série d'incitations pour faire baisser la consommation des bâtiments commerciaux de 20% d'ici 2020.

Certains états ou certaines villes ont néanmoins mis en œuvre des obligations en matière de consommation d'énergie :

- Règles de transparence en vertu desquels les immeubles doivent passer l'évaluation Energy Star et les propriétaires doivent communiquer les résultats.
- Audits énergétiques avec des obligations d'amélioration.

Par ailleurs, les états et les villes ont également accordé des incitations financières pour la mise en œuvre d'énergies renouvelables.

En Chine :

Sur les deux dernières années, la Chine a indiqué sa volonté d'avancer dans l'effort de limitation des émissions de GES. Ainsi, dans le cadre du nouveau plan quinquennal lancé en 2011, des initiatives gouvernementales sont attendues :

- Première ville à basse émission de carbone dans la province de Shenzhen en 2012.
- Mise en place de limitations d'émissions de carbone à partir de 2012. Les limitations devraient être mises en place par province et type d'industrie et devraient toucher le domaine de la construction. A titre d'exemple, les standards des bâtiments neufs sont déjà 50% supérieurs à ceux de 2001 dans la plupart des provinces.
- Mise en place d'objectifs de consommation avec une baisse de 20 à 25% entre 2006 et 2010. La forte croissance économique chinoise a mené le gouvernement à prendre des mesures strictes de fermetures de certaines industries afin de remplir ces objectifs.
- Mise en œuvre d'un plan d'élimination des ampoules à incandescence d'ici 2018.

¹ Retrouvez l'intégralité de notre analyse dans « Global Sustainability Perspective » de mars 2011.



Les énergies renouvelables

Les énergies renouvelables sont dorénavant considérées comme un volet à part entière de la stratégie énergétique des pays développés. Bien que la crise économique soit venue ralentir un développement soutenu par des politiques tarifaires attractives (comme en France), un certain nombre d'Etats travaille à la croissance de l'utilisation de l'énergie solaire. Par ailleurs, les événements actuels au Japon en matière de sécurité nucléaire viennent poser de nouveau le débat de l'alternative au nucléaire, notamment en France.

En France :

L'emploi des énergies renouvelables est un élément clé du Grenelle de l'Environnement avec un objectif de couvrir 23% de nos besoins par ce mode d'ici 2020.

Les mesures fiscales hautement incitatives en matière d'énergie solaire ont été revues à la baisse en 2010 en raison de la constitution d'une « bulle ». Sur cette seule année les capacités de production ont doublé en France.

Pour l'éolien, 500 nouveaux générateurs par an sont ambitionnés pour 2020 générant une capacité supplémentaire de 1.250 à 1.500 MW par an. Un plan supplémentaire d'implantation de 600 éoliennes en mer a été également lancé.

Enfin, un « fonds chaleur » a également mis en place pour l'exploitation de la biomasse mais les tarifs ont également été revus à la baisse.

En Allemagne :

La politique Allemande a été développée au travers du plan énergie-climat de l'Europe de 2009. L'objectif est de couvrir 18% des besoins énergétiques par les énergies renouvelables.

La loi pour la Promotion des Energies Renouvelables pour la production de chaleur impose également que tous les bâtiments édifiés après le 31/12/2008 utilisent 15% d'énergies renouvelables.

En Grande Bretagne :

La Grande-Bretagne de par son climat capitalise depuis une vingtaine d'années sur l'énergie éolienne. Actuellement on compte 284 sites opérationnels et 510 projets éoliens terrestres.

Le « UK Low Carbon Transition Plan » adopté en 2009 a pour ambition de réduire de 18% les émissions de GES en 2020 (par rapport au niveau de 2008) et insiste sur les énergies renouvelables. Ainsi en 2020 au niveau national 30% de la production d'électricité doit provenir des renouvelables. Dans certaines régions, comme en Ecosse des objectifs encore plus ambitieux ont été fixés avec 80% de la production provenant des énergies renouvelables en 2020.

Aux Etats-Unis :

La politique Américaine, comme dans la plupart des autres pays s'appuie sur des obligations de recours aux énergies renouvelables (Renewable Energy Requirement) et sur des incitations fiscales (Solar Incentive). Ainsi les services d'état doivent avoir une production d'électricité provenant à 22,5% d'énergies renouvelables et la création de sites de production d'énergie renouvelable bénéficient de systèmes avantageux d'amortissement accéléré.

En Chine :

La Chine a opéré un virage radical en la matière ces dernières années avec une volonté forte d'encourager les technologies « propres ». Une des voies adoptées par le gouvernement est l'encouragement au secteur privé par des aides financières et des tarifs attractifs.

La gouvernance des entreprises

Si l'exercice de la publication financière est ancien et développé au travers des rapports annuels, depuis quelques années les entreprises ont commencé à communiquer sur les aspects sociaux ou de développement durable. Ces données couvrent en général (sous l'appellation « ESG » Environmental, Social and Governance) des éléments sur les risques environnementaux et technologiques liés à l'activité de l'entreprise ou encore sur l'ensemble des éléments sociaux comme les politiques liées à la non-discrimination par exemple.

Jusqu'à maintenant les obligations de communication sur ces thématiques sont restées limitées mais en Europe (notamment en France et au Danemark), aux Etats-Unis ou encore en Indonésie (qui a voté la 1^{ère} loi au monde obligeant les entreprises à communiquer sur les ESG), des standards de communication « non-financière » ont été mis en place.

Au niveau mondial, différentes initiatives ont été prises comme le « Global Reporting Initiative » sur le développement durable, l'EPRA en Europe qui travaille à produire un guide de bonnes pratiques de communication sur le développement durable, ou encore le « Carbon Disclosure Project » qui opère un suivi des émissions de CO₂ et des risques de plus de 80% des 500 plus grandes entreprises mondiales.

En Europe :

La directive Européenne sur la modernisation financière devrait inclure des obligations plus étendues en matière de communication non-financière et concerner un plus grand nombre de sociétés (cotées ou non).

En France, la loi Grenelle II a créé une obligation de communication de la part des entreprises sur les éléments sociaux et environnementaux pour les sociétés cotées ou non.

Au Danemark, les 1.100 plus grandes sociétés ont également l'obligation de communiquer sur ces sujets y compris sur les politiques mises en œuvre, les actions et les résultats obtenus.

Aux Etats-Unis :

En 2010, la SEC (Securities & Exchange Commission) a émis l'obligation aux entreprises cotées de donner des informations sur les impacts du changement climatique (légal, physique, international) sur leurs activités.

En Chine :

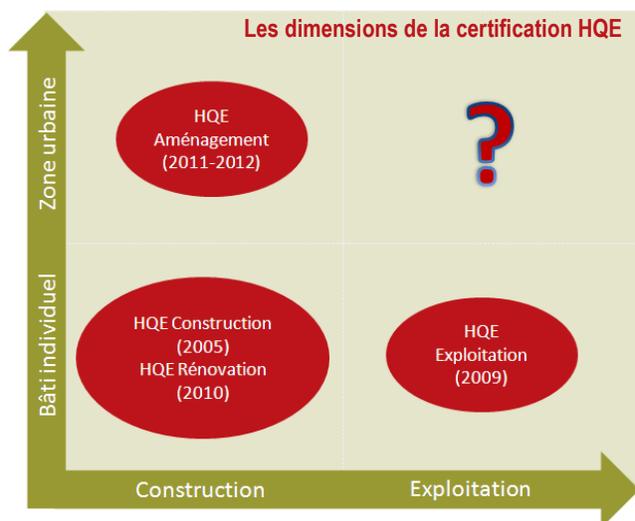
Depuis 2008 les plus grandes entreprises publiques doivent publier également sur les éléments non financiers.



Le HQE se décline sous de nouveaux modes

La certification HQE pour les bâtiments de bureaux en France a fait son apparition en 2005 pour la construction neuve. Depuis lors, et pour favoriser la démarche développement durable dans l'immobilier, la certification HQE a connu des évolutions et se décline aujourd'hui pour les immeubles tertiaires existants (HQE exploitation - 2009) et pour les rénovations (HQE rénovation-2010). Parallèlement à la certification du bâti individuel (que ce soit bureaux, établissements scolaires, de santé, de logement, commerce ou logistique) est également annoncée une nouvelle certification plus large : HQE Aménagement pour la réalisation d'éco-quartiers.

Ainsi le HQE quitte t'elle progressivement la seule sphère du bâti et du processus de construction pour s'orienter vers l'urbain et l'exploitation dans le temps.



Le HQE Exploitation (2009)

Selon la définition qui en est donnée par Certivea, la certification NF BÂTIMENTS TERTIAIRES en EXPLOITATION - DÉMARCHE HQE permet de **distinguer les bâtiments en exploitation dont la qualité intrinsèque du bâti, les modalités de suivi et de maintenance et la qualité environnementale des Pratiques permettent de bonnes performances environnementales en phase d'exploitation.**

La certification HQE Exploitation a ceci d'intéressant qu'elle vise l'amélioration continue de la qualité de l'immeuble, le maintien des performances environnementales dans la durée et la promotion de bonnes pratiques d'utilisation et d'exploitation. La certification HQE Exploitation implique donc un partenariat entre les trois porteurs potentiels, le propriétaire, l'exploitant et l'utilisateur de l'immeuble.

La certification est délivrée à l'issue d'audits portant sur :

- le Système de Management de l'Exploitation (SMEX), qui reprend l'ensemble des exigences du système de management à mettre en œuvre pour l'exploitation de l'immeuble et atteindre les performances du référentiel.
- la Qualité Environnementale du Bâtiment en Exploitation (QEBE) qui concerne exclusivement les performances du bâti soit, la Qualité Intrinsèque du bâti (performances acoustiques, thermiques) et le Suivi de Maintenance (suivi des consommations, maintenance, entretien). La QEBE est découpée en 14 cibles et 3 niveaux de performance (base, performant et très performant).
- la Qualité Environnementale des Pratiques (QEP) qui couvre exclusivement les pratiques à mettre en œuvre lors de l'exploitation du bâtiment. Elle est divisée en 3 grands axes, la communication, le management et les achats.

Cette certification est obtenue pour 5 ans et doit être renouvelée, elle implique donc pour les propriétaires et occupants une véritable implication dans la durée. Par ailleurs, le renouvellement du certificat implique nécessairement le passage au millésime du référentiel en vigueur.

Cette certification peut par ailleurs se cumuler à une certification HQE Construction ou Rénovation.

Le HQE rénovation (2010)

En août 2010 Certivea a mis en place une nouvelle certification HQE dédiée aux opérations de rénovation. Jusqu'alors, les opérations de rénovation qui souhaitaient obtenir une certification HQE devaient passer par le référentiel applicable aux bâtiments neufs ce qui rendait cette démarche très difficile. Compte tenu du rythme faible de renouvellement du parc de bureaux en Ile de France, cette nouvelle certification permettra de « verdier » plus rapidement le parc existant par le biais des opérations de rénovation.

Les immeubles concernés sont tous les bâtiments tertiaires achevés depuis plus de 5 ans. La démarche est globalement la même que celle d'une certification à la construction, avec l'utilisation de référentiels spécifiques à la rénovation. Par ailleurs,

le référentiel lui-même prend en compte les contraintes de l'opération.

La certification rénovation s'organise autour des 3 phases du projet (programmation, conception et réalisation) et porte sur les mêmes éléments que la certification construction :

- Le SMO (Système de Management de l'Opération) qui définit l'organisation, les méthodes et les moyens pour répondre aux objectifs.
- La QEB (Qualité Environnementale du Bâtiment) organisée autour des 14 cibles déjà définies dans le HQE Construction.

Dans le cadre d'une opération de rénovation, les indicateurs environnementaux obligatoires sont réduits à 4 pour prendre en compte le fait que l'immeuble existe et est en exploitation. Les 4 indicateurs sont les suivants :

- Consommations de ressources énergétiques non renouvelables
- Consommation d'eau
- Changement climatique
- Production de déchets

Vers une future certification HQE Aménagement (2011)

Jusqu'à maintenant, quelque soit la nature de l'opération, la certification HQE ne concernait que des opérations « individuelles ». Afin d'apporter des outils aux aménageurs, collectivités et promoteurs, une réflexion est en cours pour la mise en œuvre d'un référentiel pour la réalisation d'opérations d'aménagement durable : la démarche HQE Aménagement. En décembre dernier, l'association HQE lançait un appel à candidatures pour auditer la démarche HQE Aménagement en vue d'établir la version définitive du référentiel de certification (le SMO – Système de Management d'une Opération) courant 2011.

Le SMO V0 tel qu'il a été mis en place décrit les 6 phases structurant l'opération ainsi que leur contenu :

- **Phase 1 – Lancement** : recueil des attentes et motivations, formalisation des engagements, définition de la structure de portage de l'opération, modalités de fonctionnement des équipes, calendrier prévisionnel.
- **Phase 2 – Analyse initiale** : réalisation d'un diagnostic sur les enjeux, contraintes et potentialités, bilan de la réglementation, parties prenantes et leurs attentes, pertinence de l'opération au regard du développement durable.

- **Phase 3 – Choix et contractualisation des objectifs** : formalisation d'une charte d'objectifs avec les opérations professionnels après validation de leur faisabilité économique et leur pertinence, et mise en place du processus d'évaluations et d'actions correctives.
- **Phase 4 – Conception du projet et des actions** : définition et planification des actions à mener, finalisation du programme d'aménagement pour l'équipe conception, évaluation le programme par rapport aux objectifs.
- **Phase 5 – Mise en œuvre** : transcription réglementaire des objectifs (notamment sur les thématiques du social, de la démarche de qualité environnementale des bâtiments, et de la gestion du chantier). Définition des modalités de contrôle, évaluation des projets, planification des chantiers, transmission des livrets de gestion et de maintenance adaptés.
- **Phase 6 – Bilan et capitalisation** : l'aménageur doit faire le bilan de sa démarche aussi bien sur la conduite du projet, la gestion du temps, les apports, les difficultés, les performances atteintes et diffuser son retour d'expérience.

Ce SMO est actuellement en phase de test avec 18 opérations sélectionnées avec pour objectif de confronter le référentiel (version 0) à des contextes différents : acteurs publics et privés, procédure d'aménagement (ZAC ou lotissements), opérations de renouvellement ou d'extension, habitats ou activités économiques, etc.

Le HQE devient un incontournable du marché

L'année 2011 apparaît comme une année charnière dans la mise en œuvre de la loi Grenelle 2, qui s'inscrit dans la lignée des objectifs énoncés lors du Grenelle 1, à savoir permettre à la France de rattraper son retard en matière de développement durable, et de préparer l'avenir.

Les impératifs de réduction des déperditions énergétiques des bâtiments tertiaires, induits par ces lois, sont ambitieux, et vont avoir un impact non négligeable sur le parc tertiaire francilien pour au moins les dix prochaines années. Les immeubles verts deviendront alors les nouveaux standards du marché.

Les enjeux sont donc considérables pour l'immobilier d'entreprise, ce qui soulève la question de l'accélération de l'obsolescence du parc de bureaux francilien, vaste question compte tenu de l'étendue de ce parc, de son hétérogénéité, et de la multiplicité des propriétaires.

D'après une étude menée par IPD, entre 25 et 35 millions de m² devraient être rénovés. Les réglementations évoluent et les demandes de prestations techniques de qualité s'accroissent. A cela s'ajoutent aujourd'hui, les nouveaux enjeux environnementaux liés au Grenelle, avec des obligations toujours plus exigeantes aussi bien pour des bâtiments neufs que pour le parc existant.

Environ 10% du parc de bureaux francilien certifié HQE

A ce jour, Certivéa a délivré plus de 535 certifications HQE (tout type confondu) pour plus de 8 millions de m². En Ile-de-France, ce sont plus de 5 millions de m² de bureaux qui sont certifiés (livrés ou non), ce qui représente environ 10% du parc de la région capitale.

Répartition des immeubles HQE par grands secteurs en Ile-de-France

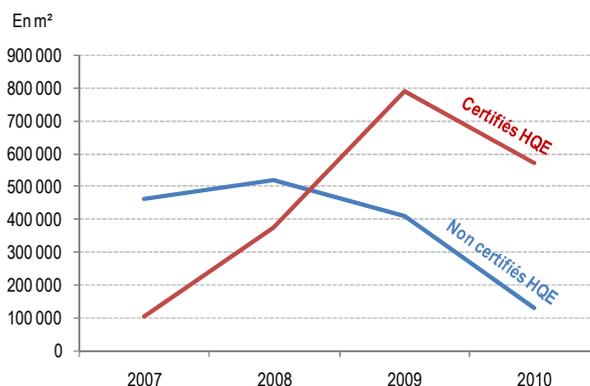
Secteur	Nombre de certifications HQE	M ² certifiés HQE	Dont BBC (en nombre)	Dont BBC (en m ²)
Paris	48	758 042	-	-
1 ^{ère} Couronne	117	3 353 422	2	16 942
2 ^{ème} Couronne	46	905 565	1	2 000
Total	211	5 017 029	3	18 942

Sources : Jones Lang LaSalle / Certivéa (données arrêtées à fin février)

Au total, plus de 200 opérations franciliennes de bureaux ont reçu le précieux sésame vert, et à fin février trois bâtiments avaient obtenu le label BBC (Bâtiment Basse Consommation). Il s'agit en très grande majorité d'immeubles de plus de 5 000 m². La 1^{ère} couronne concentre actuellement les 2/3 des mètres carrés certifiés.

Le nombre de bâtiments certifiés n'a eu de cesse de croître depuis 2006 et ce jusqu'en 2009, avant de connaître un léger ralentissement en 2010. Cette baisse n'est pas le signe d'un désengagement mais bien le reflet de conditions de marché difficiles qui ont marqué cette période, et qui ont incité les promoteurs et les investisseurs à reporter certains projets faute de financement.

Evolution des m² certifiés HQE Construction et non certifiés en Ile-de-France (Immeubles > 5000 m²)



Source : Jones Lang LaSalle

La question financière est bel et bien un vrai sujet du côté des investisseurs mais également du côté des utilisateurs. Les interrogations sont grandes et les investissements risquent d'être lourds. Pour les immeubles existants, comment rentabiliser les travaux de mise aux normes environnementales, et estimer une éventuelle valeur verte de l'immeuble après sa rénovation ?

D'après une étude commanditée par le CSTB et Certivéa, « Les immeubles de bureaux « verts » tiennent-ils leurs promesses ? », la « valeur verte » n'a été constatée, a proprement parler, qu'aux Etats-Unis aujourd'hui. En tendance, un immeuble certifié Energy Star et/ou LEED à localisation et qualité d'usage égale (qualité de l'air, acoustique, ventilation, lumière...) a en moyenne un loyer plus élevé (+ 3%), un meilleur revenu locatif (+6%), et un prix de revente supérieur de +16%.

La localisation et la qualité d'usage sont les deux fondamentaux de l'immobilier. Si un immeuble vert est mal localisé et la qualité d'usage du bâtiment est médiocre, alors l'immeuble sera moins performant en termes de taux d'occupation et de prix de revente.

Dans un contexte de marché haussier, un immeuble vert peut générer une survalueur. A l'inverse, dans un marché baissier, on constate plutôt une décote pour les immeubles non verts ; le tout à qualité d'usage et de localisation comparable.

La valeur verte apparaîtra plus facilement dans un marché détendu (équilibre entre l'offre et la demande).

Dans un contexte de durcissement de la loi et des obligations, les immeubles verts offrent une vraie prime à l'achat et devraient se louer plus rapidement. L'économie de travaux et de charges les rend plus attractifs, d'autant que les immeubles « énergivores » risquent de devenir difficilement vendables à l'avenir.

Tant que les immeubles verts ne représentent qu'une faible part du parc, ils disposeront d'un avantage compétitif certain qui sera valorisé tant par l'utilisateur que par l'investisseur.

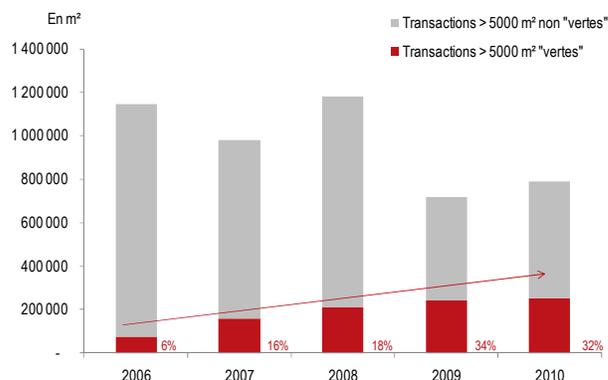
Que se passe-t-il du côté des utilisateurs ?

D'après une étude menée par l'OMI (L'Observatoire du Management Immobilier) en octobre 2010, sur la problématique du développement durable dans les grandes entreprises en France, 82% des entreprises interrogées avaient engagé une démarche environnementale récemment. Les résultats de l'enquête montrent que les effets de la mise en place de telles mesures sont encore mal quantifiables pour bon nombre de directions immobilières. Seules 1/3 d'entre elles constatent une diminution sensible des coûts d'exploitation et de maintenance. Et pour cause, car les entreprises ont avant tout une méconnaissance de leur consommation énergétique : 40% d'entre elles n'ont aucune idée de la consommation moyenne de leur siège social.

A ce jour, le Grenelle de l'Environnement semble surtout avoir eu un impact sur la stratégie immobilière des très grandes entreprises françaises cotées au CAC 40. Pour plus de 67% d'entre elles, le Grenelle a influencé sensiblement l'immobilier d'entreprise. Pour la plupart, le développement durable est créateur de valeur pour l'entreprise, créateur de valeur sociale et une réponse à une attente client. 93% d'entre elles ont une direction du développement durable. Cette fonction s'est vraiment installée au fil des années au sein des entreprises, grâce en France au Grenelle et en Europe au travers des réglementations.

D'un point de vue marché, le taux de pénétration du HQE dans la demande placée est croissant. En 2010, la part des transactions de plus de 5000 m² signées sur des immeubles HQE est 5 fois plus importante qu'il y a 4 ans. Elles représentent 32% des surfaces de plus de 5 000 m² prises à bail.

Taux de pénétration du HQE dans la demande placée supérieure à 5000 m² en Ile-de-France

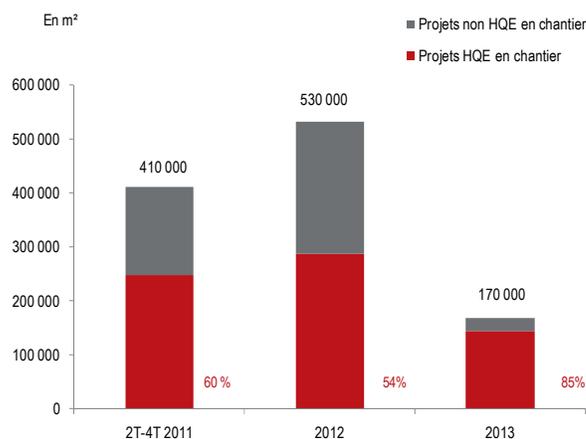


Source : Jones Lang LaSalle

En termes d'offre disponible, le marché dispose de plus de 3,7 millions de m² de bureaux, dont la qualité est très hétérogène. La part des offres neuves ou restructurées représente 25% du stock total vacant. Les immeubles dits de seconde main, susceptibles d'être de moindre qualité énergétique, sont donc très nombreux.

On dénombre environ 600 000 m² de surfaces vacantes HQE, soit 16% du stock disponible d'Ile-de-France. Il s'agit d'une quarantaine d'immeubles de grand gabarit (surfaces supérieures à 5 000 m²) situés majoritairement en 1^{ère} couronne, notamment dans l'ouest francilien. Il s'agit quasi exclusivement d'immeubles neufs ayant reçu la certification HQE Construction ce qui témoigne de la pénétration croissante du HQE dans le parc existant récent, et a fortiori dans le parc à venir.

Part des projets mis en chantier HQE de 5 000 m² et plus, livrables d'ici à fin 2013 en Ile-de-France



Source : Jones Lang LaSalle

Globalement, les surfaces de qualité de grande taille se font de plus en plus rares, notamment sur certains marchés. La crise économique et financière mondiale a mis un coup d'arrêt au marché des VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement), ce qui a conduit au report voire à l'abandon de bon nombre de projets.

Aujourd'hui, l'offre future neuve certaine (c'est-à-dire mise en chantier) est toujours réduite, malgré une légère reprise des constructions ce trimestre. A fin mars, 1,1 million de m² de projets, livrables à horizon 2013, étaient en cours de construction. Seuls 600 000 m² étaient encore disponibles à la location. Autrement dit 45% avaient déjà été pré-loués. 61% des projets en cours de construction avaient déjà reçu une certification HQE.

Un immeuble neuf pour être loué aux conditions optimales de marché doit répondre aux critères de développement durable. Et si un immeuble, qui n'est pas vert aujourd'hui, est encore louable, il le sera difficilement demain, et encore plus après demain.

Les promoteurs et les investisseurs l'ont bien compris. Certains visent même une double voire une triple certification. La France est d'ailleurs précurseur sur la multi certification des immeubles, ce qui n'est pas forcément le cas d'autres places immobilières comme Londres et New York.

Le HQE français commence même, petit à petit, à s'exporter hors de nos frontières : 10 certifications ont déjà délivrées à l'étranger et une dizaine d'autres sont en cours.

Le HQE d'exploitation, un nouvel enjeu

Au-delà du HQE Construction et des performances énergétiques conventionnelles, Certivéa s'est interrogé dès 2008 à la prise en compte des performances réelles des immeubles, celles des compteurs et des factures. Cette démarche a été originale en Europe, et une nouvelle fois précurseur. Elle s'est effectuée sur la base d'une coopération inédite entre un propriétaire/gestionnaire, un utilisateur et un exploitant. Et c'est cette trilogie qui est en jeu pour mettre en place les bonnes pratiques, et pour formaliser des engagements communs. Ces trois métiers connaissent une évolution, et c'est surtout les rapports entre eux qui sont en train de changer.

A ce jour, 29 certificats HQE Exploitation ont été délivrés, et 50 demandes sont en cours. Le HQE Exploitation permet de mettre en place une démarche environnementale vertueuse, et apparaît comme un véritable outil de bonne gestion d'un bâtiment. Qui plus est lorsque des baux verts commencent à être signés avec certains locataires.

Les immeubles certifiés HQE Exploitation en Ile-de-France



N°	Nom	Ville
1	O2	ASNIERES-SUR-SEINE
2	FRONT OFFICE 92	ASNIERES-SUR-SEINE
3	BATIMENT 270	AUBERVILLIERS
4	RIVER OUEST	BEZONS
5	PORTES DE LA DEFENSE	COLOMBES
6	COEUR DEFENSE	COURBEVOIE
7	CB20 - LES MIROIRS	COURBEVOIE
8	LE DELAGE	GENEVILLIERS
9	LE MONDIAL	SAINT-DENIS
10	1 PLACE VICTORIEN SARDOU	MARLY-LE-ROI
11	TOUR 9	MONTREUIL
12	TERRA NOVA 3	MONTREUIL
13	32 HOCHÉ	PARIS 8
14	TOUR OLIVIER DE SERRES	PARIS 15
15	MACIF - PLACE ETIENNE PERNET	PARIS 15
16	LE PARC DU MILLENAIRE 1	PARIS 19
17	TELEGRAPHE	PARIS 7
18	47 RUE AMPERE	PONTOISE
19	TOUR GRANITE	PUTEAUX
20	TOUR EDF	PUTEAUX
21	QUAI 33 - ANJOU	PUTEAUX
22	CRISTALIA	RUEIL-MALMAISON
23	LE HIVE	RUEIL-MALMAISON
24	EUROCRYSTAL	SAINT-OUEN
25	LE BLERIOT	SURESNES
26	VERDI	SURESNES

Source : Certivéa

Le HQE Exploitation a également un double avantage : d'une part de constater une performance et un engagement dans la durée, et d'autre part de labéliser le parc existant, soit un plus grand nombre d'immeubles concernés ce qui assure un meilleur ancrage dans le marché face à un renouvellement très lent du parc.

D'après l'enquête de l'OMI, 30% des entreprises interrogées ont engagé une certification HQE Exploitation (dont 72% sont des entreprises cotées). Il s'agit avant tout d'une démarche volontaire, très majoritairement initiée par l'entreprise elle-même. Elles sont toutefois encore peu nombreuses à avoir mise en place des baux verts. Il s'agissait majoritairement d'entreprises non cotées.

Précisons qu'à compter du 1^{er} janvier 2012, les baux conclus et renouvelés portant sur des surfaces de bureaux (et de commerces) supérieures à 2.000 m² devront comporter obligatoirement une annexe environnementale. Cette obligation interviendra en juillet 2013 pour les baux en cours.

RT 2012 : tout le monde dans les starting-blocks !

A quelques mois de l'entrée en vigueur de la nouvelle Réglementation Thermique 2012, qu'est ce qui va changer ? Initialement prévue pour janvier 2011, l'application de la RT 2012 avait d'abord été repoussée à juillet 2011. Finalement, l'application de la nouvelle réglementation ne sera effective qu'à compter du 28 octobre 2011. A partir de cette date, tout immeuble neuf de bureaux devra être construit en fonction de la nouvelle réglementation thermique. Les futurs projets devront répondre à de nouvelles exigences liées à l'efficacité énergétique minimale du bâtiment et à sa consommation énergétique. L'objectif est d'une part de limiter les besoins en énergie pour le chauffage, la climatisation, la ventilation, l'eau chaude sanitaire, les auxiliaires et l'éclairage, et d'autre part de fixer à 50 kWh/m²/an en moyenne la consommation maximale d'énergie primaire du bâtiment, soit un niveau 5 fois moins élevé qu'actuellement.

Le maître d'ouvrage devra déclarer, à l'appui de sa demande de permis de construire, que le projet répond aux nouvelles normes. A l'achèvement des travaux, il devra également fournir à l'autorité

publique un document attestant que la réglementation thermique a bien été prise en compte. Cette attestation sera établie, en fonction des catégories de bâtiments, par un contrôleur technique, un architecte ou un certificateur. Ce double mécanisme de déclaration et d'attestation devrait ainsi assurer le respect de la nouvelle réglementation technique.

Si le Grenelle 1 fixe notamment comme objectif la baisse de la consommation énergétique des bâtiments par la mise en place de nouvelles normes ambitieuses pour les constructions neuves, il vise également à l'amélioration de la performance énergétique du parc existant. En effet sur ce parc de bâtiments est prévue une réduction de 38% de la consommation d'énergie d'ici 2020. En moyenne, ces bâtiments consomment 350 à 250 kWh/m²/an, ce qui devrait les ramener à une consommation de 217 à 155 kWh/m²/an. Pour se faire, le Grenelle 2 prévoit une obligation de faire des travaux d'amélioration de la performance énergétique dans un délai de 8 ans à compter du 1^{er} janvier 2012.

A cela s'ajoute, pour les entreprises privées de plus de 500 salariés, un bilan obligatoire des émissions de gaz à effet de serre, auquel sera jointe une synthèse des actions envisagées pour réduire ces émissions. Ce dernier devra être établi au plus tard pour le 31 décembre 2012.

Des bureaux à énergie positive, le nouveau défi

Alors qu'un immeuble neuf construit en 2009 consomme en moyenne 150 kWh/m²/an, et que d'ici quelques mois les bâtiments BBC deviendront la norme, avec une consommation moyenne de 50 kWh/m²/an, l'heure est déjà aux Bâtiments à Energie Positive (BEPOS), future RT 2020.

La nouvelle réglementation thermique n'est pas encore rentrée en vigueur (RT 2012) que certains investisseurs et promoteurs développent déjà des bâtiments plus performants, répondant à des normes que le Grenelle n'imposera qu'en 2020. Il s'agit de bâtiments qui produiront, a minima, au moins autant d'énergie qu'ils en consommeront.

2011, année clé dans la mise en œuvre de la loi Grenelle 2

Point sur l'état d'avancement des 8 chantiers du Grenelle 2 (applicables aux bâtiments tertiaires)

Chantier	Description	Décret déjà publié	Décret 2011	Décret ultérieur	Mise en application
Bâtiment neuf	Application de la RT 2012	✕			Applicable en janvier 2012
	Déclaration de prise en compte de la RT au dépôt de PC		✕		Applicable depuis mars 2011
	Attestation de prise en compte de la RT à l'achèvement des travaux		✕		Applicable depuis mars 2011
	Attestation de prise en compte de la réglementation acoustique à l'achèvement des travaux	✕			Applicable depuis décembre 2010
	Prise en compte des émissions de GES dans les constructions			✕	Applicable à partir de 2020
Bâtiments existants	Attestation de prise en compte de la RT Existant à l'achèvement des travaux		✕		Applicable en juin 2011
Bâtiments tertiaires publics et privés	Affichage du DPE dans les bâtiments recevant du public	✕			Applicable depuis octobre 2010
	Obligation de travaux d'amélioration de la performance énergétique avant 2020		✕		Applicable en décembre 2011
	Etablissement d'un bail vert pour les bâtiments tertiaires de plus de 2.000 m ²		✕		Applicable en janvier 2012
Copropriétés	Modification des règles de majorité pour la décision de travaux d'économie d'énergie		✕		Applicable en juin 2011
	Possibilité de voter des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives au frais du copropriétaire		✕		Applicable en juin 2011
	DPE ou audit énergétique (quand immeubles > 50 lots) obligatoire sous 5 ans à partir de 2012 quand chauffage collectif		✕		Applicable en 2012
	Suite à DPE ou audit, obligation faite au syndic de proposer i) un plan de travaux ou ii) un Contrat de Performance Energétique (CPE)		✕		Applicable en 2012
Sensibilisation à la performance	Obligation de joindre le DPE aux contrats de location	✕			Applicable depuis décembre 2010
	Obligation d'afficher le DPE dès la publicité immobilière	✕			Applicable depuis janvier 2011
Urbanisme	Le PC ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables, de procédés de construction performants ou d'installations d'énergie renouvelable		✕		Applicable depuis février 2011
	Bonus de COS pour les bâtiments performants		✕		Applicable depuis février 2011
Précarité énergétique	Ne concerne pas le tertiaire. Introduction de la définition de précarité énergétique.	-	-	-	-
Matériaux et déchets	Définition et certification des éco matériaux		✕		Applicable depuis mars 2011
	Etiquetage des matériaux de construction		✕		Applicable en mai 2011
	Plans de gestion des déchets du BTP		✕		Applicable en 2011

Conclusion

Le compte à rebours a donc commencé pour l'immobilier.

Compte tenu du renouvellement très lent du parc de bureaux, l'essentiel de l'enjeu se concentre sur la rénovation du parc existant. La création des certifications HQE Exploitation et HQE Rénovation en France répondent à cette donnée du marché : favoriser l'amélioration des performances du bâti existant en exploitation en donnant aux propriétaires et occupants les moyens de faire certifier leur immeuble. Une telle démarche permet d'ancrer plus profondément le positionnement « Développement Durable » dans le marché tertiaire.

Dans un contexte de sortie de crise et de mise en œuvre de la loi Grenelle, la rénovation du parc apparaît, sans conteste, comme un défi majeur pour les professionnels de l'immobilier dans les années à venir. L'ensemble des acteurs attend ainsi avec inquiétude le décret d'application qui précisera les objectifs et modalités des obligations de rénovation de l'existant avant 2020 ; d'autant que le marché ne dispose pas de réel indicateur pertinent sur les coûts à engager ni sur le retour sur investissement. Néanmoins, ne pas entreprendre cette démarche de mise à niveau expose au risque de voir les immeubles subir une décote aussi bien sur les valeurs locatives que les prix de vente.





Real value in a changing world

Bureaux Jones Lang LaSalle France

Paris

40-42 rue La Boétie
75008 Paris
Tél. : + 33 (0)1 40 55 15 15
Fax : + 33 (0)1 46 22 28 28

La Défense

Immeuble Le Berkeley
19-29, rue du Capitaine Guynemer
92903 Paris La Défense Cedex
Tél. : + 33 (0)1 49 00 32 50
Fax : + 33 (0)1 49 00 32 59

Saint-Denis

3, rue Jesse Owens
93210 Saint-Denis
Tél. : + 33 (0)1 40 55 15 15
Fax : + 33 (0)1 48 22 52 83

Le Plessis-Robinson

"La Boursidière"
BP 171
92357 Le Plessis-Robinson
Tél. : + 33 (0)1 40 55 15 15
Fax : + 33 (0)1 46 01 06 37

Lyon

55, avenue Foch
69006 Lyon
Tél. : + 33 (0)4 78 89 26 26
Fax : + 33 (0)4 78 89 04 76

Contacts

Virginie Houze

Directeur
Département Etudes et Recherche
Paris
+33 (0)1 40 55 15 94
virginie.houze@eu.jll.com

Sophie Benainous

Responsable Etudes
Département Etudes et Recherche
Paris
+33 (0)1 40 55 85 15
sophie.benainous@eu.jll.com

Franz Jenowein

Directeur
Conseil Immobilier Durable
Paris
+33 (0)1 40 55 85 31
franz.jenowein@eu.jll.com

www.joneslanglasalle.fr

Conformément à la dérogation prévue par l'Association HQE, titulaire de licences totales et exclusives d'exploitation de la marque HQE® et des marques dérivées, le ® ne sera plus apposé après HQE dans la suite du présent ouvrage (« Du bon usage de HQE®, version révisée adoptée par le CA du 11 décembre 2006 »).

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, inc. 2011 - Tous droits de reproduction, de représentation, de traduction et d'adaptation par tous procédés réservés pour tous pays. Toute reproduction intégrale ou partielle, par quelque procédé que ce soit, faite sans l'autorisation de Jones Lang LaSalle ou de ses ayants droits est illicite (art. L. 122-4 du Code de la propriété intellectuelle) et constitue une contrefaçon sanctionnée par les articles L. 335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. Jones Lang LaSalle ne saurait en tout état de cause être tenu responsable de tout dommage direct ou indirect ou de toute perte subie en raison d'une inexactitude ou d'une incorrection de ce document.