

Adrien MORY

ESSEC

Master en Management Immobilier

2009 – 2010

**« Les enjeux de l’immobilier durable pour les utilisateurs
locataires de bureaux »**



Octobre 2010

Directeur de mémoire : M. Fabrice HAIAT

Plan

- Parcours de l'auteur	5
- Remerciements	6
- Introduction	7

1. Le développement durable, le Grenelle de l'Environnement et le marché immobilier

a. Développement durable	
i. Genèse du concept de développement durable	10
• Les Trois Piliers du développement durable	10
• Normes & Définitions.....	11
• Quelques textes fondateurs du développement durable	11
• Un impact transversal dans l'organisation de l'entreprise.....	12
ii. Le secteur immobilier pointé du doigt.....	13
iii. Le facteur 'Santé'	14
b. L'immobilier durable	15
i. un parc hétérogène	15
ii. Une réglementation complexe, entre obligation et incitation.....	15
iii. Certifications & labels : une grande source de confusion	16
iv. Une prise de conscience collective	19
c. Le Grenelle de l'Environnement	20
i. Genèse du Grenelle de l'Environnement	20
• le retard de la France	20
• Les étapes clés : Lancement - Loi Grenelle 1	21
ii. Le Plan Bâtiment Grenelle	21
iii. La Loi Grenelle 2	22
iv. Quels changements concrets ?	23
d. Décryptage des interfaces des acteurs du marché.....	24
i. Un marché fragmenté	24
• Acteurs	24
• Produits	24
ii. 'Breaking the vicious circle of Blame'	25
iii. Comprendre la position de chaque profession	26
• Investisseurs	26
• Promoteurs et Constructeurs.....	28
• Architectes	28
• Gestionnaires & Facility Managers	28
• Commercialisateurs et Sociétés de Conseil	29
• Utilisateurs	30
• Occupants	31
iv. Pour revenir sur un cercle vertueux	32

v. Quel contexte de marché et quel impact ?	33
---	----

2. Analyse des impacts pour l'utilisateur de bureaux

a. Impacts sociaux	36
i. Des enjeux variables selon la taille de l'entreprise	36
ii. La Responsabilité Sociale de l'Entreprise	38
iii. Bénéfice en termes d'image	38
iv. Confort, santé et bien-être pour les employés.....	40
v. De la nécessité de l'éco-comportement	43
vi. Bénéfices pour l'entreprise	44
b. Impacts économiques	46
i. Comprendre l'impact pour l'investisseur : la Green Value	46
• Quel surcoût pour la construction neuve ?	46
• Les coûts de rénovation de l'existant	48
• Un revenu locatif en hausse	49
• Des écarts de loyer à remettre dans le contexte de marché	49
• Valeur vénale en progression ?.....	50
• Green value ou Brown discount	51
• Des investissements à prévoir dans la cycle de vie de l'immeuble	52
ii. La problématique des charges	52
iii. Les promesses sont-elles tenues ?	53
iv. Impact des baisses de consommations sur le coût global	53
c. Impacts juridiques	55
i. Risques juridiques liés au contenu du bail existant	56
• La clause de mise en conformité	56
• La clause de réalisation de travaux	57
• Taxes et contributions nouvelles	57
• 'Verdissement en cours de bail'	58
ii. Les nouveaux enjeux du bail vert	58
• Définition - Obligations du Grenelle 2	58
• Vers une nouvelle relation Bailleur / Preneur	59
• Contenu - Avantages & Inconvénients	59
• Dark Green ou Light Green ?	60
• De la difficulté de l'Energy Rating ou le nouveau rôle du métrologue	61

3. Recommandations et Préconisations : quels leviers d'actions pour les utilisateurs ?

a. Evaluer la situation et les paramètres d'influence	62
b. Etablir un diagnostic sur la performance environnementale des surfaces	63
c. Modifier les réglages de gestion et surveiller les consommations	65
d. Engager une réflexion avec le propriétaire	66

e. Réaliser des travaux de modifications sur le bâtiment et sur l'aménagement.....	67
f. Encourager les occupants à adopter un comportement éco-citoyen	69
g. Bénéficier d'incitations fiscales	72
h. Engager une démarche HQE Exploitation	73
i. Déménager sur un immeuble vert	75
Conclusions	76
Bibliographie	79
Sites internet	81
Annexes	82

Quelques mots sur l'auteur

Diplômé d'une école de commerce européenne en 1994, j'ai travaillé quelques années dans une filiale d'Alcatel qui produisait et commercialisait des équipements de parkings, à Bruxelles puis à Paris.

En entrant chez Regus en 1998, j'ai alors découvert le marché de l'immobilier tertiaire par le prisme du mix produits-services, similaire au produit hôtelier. J'ai ainsi découvert les rouages des marchés de bureaux parisiens, les motivations et contraintes des utilisateurs, les alternatives s'offrant à eux et la palette d'intervenants (si large) sur ce marché.

De 2005 à 2007, j'ai rejoint l'équipe Vente-Investissement de la société Atisreal (devenue BNP Paribas Real Estate) pour m'occuper du marketing et de la communication. J'ai ainsi découvert le marché de l'investissement, de la vente utilisateurs, de l'hôtellerie et du développement foncier, à une époque où les capitaux affluaient en masse sur un marché en explosion qui a atteint des sommets inédits.

Revenu chez Regus en 2007 au poste de Directeur du Développement Immobilier pour la France et certains pays d'Europe du Sud (poste que j'occupe jusqu'à ce jour), j'ai la charge d'identifier les nouvelles implantations du réseau Regus, de réaliser le montage financier du projet, de négocier les conditions de prise à bail jusqu'à la signature, selon les critères établis par la direction du groupe.

Pour rappel, le groupe Regus est le leader mondial des solutions d'externalisation de bureaux, avec près de 1000 implantations à travers le monde, dont 50 en France. Les sites sont des immeubles indépendants ou des étages d'immeubles, sur des surfaces variant de 500 à 6000m² (54, av Hoche, Paris 8^{ème}). Regus est toujours locataire des lieux.

Le principe du concept dit de 'centre d'affaires' est de louer une surface en bail conventionnel, de l'aménager et l'équiper entièrement (cloisonnement, câblage informatique, télécom, mobilier, internet..) et de mettre à disposition de ses clients, des petites surfaces de bureaux 'clés-en-main' et salles de réunions, sous forme d'un contrat de prestations de services, pour des durées courtes et moyennes. La durée moyenne de séjour des clients est environ de quatorze mois.

En 2009, j'ai souhaité compléter mon expérience, principalement issue du terrain, par une formation immobilière permettant d'appréhender les mécanismes de ce marché dans le détail. A titre d'exemple, étant dans une position d'utilisateur, il me semblait essentiel de comprendre la logique financière de l'investisseur de bureaux. Pour ce faire, je me suis naturellement tourné vers le Master en Management Immobilier de l'ESSEC, qui au-delà des cours variés, d'un corps enseignant de qualité et d'outils pédagogiques de dernier cri, offre au sein d'une promotion de 42 élèves de tous métiers, un lieu d'échange et d'ouverture sans équivalent.

Contact

adrien.mory@regus.com

adrienmory@yahoo.fr

tél. : 06 08 67 97 69

Remerciements

Pour mener ce travail à bien, j'ai eu la chance de rencontrer un ensemble de professionnels de l'immobilier passionnés et passionnants, qui ont eu la gentillesse de m'accorder un peu de leur temps. J'ai beaucoup appris durant ces entretiens et je tiens à les remercier chaleureusement. Au travers de ce travail, j'espère apporter une modeste contribution à leurs immenses connaissances en matière d'immobilier et de développement durable, et à alimenter les débats qui animent la profession en ce moment.

- M. Bernard HAAS, Vice-président de l'Association des Directeurs Immobiliers
- Mr Jean CARASSUS, Directeur du Département Economie et Sciences Humaines du CSTB, Professeur à l'Ecole des Ponts et créateur du Blog immobilierdurable.eu
- Pascal PLOTTEGHER, Directeur Immobilier du Groupe ESSILOR
- Me Philippe PELLETIER et Me Marie-Odile VAISSIE du cabinet LEFEVRE PELLETIER et Associés
- Fabrice HAIAT, PDG de la société VIZELIA et Professeur à l'ESSEC
- Loïc BLIN, Directeur Immobilier du Groupe SAFRAN
- Joël MARIAS, Directeur Immobilier et Services Généraux de PHILIPS
- Maya RAVERAU, Responsable du Développement Durable, AOS STUDLEY
- Benoît MOREL d'ARLEUX, Département Gestion Immobilière, Crédit Agricole CIB
- Thierry LABORDERIE, Directeur Grands Comptes Utilisateurs, DTZ
- Giles BATEMAN, Directeur du Département Corporate Strategies, CBRE
- Franz JENOWEIN, Directeur du Développement Durable, Jones Lang LaSalle
- Me Julia PELPEL-MOYNOT, Avocate, Cabinet CMS Francis Lefebvre
- Xavier PELTON, Directeur de l'Asset Management, AMUNDI
- Laetitia GEORGE, Director, CBRE Investors
- François JUSSAUME, Responsable Recherche IPD Utilisateurs
- Liem NGUYEN, Director Real Estate Market, Bureau Veritas GREEN RATING
- Alexis MOTTE, Directeur Associé, MOBILITIS
- Jacques Joseph ORVOEN, Office Coordinator, Boston Consulting Group
- Thierry BERGER, Direction Immobilière, ALSTOM Transport
- Jérôme DUMINIL, Directeur Associé, ENEOS Ile-de-France

Je tiens également à remercier Mr Paulo DIAS, Chief Executive Officer de REGUS EMEA, pour la confiance qu'il m'accorde à titre professionnel au sein de Regus depuis plus de 10 ans.

Introduction

Au moment où je débutais cette formation, ma vision de l'immobilier durable était très limitée ; je m'en faisais une idée similaire à de la 'fourrure verte' utilisée par des publicitaires en mal d'idées. Après quelques lectures, discussions et conférences sur le sujet, j'ai rapidement compris qu'il s'agissait d'un enjeu majeur impactant le secteur immobilier dans son ensemble. J'avais sous-estimé l'impact des nouvelles réglementations, la prise en compte majeure de ce paramètre sur de nombreux projets de grande taille ainsi que l'avance importante des marchés étrangers en la matière.

A l'heure où les entreprises cherchent à réduire leurs empreintes environnementales et où leurs dirigeants comprennent les enjeux de société et de responsabilité que cela représente, l'immobilier est clairement identifié comme un des premiers leviers d'action, non seulement parce qu'il représente la première source d'émissions de gaz à effet de serre, mais aussi parce qu'il porte des enjeux essentiels et souvent sous-estimés dans l'entreprise.

La fonction immobilière dans l'entreprise est managée de manière très aléatoire. Bien que le coût immobilier représente en moyenne le 2^e poste de coût d'une entreprise après les salaires¹ (ou 3^e selon l'importance du poste 'Informatique'), moins de 25% des entreprises du CAC 40 disposent d'une direction immobilière. La fonction immobilière se trouve souvent gérée par les services généraux, avec plus ou moins de réussite, ou externalisée, plus rarement.

Compte tenu de l'impact fort du développement durable sur le marché immobilier, il m'a paru important, tant par intérêt personnel que dans mon rôle d'utilisateur, d'identifier quels seraient les enjeux de ce changement majeur, que beaucoup de professionnels de l'immobilier considèrent être 'une lame de fond'.

Pour résumer la question générale à laquelle je souhaite répondre à travers cette étude : «Je suis un utilisateur de bureaux, comment vais-je être impacté par l'importance croissante du développement durable au sein de mon entreprise ? Quels sont les risques, liés au bail, à la conformité de mes locaux, aux nouvelles réglementations ? Quelles sont les opportunités ? Quels bénéfices puis-je attendre ? Mes coûts vont-ils augmenter, ou baisser ? Le contrat avec mon propriétaire va-t-il changer ? »

Le sujet est vaste et soulève un nombre important de questions et d'incertitudes ; aussi j'ai souhaité le limiter au produit bureaux, et me concentrer sur les utilisateurs locataires.

S'agit-il de l'impact seul du Grenelle de l'Environnement ou plus largement de l'importance grandissante du développement durable dans l'entreprise ? Pour reprendre les mots de Philippe PELLETIER, acteur majeur du Plan Bâtiment Grenelle, un nombre important de changements du marché interviennent en dehors du Grenelle. Dans ce grand mouvement de fond, le Grenelle n'est qu'un outil législatif et politique. Au-delà de l'importance du caractère incitatif ou contraignant de certaines lois, susceptibles d'accélérer la mutation des actifs, les acteurs de l'immobilier ont compris depuis quelques années qu'ils devaient impérativement intégrer la dimension durable dans leurs actifs. La question principale demeure être la mise en œuvre de cette volonté.

Le plan de cette étude s'articulera autour de trois parties distinctes :

- Dans un premier temps, nous nous attacherons à définir la problématique, en rappelant les fondamentaux du développement durable, les enjeux du Grenelle de l'Environnement dans son ensemble et rappeler le rôle de l'utilisateur de bureaux au sein d'un marché si particulier pour les non-initiés.

¹ Source IPD

- Puis, nous tâcherons d'évaluer les impacts du développement durable pour l'utilisateur de bureaux au travers de trois dimensions : sociale, économique et juridique.
 - D'un point de vue social, nous nous pencherons sur les impacts au regard de l'occupant, de la responsabilité civile de l'entreprise quant à l'usage de son outil immobilier et des bénéfices que l'utilisateur peut identifier dans l'intégration du développement durable dans sa stratégie immobilière.
 - D'un point de vue économique, nous tenterons d'évaluer les impacts en terme de coût immobilier, et pas seulement pour le loyer mais l'ensemble des composants du coût global immobilier (et ils sont nombreux).
 - Sur la partie juridique et légale, nous nous attacherons à identifier les impacts potentiels du bail 'investisseur' traditionnel et de son contenu. Nous évoquerons les nouvelles formes contractuelles qui voient le jour au regard de nouvelles contraintes environnementales et le bail vert en particulier.
- Dans une troisième et dernière partie, nous établirons un certain nombre de recommandations à l'usage des utilisateurs de bureaux, afin de mieux appréhender ces nouveaux enjeux de l'immobilier durable. Quels sont les outils à disposition des utilisateurs pour évaluer l'empreinte environnementale de leur immobilier ? quels sont les leviers d'actions pour 'verdir' son immobilier ? Quels sont les conseils pour limiter l'impact financier et juridique d'une nouvelle implantation ?



Dessin paru dans 'The New Yorker' après la pollution BP dans le Golf du Mexique – 2010
www.harrybliss.com

Liste d'abréviations

ADI	Association des Directeurs Immobiliers
BBC	Bâtiment Basse Consommation
BEPOS	Bâtiment à Energie Positive
BET	Bureau d'Etudes Technique
BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Management
CASBEE	Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation
COS	Coefficient d'Occupation des Sols
CPE	Contrat de Performance Energétique
DPE	Diagnostic de Performance Energétique
GES	Gaz à effet de serre.
GTB	Gestion Technique du Bâtiment
GTC	Gestion Technique Centralisée
GRI	Global Reporting Initiative
HPE	Haute Performance Energétique et
HQE	Haute Qualité Environnementale
ICC	Indice du Coût de la Construction
ILAT	Indice des Loyers d'Activité Tertiaires
IGH	Immeuble de Grande Hauteur
kWh	Kilowatt/heure.
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design
PC	Permis de Construire
PLU	Plan Local d'Urbanisme
QEBE	Qualité Environnementale du Bâtiment en Exploitation
QEP	Qualité Environnementale des Pratiques
QCA	Quartier Central des Affaires (de Paris)
RICS	Royal Institute of Chartered Surveyors
RT	Règlementation thermique
SBA	Sustainable Building Alliance
SMEX	Système de Management de l'Exploitation
THPE	Très Haute Performance Energétique

1. Le développement durable, le Grenelle de l'Environnement et le marché immobilier

a. Développement durable

i. Genèse du développement durable

Les premiers mouvements de pensée autour du concept de développement durable datent de 1968, à travers la création du Club de Rome, groupe de personnalités de haut rang souhaitant attirer l'attention sur les limites de la croissance, puis le rapport Meadows, publié en 1972 par le même groupe sous le titre « The limits of growth » (Les limites de la croissance) qui généra de nombreux débats à l'époque des Trente Glorieuses. Ce rapport souligne les dangers de la croissance démographique et économique que le monde connaît alors. Les scénarios alarmants prédisant l'appauvrissement de la population, l'augmentation de la pollution et la raréfaction des ressources, ne manquent pas de faire réagir.

En 1987, au travers des travaux de la Commission Brundtland, Commission mondiale sur l'environnement et le développement des Nations Unies, le concept de développement durable trouve un début de reconnaissance internationale et sa première définition : « *Le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs* ».

Proposant ainsi une voie de réconciliation entre le développement économique et les équilibres écologiques, le concept de développement durable sera ensuite relayé par des sommets qui ont marqué les esprits : le sommet de la Terre à Rio en 1992, le protocole de Kyoto en 1997 ou encore le sommet de Johannesburg en 2002.

• Les Trois Piliers du développement durable

Pour compléter cette définition, l'objectif du développement durable vise à concilier les Trois Piliers à prendre en compte par les individus et les entreprises: social, écologique et économique, ainsi schématisés :



- Le pilier économique : maintenir la performance économique, qui détient une place prééminente dans la société de consommation
- Le pilier social ou humain: tenir compte des conditions de travail, de la formation des salariés et de leur diversité, lutter contre l'exclusion..

- Le pilier environnemental : le développement durable est souvent réduit à tort à cette seule dimension environnementale

L'objectif du développement durable est donc de concilier ces trois éléments dans toute action ou projet, et de trouver un équilibre à partir de ces trois enjeux.

A ces trois piliers s'ajoute le concept transversal de 'GOUVERNANCE' défini par les Nations Unies comme '*l'exercice des pouvoirs économique, politique et administratif pour gérer les affaires des pays à tous les niveaux*'.

Gouvernance : on peut distinguer plusieurs niveaux de gouvernance en termes de politique de développement durable, en fonction des territoires : mondial, européen, national ou celui de l'entreprise. L'objet de ce travail n'est pas de détailler les différentes actions liées à chaque pays ou collectivité territoriale mais il est important de souligner qu'à chaque niveau, un nombre important de plans d'actions ont vu le jour au fil des ans, avec plus ou moins d'ambitions.

• Normes & Définitions

Certains outils de mesure, normes et définitions liés au développement durable sont devenus des éléments de référence :

- **GES** : Gaz à Effet de Serre. La concentration de ces gaz (dont le CO²) dans l'atmosphère contribue au réchauffement climatique.
- Le **Bilan Carbone**² est un outil de comptabilisation des émissions de GES, développé par l'ADEME. Cet instrument de mesure, qui pourrait être utilisé comme base de calcul fiscal pour la taxe carbone par exemple. Dans le cadre de la loi Grenelle II, les entreprises de plus de 500 salariés dans les secteurs fortement émetteurs (déterminé par arrêt ou décret, ce qui pourrait être très restrictif) doivent établir des bilans GES avant fin 2011.
- **L'empreinte écologique**³ se distingue du Bilan Carbone par le fait qu'elle mesure les surfaces productives nécessaires pour produire les ressources d'un individu ou d'une population. Elle est exprimée en hectares globaux (hag).
- **kWhep/m²** : correspond à la mesure de performance énergétique des bâtiments en kilowatt/heure. Le sigle Ep signifie 'Energie Primaire', soit énergie brute avant transformation. La notion d'énergie finale correspond à l'énergie située en fin de chaîne de transformation de l'énergie.
- **Normes ISO 14000** : désigne les normes relatives au management environnemental. La plus connue est la norme 14001. Fonctionnant sur le même principe structurel que la norme ISO 9000, elle vise à « *repose sur le principe d'amélioration continue de la performance environnementale par la maîtrise des impacts liés à l'activité de l'entreprise*⁴ ».

• Quelques textes fondateurs du développement durable

- **La convention cadre des Nations Unies sur les changements climatiques** : adoptée à Rio en 1992, elle affichait comme objectif principal de stabiliser les concentrations de GES dans l'atmosphère

² Cf www.ademe.fr pour plus de détails. Bilan Carbone® est une marque déposée de l'ADEME.

³ Définition par le Pr anglais Colin Fudge : « *l'empreinte écologique est « la superficie géographique nécessaire pour subvenir aux besoins d'une ville et absorber ses déchets ».*

⁴ Plus d'informations sur <http://iso14001.fr/>.

- **Le protocole de Kyoto**, en 1998, fixe un calendrier de réduction plus contraignant avec un objectif réduction globale du dioxyde de carbone de 5,2% à horizon 2012, par rapport à 1990. Entré en vigueur en 2005, il a été ratifié à ce jour par 183 pays, mais pas par les Etats-Unis.⁵
- En 2001, la **Commission Européenne** édite un rapport qui a fait date sur le développement durable, à l'occasion du Conseil de l'Europe de Göteborg. Il définit la stratégie européenne en matière de développement durable et propose des mesures pour répondre aux menaces qui pèsent sur la qualité de vie dans l'Union Européenne, et en particulier sur le changement climatique, la pauvreté et les risques sanitaires.
- En France, la **Charte pour l'Environnement**⁶ fut appuyée par le Président Jacques CHIRAC en 2005 ; adossée à la Constitution du pays et votée par le Parlement réuni à en congrès à Versailles, ce texte inscrit le droit à l'environnement comme une liberté fondamentale de valeur constitutionnelle.
- le **rapport Stern** (« **Stern Review** ») sur l'économie du changement climatique. Publié en 2007 par l'économiste Sir Nicholas STERN pour le compte du gouvernement britannique, il alerte sur le risque d'une récession économique d'une « ampleur catastrophique » si aucune action n'est mise en place.

Il fut souvent reproché à ces textes de se limiter à de grandes déclarations d'intention, sans actions concrètes contraignantes. Néanmoins, la première vertu de ces sommets mondiaux et rapports alarmants fut d'établir un diagnostic sur l'état de la planète et des actions à mettre en œuvre pour limiter les dégâts futurs.

- **Un impact transversal dans l'organisation de l'entreprise**

Dans le monde de l'entreprise, le concept de développement durable pris en compte à tous les étages de manière transversale

- Les services achats doivent modifier les sources d'approvisionnements afin d'intégrer des produits et services respectueux de l'environnement, et inciter leurs fournisseurs à prouver leur démarche vertueuse.
- En termes de marketing et de communication, il est important de 'verdir' son image, liée à la responsabilité sociétale de l'entreprise vis-à-vis de ses clients, fournisseurs, partenaires mais aussi et surtout de ses collaborateurs. Encore faut il que cette communication repose sur des actions concrètes et des investissements venant confirmer ces engagements
- Pour l'aspect financier, on voit apparaître des notions de 'comptabilité verte', et les sociétés cotés en bourse doivent également rendre des comptes sur la prise en compte du développement durable dans leur politique de gouvernance.
- Les ressources humaines insistent désormais sur les notions de diversité pour leurs politiques de recrutement et d'équité sociale.
- Les systèmes d'information sont également impactés, car source de consommations énergétiques significatives.

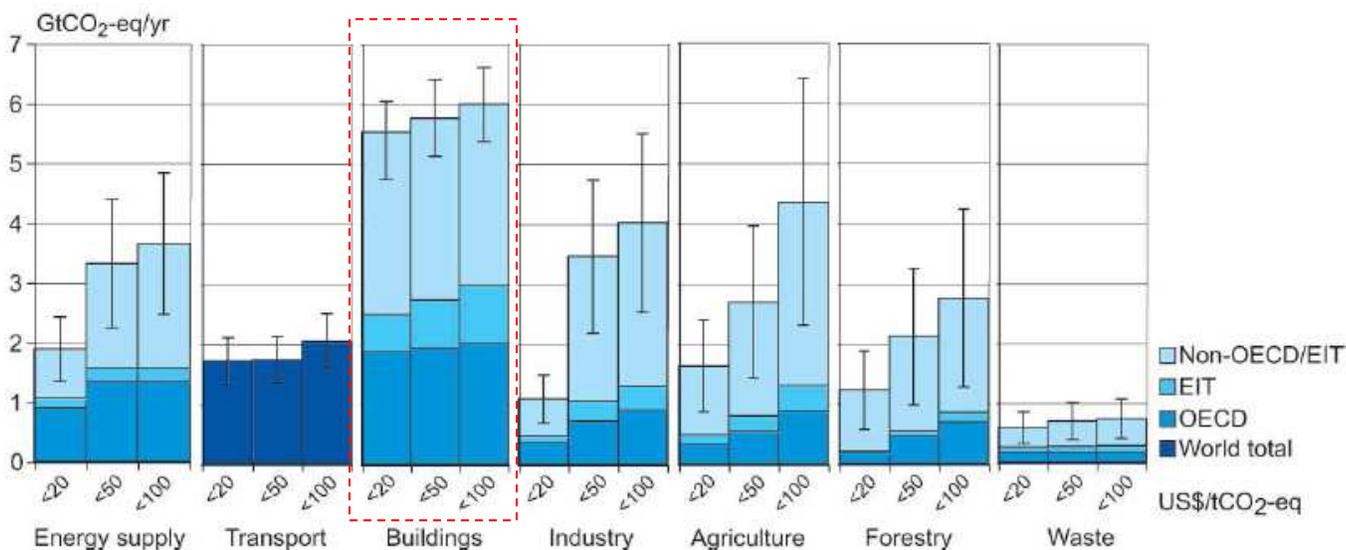
⁵ Texte original disponible sur <http://unfccc.int/resource/docs/convkp/kpfrench.pdf>

⁶ Texte de la charte disponible sur <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/dossiers/developpement-durable/charte-environnement.shtml>

ii . Le secteur immobilier pointé du doigt

Dans l'analyse des secteurs les plus consommateurs, celui du bâtiment est rapidement pointé du doigt ; il est également désigné comme celui pour lequel les sources d'économie sont les plus importantes.

Le rapport de l'UNEP SBCI (Sustainable Buildings and Construction Initiative) publié en 2008⁷ souligne que le secteur immobilier est celui dans lequel le potentiel de réduction des émissions, rapporté aux investissements requis, est le plus élevé, projeté en 2030, et en particulier dans les pays en développement.

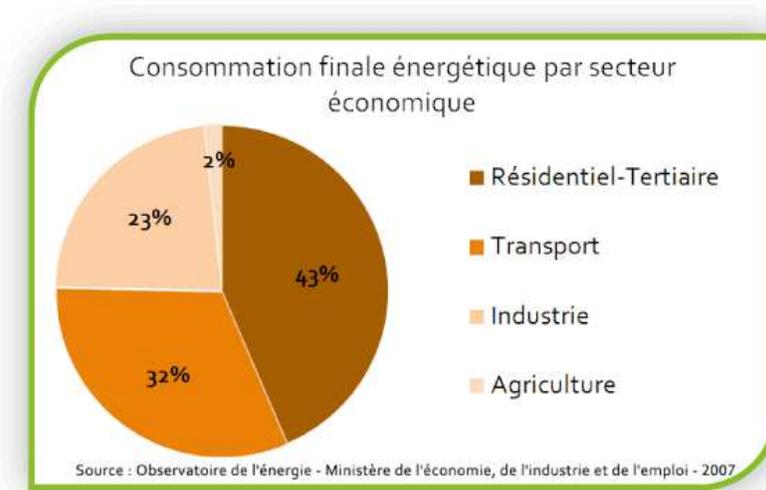


Réductions d'émissions potentielles dans les différents secteurs économiques en 2030, en fonction des coûts relatifs aux mesures de réduction (en USD / équivalent tonne CO₂)

Source UNEP

En France, il représente près d'un quart des émissions de GES et de plus de 40% de la consommation finale d'énergie. Ces chiffres sont souvent cités dans les rapports ou repris par les hommes politiques dans leurs discours sur le développement durable pour poser l'importance d'une prise en conscience majeur du développement durable dans le bâtiment, comme ce fut le cas pour la mise en place du Grenelle de l'Environnement. Cela montre également que l'immobilier peut contribuer significativement à une réduction des GES.

⁷ Sous le titre 'The Kyoto Protocol, the clean development mechanism and the building and construction sector'. Disponible sur le site <http://www.unep.org/>



Source : Rapport d'activité du Plan Bâtiment Grenelle 2009

D'autres chiffres peuvent être cités

- les 160 millions d'immeubles dans l'Union Européenne utilisent la moitié de l'énergie et créent 44% des émissions de CO₂ totales
- A titre d'exemple, selon le rapport de la SBCI-PNUE Bâtiment et changement climatique, « *selon certaines estimations prudentes, une politique d'efficacité énergétique plus agressive pourrait éviter l'émission de plus de 2 milliards de tonnes de CO₂, soit près de trois fois le volume de réduction prévu par le Protocole de Kyoto* ».

iii. Le facteur 'Santé'

Un troisième facteur vient s'ajouter, celui de la santé : les problèmes d'amiante, de plomb, de toxicité de certains revêtements mais aussi la qualité de l'air (légionellose, allergies, etc..) concernent directement le secteur de l'immobilier. Les chantiers de désamiantage, importants tant par leur coût que par le temps d'immobilisation et les moyens nécessaires, offrent des cas intéressants d'étude d'impact des mises aux normes d'actifs immobiliers liés à une nouvelle réglementation, bien qu'il s'agisse d'un cas bien différent de celui du Grenelle de l'Environnement. A titre d'exemple, les surfaces de bureaux de la Tour Montparnasse (constituée de lots de copropriété) ont dû être désamiantées dans les années 1990 et 2000 et les coûts de ce désamiantage sont parfois venus s'ajouter aux charges locatives déjà très élevées.

Pour citer un cas propre à ma fonction, en 2007, lorsque je cherchais des surfaces de bureaux pour Regus dans le quartier de la Gare Montparnasse, j'étais très surpris de l'écart de charges d'un étage à l'autre de la Tour, variant de 120 € à 250€ / m². D'après l'agent, chaque propriétaire impactait les coûts du désamiantage de façon différente, et ajustait le loyer en conséquence afin de rester compétitif. Nous avons finalement signé un bail sur une surface plus rationnelle, dans l'immeuble historique du 140 bis, rue de Rennes.

Au carrefour de ces différents aspects, l'immobilier durable devient donc une préoccupation grandissante pour les collectivités, les administrations et les entreprises. Comme nous le verrons plus tard, un nouveau projet immobilier offre aujourd'hui un cadre nouveau pour une entreprise pour mettre en place un ensemble d'actions de développement durable à tous les étages de l'entreprise.

b. L'immobilier durable

L'immobilier, premier levier du développement durable

Premier consommateur énergétique, les acteurs du marché immobilier (promoteurs, investisseurs, architectes et utilisateurs) ont progressivement pris conscience de leur rôle essentiel et de la nécessité de reconsidérer en profondeur la manière de penser les immeubles. Les collectivités territoriales ont également dû intégrer le développement durable dans les schémas d'urbanisme et dans la gestion du parc de logement sociaux.

La prise en compte du développement durable dans l'immobilier concerne non seulement la réalisation, la construction de l'immeuble mais aussi son exploitation et sa démolition. L'enjeu de l'immobilier durable est donc lié à la totalité du cycle de vie du produit immobilier. Le premier constat concerne donc les projets neufs des promoteurs et investisseurs qui ne peuvent désormais écarter une certification 'verte' pour les nouveaux projets, sous peine d'être 'disqualifiés'. Du côté des grands utilisateurs, quitte à investir massivement dans un nouveau bâtiment, autant respecter les normes environnementales qui deviendront rapidement incontournables.

i. Un parc hétérogène

Le deuxième constat concerne le parc existant ; c'est de loin le plus grand défi de l'immobilier durable. Des millions de m² ont été construits ou rénovés selon des critères de confort ou de construction qui n'intégraient pas la dimension développement durable. A titre d'exemple, 61% des surfaces qui composent le parc existant furent construites avant 1975 selon des normes énergétiques inadaptées aujourd'hui⁸. La remise aux normes de ces surfaces constitue un coût énorme. Pendant les années 1990, l'immeuble 'prime' était un immeuble bien placé, vitré toute hauteur, avec suffisamment de parkings et une consommation énergétique élevée. Paradoxalement, ces immeubles très énergivores pourraient s'avérer plus rapidement obsolètes que les actifs construits dans une période antérieure.

L'impact financier de la mise aux normes du parc existant constitue un enjeu important pour l'utilisateur et son bailleur, et soulève la question récurrente qui a alimenté de nombreux débats ces derniers mois : qui va payer ?

ii. Une réglementation complexe : entre obligation et incitation

La réglementation liée à l'immobilier est complexe et en constante évolution. Les lois, normes, certifications et règlements peuvent être rangés en deux catégories : ceux liés à une obligation, et ceux qui revêtent un caractère incitatif. Nous pourrions écrire un rapport entier sur ce seul sujet.

Quelques obligations

- Le **Code de la Construction et de l'Habitation** dicte des règles strictes pour les immeubles tertiaires, notamment en matière de normes techniques, thermiques et sanitaires. Certains matériaux (comme l'amiante) sont interdits dans le cadre du CCH.
- Les **règlementations thermiques** (dont la première fut édictée en 1974 applicable pour les bâtiments résidentiels), visent à limiter la consommation énergétique des bâtiments. L'objectif des réglementations thermiques est de diminuer par 4 les émissions de CO² à horizon 2050, c'est le fameux 'facteur 4'.

⁸ source : étude CBRE *Focus Eco responsable* Juillet 2009

- Après **la RT 2000** (applicable pour les immeubles tertiaires), c'est actuellement la RT 2005 qui s'applique pour les bâtiments neufs (et extensions des bâtiments existants). Elle limite en moyenne à 130 kWh/an/m², avec des différences selon les 8 zones régionales prédéfinies. La RT 2005 fixe également des objectifs d'économie de 15% tous les 5 ans, avec un objectif global de parvenir à une consommation moyenne de 150kWh en 2020 et de 50kWh en 2050. Toutes activités confondues, la consommation moyenne se situe aujourd'hui à 300kWh. La marge de progression est donc importante.
- La nouvelle réglementation thermique en discussion est la **RT 2012**, qui vise un objectif de 50kWh d'énergie primaire pour les bâtiments neufs (soit l'équivalent de la norme BBC), et constitue une rupture importante avec la RT 2005. Elle impose une triple exigence sur l'efficacité du bâti (l'enveloppe), la consommation d'énergie et sur le confort d'été. La RT 2012 incite donc les promoteurs à faire appel aux énergies renouvelables et soulève également la question de l'usage du bâtiment et du rôle important de l'utilisateur. En discussion dans le cadre du Plan Bâtiment Grenelle puis de la loi Grenelle 2, la RT 2012 fera l'objet d'un décret spécifique.
- Pour les bâtiments existants, la RT 2005 impose déjà des règles en matière de performance énergétiques dans le cadre des travaux de rénovations⁹, selon certaines conditions :
 - La réglementation dite 'globale' applicable depuis 2008 pour les rénovations de bâtiments de plus de 1000m² SHON
 - La réglementation dite 'éléments par éléments' applicable depuis 2007 pour toutes les rénovations.
- Le **DPE** (Diagnostic de Performance Energétique) était jusqu'ici obligatoire uniquement dans le cadre d'une vente d'actif (pour le tertiaire) ; avec la loi Grenelle 2, il sera désormais obligatoire pour toute nouvelle location. Son contenu est sommaire et parfois critiqué car très lié au comportement historique de l'utilisateur. Dans le cadre de la rédaction du Livre Blanc de l'Immobilier Durable par DTZ, le groupe de travail constitué à cette occasion suggérait de rendre le DPE obligatoire pour toute nouvelle signature de bail (ce qui sera le cas en 2011), et d'en améliorer le contenu. Les recommandations du Groupe Parc Tertiaire Privé, mis en place dans le cadre du Plan Bâtiment Grenelle contenaient une préconisation identique.

iii. Certifications & Labels : une grande source de confusion

Dans un contexte d'économie verte, de nombreux labels et certifications ont vu le jour en France comme à l'étranger. L'objectif affiché est de positionner un immeuble par rapport à des cibles environnementales prédéfinies. Pour l'utilisateur de bureaux, la compréhension de ces nouveaux référentiels est complexe, d'autant qu'il n'existe aucune certification internationale commune, et que chaque méthode tient compte de spécificités locales. Il pourra se satisfaire d'une 'étiquette verte', ou bien, pousser l'étude des critères dans les détails, voire superposer les certifications. A titre d'exemple, pour la construction de son nouveau siège à Créteil, ESSILOR a visé une double certification HQE et BREEAM.

Le tableau ci-dessous résume les différentes certifications françaises et étrangères.

⁹ Articles R131-26, 27 et 28 du CCH

<i>Certification</i>	<i>Sigle</i>	<i>Origine</i>	<i>Diffusion</i>	<i>Date de mise en place</i>	<i>Caractéristiques</i>
NF Démarche HQE	Norme Française – Démarche de Haute Qualité Environnementale	France	France essentiellement	Première certification en 2005	Certification d'une démarche et non d'un produit. 14 cibles réparties en 4 thèmes : éco-construction, éco-gestion, confort et santé. Le bâtiment doit atteindre au minimum 3 cibles au niveau Très Performant, 4 cibles Performant et 7 au niveau de Base
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design	USA	+ de 90 pays à travers le monde	1999	Système de cotation à points (scoring) : Certifié (40 à 49 points) Argent (50 à 59 points) Or (60 à 79 points) Platine (79 à 100 points)
BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Method	UK	UK Europe	1990	Utilisé pour les bâtiments neufs comme existants. Système de cotation à points (scoring) : Passable (25 à 39%) Bon (40 à 54%) Très Bon (55 à 69%) Excellent (70 à 100%)

La démarche HQE s'articule autour de 14 cibles réparties selon 4 thèmes

Maîtriser les impacts sur l'environnement extérieur

Créer un environnement intérieur satisfaisant

L'éco-construction

- la relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement immédiat
- le choix intégré des produits et des matériaux de construction
- un chantier à faibles nuisances

Le confort

- hygrométrie
- acoustique
- visuel
- olfactif

L'éco-gestion

- de l'énergie
- de l'eau
- des déchets d'activités
- de l'entretien et de la maintenance

La Santé

- les conditions sanitaires des espaces
- la qualité de l'air
- la qualité de l'eau

Pour de plus amples informations, une brochure détaillée publiée par l'association HQE figure parmi les annexes.

Concernant la certification HQE, le choix des cibles à atteindre est laissé au maître d'ouvrage ; il sera donc fonction des priorités de ce dernier. En comparaison, les normes LEED et BREEAM accordent une note globale, qui permet de comparer les immeubles plus facilement.

La certification HQE s'est imposée progressivement sur le marché immobilier français comme la principale norme de référence en matière de construction neuve, et a décliné son offre sur la rénovation, l'exploitation et différents types d'actifs (les entrepôts frigorifiques par exemple).

Analyse critique de la certification HQE

Certaines voix se sont élevées pour pointer les limites de cette certification. Certains architectes considèrent que la certification serait trop facile à obtenir, dès lors que le maître d'ouvrage va définir les priorités de cibles en fonction des cibles les moins coûteuses ; l'Ordre des Architectes ne fait ainsi plus partie de l'association HQE¹⁰ depuis 2005. La critique la plus virulente à l'égard est venue de Rudy RICCIOTTI (Grand Prix National d'Architecture en 2006) qui dénonce, une dérive du 'business vert', de la normalisation et l'appropriation du terme HQE et de son ® comme marque déposée. Il prône une architecture moins sophistiquée du point de vue technologique, un usage privilégié du béton (en raison de son empreinte environnementale favorable) et de se concentrer avant tout sur le respect d'objectifs de consommations énergétiques.¹¹ Il est également reproché à la certification HQE de s'arrêter aux limites du terrain, et de ne pas prendre en compte la dimension transport. Un bâtiment construit loin de tout transport en commun peut ainsi recevoir une certification HQE alors que cela génèrera des trajets en voiture plus importants. Certains utilisateurs interrogés regrettent également la 'privatisation' de cette norme et le monopole de la société Certivéa qui attribue cette certification.

Le consensus se fera-t-il autour d'une norme internationale ?

Les labels de performance énergétique :

Les labels permettent de fournir des informations sur les performances énergétiques des bâtiments, plus particulièrement en liaison avec la RT 2005. Pour la France, on peut citer les principaux labels suivants :

<i>Label</i>	<i>HPE</i> (<i>Haute Performance Énergétique</i>)	<i>THPE</i> (<i>Très Haute Performance Énergétique</i>)	<i>BBC-Effinergie</i> ¹² (<i>Bâtiment Basse Consommation</i>)	<i>BEPOS</i> (<i>Bâtiment à Énergie Positive</i>)
Consommation RT	- 10%	- 20%	Pour les bâtiments tertiaires, maximum 50kWh/m ²	Produit plus d'énergie qu'il n'en consomme

Avant ces labels français, d'autres ont vu le jour dans des pays plus avant-gardistes en matière d'immobilier durable : Minergie en Suisse ou PassivHaus en Allemagne.

Quelles différences entre une certification HQE et un label HPE ou THPE ? La certification HQE valide une démarche globale dont la performance énergétique n'est qu'une des composantes, alors que les labels énergétiques sont liés à la performance énergétique des bâtiments. Par ailleurs, le comportement des utilisateurs n'est pas pris en compte dans les labels HPE et THPE.

¹⁰ Pour en savoir plus : <http://www.architectes.org/developpement-durable/debats/12019ordre-des-architectes-quitte-12019association-hqe/l-ordre-des-architectes-quitte-l-association-hqe>

¹¹ Interview de Rudy RICCIOTTI disponible sur <http://www.radioethic.com/l-invite-de-radio-ethic/rudy-ricciotti-hqe-les-renards-du-temple.html>

¹² Effinergie est une association française dont l'objectif est de promouvoir les constructions à basse consommation et de développer le référentiel correspondant

Comme me le disait un ami anglais de l'immobilier, avec un brin d'humour : *'En France, il y a autant de normes que de fromages !'*. Attention à l'indigestion...

Vers une convergence des certifications : Sustainable Building Alliance

Soucieux de répondre aux attentes des acteurs de l'immobilier qui interviennent dans de nombreux pays, les 3 organismes de certification se sont rapprochés en 2008 afin de travailler sur la convergence des outils de mesure et de certification, accompagnés par une vingtaine d'autres d'associations nationales, au sein de SB Alliance¹³. En complément, le Programme Environnement de l'ONU (UNEP) a lancé un groupe de réflexion international relatif à une mesure commune de l'impact carbone et de la consommation d'énergie. Six indicateurs sont suggérés : carbone, énergie, eau, déchet, qualité de l'air intérieur et rentabilité financière. En décembre 2009, le rapport 'Common Carbon Metric 2009' (présenté à l'occasion d'une réunion de l'ensemble des acteurs à Copenhague) propose un cadre commun pour les deux premiers indicateurs (carbone & énergie), à partir de données qui doivent être 'cohérentes, mesurables, reportables et vérifiables'¹⁴. Les indicateurs retenus pour le moment sont : kWh/m²/an et kgCO₂/m²/an, et déclinés par occupant (vs m²) si disponibles.

Dans l'analyse de ce rapport, Jean CARASSUS apporte trois précisions importantes : *« Le cadre doit être transformé en outil opérationnel après consultation des professionnels de la construction et de l'immobilier. La démarche doit progressivement concerner les autres indicateurs définis par SB Alliance. L'objectif n'est pas d'élaborer un seul label environnemental mondial mais de constituer un corpus commun aux principales certifications environnementales des immeubles. »* Ces éléments sont confirmés par Alfonso PONCE, Secrétaire Général de SB Alliance¹⁵ : *'la certification multiple est un phénomène inévitable qui continuera à se développer en combinant approches nationales et supranationales'*.

En résumé, il n'y aura pas une norme unique remplaçant les autres, mais un socle commun de mesures. Les progrès de la démarche de l'UNEP et de SB Alliance seront à suivre de près dans les prochains mois.

iv. Une prise de conscience collective des professionnels de l'immobilier

Passé l'effet de mode, les acteurs de l'immobilier comprennent progressivement que le développement durable n'est plus une option. Ils identifient des opportunités et des risques : des opportunités financières, d'image ou d'amélioration du produit et du confort de l'occupant, et des risques d'obsolescence des immeubles, de dévalorisation des actifs ou des risques de santé.

Comme l'affirme Christopher HOLLOWAY, Président de Capital & Continental (promoteur et investisseur) : *'La profession a l'obligation morale de continuer le mouvement déclenché par le Grenelle de l'Environnement'*¹⁶.

Les différents sondages auprès des acteurs de l'immobilier confirment que l'immobilier durable est un concept désormais largement intégré dans leur stratégie :

- 71% des utilisateurs interrogés par l'enquête DTZ-ARD sur l'immobilier tertiaire HQE en IDF, affirment intégrer le développement durable dans leurs pratiques quotidiennes.
- En 2008, toujours selon la même étude, 59 opérations (soit 1,318 millions de m², sur des immeubles de plus 5000m²) ont reçu une certification HQE en Ile-de-France, contre 27 opérations et 605 000 m² en 2007.

¹³ <http://www.sballiance.org/>

¹⁴ Rapport complet disponible en anglais sur <http://www.unep.org/sbci/pdfs/UNEPSBCICarbonMetric.pdf>

¹⁵ Interview dans Business Immo – mai 2010

¹⁶ Interviewé par Ingrid NAPPI-CHOULLET, professeur à l'ESSEC, *Les mutations de l'immobilier*, 2009.

- 86% du chiffre d'affaires de Bouygues Immobilier en 2009, était couvert par une certification environnementale (Rapport Annuel 2009) contre 28% pour 2008.
- 7 utilisateurs sur 10 se disent favorables à la signature d'un bail vert¹⁷
- Pour leur prochain siège social, 84% des dirigeants de grandes entreprises cibleront un immeuble vert. 40% de l'échantillon considère que ce sera un impératif¹⁸. Dans la même étude, 80% des personnes interrogées se disent informées du calendrier des nouvelles normes environnementales.

Si les intentions affichées sont louables, la mise en pratique est plus complexe, et l'objectif du Grenelle de l'Environnement est d'accélérer le passage à l'action.

c. Le Grenelle de l'Environnement

i. Genèse du Grenelle de l'Environnement

Retard de la France

Dans son édito de mai 2010¹⁹, Jean CARASSUS, éminent spécialiste de l'immobilier durable résume parfaitement la situation du marché : « jusqu'en 2006, la France ne fait pratiquement rien. Début 2006, elle n'a produit aucun texte pour appliquer la directive européenne de 2002 sur l'efficacité énergétique des bâtiments. La RT 2005 n'améliore la RT 2000 que de 15% alors que PassivHaus existe en Allemagne depuis un quart de siècle. (..) les certifications HQE® ne viennent à l'époque qu'être créées, alors la certification BREEAM au Royaume-Uni existe depuis plus de 15 ans, LEED™ aux Etats-Unis et Minergie en Suisse depuis près de 10 ans ».

A l'initiative du Président Sarkozy, l'objectif du Grenelle de l'Environnement vise clairement à rattraper ce retard dans de nombreux domaines.

Lancement du Grenelle en 2007

- en juillet 2007, Jean-Louis BORLOO lance le 'Grenelle Environnement' (nom officiel) pour créer les conditions favorables à l'émergence d'une nouvelle donne française en matière d'environnement et aboutir à un plan d'actions de mesures concrètes.
- création de 6 groupes de travail thématiques pour l'élaboration de propositions.
- 2008 : remise des rapports des 33 comités opérationnels en vue de la rédaction des projets de loi Grenelle 1 et 2

Loi Grenelle 1 en 2009

Grenelle 1 est la traduction des engagements pris par l'Etat en 2007. Cette loi de programmation définit un calendrier et des objectifs de réduction des consommations d'énergie des bâtiments neufs et existants:

Principales dispositions pour les immeubles existants :

¹⁷ BNPP Real Estate ESSEC *Baromètre Utilisateurs*. Juin 2010

¹⁸ Etude BNPP Real Estate – Jones Lang LaSalle – CBRE, *Sièges sociaux des grandes entreprises : bilan et évolution*, septembre 2010. Echantillon composé de 45 grandes sociétés.

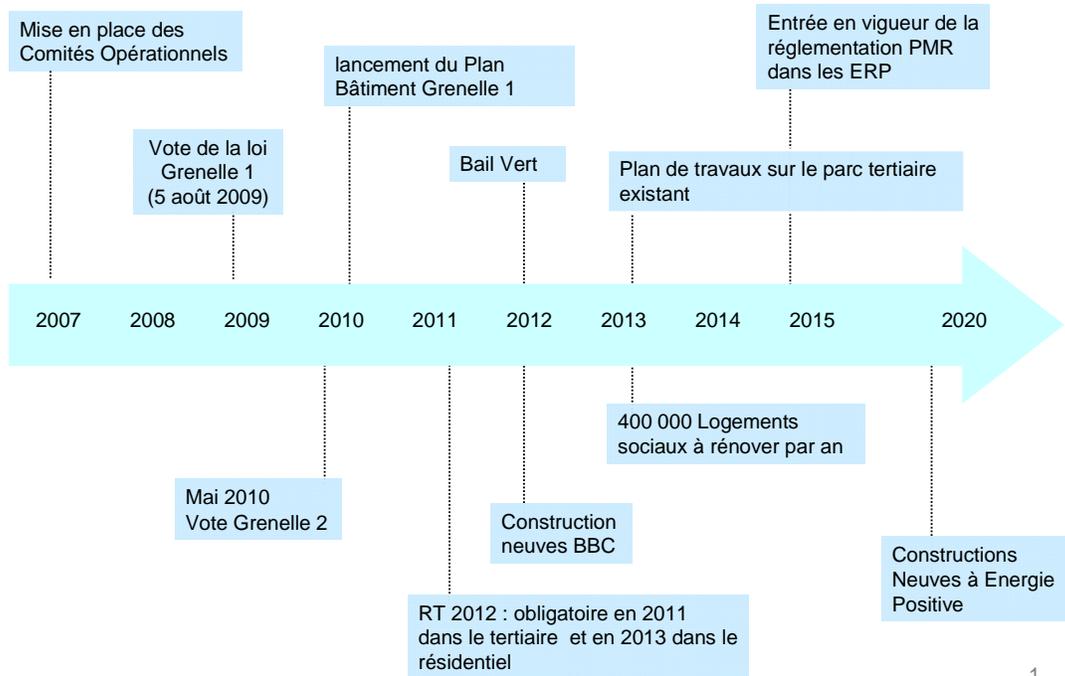
¹⁹ Businessimmo Green, www.businessimmo.info

- Objectif de - 38% avant 2020 sur les consommations énergétiques constatées en 2003
- Arrêté du 03 / 05 / 2007 : RT « éléments par éléments » précise les spécificités miniums
- Arrêté du 18 / 12 / 2007 : RT « Globale » pour les rénovations lourdes
- DPE à publier pour location ou cession

Autres mesures :

- Responsabilité environnementale des entreprises
- Modification du Code de l'urbanisme : nouveaux outils incitatifs

Les grandes étapes du Grenelle de l'Environnement



ii. le « Plan Bâtiment Grenelle »

Lancé en janvier 2009 par Jean-Louis Borloo, le Plan Bâtiment Grenelle²⁰ a pour objectif de mettre en œuvre le Grenelle de l'Environnement dans le secteur du bâtiment. Le pilotage du comité stratégique fut confié à Philippe PELLETIER, Président de l'Agence Nationale de l'Habitat, avocat spécialiste en immobilier et construction²¹, que j'ai eu le privilège de consulter dans le cadre de ce travail. La complexité du secteur du bâtiment rend la tâche particulièrement ardue. Au total, plus de 500 professionnels seront impliqués autour de 13 chantiers thématiques, parmi lesquels figuraient : l'éco-prêt à taux zéro, les bâtiments publics de l'Etat, la précarité énergétique, la valeur verte etc.. Le chantier du 'Parc Tertiaire Privé' était confié à Serge GRZYBOWSKI, PDG de la société ICADE, entouré par nombreux professionnels de l'immobilier d'entreprise.

Les recommandations de ce groupe de travail sont contenues dans 2 rapports détaillés

- le premier concernait la RT 2012 et les Certificats d'Economie d'Energie²²

²⁰ Plus d'informations sur <http://www.plan-batiment.legrenelle-environnement.fr/>

²¹ Cabinet Lefèvre Pelletier & Associés, <http://www.lpalaw.com/>

²² CEE : l'objectif des certificats d'économie d'énergie est d'inciter les fournisseurs d'énergie à promouvoir les économies auprès de leurs clients. Ces fournisseurs ont l'obligation de réaliser des économies d'énergie et plusieurs moyens sont à leur

- le second portait sur le parc tertiaire privé existant et le bail vert (voir l'extrait récapitulatif des recommandations en annexe 3).

Dans ce 2^{ème} volet, le groupe de travail tentait de faire un état des lieux du parc de bureaux (entre 165 et 197 millions de m² selon les modes de calcul), et estimait la consommation moyenne en énergie primaire autour de 500kWh/m²/an.

Fruit d'un travail de réflexions et de concertation de nombreux acteurs de l'immobilier d'entreprise, le contenu de ce rapport est particulièrement riche. Parmi les recommandations, on retiendra les propositions suivantes :

- Eclaircissement des objectifs de « 38% » par les pouvoirs publics
- Harmoniser les normes de surface par catégorie d'actif (l'écart de résultat entre les modes de calcul justifie cette requête)
- Rendre obligatoire la mesure des consommations globales réelles actuelles
- Instaurer une étiquette environnementale
- Optimiser le pilotage et la conduite énergétique des bâtiments
- Obligation d'annexe environnementale au bail
- Mesures fiscales incitatives

La loi Grenelle 2 a-t-elle suivi ces recommandations ? En partie. *Off the record*, certains participants s'avouent déçus par le résultat final et par la prise en main du sujet par les politiques. Face à certains sujets aussi techniques que la RT 2012, on se demande comment un parlementaire peut débattre de manière efficace. Malgré cela, les recommandations émises les groupes de travail du Plan Bâtiment Grenelle constituent une 'boîte à outils' de référence qui pourraient servir plus tard dans le processus législatif. Et comme le souligne Franz JENOWEIN, Directeur Conseil Développement Durable chez Jones Lang LaSalle, et participant du groupe 'Parc Tertiaire Privé – Bâtiments existants' : '*Ces groupes de réflexion ont permis de ramener autour de la table un grand nombre de personnes qui ne se parlaient pas*'. Ce seul résultat est déjà un succès. Au regard du nombre de sujets évoqués dans le groupes de travail du Plan Bâtiment Grenelle, cela pourrait presque ressembler à un 'Grenelle de l'Immobilier et de la Construction'.

Tous les décrets ne sont encore votés et c'est seulement à la fin du processus qu'on pourra émettre un avis définitif.

iii. la loi Grenelle 2, votée en juin 2010

Au total, près de 300 articles, répartis en 6 chantiers, confirment la mise en œuvre de Grenelle 1. On peut citer en exemples : la généralisation des SCOT, l'autorisation de dépassement du COS de 30% pour des bâtiments performants en matière énergétique, la prise en compte de corridors écologiques dans les projets d'infrastructures, l'expérimentation de péages urbains dans les grandes villes et bien d'autres mesures²³.

disposition : faire des économies sur leurs propres installations, inciter leurs clients par de la sensibilisation ou des aides financières ou encore en achetant des certificats d'énergies revendus sur le marché. Toute personne physique ou morale (associations, collectivité, entreprise...) qui réalisera des économies d'énergie se verra délivrer un certains nombre de certificats en fonction des kWh économisés et pourra les revendre à ces fournisseurs.

²³ Un document de synthèse des principales mesures, publié par le Ministère de JL Borloo en juillet 2010 est disponible sur http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Grenelle_Envt-2_DEF_web.pdf

Après le retrait (ou report) du projet de la taxe Carbone par le Président Sarkozy, les médias présentent la loi Grenelle 2 comme moins ambitieuse que la première. Sur le chantier 'Bâtiment', les commentateurs soulignent que le « *législateur se montre surtout incitatif et qu'il n'envisage ni contraintes ni sanctions*²⁴ ». D'autres se montrent déçus par le manque d'obligation sur les bâtiments existants qui constituent 98% du parc existant. Le marché va-t-il évoluer tout seul, sans obligations, vers un verdissement progressif du parc ? Cette vision, que certains qualifient de libérale, pourrait ralentir la transformation du parc mais elle s'appuie aussi sur des obligations d'information et sur une réglementation thermique contraignante pour les rénovations contenue dans Grenelle 1.

iv. Quels changements concrets ?

A ce stade du processus législatif (septembre 2010), les impacts directs pour les locataires d'immeubles tertiaires sont encore incertains car ce sont les décrets d'application qui définiront progressivement de nouvelles règles. Par ailleurs, les nouvelles règles de constructions concernent les investisseurs et promoteurs en premier lieu, et par voie de conséquence, les utilisateurs en bénéficieront.

Nous pouvons cependant résumer quelques mesures importantes pour l'immobilier tertiaire

- Pour les bâtiments neufs, après l'application de la RT 2005 contenu dans le Grenelle 1, et bientôt de la RT 2012 décrite précédemment devraient permettre aux utilisateurs de trouver un nombre croissant d'immeubles verts.
- Par le parc tertiaire existant, la rénovation énergétique est rendue obligatoire dans un délai de 8 ans à partir du 1^{er} janvier 2012 (art. L111-10-3 du CCH) selon des niveaux de performance qui seront fixés par décret. Il s'agira sans doute d'un choix entre l'atteinte d'une performance ou la réalisation de certains travaux parmi un éventail de propositions.
- Pour les surfaces de bureaux supérieures à 2000m² (bureaux et commerces), l'annexe environnementale sera obligatoire pour tous les nouveaux baux conclus à partir du 1^{er} janvier 2012, et en 2013 pour les baux en cours. Le contenu, plus ou moins contraignant de cette annexe reste à préciser.²⁵
- A partir du 1^{er} janvier 2011, le Diagnostic de Performance Energétique devient obligatoire avant la mise en location pour permettre sa prise en compte par les locataires. Il doit être annexé à tout contrat de location (sauf locations saisonnières et baux ruraux)

Au final, « l'impact direct du Grenelle de l'Environnement sur le marché des bureaux » n'est donc pas une question à elle seule. Comme plusieurs interlocuteurs me l'ont confirmé, et Me Philippe PELLETIER en premier lieu, le Grenelle de l'Environnement s'inscrit dans un mouvement global de changement des comportements et des modes de réflexion des acteurs de l'immobilier : « *Beaucoup de sujets avancent en dehors du Grenelle* ».

D'un point de vue politique, bien que le vote de la loi Grenelle 2 ait suscité de nombreux débats, le volet 'Bâtiment' du Grenelle de l'Environnement semble être celui qui a généré le moins de polémiques. Les critiques relatives à ce volet sont rares et la technicité du sujet rend le difficile à appréhender par les politiques. A titre d'exemple, l'association France Nature Environnement²⁶, donnait un satisfecit concernant l'application de la RT 2012 pour le neuf ; plus récemment, Daniel COHN BENDIT soulignait les '*avancées vraiment intéressantes sur la construction*'.²⁷

²⁴ Article paru dans Les Echos « Grenelle 2 : timides avancées pour les bureaux », le 27 mai 2010.

²⁵ Initialement prévu à un plancher de 300m², les politiques ont préféré (sous la pression de lobby de protection du 'commerce') remonter ce niveau à 2000m², ce qui n'a pas manqué de décevoir les initiateurs du projet.

²⁶ Fédération Nature Environnement, Grenelle II : Les Enjeux – dossier de presse (28 avril 2010)

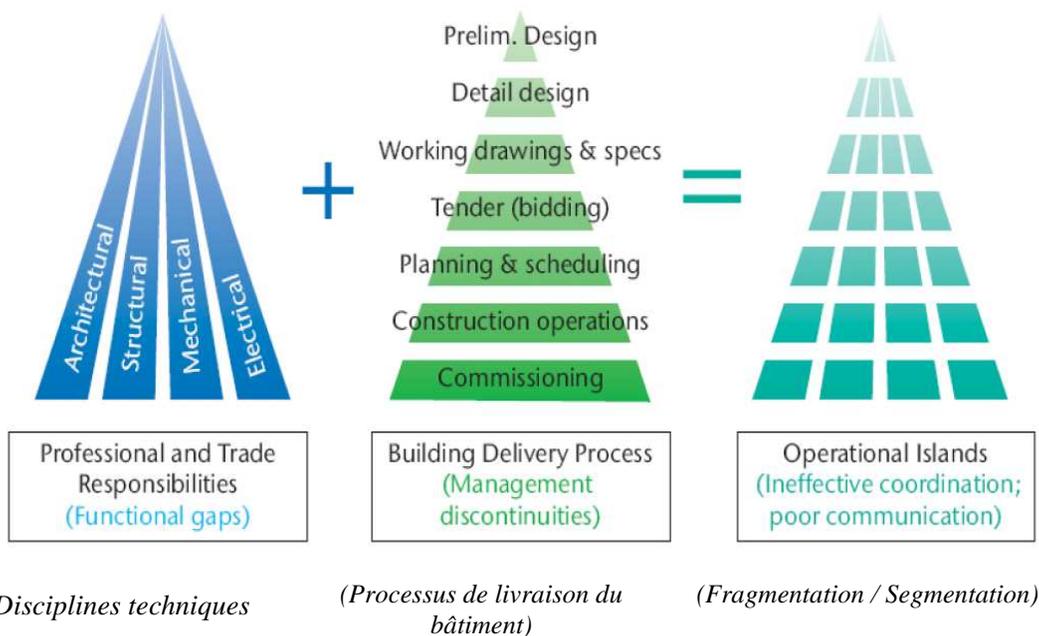
²⁷ Entretien accordé au blog <http://vecudurable.blog.lemonde.fr/>

Tentons maintenant d'analyser les mécanismes du marché de l'immobilier tertiaire afin de comprendre les interactions, les contraintes et les attentes de chaque catégorie.

d. Décryptage des mécanismes du marché des bureaux

i. Un marché fragmenté

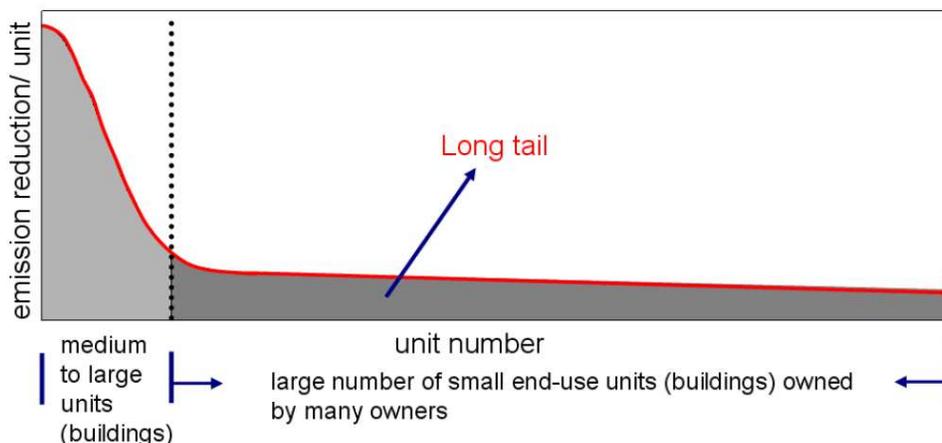
Acteurs . Comme l'illustre le diagramme ci-dessous, la fragmentation des acteurs sur le cycle de vie du produit immobilier, particulièrement long, rend le sujet complexe. L'interaction entre les différents intervenants est limitée durant ce cycle, et leurs motivations sont souvent contradictoires.



Ce rapport de l'UNEP souligne clairement le manque d'intérêt convergents ou d'incentives pour réduire la consommation énergétique des bâtiments durant ce cycle de vie. Imaginons l'effet de cette fragmentation sur une opération immobilière : un promoteur fait appel à un constructeur, qui lui-même utilise les services d'un architecte. Pour construire un bâtiment durable, il s'adjoit les services de plusieurs corps de métiers et d'un BET. Une fois le bâtiment livré, et loué à un ou plusieurs utilisateurs, le promoteur vend son immeuble loué à un investisseur et choisit un property manager, et un facility manager pour gérer l'immeuble. La construction durable modifie la manière de construire, de gérer et d'occuper un immeuble. La bonne réussite d'une telle opération nécessite donc de l'ensemble des intervenants soient informés de ces nouvelles méthodes, soient formés correctement sur des nouveaux outils technologiques et que l'occupant soit parfaitement informé du nouveau mode d'emploi.

Produits

La seconde difficulté soulignée dans le même rapport est liée à la dispersion importante de la typologie d'immeubles.

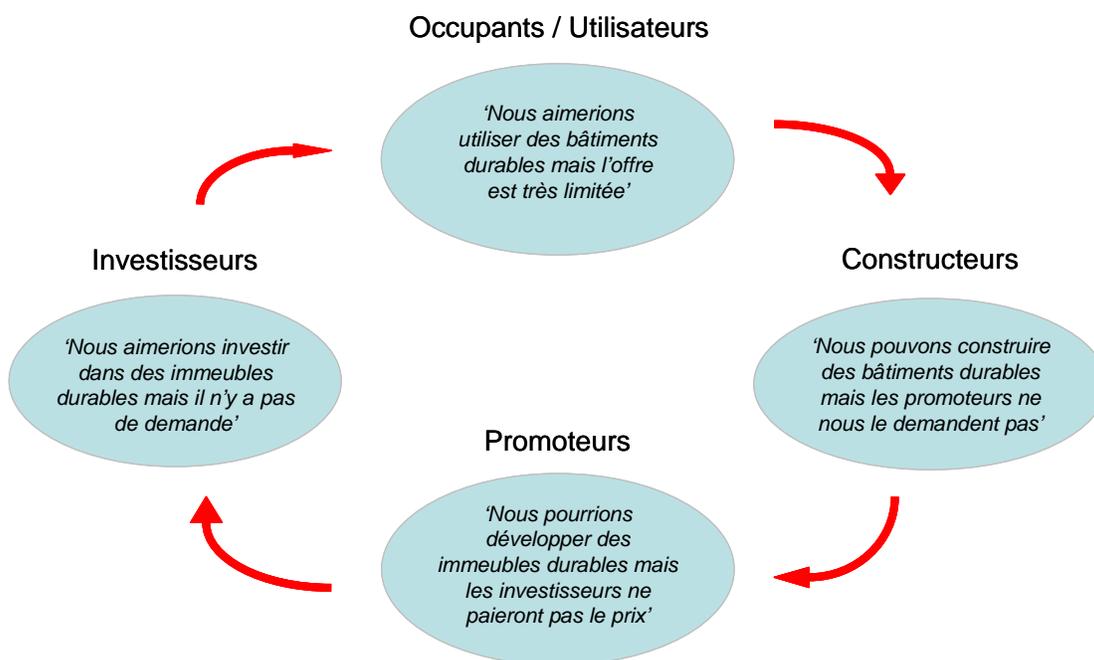


Bien que le secteur immobilier représente le premier levier de réduction de consommation énergétique, cette opportunité repose sur des millions de bâtiments individuels, qui représentent chacun des spécificités et des interventions très différentes. Le potentiel de réduction est bien plus important sur les unités les plus grandes. Contrairement à certains secteurs économiques, cette spécificité du marché immobilier rend plus limité et plus délicat l'effet d'une politique gouvernementale à grande échelle.

Conséquence de cette règle générique : les investisseurs et utilisateurs auront un défi à relever plus ou moins grand en fonction de la composition de leur patrimoine et de la taille de chaque actif.

ii. 'Breaking the Vicious Circle of Blame'

Telle que notre industrie est structurée, la chaîne des responsabilités, attentes et initiatives est entravée par des intérêts divergents. Bien que les technologies et le savoir nécessaire pour construire des immeubles verts soient connus, chaque acteur tend à rejeter la responsabilité sur l'autre, et le schéma, désormais connu, du 'Cercle Vicieux du Reproche' résume bien les freins de l'immobilier durable



Source : David Cadman

Le développement de l'immobilier durable passe donc par une sortie de ce cercle vicieux et par une meilleure compréhension des attentes de chaque acteur et des bénéfices qu'ils peuvent tirer du développement durable.

iii. Comprendre la position de chaque profession

Avant d'évaluer en détails les impacts positifs ou négatifs du développement durable pour les utilisateurs, il est important de comprendre les attentes de chaque catégorie d'acteurs.

• Investisseurs

Les investisseurs sont concernés en premier lieu par la 'révolution verte', car il est de leur ressort de respecter les nouvelles normes de construction ou rénovation, et de maintenir un produit conforme aux attentes du marché. Comment le développement durable impacte t il leur stratégie ?

<i>Attentes</i>	<i>Risques liés au DD</i>	<i>Actions</i>
<ul style="list-style-type: none"> ○ Retour sur investissement conforme aux prévisions ○ Limiter le CAPEX²⁸ pour ne pas plomber la rentabilité. ○ .. tout en garantissant au locataire un immeuble, des aménagements et des prestations avec le niveau de qualité attendu. ○ Louer les immeubles pour conserver un taux d'occupation proche de 100% ○ .. sur des échéances les plus longues possibles ○ Investir dans un immeuble conforme aux dernières normes en vigueur ○ Objectif bail triple net (ensemble des charges refacturées au locataire) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Bâtiment non-conforme donc non commercialisable ○ Actif conforme mais obsolète ou trop coûteux en charges énergétiques ○ Travaux de rénovation mettant en péril le plan d'investissement ○ Dévalorisation de l'actif par les experts, ou par le marché en cas de mise en vente ○ Risque de vide locatif important ○ Dégradation de l'image de l'entreprise au travers de l'obsolescence de son portefeuille ○ Actif plus coûteux à développer 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Evaluation des performances énergétiques des actifs ○ Estimation des coûts de rénovation ○ Intégrer la 'Green Value' dans les négociations d'acquisitions. ○ Anticiper la perte de valeur potentielle liée à l'obsolescence ○ Disposer d'une cartographie des risques et opportunités liés au patrimoine ○ Et Arbitrer son portefeuille en conséquence

Opportunités liées au développement durable

- Amélioration de la rentabilité de l'actif sur le long terme en proposant un actif de meilleure qualité avec des charges énergétiques réduites.
- Valorisation de l'identité de l'entreprise
- Profiter des subventions afin de réduire les coûts de rénovation (ex. Certificats d'Economie d'Energie)
- Valorisation du patrimoine
- Développement d'une politique d'acquisitions concentrée sur des actifs verts
- Profiter de la crise pour rénover des actifs en vue d'une livraison en phase de demande croissante
- Etablir un lien privilégie avec les locataires sur la durée, et conserver le locataire sur une durée d'engagement plus longue.

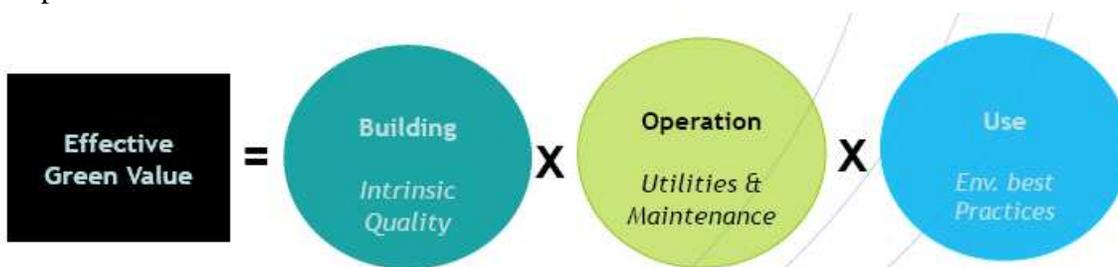
²⁸ Capital Expenditure : dépenses d'investissement en capital.

Tous les investisseurs n'ont pas la même approche du développement durable. Les portefeuilles sont très divers, tout comme les stratégies d'investissement. Certains ont saisi l'opportunité de valoriser leur image assez tôt, d'autres attendent les obligations légales pour agir. La nécessité de rénovation énergétique va les impacter de manière très hétérogène. A l'heure actuelle, la plupart des investisseurs affichent des ambitions vertueuses difficiles à vérifier dans la réalité. A travers son 'baromètre 2009 sur l'éco-performance des bâtiments', le site Novethic.fr tente d'établir un palmarès à partir de l'information fournie par les investisseurs, promoteurs, asset managers, et souligne une transparence des performances énergétiques encore limitée. Ce baromètre souligne des progrès par rapport à la version 2008 et classe les promoteurs devant les foncières et les asset managers. Espérons qu'un jour les utilisateurs pourront disposer d'un palmarès à partir des consommations réelles, comme l'Ademe le propose déjà pour les voitures.

Emergence du concept de 'Green Value'.

La notion de 'Green Value' est apparue avec l'émergence croissante du développement durable, et est appliquée aux actifs mais également dans d'autres secteurs. De nombreux articles sont parus sur le sujet. Dans un rapport dédié à la 'valeur verte immobilière' publié par la revue de l'IEIF²⁹, la valeur verte, appliquée à des actifs est définie comme « la valorisation supplémentaire apportée par le biais d'un actif grâce la simple relation qui le lie à des facteurs de développement durable ». Plusieurs études, américaines en particulier, ont tenté avec plus ou moins de succès de chiffrer ce potentiel de valorisation supplémentaire. Cependant, compte tenu des spécificités géographiques de chaque actif et de contextes de marché très changeants, la neutralisation de ces paramètres de marché n'est pas chose facile. Nous détaillerons ce point dans le chapitre consacré aux impacts financiers pour l'utilisateur.

Dans un article, le groupe de travail 'Valeur verte en pratique'³⁰ élargit le concept à trois éléments clés composant la 'Effective Green Value'.



Source : « Green Value : turning concept into practise » - 2009

La 'valeur verte', dans une définition plus large, repose donc sur 3 éléments clés : la qualité intrinsèque du bâtiment selon des normes environnementales, la capacité du gestionnaire à exploiter efficacement l'immeuble et également sur le comportement 'environnemental' de l'utilisateur. La plupart des personnes interviewées s'accordent sur l'importance de ces trois facteurs indissociables pour l'atteinte des objectifs de consommation énergétique.

Nous détaillerons les impacts financiers dans la partie suivante.

²⁹ IEIF Réflexions Immobilières n°52 – «Chiffrer la Green Value : une étude de cas» par Aurélien CHAZEL

³⁰ Groupe informel constitué de Gilles BOUTELOUP (AXA REIM), Jean CARASSUS (Immobilier Durable Conseil), Adrien BULLIER (groupe ICF), David ERNEST (FACEO), Lionel PANCRAZIO (LB-P Asset Management) et de Thomas SANCHEZ (Caisse des Dépôts).

- De nouvelles méthodes pour les **promoteurs et constructeurs**

Contrairement à l'investisseur, le promoteur a généralement une vision court-terme car il construit l'immeuble pour le vendre après sa livraison. Dans la plupart des cas, il n'a pas vocation à rester propriétaire.

Le principal sujet pour le promoteur est la rentabilité de l'opération. Dans le cadre des nouvelles normes, labels et certifications, il doit désormais intégrer ces nouveaux paramètres afin de satisfaire les attentes de l'investisseur et du client final.

Pour le constructeur, il faut également s'appuyer sur des bureaux d'étude spécialisés dans les bâtiments durables, afin de s'assurer que le bâtiment sera conforme à ces nouvelles normes.

Conséquence de ces nouvelles méthodes, constructeurs et promoteurs doivent anticiper l'utilisation de l'immeuble avec plus de détails qu'auparavant. Si un bâtiment affiche une consommation supérieure aux prévisions, au moins un an après sa livraison, l'investisseur pourrait se retourner contre le promoteur. Néanmoins, comme nous l'avons vu, la qualité intrinsèque du bâtiment n'est qu'un des trois composants de la valeur verte. Avec le nombre croissant de livraisons d'immeubles certifiés HQE ou LEED, le risque de voir apparaître des procédures judiciaires pour non respect des consommations prévues, n'est pas négligeable. Encore faudra-t-il démontrer la responsabilité pleine et entière du constructeur ou du promoteur... Afin de limiter ce risque, le constructeur aura tout intérêt à rédiger un cahier de bonnes pratiques environnementales, destiné au futur utilisateur.

- **Un impact direct sur le rôle de l'Architecte**

Les nouvelles réglementations imposent des contraintes supplémentaires aux architectes, d'autant que les délais liés à un projet s'étalent sur une durée de 3 ans au moins. Cela leur impose une approche dite 'évolutive' et également d'être accompagné par des BET qualifiés ou d'intégrer ces qualifications en interne.

L'apparence des bâtiments va-t-elle changer ? Probablement. La problématique de l'isolation influence l'apparence des façades. Le vitrage toute hauteur coûte plus cher et nécessite un renfort de climatisation, à moins qu'on ne conçoive une 'double peau' destinée à isoler la façade. Certains craignent que les nouveaux immeubles durables soient marqués par une grande sobriété, une construction à minima et la fin du 'geste architectural'. Les architectes réunis par DTZ autour de la rédaction du Livre Blanc rappelaient que le concours de la Défense réunissait des immeubles verts et que les résultats présentés ne manquaient pas d'originalité. En résumé, il faudra intégrer de nouvelles contraintes mais cela n'empêchera pas le 'geste architectural'.

Le même groupe de travail notait que certains éléments doivent être repensés en liaison avec l'immobilier durable : l'escalier à revaloriser pour inviter les utilisateurs à l'emprunter, les profondeurs de plateaux à réduire pour optimiser le gain en lumière naturelle, retour à un régionalisme architectural prenant en compte les spécificités locales oubliées par souci de standardisation.

- **Le Facility Manager** voit son rôle revalorisé

L'émergence de l'immobilier durable remet la gestion énergétique de l'immeuble au cœur des débats, et le rôle du facility manager avec, dès lors que sa contribution active est indispensable à l'atteinte d'objectifs de performance énergétique ambitieux.

Le contrat passé entre le facility manager et le propriétaire du bâtiment pourra inclure une partie 'incentive' basé sur l'atteinte de ces objectifs, et l'impact pourra être significative sur le niveau de charges facturés au locataire. La réussite d'une opération passera par une transmission d'information rigoureuse et complète entre celui qui a construit ou rénové le bâtiment et celui qui va le gérer.

Figurant dans la directive européenne 2006/32/CE³¹ puis dans la loi Grenelle 1, le Contrat de Performance Energétique entend établir les bases d'une relation sur la durée entre le prestataire et le propriétaire. La directive européenne définit le CPE comme *'un accord contractuel entre les bénéficiaires et les fournisseurs autour d'une mesure visant à améliorer l'efficacité énergétique, selon lequel des investissements dans cette mesure seront consentis afin de parvenir à un niveau d'amélioration d'efficacité énergétique contractuellement défini'*. Ce principe est adapté aux projets de grande taille et cible en particulier les bâtiments publics. Avec les municipalités, la durée de contrat est généralement comprise entre 7 et 15 ans. L'intérêt pour le propriétaire est donc de bénéficier d'une Garantie de Performance Energétique sur plusieurs années, de la part du prestataire.

- **Les commercialisateurs et sociétés de conseil doivent acquérir de nouveaux savoirs et** identifient de nouvelles opportunités

De par son rôle de conseil et d'intermédiaire entre le bailleur et le preneur, le commercialisateur voit sa fonction évoluer. Il doit assimiler de comprendre les nouvelles normes environnementales, qui évoluent très rapidement, afin de les expliquer clairement à des utilisateurs perturbés par les nouveaux acronymes HQE LEED etc..

Dans une interview accordée à Expertise Pierre, Maurice GAUCHOT, PDG de CBRE France, résume bien la situation : *« Nous naviguons dans un brouillard de nouveautés (..) Nous devons l'intégrer dans l'ensemble de notre offre de services. La plupart des cabinets ont recruté des spécialistes, qui partagent leurs connaissances en interne afin de créer un réseau de 'sachants'. (...) Le délai d'adaptation de la profession devrait se situer entre deux et cinq ans ».*

Les nouveaux enjeux du développement durable pourraient également inciter les utilisateurs à transférer leur siège dans un bâtiment plus vert de manière anticipés, même si la surface actuelle leur convient selon les critères de loyer et/ou de surface.

Pour les sociétés de conseils 'utilisateurs' spécialisées dans la défense exclusive des intérêts des locataires, comme Mobilitis ou AOS Studley³², il faut non seulement acquérir ces nouveaux savoirs mais aussi alerter les utilisateurs sur les risques et opportunités inhérents à ces nouvelles normes.

Last but not least, la nécessaire rénovation du parc existant devrait générer des mouvements d'utilisateurs. La réhabilitation énergétique d'un immeuble peut-elle se faire en site occupé ? Tout dépend de l'état de l'immeuble et de l'envergure des travaux requis. Thierry LABORDERIE, Directeur du Pôle Utilisateurs chez DTZ attirait notre attention sur cette problématique. Les propriétaires auront l'obligation de rénover leurs immeubles mais devront trouver une alternative à leur client (idéalement au sein de leur patrimoine) ou les laisser partir.

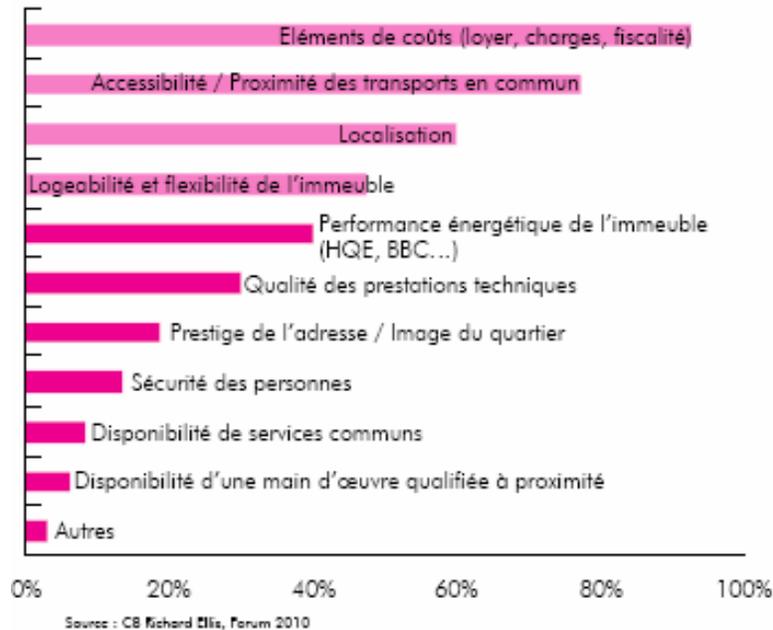
³¹ Voir également la directive européenne 2010/31/UE du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments (refonte). Disponible sur <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2010:153:0013:0035:FR:PDF>

³² Il existe un certain flou sur le terme 'conseil en immobilier d'entreprise' qui désigne autant un rôle de simple intermédiaire ou de courtier (broker) que celui de conseil au sens traditionnel du terme. Particularité du marché immobilier français, il est fréquent de voir un agent représenter les intérêts du preneur et du bailleur, et de se faire rémunéré par chaque partie. Dans les pays anglo-saxons, cette pratique est plus rare voire proscrite. Afin d'éviter le risque de conflit d'intérêt dénoncé par certains locataires, des sociétés comme AOS Studley ou Mobilitis se sont développées sur ce credo de la défense exclusive des intérêts des utilisateurs. Elles ne sont titulaires d'aucun mandat de commercialisation d'immeubles et, par souci d'indépendance, refusent toute rémunération de la part des propriétaires. Les grandes sociétés de conseil comme Jones Lang LaSalle ou CBRE ont également créé des équipes dites 'Corporate' qui affichent les mêmes ambitions, afin d'accompagner leurs clients dans la mise en œuvre de leur stratégie immobilière à l'international.

- Pour des **utilisateurs** dont les attentes évoluent

Quelles sont les attentes de l'utilisateur vis-à-vis de son 'outil immobilier' ? Quelles sont ses priorités ? Le dernier sondage réalisé par CBRE à l'occasion de son Forum 2010 fournit des réponses intéressantes.

A la question, « Quels sont les 4 critères déterminants d'une nouvelle implantation ? », le panel répondait ainsi :



Le critère environnemental n'est pas encore dans les 4 premiers mais il progresse fortement. Toutefois, si l'immeuble vert démontre sa capacité à réduire le niveau de charges, les préoccupations économique et environnementale convergent.

La localisation et l'accessibilité restent 2 facteurs essentiels. Cela souligne un point important relatif à la prise en compte des transports dans la performance énergétique d'un bâtiment. Si un bâtiment vert est construit loin de tout transport public, la consommation énergétique liée au transport viendra annihiler les efforts liés à la consommation du bâtiment.

Au travers de son outil immobilier, l'utilisateur vise plusieurs objectifs :

1. une maîtrise de son coût global immobilier
2. une surface efficace, adapté à ses besoins en personnel et une capacité à évoluer avec son développement
3. un immeuble avec une image en rapport avec son positionnement³³
4. un lieu de bien-être pour les collaborateurs (et d'attractivité pour les futurs collaborateurs), et un espace de travail efficace et productif³⁴
5. une position géographique stratégique (par rapport à ses clients, fournisseurs, partenaires, concurrents)

³³ Selon un sondage TNS Sofres – Foncières des Régions oublié en décembre à l'occasion du SIMI, 96% des salariés, et 90% des entreprises interrogées considèrent que les locaux d'une entreprise jouent un rôle important dans son image et sa réputation.

³⁴ Dans le même sondage, le 'bien-être des salariés' arrive en tête des critères de choix d'implantation, avant la qualité environnementale des locaux et la politique de développement durable des services généraux.

6. une conformité aux réglementations (hygiène, code du travail..) et/ou une absence de risque.

Les attentes des utilisateurs sont donc nombreuses, et à en croire un autre sondage, réalisé cette fois par BNP Paribas Immobilier – ESSEC³⁵ réalisé en 2010 (auprès de décideurs immobiliers), la situation immobilière ne donne pas entière satisfaction. 73% des utilisateurs interrogés considéraient que leur situation immobilière n'était pas optimale, et citaient comme raisons principales, la superficie et le loyer. Interrogé sur le sujet, Grégoire de la Ferté, Directeur du Pôle Bureaux chez BNP Paribas Real Estate précisait : *'De manière générale, nos clients n'incluent pas encore la dimension environnementale dans les critères de recherche, mais ils la prennent en compte dans les critères de sélection'*. Autrement formulé, le critère durable n'est pas pris en compte au début de la recherche mais il peut faire pencher la décision au moment du choix final. Il confirme également que les grands utilisateurs sont bien plus regardants que les petits utilisateurs qui ciblent avant tout le coût global de la solution choisie.

Je soulevais ce point auprès d'un ami commercialisateur. « *Tes clients sont-ils soucieux de ce critère ? Plus qu'avant ?* » Réponse : « *Dans le contexte actuel de crise économique, la majorité des entreprises cherchent avant tout à déménager pour réduire leur coût immobilier global de façon très importante et le critère environnemental n'est pas une priorité. Par ailleurs, beaucoup attendent de connaître les nouveaux décrets du Grenelle 2 pour se positionner* ». A défaut d'être moteur, la crise peut aussi repousser le critère énergétique sur le bas-côté de la route.

Les attentes des utilisateurs sont variées et dépendent fortement de la situation propre à chaque entreprise. L'émergence du développement durable vient s'ajouter de façon croissante à ces exigences, en modifiant des paramètres de coût, de confort et de réglementation.

- **Utilisateur (décideur) et occupant**

Sous le terme utilisateur, nous entendons un terme générique désignant le 'décideur immobilier' mais il ne faudrait pas oublier les attentes des occupants, des salariés dont l'avis est à prendre en compte. Et les attentes ne sont pas forcément convergentes. Les occupants ont une vision plus restreinte de la problématique immobilière, axée sur les critères habituels de décision mais aussi sur l'environnement de leur poste de travail. Alors que la direction s'attachera à vouloir regrouper les salariés et sera attentive à la notion de coût global du poste de travail. Dans le cas d'un centre d'affaires, les critères de choix sont dictés par les attentes du client mais aussi par des critères de rentabilité d'un business model.

En termes de type de bâtiment, le souhait des salariés semble aller dans une direction opposée aux tendances actuelles. En effet, si la tendance est la rationalisation des surfaces et au regroupement dans des immeubles toujours plus grands³⁶, et à la généralisation des surfaces en open-space, le même sondage TNS Sofres – Foncière des Régions décrit l'immeuble idéal du salarié comme un immeuble de petite taille avec des bureaux privatifs.

Il y a donc encore du chemin à faire pour convaincre les salariés des bénéfices des nouveaux regroupements constatés sur le marché parisien. Les points mitigés ou négatifs sont liés aux aménagements ou aux services personnalisés.

Au final, 70% des salariés interrogés se disaient 'de manière générale satisfaits de leur bureau actuel', et globalement l'étude conclue que salariés et entreprises partagent la même vision du bureau.

³⁵ Publié dans le magazine Business Immo juillet-août 2010. Dossier spécial 'Ce que veulent les utilisateurs'.

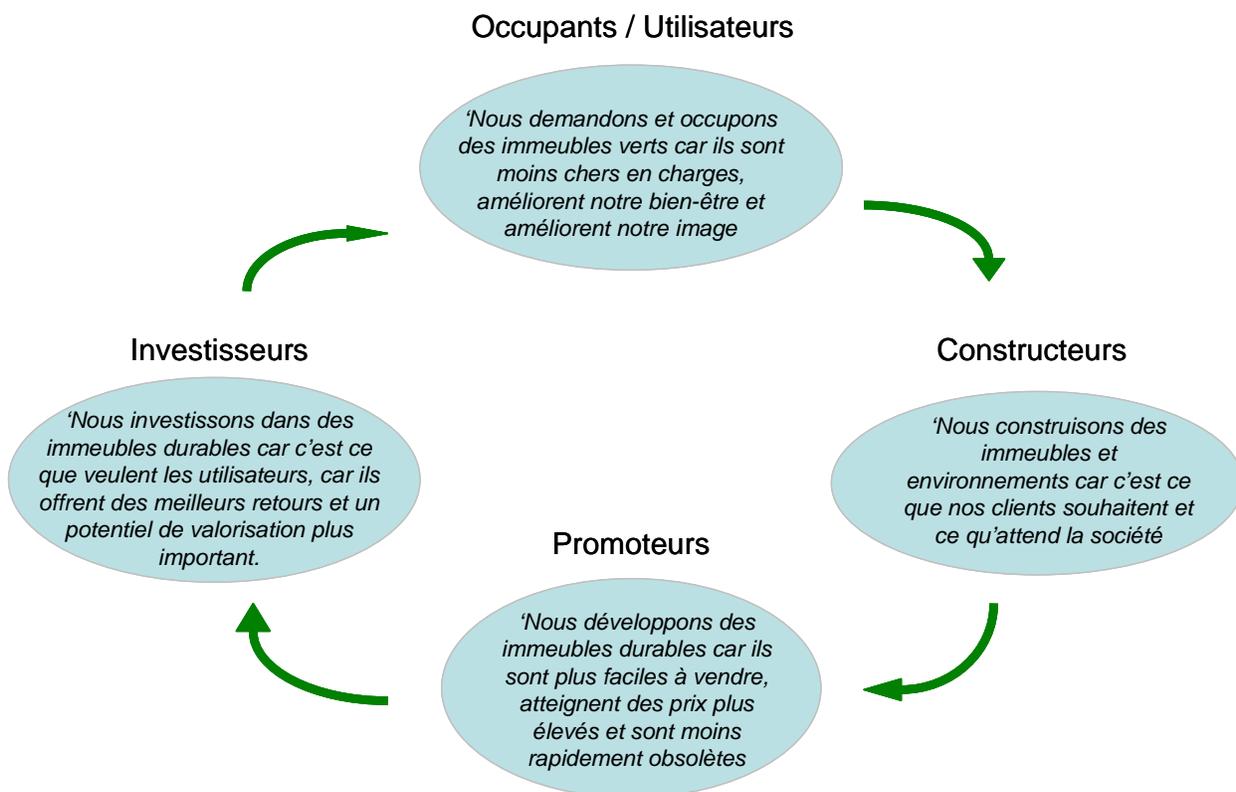
³⁶ Citons comme exemples récents : le transfert de GDF Suez sur la Tour T1 à la Défense, ou du groupe BNP Paribas sur les Grands Moulins de Pantin, de Microsoft sur EOS (Issy-les-Moulineaux), Crédit Agricole à Montrouge ou encore de la Société Générale à la Défense. La plupart de ces utilisateurs louaient des surfaces ou des immeubles éparpillés dans Paris. En général, ces mouvements ont été motivés par un souhait de rassembler les salariés en un même lieu, de rationaliser les surfaces et de diminuer le loyer global en sortant de Paris.

Le point de vue du salarié et du décideur immobilier peuvent donc aller dans des directions opposées, et ce n'est pas anormal dans le monde de l'entreprise. Afin de concilier les deux points de vue, les organisations syndicales sont souvent impliquées dans les décisions de transfert, en particulier dans les grands groupes. Dans le cas contraire, cela peut donner lieu à un bras de fer dont l'issue dépendra de la force des syndicats au sein de l'entreprise.

A titre d'exemple, les syndicats du Groupe ATOS ORIGIN s'étaient opposés au regroupement sur le site 'River Ouest' à Bezons en 2009. Malgré la qualité de l'immeuble HQE et des prestations offertes, l'éloignement du site et le manque d'infrastructures en transport faisait craindre un allongement de la durée des transports.³⁷ La signature fut confirmée malgré cette opposition forte.

iv. Objectif : obtenir un cercle vertueux

A la lecture des différentes attentes de chaque acteur, l'objectif est donc de voir le 'Cercle vicieux' se transformer en 'Cercle Vertueux'. Pour obtenir cette mutation, il est important que tous les acteurs de la chaîne aient pleinement conscience des bénéfices qu'ils peuvent tirer de cette évolution. Les autres métiers connexes doivent également comprendre ces mutations et les avantages : assureurs, banquiers, experts, organismes de certification. (voir également Annexe 2)



Source : David Cadman

³⁷ Le Parisien - édition du 24 octobre 2009 (<http://www.leparisien.fr/bezons-95870/les-syndicats-d-atos-origin-refusent-de-venir-24-10-2009-686295.php>)

Quels sont donc les freins qui empêchent le développement de l'immobilier durable à l'heure actuelle ? Une étude européenne publiée par Cushman & Wakefield³⁸ pose directement la question aux propriétaires et aux locataires :

<i>Réponse n°</i>	<i>Propriétaires</i>	<i>Locataires</i>
1	Choix insuffisant de bâtiments	Choix insuffisant de bâtiments
2	Le loyer est trop élevé	Le loyer est trop élevé
3	Le retour sur investissement est trop long	Le retour sur investissement est trop long
4	Manque de preuves de résultats énergétiques	Nous sommes engagés pour longtemps dans le bail existant
5	Nous manquons d'informations sur les certifications	Manque de preuves de rénovation énergétique
6	Le développement durable ne fait pas partie des priorités de l'entreprise	Nous manquons d'informations sur les certifications
7	Nous sommes engagés pour longtemps dans le bail existant	Le développement durable ne fait pas partie des priorités de l'entreprise

v. Quel contexte de marché et quel impact ?

Dans quel contexte l'immobilier durable se développe-t-il ? Un contexte de crise économique et immobilière. Le marché des bureaux étant directement lié à l'activité économique du pays et au niveau de l'emploi, il n'a échappé à une sévère correction depuis 2008. Le PIB a chuté depuis 2008, et l'emploi tertiaire également, ce qui a réduit les besoins en surfaces supplémentaires.

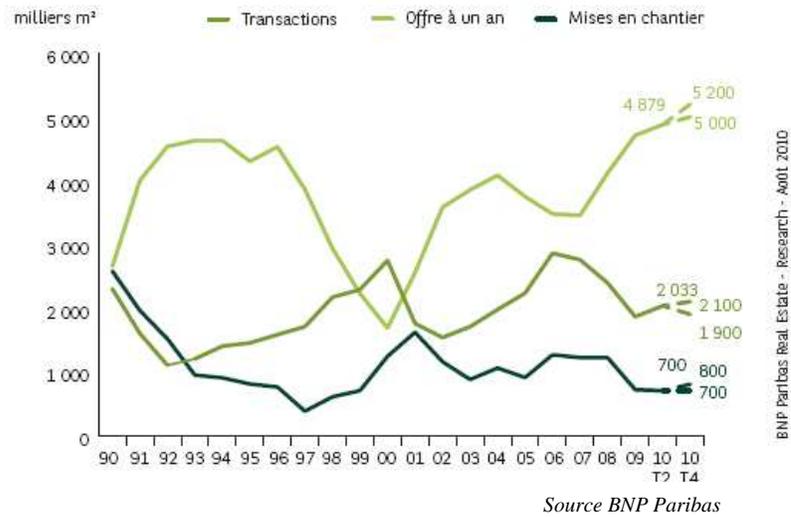
Les principaux indicateurs immobiliers donnent la mesure de cette situation :

- Chute de la demande placée (nombre de m² loués) en France comme en Europe
- Progression de l'offre existante, en particulier sur l'offre de seconde main
- Recul du nombre de mises en chantier
- Baisse du niveau des loyers

Prenons en exemple la situation en Ile de France : le diagramme ci-dessous représente bien l'évolution de la demande, de l'offre et des mises en chantiers, de 1990 à 2010. Avec un niveau de transactions en baisse, et une offre qui explose, en particulier sur des immeubles de seconde main, les mises en chantiers diminuent. Les promoteurs et investisseurs ne lancent pas d'immeubles en blanc par crainte de ne pas pouvoir les louer, dans le cas d'un phénomène de suroffre.

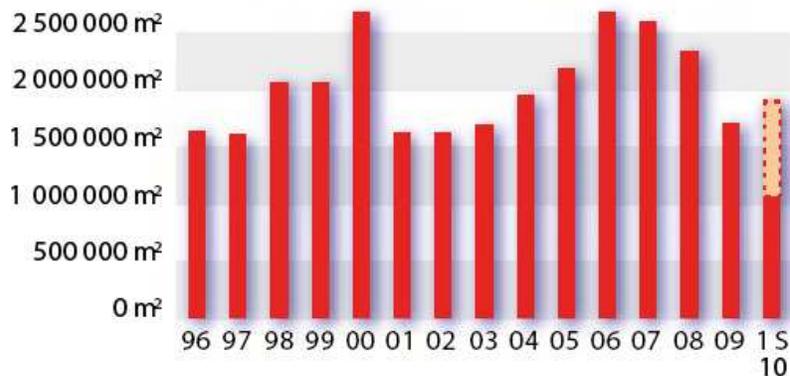
³⁸ Cushman & Wakefield, *European Landlord and Tenant Survey 2009*

Cycle des bureaux en Île-de-France



- Si l'on regarde l'évolution de l'absorption nette en bureaux (indicateur correspondant à la consommation de bureaux, en tenant compte des surfaces libérées), celle-ci diminue fortement entre 2007 et 2009, mais reste positive à 277 000m². Comme le souligne l'IEIF³⁹ dans son analyse : 'l'année 2009 se conclut sur un niveau d'absorption honorable compte tenu du contexte'.
- Selon les dernières études, la reprise est constatée mais elle reste timide. A en croire les prévisions des analystes, le niveau de transactions pour 2010 devrait toutefois être supérieur à celui de 2009.

Evolution de la demande placée en IDF (source KEOPS)



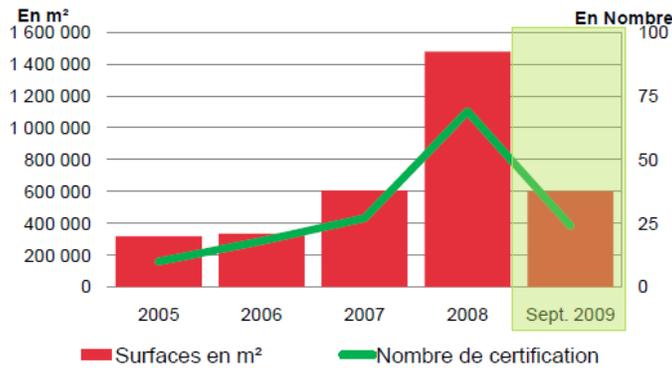
- Les loyers faciaux ont baissé mais ne reflètent pas nécessairement la réalité dès lors que les bailleurs préfèrent accentuer les mesures d'accompagnement (mois de franchise, travaux) afin de conserver un loyer facial en ligne avec leur stratégie d'acquisition.

³⁹ IEIF : Institut de l'Épargne Foncière et Immobilière. Voir également le graphique d'absorption figurant dans les annexes. www.ieif.fr

Conséquence en matière d'immobilier durable :

- Le ralentissement des mises en chantiers a freiné le développement d'immeubles verts, donc limité l'offre potentielle pour les utilisateurs. A l'occasion d'une présentation de marché, en septembre 2009, le cabinet DTZ soulignait en conséquence le ralentissement du nombre d'immeubles certifiés.

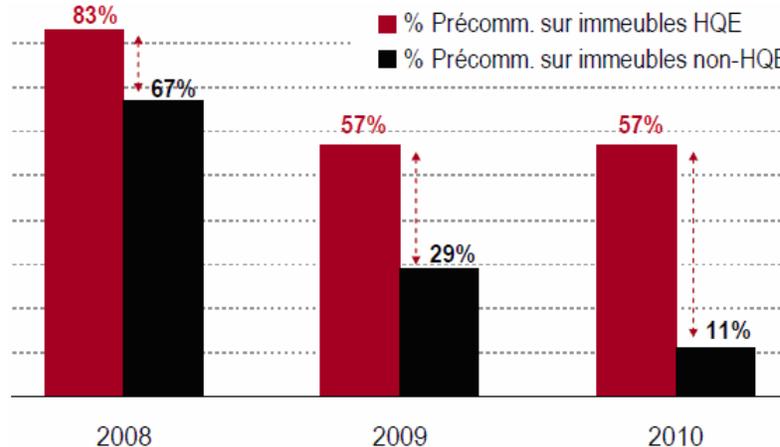
Certification HQE de bureaux en Ile-de-France



Source: DTZ Research à partir des données Certivea

- Compte tenu de la forte augmentation de l'offre, en particulier en seconde main, il est devenu indispensable pour les investisseurs de se différencier sur le marché, ce qui les a encouragé à entamer des rénovations énergétiques sur leur parc existant. Pour certains, mieux vaut entamer une rénovation en période creuse (et limiter la vacance locative), pour livrer un bâtiment conformes aux normes du marché lorsque celui-ci reprendra en 2011 ou 2012. A contrario, l'augmentation de l'offre de seconde main va accélérer l'obsolescence de certains immeubles anciens énergivores considérés comme des 'poubelles thermiques'. Un contexte de pénurie de locaux n'inciterait pas le propriétaire à rénover son bâtiment dès lors qu'il pourra le louer beaucoup plus facilement. Le graphique ci-dessous publié par Jones Lang LaSalle et Certivea⁴⁰ montre des résultats de pré-commercialisation bien plus encourageants pour les immeubles HQE que les non-HQE (pour des immeubles de plus de 5000m²).

Part des m² pré-commercialisés sur les immeubles > 5000m² livrés depuis 2008 et les projets > 5000m² mis en chantier livrables à horizon 2010.



⁴⁰ « On point. – L'antisèche de l'immobilier durable » Jones Lang Lasalle Novembre 2009

Depuis 2008, l'écart va grandissant. Dans certains segments de marché comme celui de l'Etoile, la certification (alliée à une excellente localisation) a permis aux propriétaires de bénéficier d'un effet 'pénurie' et de conserver un loyer facial élevé. Citons par exemple les signatures récentes des immeubles 'Origami'⁴¹ (avenue de Friedland) de GECINA, ou le 52, avenue Hoche d'EUROSIC, à des valeurs 'prime' dépassant les 750€/m². En comparaison, d'autres immeubles voisins, plus anciens, peinent à se louer.

- La rareté des immeubles verts sur le marché du neuf a donc permis aux quelques immeubles vertueux disponibles de trouver preneur rapidement.
- Compte tenu de la baisse des loyers faciaux, l'effet 'premium' a été limité pour que l'immeuble reste compétitif.
- L'offre importante donne plus de choix aux utilisateurs, et leur permet également de faire pression sur le bailleur pour qu'il accélère la rénovation énergétique de l'immeuble, sous peine d'aller voir ailleurs.

Par conséquent, la plupart des acteurs interviewés s'accordent à affirmer que la crise actuelle a joué un rôle d'accélérateur dans la rénovation des immeubles. Pour Philippe PELLETIER « *La crise immobilière et financière, présentée comme un obstacle, est aussi un moteur* ». A l'occasion de leurs points marché annuels, les commercialisateurs n'ont pas manqué d'encourager les investisseurs à se lancer dans de vastes programmes de rénovation afin de coller aux nouvelles exigences du marché.

Après avoir défini le développement durable, rappelé les grandes lignes du Grenelle de l'Environnement appliqué au secteur du bâtiment, et analysé les interfaces qui lient les acteurs du marché, nous allons maintenant tenter d'analyser les différents impacts du développement durable pour l'utilisateur de bureaux.

⁴¹ Immeuble 'ORIGAMI' : 5 255m² de bureaux situés au 34-36, avenue de Friedland, certifié HQE, loué pour une durée ferme de 9 ans à Barclays Capital.

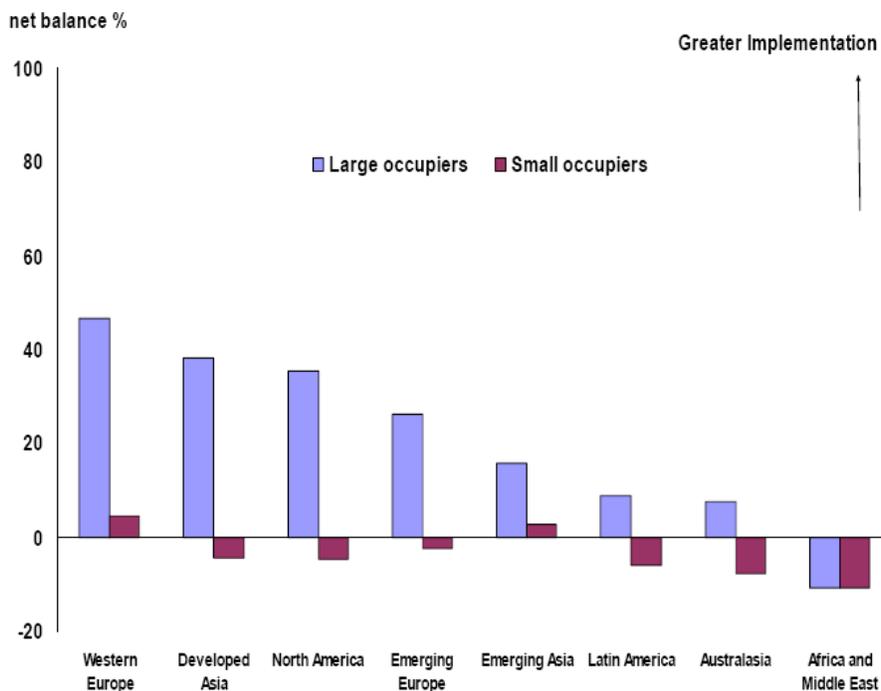
2. Analyse des impacts pour l'utilisateur de bureaux

a. Impacts sociaux

i. Des enjeux différents selon la taille de l'entreprise

Pour les entreprises plus petites, la prise en compte du paramètre environnemental est plus délicate, en raison d'une situation souvent plus fragile, et d'un manque de moyens à consacrer à cette priorité. Comme le rappelait Maurice GAUCHOT, Président de CBRE France, à l'occasion d'une conférence du SIMI⁴² « *La problématique du développement durable concerne avant tout les entreprises riches, en tous cas pour le moment. Toutes les entreprises ne seront pas en mesure de supporter ces coûts supplémentaires avant un certain temps* ».

Une récente étude internationale publiée par la RICS⁴³ vient confirmer cette tendance. A la question « *Comment l'implémentation de solutions durables en immobilier a-t-elle évolué ces 3 derniers mois, comparés aux 3 mois précédents ?* », les réponses montraient des écarts très importants entre les petits occupants (< 49 employés) et les grands (> 49 employés). Notons également dans cet exercice de comparaison que la progression la plus importante est en Europe de l'Ouest.



Source : RICS Global Property Survey – Q1 2010. www.rics.org

Dans le cadre des entretiens, la plupart des interlocuteurs s'accordaient à confirmer le risque d'un marché à 2 voire 3 vitesses, et à des difficultés plus importantes chez les petits utilisateurs, compte tenu également de la taille réduite de leurs implantations, d'une offre de produits limitée voire inexistante en petites surfaces 'vertes' et d'une influence moins important vis-à-vis des propriétaires.

⁴² Conférence 'Bureaux d'aujourd'hui, bureaux de demain : quel dialogue utilisateurs / investisseurs ?'

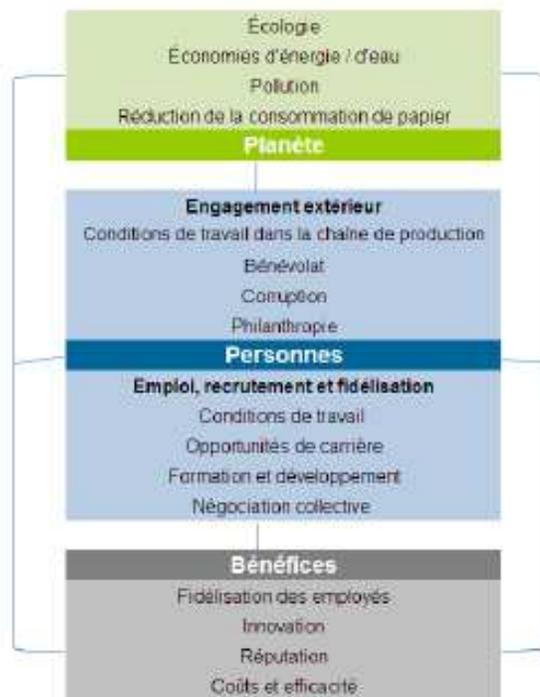
⁴³ Royal Institute of Chartered Surveyors : organisation indépendante de professionnels de l'immobilier, de l'expertise et de la construction, créée en 1868 au Royaume-Uni. La RICS compte aujourd'hui 91 000 membres répartis sur 146 pays.

ii. Une responsabilité vis-à-vis de la société : le concept de la RSE

Quelle soit la taille de l'entreprise, chacune a donc une responsabilité vis-à-vis de la société. Ainsi est né le concept de Responsabilité Sociale de l'Entreprise, définie par l'Union Européenne comme «*un concept dans lequel les entreprises intègrent les préoccupations sociales, environnementales, et économiques dans leurs activités et dans leurs interactions avec leurs parties prenantes sur une base volontaire*»⁴⁴.

En 2009, le cabinet de conseil Krauthammer publiait une étude⁴⁵ sur le sujet en définissant 16 domaines dans lesquels s'applique la RSE (voir ci-contre). Parmi les conclusions de ce rapport, on retiendra les suivantes :

- les performances des entreprises sont partagées ; environ 50% des entreprises sont opérationnelles voire exemplaires et 50% sont nettement en retard.
- Les consommateurs, les clients et les investisseurs l'exigent
- Dans le thème environnemental, seuls 21% des salariés estiment que leur entreprise est exemplaire, et 80% d'entre eux souhaitent que leur entreprise prenne des mesures pour économiser l'énergie et réduire les émissions de GES.
- La RSE construit le capital de la marque, et peut attirer et fidéliser les talents.



A en croire cette étude, il existe une vraie demande de la part des salariés pour une prise en compte plus importante des enjeux environnementaux au sein de l'entreprise. A ce titre, le projet immobilier constitue une opportunité unique de changement et d'amélioration du management environnemental, et de nombreux utilisateurs l'ont compris.

D'un point de vue financier, la notion d'Investissement Socialement Responsable (ISR) est également apparue ces dernières années, intégrant le critère de performance financière mais aussi des critères environnementaux et éthiques. Un fonds dont la gestion intégrera ces paramètres permettra de faire pression sur les entreprises pour les encourager à optimiser leurs pratiques environnementales et sociales.

iii. Un bénéfice important pour l'image de l'entreprise

L'implantation dans un immeuble durable offre donc une opportunité unique de valoriser l'image de l'entreprise et ce, pour plusieurs raisons :

⁴⁴ Livre blanc publié en 2006 par l'UE sous le titre « *Implementing the partnership for growth and jobs : making Europe a pole of excellence on Corporate Social Responsibility* » – lien : http://ec.europa.eu/enterprise/policies/sustainable-business/corporate-social-responsibility/index_en.htm

⁴⁵ Etude menée par Krauthammer en collaboration avec l'École de management de Rotterdam, l'Université Erasmus de Rotterdam et l'Université d'Amsterdam, disponible sur

1. **RAPIDITE** : Pour un locataire, la signature d'un bail peut se faire en quelques mois (alors que la durée et la réalisation d'un projet de construction pour un propriétaire occupant est nettement plus longue et complexe). c'est un moyen RAPIDE de démontrer sa préoccupation environnementale.
2. **VISIBILITE**. Tant vis-à-vis des employés que des clients, partenaires et fournisseurs, le siège de l'entreprise reflète directement son l'image de l'entreprise, et un transfert dans un nouveau siège offre une opportunité unique de communiquer largement auprès de sa 'communauté'. Prenons le cas de Microsoft, qui a déménagé son siège Europe dans l'immeuble EOS à Issy-les-Moulineaux. L'inauguration de ce nouveau siège fut l'objet d'une vaste communication sur l'innovation et le développement durable. Un immeuble est donc un **OUTIL DE COMMUNICATION** que les utilisateurs ne manquent pas de s'approprier. Si la façade de l'immeuble offre une visibilité importante, la façade de l'immeuble devient également un support publicitaire très efficace, (comme c'est le cas avec le périphérique parisien et ses 270 000 véhicules quotidiens)⁴⁶
3. la contribution de l'immeuble vert influe également sur l'**ATTRACTIVITE** en matière de **RECRUTEMENT** et **RETENTION** des salariés, d'autant que les jeunes générations sont les plus sensibles aux sujets environnementaux.
4. **MODERNITE** et **DIFFERENTIATION** : en terme de communication et marketing, l'immeuble vert est synonyme de modernité, voire d'avantage compétitif.⁴⁷

La tentation du 'greenwashing' ou 'écoblanchiment'

Apparue dans les produits de grande consommation (voiture, lessives..), l'éco blanchiment donne une image écologique responsable (à une entreprise ou un produit) trompeuse, non-conforme avec la réalité des engagements et des investissements de l'organisation concernée. Auprès du grand public, le 'verdissement' des messages publicitaires a été tel qu'il a perdu beaucoup de crédibilité auprès des consommateurs. Le principal souci avec le greenwashing, c'est qu'il vient contrecarrer les efforts de sensibilisation des associations et des pouvoirs publics (qui n'hésite pas à surveiller le phénomène et à dénoncer les abus et établir des palmarès..)⁴⁸.

Il est facile d'ajouter un adjectif vert dans un message commercial, encore faut-il le prouver dans la réalité de la démarche.

⁴⁶ Source www.20minutes.fr .

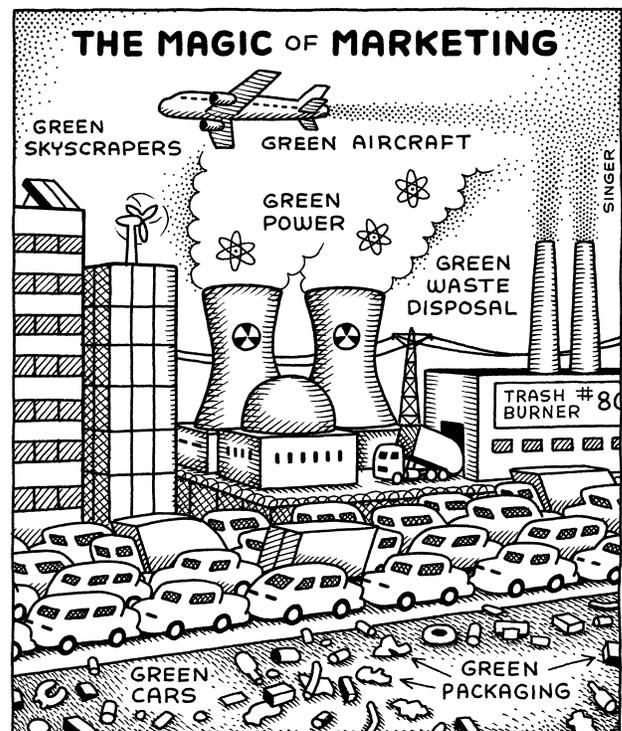
⁴⁷ « *Marketing Green Buildings to Tenants of Leased Properties* », Canada, 2009.

⁴⁸ Afin de surveiller le phénomène, l'ADEME publie chaque année un rapport 'Publicité et Environnement', en partenariat avec l'ARPP, Autorité de Régulation Professionnelle de la Publicité. Disponible sur www.ademe.fr

Dans le cas de l'immobilier, l'usage d'une certification vise à prouver la réalité des engagements environnementaux d'un promoteur. La norme peut être plus ou moins exigeante, mais elle vient valider une démarche éco-responsable. S'il veut réellement s'engager dans une démarche verte, l'utilisateur devra comprendre les significations de ces normes, en décrypter les résultats, comprendre les enjeux et s'assurer également qu'il pourra engager la démarche éco-responsable qui va avec. Une certification 'HQE Construction' valide la démarche vertueuse du projet mais ne valide pas la démarche du son utilisateur.

'La magie du marketing' par Andy Singer.

<http://americanpublicmedia.publicradio.org/>

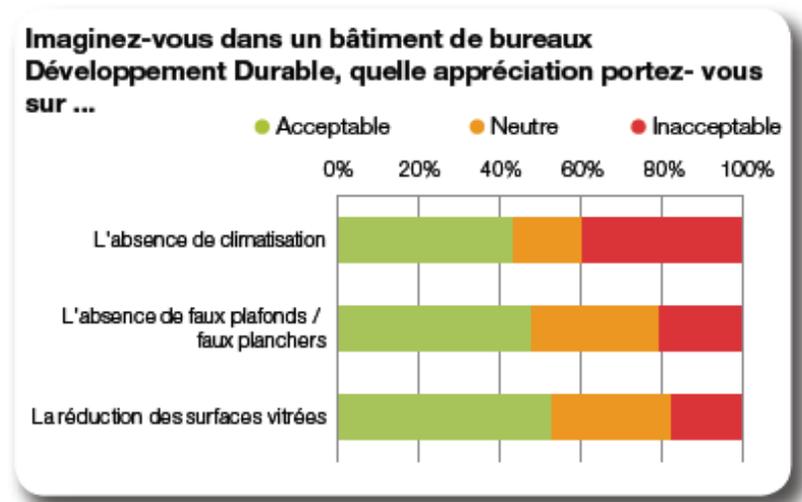


iv. Les bénéfices de l'immeuble vert pour les employés : confort, santé et bien-être

Confort de travail. La plupart des spécialistes s'accordent sur l'amélioration du confort des salariés grâce à un immeuble vert. Les composantes du confort du poste de travail sont les suivants, à commencer par les 4 cibles définies par la norme HQE :

- **confort visuel** : l'immeuble vert s'efforce de faire appel à la lumière naturelle, et à offrir en priorité des espaces de travail en premier jour. Dans ce but, la profondeur des plateaux devrait baisser. Dans le cas du siège de Philips, situé à Suresnes, Joël MARIAS (Directeur Immobilier et Services Généraux) expliquait les efforts réalisés en termes d'éclairage artificiel, réglé automatiquement en fonction de l'heure de la journée. Dans le cas de Philips, il s'agit également d'utiliser les aménagements comme une vitrine de son savoir-faire technologique. L'installation de détecteurs de présence se généralise également dans les immeubles verts, source de confort supplémentaire et d'économies d'énergie.
- **Confort hygrothermique** : le chauffage et la climatisation sont sources de problèmes techniques, de mécontentement des utilisateurs et pour autant la climatisation est devenue un standard dans un immeuble de bureau moderne. Le débat autour de ce thème illustre bien les enjeux du développement durable avec ces contradictions. La climatisation est jugée responsable des émissions de GES en raison des dispositifs nécessaires à son fonctionnement, et source d'infections et de gênes pathogènes en cas de mauvais entretien, et source d'inconfort quand les caractéristiques et le réglage ne sont pas optimaux. Pour autant, les utilisateurs ne

sont pas prêts à y renoncer pour le moment, comme semble l'indiquer l'enquête ARD/DTZ sur l'immobilier tertiaire en IDF (2009)⁴⁹.



Face à ce paradoxe, les architectes privilégient l'abandon progressif de la climatisation et l'utilisation de solutions offrant une meilleure ventilation, une ventilation optimisée, ou une enveloppe double peau privilégiant les flux de circulation d'air. Les mesures de qualité d'air devraient se généraliser, garantissant ainsi un meilleur confort pour l'utilisateur.

- **Confort olfactif** : meilleure maîtrise des sources d'odeurs
- **Confort acoustique** : matériaux et surfaces absorbants, amélioration de l'isolation des espaces, affaiblissement des bruits d'impacts et d'équipement, zonage acoustique.

En résumé, les nouvelles normes renforcent le confort de l'occupant, pour un meilleur bien être au bureau. Toutefois, elles remettent en question l'usage généralisé de la climatisation, limitent les capacités de réglages individuels, ou incitent à utiliser les escaliers.

D'autres aménagements peuvent être pris en compte afin d'améliorer le confort des occupants :

- aménagements de douches pour les 'sportifs du midi' et pour les cyclistes
- espace de détente, crèches, cafétéria,

Rappelons que ces éléments de confort étaient déjà présents dans le cahier des charges du bâtiment 'prime' et ne sont pas nécessairement spécifiques à un immeuble vert.

Une prise en compte accrue de l'aménagement du poste de travail

A l'occasion d'une conférence organisée par l'ADI (Association des Directeurs Immobiliers) sur le thème « *Que sera le poste de travail vert ?* », Philippe DAVID (Président de FORM'A), Joël MARIAS, Pascal PLOTTEGHER (Directeur Immobilier d'ESSILOR) et Pascal PLOIX (Certivéa) proposaient quelques pistes de réflexion sur l'avenir des 'postes de travail vert' :

- soigner l'ergonomie des postes de travail et son environnement par typologie de métiers
- amélioration des espaces internes, circulations plus fluides, créations d'espaces dédiés à certaines fonctionnalités (s'isoler, se rencontrer, réfléchir, se reposer, se détendre..)

⁴⁹ Etude disponible sur le site www.paris-region.com

- communiquer au près des salariés sur les choix réalisés afin de s'assurer la cohésion de l'ensemble du personnel
- s'assurer que les efforts réalisés visant une meilleure performance sont surveillés et maintenus dans la durée, et que la démarche globale est bien comprise par les salariés et fortement appuyée par la direction
- se préoccuper du confort selon les 4 cibles définies par HQE, et définir des cibles prioritaires en amont.

En contrepartie, les intervenants rappelaient également que ces nouveaux aménagements ont un coût (spécifique à chaque cas de figure) à ne pas négliger.

Pour finir sur le thème de l'aménagement des bureaux, soulignons la naissance récente d'une nouvelle certification liée aux aménagements : SKA Rating⁵⁰. Développée au Royaume-Uni en partenariat avec la RICS, cette certification permet à l'utilisateur de s'assurer que les aménagements sont conformes à une politique de développement durable. Cette certification se concentre sur les bonnes pratiques en termes d'aménagement et ne vient en aucun cas empiéter sur le LEED, BREAM ou HQE qui visent l'immeuble dans son ensemble.

Développement de modes de travail alternatifs : télétravail, téléconférence, téléprésence..

Selon une étude du groupe Regus publiée en août 2010⁵¹, un actif sur cinq consacre plus de 90 minutes par jour à leur déplacement, la durée moyenne s'établissant à 27 minutes, et le coût moyen représente 3,4% du salaire annuel. Les déplacements professionnels sont source de perte de temps, de fatigue, et représentent un coût important, à la charge de l'employé ou de l'entreprise. Le temps de trajet excessif peut pousser un collaborateur à aller voir ailleurs⁵². L'émergence de ces nouveaux outils a plusieurs conséquences :



Studio de téléprésence Regus

- réduction du temps de déplacement
- réduction des coûts de déplacement
- possibilité de réduire le nombre de postes de travail permanents
- nécessité de prévoir un espace dédié avec la technologie nécessaire au domicile du salarié, ou l'utilisation d'un troisième lieu de travail à proximité des nœuds de transport.

L'étude du cabinet anglais Unwired⁵³ dévoilée par Regus à l'occasion du MIPIM 2010 souligne la nécessité de faire évoluer l'outil immobilier pour l'adapter à une organisation de travail qui oblige à plus de souplesse, et pointe l'émergence du concept de 'third place' destiné aux travailleurs nomades (un espace facile d'accès, entre le bureau et le domicile). S'appuyant sur l'étude des cas au sein d'entreprises comme Nokia, RBS ou Accenture, cette étude identifie plusieurs leviers d'action, parmi lesquels la réduction des surfaces de bureaux en partie non utilisées. Une réduction de 30% de l'espace de travail entraînerait une réduction de l'empreinte carbone de 30%.

Une prise en compte accrue de la problématique des transports

Bien que le paramètre 'Transports' ne fasse pas partie des critères de la certification HQE, cette dimension est prise en compte par la certification BREEAM (UK), ainsi que dans la méthode de calcul

⁵⁰ Plus d'informations sur www.ska-rating.com ou <http://www.rics.org/ska>

⁵¹ Etude Regus sur les déplacements en France. Août 2019. Disponible sur www.regus.fr

⁵² Etude Regus 'Temps de transport excessif ?...Désolé, mais je préfère aller voir ailleurs !' - 2009

⁵³ Philip ROSS, Mark DIXON. Etude 'Agility @ work, adopting the corporate six pack', Unwired research & Regus. 2010.

du Bilan Carbone de l'Ademe. Les décideurs immobiliers ont donc tout intérêt à prendre en compte (un peu plus) ce paramètre dans le choix de leur nouvelle implantation.

L'encouragement des transports verts fait pousser de nouvelles idées en termes d'aménagements et de prestations internes :

- création de parkings à vélo au sein de l'immeuble,
- encouragement au covoiturage (exemple de Philips avec un site intrant dédié)
- flotte de véhicules électriques ou hybrides
- localisation à proximité d'une borne Vélib (ou demande auprès de la Mairie)
- installation de douches pour les cyclistes et sportifs

v. De la nécessité pour l'occupant d'adopter un comportement éco-responsable

L'amélioration de la performance énergétique d'un bâtiment nécessite une modification du comportement des occupants, et de l'avis de tous, la participation des salariés est indispensable à l'atteinte des objectifs de performance énergétique.

Pascal PLOTEGHER, Directeur Immobilier de ESSILOR International et Président de la RICS FRANCE, insiste fortement sur ce point. « *Un immeuble ultra performant, s'il est mal utilisé, sera toujours mal performant* » précise-t-il, ajoutant que l'éco-comportement n'est pas un concept nouveau, et qu'il suffit de regarder le mode de vie des esquimaux pour se persuader que l'éco-comportement est dans la nature de l'homme. Pour M. PLOTEGHER, les clés du succès reposent « *plus sur les acteurs du projet que sur le projet en lui-même* », et nécessitent beaucoup de pédagogie, de discipline et l'implication des équipes sur la durée.

Maya RAVEREAU pour la société de conseil AOS conseille de rester vigilant sur l'effet 'saturation' des occupants, dans le cadre d'une démarche environnementale, sous peine d'obtenir un effet de rejet. « *Il faut expliquer, impliquer pour obtenir l'adhésion des équipes mais attention à ne pas les culpabiliser* ». Teddy Follenfant, conseiller en développement durable et auteur de '*Développement durable, patrons, qu'avez-vous fait ?*'⁵⁴ considère également qu'il « *ne sert à rien d'avoir un discours culpabilisateur et estime qu'il est préférable de valoriser les citoyens pour qu'ils deviennent des éco-citoyens* ».

Qu'entend-on par éco-comportement au bureau? Les guides et manuels en tous genres remplis de conseils fournis par des organisations professionnelles, consultants etc.. ne manquent pas. Le *Guide du Bureau Eco-Responsable* édité par l'ADEME⁵⁵, en partenariat avec le MEDEF, est probablement le plus abouti et structure la démarche autour de quelques grands thèmes :

- o la sensibilisation des salariés
- o l'énergie
- o le transport
- o les déchets
- o le papier
- o les achats
- o l'eau
- o l'environnement intérieur
- o la construction et la rénovation

⁵⁴ Editions du Cherche-Midi.

⁵⁵ Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie – www.ademe.fr

Toutes les mesures visant à promouvoir un comportement citoyen au bureau ne sont pas faciles à mettre en place, et ne dépendent pas toujours de la simple volonté de l'utilisateur. Il est important d'évaluer chaque action en évaluant différents critères : le type d'investissement requis, la facilité de mise en place, le gain environnemental, le temps de retour et la maîtrise de l'action (potentiellement du ressort du propriétaire). Dans la 3^{ème} partie consacrée aux recommandations, nous détaillerons ces différentes propositions.

Quand les syndicats s'approprient le sujet du développement durable

Si l'implantation de l'entreprise tend à améliorer le confort des salariés, il est logique que les représentations syndicales commencent à s'intéresser au sujet du développement durable, d'autant que celui-ci intègre généralement un volet RSE, diversité dans le recrutement, limite des risques pour la santé etc.. Si les syndicats se sont impliqués dans les débats autour du Grenelle de l'Environnement, le sujet bâtiment reste en retrait, voir invisible dans leur communication. D'autres thèmes sont probablement plus porteurs du message syndical et la complexité des règles immobilières ne facilite pas la tâche.

Lors d'un entretien avec un utilisateur, celui-ci me signalait que les organisations syndicales avaient activement participé à la mise en place des règles éco-comportementales et adoptait une attitude positive sur l'immobilier durable. Mais à peine les nouvelles règles adoptées, ils réclamaient l'établissement d'un bilan carbone. La nouvelle loi Grenelle 2 pourrait leur donner satisfaction plus vite que prévu.

vi. Bénéfices pour l'entreprise : moins d'absentéisme, moins de risques santé et une meilleure productivité.

De manière générale, l'usage d'un immeuble vert est censé améliorer le bien-être des salariés sur son lieu de travail.

Risques santé : les cibles incluses dans la certification HQE visent la qualité sanitaire des espaces de travail, de l'air et de l'eau. A respecter ce genre de norme, l'entreprise limite les risques potentiels pour la santé de ses salariés. Compte tenu des exemples historiques liés à l'amiante ou à la légionellose, on sait à quel point des problèmes de ce type peuvent avoir des conséquences lourdes pour une entreprise. Maya RAVERAU, de AOS Studley, attirait mon attention sur le danger lié à la toxicité de certains matériaux utilisés pour l'aménagement des bureaux, et sur le fait que ce danger était probablement sous-évalué.

Conséquence logique de la diminution du risque santé et d'un meilleur bien-être : le salarié est moins souvent absent, et plus productif. A-t-on des preuves de ce fait 'théorique' ? Compte tenu de l'avance relative des pays anglo-saxons en matière d'immobilier durable, les études existantes nous viennent d'outre-Atlantique.

Ainsi, une étude CBRE – University of San Diego⁵⁶ publiée en 2009 tentait de chiffrer les gains de productivité et autres bénéfices des bâtiments verts auprès d'un échantillon de 534 entreprises :

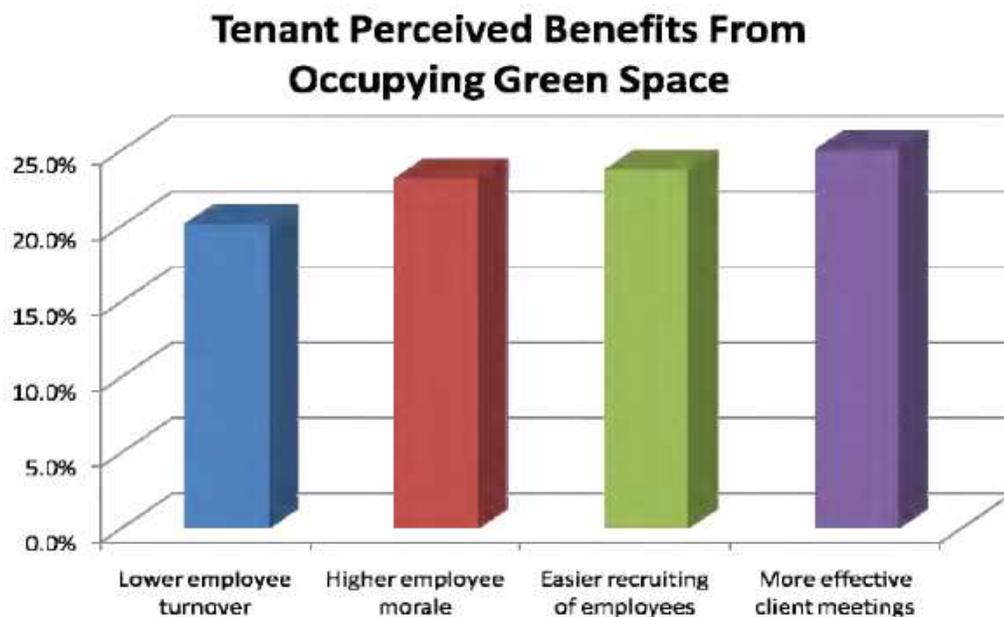
- 45% considèrent que les employés sont plus productifs
- 45% considèrent que l'implantation dans un 'Green Building' a diminué le nombre de jours d'absence pour maladie (entre 2 et 5 jours en moyenne)
- représentant un gain moyen de 1228\$ par employé

⁵⁶ "Do Green Buildings Make Dollars and Sense?" – novembre 2009

- pour les entreprises constatant un gain de productivité, le gain est estimé à 4,88%
- et l'impact par employé chiffré à 5 204\$

Il convient d'analyser ces chiffres avec prudence, car l'immobilier durable est encore un concept récent, et la comparaison doit prendre en compte le type de bâtiment antérieur utilisé en comparaison. Immeuble vert ou non, un changement d'immeuble permet généralement d'améliorer le confort des employés.

Au-delà des chiffres, la perception des bénéfices du 'Green Building' par cet échantillon américain est bien présente.



57

Source: 'Green building and productivity' – CBRE – University of San Diego - 2009

En résumé, les enjeux sociaux de l'immobilier durable sont réels et bien perçus par les utilisateurs :

- amélioration de l'image environnementale de l'entreprise sur le marché vis-à-vis de ses clients, fournisseurs, investisseurs, partenaires et collaborateurs.
- attractivité relative au recrutement et meilleure rétention des salariés
- développement de modes de travail alternatifs à distance et meilleure prise en compte des temps de déplacement.
- amélioration du bien-être du salarié dans son environnement de travail, donc de sa performance et de sa productivité.

Aussi, de l'avis de plusieurs utilisateurs consultés, le sujet 'immobilier durable' est un thème fédérateur au sein de l'entreprise.

Comme le confirmait Alexis MOTTE, Directeur Associé de MOBILITIS⁵⁸, l'émergence de l'immobilier durable offre une « *opportunité unique pour les grands utilisateurs de transférer leur siège sur un immeuble vert, pour améliorer leur image tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, améliorer le*

⁵⁷ Traduction : « Bénéfices perçus par les locataires d'immeubles verts – turnover des salariés moins important – meilleur moral des salariés – Recrutement des salariés plus facile – Réunions clients plus efficaces »

⁵⁸ Cabinet de conseil dédié à la stratégie immobilière des utilisateurs. www.mobilitis.fr

confort de leurs équipes, pour travailler différemment et ce, durant une phase de marché qui rend ces immeubles accessibles financièrement. L'immobilier vert remet l'accent sur l'analyse du Coût Global d'Occupation ».

Si les acteurs s'accordent sur les bénéfices sociaux des immeubles verts, qu'en est-il du coût ?

b. Impacts économiques

« L'immeuble vert : qui va payer ? » Voici le genre de question centrale qui anime les débats en 2010. La réponse est complexe et nécessite une analyse à plusieurs niveaux de lecture :

- quel est le surcoût pour la construction neuve ?
- pour le parc existant, comment les investisseurs évaluent le coût de rénovation et son impact sur le niveau de loyer ?
- quel impact sur la valorisation de l'immeuble ?
- quelle est la composition du coût global du poste de travail ?
- quel sera l'impact des nouvelles normes sur les composantes du coût global ?
- le niveau de charges va-t-il baisser, comme promis ?
- s'il y a des gains, comment vont-ils se répartir entre les acteurs ?

Commençons l'analyse de ces enjeux par le début de la chaîne, à savoir l'investisseur.

i. Comprendre l'impact pour l'investisseur : la Green Value

La production neuve s'avère plus coûteuse ?

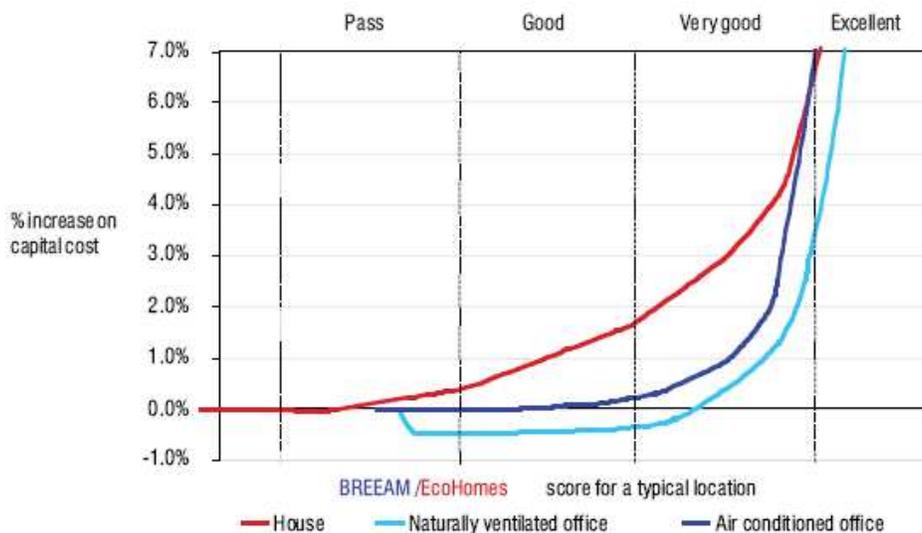
Pour l'investisseur, le coût du projet conditionne le coût d'acquisition donc le rendement de l'opération. Les surcoûts estimés par les promoteurs seraient dû :

- au temps et coûts d'étude et de conception plus longs que sur un immeuble classique
- au coût plus élevé des matériaux et technologies utilisés pour un immeuble certifié (bien que cela devrait baisser avec la généralisation de leur utilisation).

Selon une étude anglaise de CBRE sur le sujet ⁵⁹, le surcoût pour un bâtiment neuf serait estimé à :

- 2 à 3% pour un niveau minimum de certification environnementale
- de 5 à 7,5% pour un bâtiment 'plus vert'.

⁵⁹ Etude CBRE « *Who pays for Green ? The economics of sustainable buildings* “ – 2009.



Cependant, compte tenu du manque de recul et d'expérience en matière de construction durable, il est important d'analyser ces éléments avec précaution. Certains acteurs estiment que, sur de nombreux projets, le surcoût provient du fait que la certification n'a pas été prévue au lancement mais a été mise en place après le lancement du projet, afin de répondre aux nouvelles normes de construction. En résumé, le coût de construction serait plus élevé de 1 à 8% selon le niveau de certification requis (parfois plus sur des projets plus ambitieux type BBC ou BEPOS, pour lesquels des surcoûts de 10 à 15% sont évoqués).

Pour citer un acteur français, Eric MAZOYER, de Bouygues Immobilier expliquait dans un entretien à la Tribune, que le surcoût était estimé à 12%, sans tenir compte de l'installation de production d'énergie renouvelable sur le bâtiment.⁶⁰

L'étude de David LANGDON 'Cost of Green Revisited' publiée en 2007 offrait un autre point de vue, concluant : « Il n'existe pas de différence significative de coûts moyen pour les immeubles verts comparés aux immeubles non-verts ». D. Langdon explique que les coûts de construction avaient à l'époque fortement augmenté de 25 à 30% mais que les projets LEED étaient construits sans surcoût. Il constatait également que les équipes de projet avaient tendance à considérer la construction durable comme une caractéristique séparée alors qu'elle doit être intégrée transversalement dans le projet.

D'après Maya RAVEREAU, architecte de formation, les certifications ont contraint les constructeurs à revoir leurs processus de production, à les rationaliser, générant ainsi des économies non négligeables dans le processus de production.

L'enjeu majeur : la rénovation du parc existant.

Concernant les bâtiments existants, l'affaire est bien plus sérieuse et le mystère nettement plus épais... car dépendant de la typologie d'actif, de son âge et du niveau de prestation souhaité. D'après le cabinet DTZ⁶¹, le surcoût peut atteindre 20% voire bien davantage pour des actifs des années 70-80, à tel point que certains actifs obsolètes ne vaudront pas la peine d'être rénovés, d'autant que la rénovation énergétique s'accompagne souvent d'une perte de surface utile de 10 à 15% (effet 'ciseaux')

⁶⁰ <http://www.latribune.fr/green-business/l-integrale-des-tchats/20091021trib000435614/demain-quels-batiments-verts-.html>

⁶¹ 'Le Livre Blanc de l'Immobilier Durable' – DTZ – 2009

Le cas est problématique en particulier pour les immeubles situés en Régions avec un loyer faible. L'impact des coûts de rénovations pour un loyer à 120€/m² est nettement plus fort que pour un actif à Paris QCA à 500 ou 600€/m².

Citons quelques exemples chiffrés mentionnés par des acteurs du marché :

- à l'occasion d'un séminaire organisé par IPD, la société GENERALI évoquait des coûts de rénovation de 3 à 15% supérieurs à la normale selon l'âge et la typologie du bâtiment (sur un échantillon de 27 bâtiments. Par ailleurs, la mise en place de recommandations techniques et comportementales a permis de réduire les consommations énergétiques de 15 à 20%.
- Dans un dossier de BusinessImmo, consacré à la stratégie de développement durable des investisseurs, le surcoût des travaux liés aux normes environnementales est estimé entre 10 et 20% selon les cas.

Surcoût compensé par une hausse du niveau de loyer et du revenu locatif

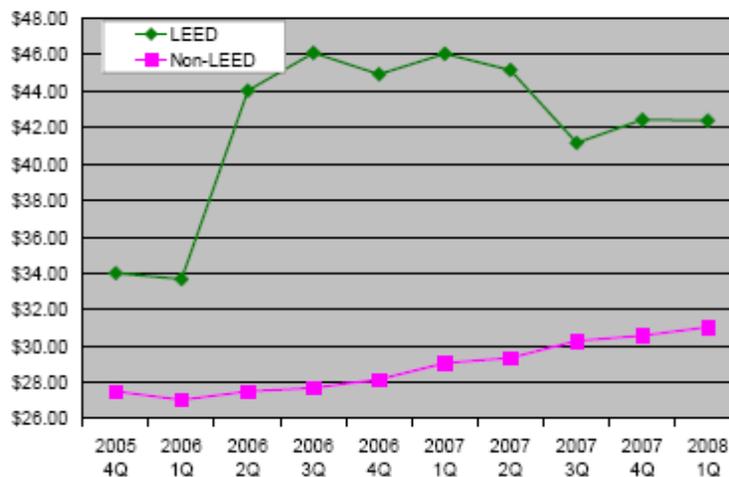
Revenons un instant sur la notion financière de Green Value, qui intéresse les investisseurs.

Trois indicateurs clés sont utilisés :

- o le niveau de loyer,
- o le montant du revenu locatif (loyer x taux d'occupation)
- o et le prix de revente.

La plupart des études concluent à des indicateurs plus élevés pour les immeubles verts comparés aux immeubles ordinaires. A titre d'exemple, l'étude 'Does Green Pay Off ?'⁶² publiée en 2008, reposant sur une base de données de 900 immeubles nord-américains, confirmait cette tendance.

Exhibit 6: Direct Rental Rates Through 2008 Q1



Source : Etude 'Does green pay off ? » - 2008

Une autre étude américaine datant de 2009⁶³ conclue à un loyer moyen de +3% et d'un revenu locatif des +6% (compte tenu d'un taux d'occupation plus élevé).

⁶² « Does green pay off ? » par Norm MILLER (professeur à l'université de San Diego), Jay SPIVEY (directeur des Recherches – CoStar) et Andy FLORANCE (CEO de CoStar). CoStar est un organisme privé de recherche dédié à l'immobilier, propriétaire de la première base de données immobilière aux USA.

⁶³ Kok, Eichholtz & Quigley, *Doing well by doing good? An analysis of the financial performance of green office buildings in the USA* – Mars 2009

L'étude IEIF⁶⁴ sur la Green Value a pris en exemple la réhabilitation d'un immeuble selon 3 différents scénarios, et conclue à une valeur locative supérieure de 2 à 5% selon les hypothèses.

A la lecture de ces rapports, on pourrait conclure que l'utilisateur va obligatoirement devoir payer un 'premium' pour s'installer dans un immeuble construit ou rénové selon les dernières normes environnementales.

Le raccourci n'est pas si simple car d'autres paramètres entrent en ligne de compte :

- couple loyer/charges : le niveau de loyer doit être mis en relation avec le niveau de charges, supposé diminuer sur les immeubles verts.
- les critères liés à l'âge du bâtiment, à sa localisation et ses prestations doit être pris en compte car il va fortement impacter la valeur du loyer.
- le contexte de marché : l'état de la demande et de l'offre influencera le niveau de loyer également. Comme vu précédemment, dans un contexte de crise, les rares investisseurs prêts à lancer des opérations vertes 'en blanc' (sans engagement préalable contractuel d'un locataire) peuvent bénéficier du phénomène rareté. Dès lors que l'offre en immeubles durables certifiés sera plus large, cet effet s'estompera.
- cette valeur verte correspond également à des bénéfices pour l'utilisateur comme nous l'avons détaillé précédemment. Le rapport qualité/prix est à comparer à un immeuble de standing similaire, non certifié.

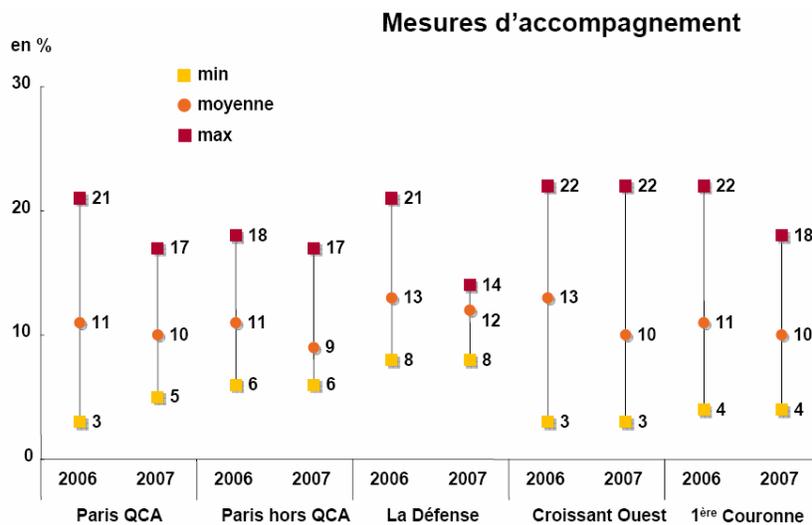
Des écarts de loyer à remettre en perspective dans le contexte de marché

Il faut mettre en perspective ces loyers en progression, avec les mesures d'accompagnement et les baisses potentielles de loyer susceptibles de représenter des efforts bien plus significatifs. Dans la conjoncture actuelle, il n'est pas rare de se voir proposer une période de franchise correspondant à 1 ou 2 mois de loyer par année d'engagement. Obtenir 9 mois de franchise pour un engagement ferme de 6 ans représente une économie de 12,5%. Par ailleurs, les bailleurs peuvent compléter cette franchise par des accompagnements en travaux, et ce afin de conserver une valeur faciale élevée (pour une revente éventuelle de l'actif). Le montant de ces mesures d'accompagnement n'étant jamais dévoilé au marché, les valeurs enregistrées par Immostat ne constituent pas un reflet fidèle du loyer réellement payé par le locataire durant la durée ferme d'engagement. Par ailleurs, les évolutions récentes des loyers faciaux dans le QCA ont affiché des réductions de 50 à 100 € en moyenne, ce qui représente des baisses de 8 à 15% selon les cas.

Les mesures d'accompagnement. A l'occasion de son point marché annuel, BNP Paribas quantifiait les mesures d'accompagnement incluses dans les transactions⁶⁵. Ces gestes commerciaux, accordés principalement sous forme de franchise de loyer, voire de travaux, représentait un effort de 9 à 13% en moyenne selon les secteurs, avec des écarts bien plus importants de 3 à 22%.

⁶⁴ IEIF Réflexions Immobilières n°52 – «Chiffrer la Green Value : une étude de cas» par A. CHAZEL

⁶⁵ BNP Paribas Immobilier (Atisreal à l'époque) – Année Immobilière 2008 – slides bureaux IDF



Etudes & Recherche - 12 février 2008

Dans le cas de la prise à bail par Regus de surfaces au sein de l'immeuble HQE du 103, rue de Grenelle (livré en mars 2009, voir photo ci-contre), le loyer de présentation a été revu à la baisse entre 2008 et 2009, du fait de la pression du marché sur les valeurs locatives à la baisse. L'effet 'premium' de la certification a été dilué par le contexte de marché.



Il reste encore quelques plateaux de libres sur ce superbe bâtiment si cela intéresse le lecteur : en bail conventionnel chez SFL ou précaire à partir de 12m² chez Regus⁶⁶...

Avec une augmentation de la valeur vénale à la clé ?

Dans l'étude publiée par l'IEIF, la valeur vénale du bien augmente donc de 6 à 15% selon les scénarii plus ou moins ambitieux de réhabilitations énergétiques. Il faut toutefois souligner que ce modèle de calcul est soumis à un certain nombre d'incertitudes liées au contexte de marché et à la qualité initiale de l'immeuble. Les études anglo-saxonnes précitées sur le même sujet concluaient à des valeurs vénales en augmentation de 6 à 35%.

Les experts immobiliers, chargés d'évaluer la valeur des immeubles une à deux fois par an, ont encore du mal à prendre en compte la valeur verte des immeubles. Le paramètre environnemental fait l'objet d'une remarque particulière dans la Charte de l'Expertise, excluant ce paramètre des compétences de l'expert.⁶⁷

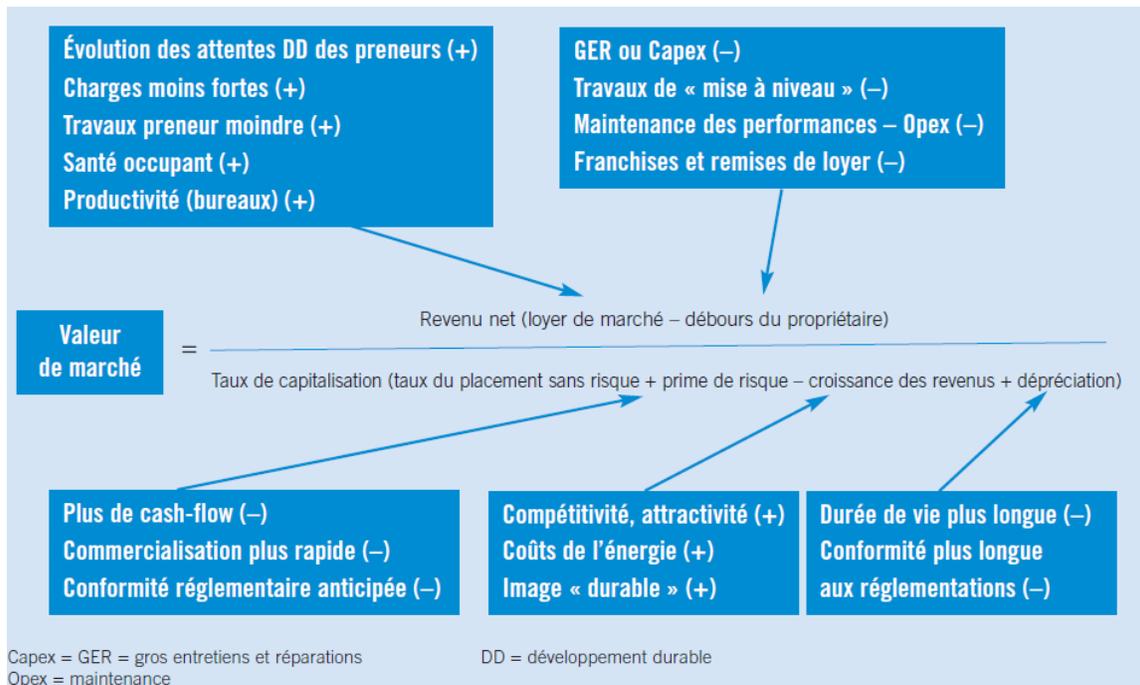
Afin de prendre en compte l'influence des performances environnementales, le modèle ci-dessous (initié par David LORENZ⁶⁸ et adapté par l'équipe animée par Jean CARASSUS) tente une synthèse de l'impact de facteurs environnementaux sur la valeur de l'actif

⁶⁶ www.regus.fr pour tout complément d'information ou par email adrien.mory@regus.com

⁶⁷ Charte de l'Expertise, article 7- Réserves concernant l'environnement et la contamination : « *Il ne rentre pas dans les compétences normales de l'Expert en évaluation immobilière d'apprécier ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement.* »

⁶⁸ Dr LORENZ - MRICS Germany – Karlsruhe Institute of Technology – www.property-advisors.de

Constituants et déterminants environnementaux potentiels de la valeur de marché d'un immeuble locatif



Pour le propriétaire, il y aurait peut-être un surcoût de construction ou de rénovation, mais qui serait largement compensé par l'augmentation du revenu locatif et de la valeur vénale de l'immeuble. Au-delà de cette notion de Valeur verte, certains investisseurs préfèrent insister sur le risque important de dévalorisation de l'actif énergivore au regard des futures réglementations.

Green Value ou 'Brown Discount'? S'agit-il d'une valorisation supplémentaire ou d'un dévalorisation des immeubles non-verts ? Dans un échange avec Jean CARASSUS, Olivier ELAMINE, CEO de Alstria Office REIT (foncière allemande) s'inscrit en faux contre l'idée de Green Value en affirmant⁶⁹ : «Un immeuble vert ne crée pas de valeur, mais l'introduction des problématiques durable dans l'immobilier à accélérer l'obsolescence du stock existant, et par conséquent réduit la valeur des immeubles « non verts ». Il invite les chercheurs à plutôt se pencher sur les calculs de décote des immeubles obsolètes, et souligne avec force et conviction les incohérences des nouveaux immeubles HQE. En France, les professionnels estiment que sur les 50 millions de m² du parc, 25 à 35 millions seront bientôt obsolètes.

Si certaines études américaines démontrent cette valeur verte, en France d'autres acteurs restent plus réservés sur le sujet et souligne le manque d'expérience en la matière. Dans un article des Echos⁷⁰, Philippe FIXEL d'IPD expliquait : 'Nous ne constatons pas de liens entre les performances environnementales d'un bâtiment et les prix de revente ou les loyers'. L'auteur de l'article souligne que la certification HQE est trop récente pour conclure à une valeur verte à la revente (car peu d'immeubles certifié ont changé de mains) ou en valeur de loyer, mais confirme que les durées de commercialisation sont plus courtes sur les immeubles verts.

⁶⁹ Voir www.immobilierdurable.eu, Dialogue avec le Directeur Général d'une foncière allemande ou encore sur le blog de la foncière <http://alstria.blogspot.com/2010/03/ceteris-paribus.html#more> (anglais)

⁷⁰ Les Echos du 7 avril 2010 : 'Les immeubles verts rapportent-ils plus ?'

Des rénovations que le bailleur doit prévoir dans le cycle de vie de l'immeuble

Comme nous l'avons vu, ces travaux viennent augmenter la valorisation de l'actif, et son loyer potentiel (et éviter son obsolescence future) ; du point de vue de l'utilisateur, il est donc logique que cette rénovation se fasse aux frais du propriétaire, qui doit anticiper et provisionner ce genre de travaux pendant la durée du bail. Les investisseurs répondent à cela que les utilisateurs vont bénéficier d'immeubles plus confortables, plus productifs moins gourmands en charges, et qu'il est normal que les bénéfices de ces investissements soient partagés. Mais peut-on quantifier ces bénéfices de part et d'autres pour partager équitablement les gains ? Rien n'est moins sûr.

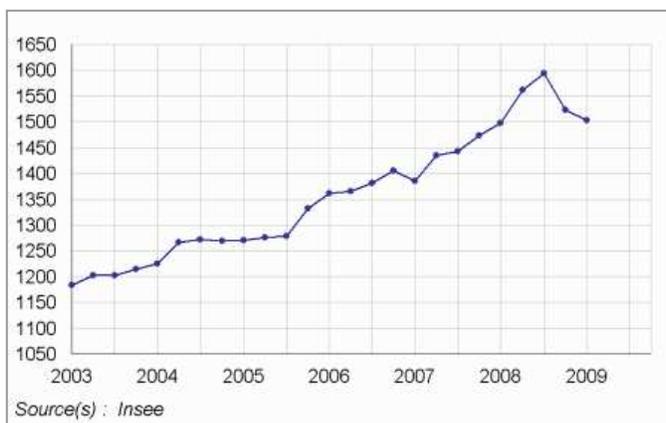
Comme l'expliquait un directeur immobilier à l'occasion d'un petit-déjeuner de l'ADI, les investisseurs ont bénéficié de certains enrichissements qui auraient dû les inciter à provisionner en prévision des travaux annoncés par la loi du Grenelle de l'Environnement. Par ailleurs, les revenus locatifs ont fortement progressé grâce à l'indexation.

A observer l'évolution de l'ICC⁷¹ en 2008 et 2009, on constate que les loyers ont été fortement pour le locataire, jusqu'à 10,45% par an en 2009, (voir le diagramme ci-dessous), sous l'effet décalé de la hausse du prix de l'énergie, sans corrélation avec un coût similaire pour le propriétaire.

Touchant les utilisateurs locataires au pire moment de la crise, cette augmentation exagérée a eu un double effet :

- inciter les locataires à renégocier les loyers et/ou à déménager de leur immeuble pour trouver des solutions immobilières plus économiques.

- inciter les acteurs du marché à recadrer ce mécanisme d'indexation des loyers de bureaux sur des bases moins volatiles, en intégrant une part d'Indice des Prix à la Consommation et une part de l'évolution du PIB.



Ce nouvel indice proposé par un groupe de réflexion dédié à ce sujet, nommé ILAT, n'a toujours pas été officialisé par l'Etat et demeurerait une exception en Europe. Les plupart des pays européens appliquent l'équivalent de l'Indice des Prix à la Consommation et son application ne soulève aucune controverse. En attendant d'officialisation de ce nouvel indice par l'INSEE, les utilisateurs ont tout intérêt à plafonner l'augmentation de cet indice dans le bail et à prévoir son remplacement automatique par le nouvel indice dès son officialisation.

ii. La problématique des charges :

Jusqu'ici, le propriétaire cherchait à s'assurer idéalement que

- l'ensemble des charges et coût de maintenance du bâtiment étaient refacturées au preneur (selon le principe du bail dit 'triple net')
- le niveau de charges soit en ligne avec les prestations proposées, avec les immeubles de même catégorie et ne constitue pas un frein à la commercialisation du bien.

⁷¹ ICC : Indice du Coût de la Construction, publié par l'INSEE chaque trimestre. Il détermine le pourcentage annuel de hausse ou de baisse du loyer. Particularité française, cet indice (donc la méthode de calcul est assez opaque) utilisé pour les loyers de bureaux, mesure l'indice de prix de la construction neuve à usage d'habitation, ce qui n'est pas très logique. http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/article.php3?id_article=1319

L'émergence du développement durable impacte l'investisseur sur sa surveillance du niveau de charges locatives, en rapport avec la consommation énergétique du bâtiment. Pour ce faire, il se repose plus étroitement sur le facility manager, désormais encouragé à surveiller de près la consommation de l'immeuble, et à accompagner l'utilisateur en ce sens. Comme nous le verrons plus tard, il y a certes un coup de projecteur bénéfique sur le niveau de charges, mais la tendance à la baisse n'est pas si évidente.

iii. Les promesses des immeubles verts, en termes de consommation énergétique sont-elles tenues ?

Les premiers retours d'expérience indiquent que les bâtiments consomment plus que prévu. Le CSTB⁷² a ainsi conduit une étude sur 2 bâtiments développés par ICADE, indiquant que les consommations étaient 40 à 50 kWh/m² de plus que prévu. Plusieurs raisons étaient évoquées pour expliquer ces écarts : une mauvaise adéquation entre la conception du bâtiment et son usage, des problèmes de conception du bâtiment ne permettant pas de changer les réglages par plateau et un manque de savoir-faire relatif à la gestion de ces nouveaux outils. Toutefois, avec des niveaux de consommation de 170 et 247kWh/m², cela reste en dessous de la moyenne du parc existant (309 kWh/m² selon IPD), et il est bon de rappeler que toute nouvelle technologie requiert une période d'adaptation⁷³. Et comme me le rappelait Me PELLETIER, '*La période actuelle est propice à l'apprentissage*'.

iv. Quel est l'impact de la baisse des consommations énergétiques sur le coût global du poste de travail ?

Les utilisateurs surveillent l'évolution potentielle des coûts immobiliers à partir de différents indicateurs (loyer, charges, fiscalité etc..) mais le Coût Global d'Occupation devient une référence. Développé par IPD, ce ratio calculé à partir du code des coûts immobiliers (similaire à un plan comptable) classe les différents postes en selon 5 catégories distinctes⁷⁴. L'objectif est de pouvoir comparer le coût global par m² ou par poste de travail à des référentiels nationaux, ou à établir un benchmark des différents immeubles d'un parc immobilier au sein d'un groupe. IPD réalise ses calculs à partir d'une base de données de 42 contributeurs utilisateurs, et référence 3 273 immeubles couvrant une surface totale de 5,1 millions de m².

Selon les indicateurs IPD 2010 :

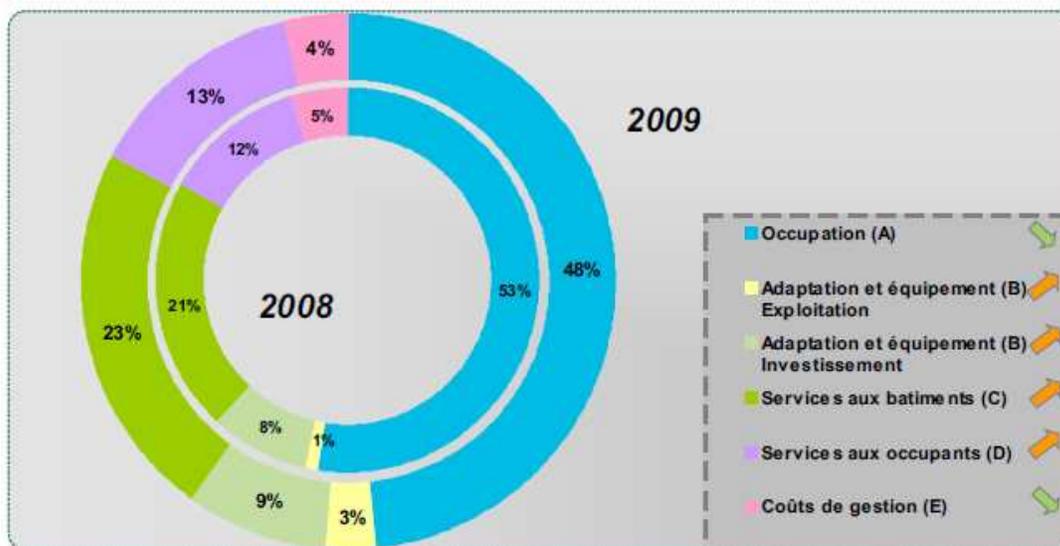
- le coût moyen du poste de travail s'élève à 10 050€/an par occupant (soit +3% vs 2008), avec des écarts importants entre l'immeuble 'standard province' à 6 849€ et l'immeuble 'haut de gamme prestige' à 15 307€.
- le coût moyen par m² s'établit à 507 €/m²/an (Province 235€, Haut de gamme Prestige à 646€/m²)
- le poste 'Energie' représente 4,4% du total, soit une moyenne de 22€/m²
- la surface moyenne par occupant s'établit à 25m² en SUBL⁷⁵ et 11,5 en SUN
- la répartition du coût complet par occupant selon les 5 catégories en 2008 et 2009 se décompose ainsi :

⁷² Centre scientifique et technique du bâtiment - <http://www.cstb.fr/>

⁷³ « *Les bâtiments verts tiennent-ils leurs promesses ?* » - Les Echos du 22 mars 2010.

⁷⁴ Coûts d'occupation / coûts d'aménagement / coûts de services aux bâtiments / coûts des services aux occupants / coûts de gestion immobilière. IPD a décliné le même principe normatif avec le 'code des surfaces', et plus récemment, le 'code environnemental'.

⁷⁵ Surface Utile Brute Locative – Surface Utile Nette



Source : IPD France

- Notons que le loyer représente en moyenne 45 à 55% du coût total
 - La consommation moyenne en énergie finale représente 309 kWh/m² SUBL et les 3/4 de la consommation d'énergie est d'origine électrique.
- => Comparaison des immeubles HQE avec les autres immeubles⁷⁶ :
- o Surcoût de construction : +3% (amorti sur 10 ans)
 - o Economie d'énergie : 5,2€/m² dont 2€/m² dus à la densification de l'espace accrue et 3,2€/m² liés à l'énergie, l'eau et les déchets.

En complément, une étude de CBRE France sur les charges immobilières⁷⁷ fournit des enseignements à retenir :

- l'immeuble HQE présenterait un budget 'fluides' moins important (21% contre 25%)
- mais le poste 'maintenance' augmenterait de 3 points (46%), conséquence de la mise en place de dispositifs de réduction des consommations.
- Au total le budget global d'un immeuble HQE serait inférieur de 2% à celui d'un immeuble 'code du travail'.

⁷⁶ Echantillon d'immeubles HQE limité. IPD nous invite à analyser les résultats avec précaution

⁷⁷ CBRE Market View, *Charges Immobilières* - Juillet 2010 – disponible sur www.cbre.fr

Comparaison estimée de la structure des budgets de charges d'un immeuble code du travail et d'un immeuble HQE



Source : CBRE Property Management

Conclusion n° 1 : le loyer attendu peut être supérieur à celui d'un bâtiment conventionnel, mais le niveau de loyer est impacté plus fortement par les paramètres de marché, de négociation, et les loyers des immeubles neufs sont logiquement plus élevés que les immeubles anciens, ce qui tend à fausser les études sur le sujet.

Conclusion n° 2 : compte tenu du manque d'expérience sur les immeubles certifiés, il est encore difficile de trouver des résultats crédibles de réduction charges (ce qui m'était confirmé par M. Jérôme DUMINIL, consultant en rénovation énergétique chez ENEOS et participant du groupe Parc Tertiaire Privé - Bâtiments Existants). Personne aujourd'hui ne sait dire comment vont réellement évoluer sur la durée, les coûts de maintenance de système technologiques plus sophistiqués. L'exercice de comparaison est d'autant plus difficile que les immeubles ont tous des caractéristiques propres et qu'il n'est pas facile d'isoler les comportements des utilisateurs et la gestion technique plus ou moins rigoureuse de l'immeuble. L'impact de l'évolution des prix des matières premières pourrait également se faire sentir sur la facture.

Conclusion n° 3 : la part de la consommation d'énergie dans le coût total d'occupation est faible. L'impact d'une réduction des consommations énergétiques, à elle seule, sur le coût total sera limité. En revanche, une gestion technique rigoureuse peut générer des économies sans investissements, et l'usage éco-comportementale de l'utilisateur constitue la troisième condition incontournable pour obtenir des économies significatives.

Conclusion n° 4 : l'utilisation d'un immeuble HQE s'accompagne d'une rationalisation des surfaces qui permet d'optimiser le coût global par occupant.

c. Enjeux juridiques de l'immobilier durable



"... And let's change the legal language on page 12, paragraph 3, to something less legal."

(traduction)

« .. Et changeons le langage juridique de la page 12, paragraphe 3, en quelque chose de moins juridique. »

Harry BLISS – The New Yorker 2010

De la nécessité de comprendre le coût potentiel d'un bail

Le chef d'entreprise a souvent tendance à se concentrer sur les éléments financiers contenus dans son bail et à sous-estimer les impacts économiques de certaines clauses (travaux, renouvellement des équipements...). Aussi, compte tenu de la complexité de son contenu régi par des articles du Code de Commerce (censés le protéger mais auxquels le bailleur entend déroger aussi souvent que possible), il a tout intérêt à se faire accompagner d'un avocat spécialisé en droit immobilier afin de se faire traduire les enjeux du bail. Dans le cas contraire, il peut se retrouver avec de très mauvaises surprises après quelques années.

Dans le cas de Regus, la (re)négociation de nouveaux baux tient compte de ces mauvaises surprises apparues des années après la signature initial des baux sur d'autres immeubles, venant impacter la rentabilité de certains centres d'affaires.

Les enjeux de l'immobilier durable et les impacts financiers potentiels viennent remettre le bail et son contenu au cœur de l'actualité. Avant d'analyser les nouveautés liées au bail vert, tentons d'évaluer les risques liés au bail existant et à la rénovation énergétique des bâtiments, qui est au cœur des débats.

i . Les risques du bail existant

A la lecture de certaines clauses contenues dans un bail type 'investisseur', l'utilisateur a de quoi être inquiet. Quelles sont ces clauses ?

- la clause dite 'de mise en conformité'

Telle qu'elle apparaît classiquement dans une rédaction type : « *Le coût de l'ensemble des travaux de mises en conformité ou de mises aux normes avec toute réglementation ou loi présente ou future*

réalisés par le Bailleur dans les Locaux Loués, sera intégralement supporté par le Preneur, à hauteur de sa quote-part, que ces travaux de mise en conformité et / ou mise aux normes concernent l'Immeuble, les Locaux Loués et / ou l'activité du Preneur. »

Une interprétation large de cette clause pourrait, en fonction des dispositions de la loi portant engagement pour l'environnement et de ses décrets d'application à venir, avoir de graves répercussions financières pour l'utilisateur, le coût des travaux de mise en conformité pouvant être très important. Questionnés sur ce risque lors de mes entretiens, mes interlocuteurs confirment que ce risque existe, qu'il constitue un des enjeux majeurs du chantier de rénovation énergétique, mais que les bailleurs ont tout intérêt à rester mesuré dans l'application de cette clause, qui peut inciter les utilisateurs à aller chercher une autre alternative moins coûteuse à la prochaine triennale.

A l'occasion d'une renégociation ou d'une prise à bail sur un immeuble, l'utilisateur a tout intérêt à anticiper cette question. Plusieurs solutions sont possibles : demander un DPE ou un diagnostic détaillé (si disponible) au propriétaire, évaluer le risque lié à ces travaux et le surcoût potentiel, supprimer ou encadrer la clause, limiter son application à l'activité du locataire ou limiter l'augmentation éventuelle à X €/m² par an afin d'éviter toute dérive.

- la **clause de réalisation de travaux** :

Si le bailleur souhaite faire les travaux de rénovation énergétique pendant la durée du bail, peut-il les imposer au locataire ? La clause suivante figure habituellement dans les baux types : « *Le Preneur souffrira sans indemnité ni diminution de loyer, par dérogation aux articles 1723⁷⁸ (forme de la chose louée) et 1724⁷⁹ (durée de quarante jours) du Code civil, toutes réparations, tous travaux, toutes modifications, toutes surélévations ou même constructions nouvelles (même non urgentes) exécutés par le Bailleur ou par toute autre personne dûment autorisée par le Bailleur, dans les Locaux et dans l'Immeuble, quelle qu'en soit la durée, même si elle excède quarante (40) jours.* » Si l'article figure ainsi dans le bail, le bailleur peut donc réaliser les travaux quand il le souhaite dans les parties communes et/ou privatives, sans le consentement du preneur. Il doit toutefois faire attention à ne pas empêcher le preneur d'exercer son activité. Si la réalisation des travaux ne fait pas l'objet d'une concertation entre les deux parties, et que la durée des travaux excède largement les quarante jours, des abus peuvent se produire. A contrario, le Preneur peut bénéficier de ces travaux par un gain de confort ou de prestations dans ses locaux, et réduire sa consommation énergétique et les charges correspondantes. Une bonne communication entre preneur et bailleur est la clé de l'application de ce genre de clause.

- la **clause relative aux taxes et contributions nouvelles** :

Voici un autre article du bail qui pourrait avoir des conséquences pour le preneur. Classiquement rédigé comme suit « *Le Preneur remboursera au Bailleur en sus du loyer tous les impôts, contributions et taxes, créés ou à créer, auxquels les biens loués peuvent être assujettis.* » Dans le cas de l'application d'une taxe immobilière 'verte', l'utilisateur verra son coût global augmenter d'autant.

La 'taxe carbone' a suscité tellement de débats que le gouvernement a préféré l'abandonner, ou plutôt l'inscrire dans un cadre européen, pour ne pas pénaliser la compétitivité des entreprises de l'hexagone.

⁷⁸ Article 1723 du Code Civil : '*Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée.*'

⁷⁹ Article 1724 du Code Civil : '*Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée. Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé. Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.*'

Si elle venait à être appliquée, en prenant en compte les consommations énergétiques des utilisateurs, l'effet pourrait être important sur le choix des utilisateurs en matière d'immobilier.

- la problématique de 'verdissement' de l'immeuble en cours de bail :

Si le bailleur souhaite engager des travaux importants de verdissement, peut-il résilier ou ne pas renouveler le bail ? L'article 145-4 du code de commerce, relatif faculté de résiliation du bailleur à l'expiration de chaque période triennale pour réalisation de travaux, n'est pas applicable en l'état. Néanmoins cette éviction peut faire l'objet d'une négociation d'indemnité, ou plus simplement, d'une proposition de transfert dans un autre immeuble appartenant au bailleur. Tout dépendra également de l'importance des travaux requis (et de la gêne qu'ils pourraient engendrer). Notons que en cas de non-renouvellement du bail à son expiration, « *l'indemnité d'éviction ne couvrira pas le surplus de loyer à payer par le locataire dans un immeuble labellisé puisque celle-ci est calculée pour des locaux identiques à ceux que le locataire doit quitter (et qui ne sont pas labellisés)* ⁸⁰ ».

La meilleure solution sera de se mettre autour d'une table pour discuter des travaux permettant d'améliorer la prestation de l'immeuble, et définir les contours d'un nouvel engagement autour d'un bail vert ou d'une annexe environnementale. Mais de quoi s'agit-il réellement ?

ii . Les nouveaux enjeux du bail vert :

Définition.

Il n'existe pas à proprement parler de définition légale d'un bail vert, mais plutôt des pratiques qui se mettent en place progressivement.

On peut tout de même tenter de le définir comme un « *Bail comportant des clauses spécifiques incitant / obligeant les parties à améliorer l'impact de l'immeuble sur l'environnement au travers de l'utilisation de l'immeuble en tenant compte (i) de la destination des locaux, (ii) de l'activité des locataires et (iii) des modalités de gestion des parties communes par le bailleur* »

Obligations relatives à la loi Grenelle 2 :

Lors de l'examen de la loi Grenelle 2, l'Assemblée nationale a adopté un amendement visant à rendre obligatoire l'insertion d'une annexe environnementale pour les baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux de plus de 2 000 m² à usage de bureaux ou de commerces. Le contenu de cette annexe sera défini par décret.

Le contenu de l'article 8 reste assez vague pour le moment. Il y est précisé que

- « *Le preneur et le bailleur se communiquent mutuellement toutes informations utiles relatives aux consommations énergétiques des locaux loués.* »,
- « *Cette annexe environnementale peut prévoir les obligations qui s'imposent aux preneurs pour limiter la consommation énergétique des locaux concernés* ».
- « *Ces dispositions prendront effet au 1^{er} janvier 2012 pour les baux conclus ou renouvelés à partir de cette date.* »

Compte tenu de la grande diversité de situations, en particulier sur le parc existant, il est probable que le décret ne comportera pas d'obligations contraignantes et devrait se limiter à fixer les conditions générales de la relation bailleur/preneur, vers une meilleure performance environnementale.

⁸⁰ Source RICS.

Vers une nouvelle relation entre bailleur et preneur

Marie-Odile VAISSIE du cabinet Lefèvre Pelletier & Associés, souligne que « *le bail vert n'a pas vocation à prendre la place du bail commercial classique mais à le compléter sur le sujet des performances environnementales de l'immeuble.* » Et Philippe PELLETIER de compléter l'importance de ces nouvelles dispositions, et plus largement, d'un nouveau socle pour les relations entre le bailleur et le preneur.

A l'occasion d'un petit-déjeuner de l'ADI sur le sujet, Michel GROSSI, Responsable de la gestion du patrimoine de BNP PARIBAS, émettait un avis d'utilisateur 'engagé', qui résume parfaitement la situation : « *On a assisté au cours des années précédentes à un enrichissement (que certains utilisateurs jugent sans cause) des institutionnels et des bailleurs, enrichissement qui aurait dû inciter les bailleurs à constituer des réserves en anticipation des futurs travaux annoncés par le « Grenelle ».* Malheureusement, ces surprofits n'ont pas été répercutés sur les loyers et l'on peut regretter que la relation utilisateurs-bailleurs soit pour le moins conflictuelle. Peut-on, dans ce contexte aboutir à un consensus ? La rédaction de cette annexe environnementale devrait permettre d'enclencher un nouveau mouvement vertueux et nécessiter l'organisation de discussions périodiques entre les investisseurs et les utilisateurs des immeubles. Il s'agit là, d'un progrès considérable ».

Pour de nombreux utilisateurs, la première vertu de cette annexe environnementale est donc de permettre au bailleur et preneur de se rencontrer annuellement afin d'optimiser les performances énergétiques des surfaces loués mais aussi d'évoquer différents sujets pour améliorer le confort du preneur par exemple. Compte tenu des montants de loyers engagés, n'est-ce pas la moindre des choses que de rencontrer son locataire au moins une fois dans l'année ?

Quel contenu pour le bail vert ?

Les professionnels de l'immobilier manquent encore d'expérience en matière de bail vert. Nous pouvons toutefois définir les contours de son contenu sur plusieurs points ⁸¹:

- sensibilisation et information du preneur : caractéristiques de l'immeubles, certification, remise d'un guide d'occupation environnementale
- fixation des objectifs de performance à atteindre : eau, énergie, déchets, objectifs généraux et spécifiques, engagements des parties pour la conservation de la certification, engagement en cas d'évolution des normes règlementaires..
- engagements pris pour atteindre ces objectifs : mesure et contrôles, partage des données, audit environnemental annuel, engagements sur les travaux
- modalités de contrôle et suivi des objectifs (avec intervention d'un expert en cas de difficultés)
- incitations financières pour atteindre ces objectifs : ajustement des charges, principe de bonus/malus..
- les moyens du respect des obligations : exécution au frais et charges de la partie défaillante, réduction temporaire du loyer.

Le Cabinet Herbert Smith a proposé un exemple de 'bail vert à la française' qui constitue une base intéressante de discussion. Ce modèle reprend l'ensemble des clauses qui encadre ce nouveau 'partenariat de performance énergétique', incluant des variantes en fonction des cas de figures (type de certification, âge du bâtiment etc..) ⁸²

⁸¹ Source : cabinet Herbert Smith

⁸² Document en libre accès sur <http://www.herbertsmith.com>

Les avantages du bail vert pour l'utilisateur ...

- Meilleure lisibilité des dépenses grâce à une meilleure transparence de l'information relative aux consommations de l'immeuble
- Meilleure maîtrise des dépenses d'énergie
- Communication plus régulière avec son bailleur
- Implication plus importante du gestionnaire de l'immeuble dans les discussions tripartites (au sein d'un 'Comité durable' qui se réunira par intervalles réguliers)

Mais également des inconvénients :

- lourdeur de mise en place et de suivi (en particulier pour les propriétaires et utilisateurs qui ont des centaines de baux à gérer)
- problème de confidentialité des informations transmises.
- objectifs et résultats à adapter en fonction de certains paramètres : qualité du bâtiment, activité du preneur, disponibilité des réglages potentiels et du savoir-faire pour les optimiser.
- si le bail vert s'applique sur un bâtiment ancien, la clause de mise en conformité reste financièrement risquée. Dans le cas du modèle de bail proposé par Herbert Smith, la clause 6.8 'Travaux obligatoires' impute l'ensemble de ces travaux au Preneur, y compris ceux relevant de l'article 606 du code civil⁸³.
- Difficulté pour établir des objectifs de performance sur un bâtiment avec peu ou pas d'historique.
- Certaines typologies d'utilisateurs (finance, consulting, international) travaillent sur des horaires décalés qui obligent à paramétrer les réglages différemment. Ces paramètres peuvent entrer en conflit avec les objectifs de performance initiaux basés sur des horaires traditionnels.
- La mise en place d'un bail peut-il avoir des conséquences sur le contrat de travail des salariés ? Au regard des nouvelles obligations éco-comportementales, la question peut se poser, et pourrait nécessiter l'adaptation de documents internes (règlement intérieur), à l'instar de règles de bon usage du matériel informatique par exemple.⁸⁴

'Dark ou Light' Green Lease'? du vert clair au vert foncé..

On peut distinguer deux types de baux verts, incitatifs ou contraignants.

- Le 'Light Green Lease' comprend un catalogue de mesures incitatives non contraignantes. Il sera plus particulièrement adapté aux bâtiments et aux baux existants.
- A l'inverse, le 'Dark Green Lease' comprendra des objectifs chiffrés de respect de l'environnement assortis de sanctions voire de pénalités. Ce modèle s'appliquera aux baux à conclure sur des actifs neufs ou restructurés.

⁸³ Article 605 du Code Civil : « L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu. » - et 606 « Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. » Disponible sur www.legifrance.gouv.fr

⁸⁴ Article paru dans le numéro 54 de Business Immo Magazine : « Le bail vert impactera-t-il l'environnement...du contrat de travail ? » par Nicolas LEREGLE, et Karine CLOLUS-DUPONT, avocats.

De la difficulté d'établir un 'Energy Rating' ou le rôle du 'métérologue'

La facture énergétique est au final le résultat de plusieurs facteurs : la qualité du bâtiment, les conditions climatiques et tarifaires, la capacité du gestionnaire à effectuer les bons réglages et le comportement des occupants. Certains comparent ce cas de figure à celui d'une voiture : si un véhicule promet de faibles consommations, mais que l'automobiliste conduit de manière agressive, que le garagiste dérègle certains paramètres et que le prix de l'essence augmente, la facture totale de consommation sera plus élevée que prévue.

Par ailleurs, on sait que certains usages type salles de marché ou centres d'appels, sont plus consommateurs qu'un étage de bureaux standard. Un étage utilisé par une rédaction de journal (qui travaille beaucoup la nuit) devra être réglé différemment, si les caractéristiques du bâtiment le permettent.

Dans le cas d'un bail vert contraignant, les consommations seront surveillées de près par le preneur, le gestionnaire et le bailleur. D'où la nécessité, en cas de problème, de faire appel à un juge de paix, le métérologue, qui aura la charge d'établir les causes des écarts constatés. Le métérologue devra intervenir avant la signature du bail afin d'établir un référentiel pour le bâtiment, et d'évaluer ensuite les causes des écarts constatés. Ce rôle et ce référentiel n'étant pas 'normés' pour le moment, il est important de faire appel à des tiers indépendants des parties contractantes.⁸⁵

⁸⁵ Business Immo Magazine – novembre 2009 : « *Le bail vert, un bail métérologique* » par Benoit Dubois-Taine, président d'Ergelis.

3. Recommandations et Préconisations : quels leviers d'action pour les utilisateurs ?

Et si on passait à l'action ? Après avoir étudié les enjeux du développement durable, les bénéfices de l'immeuble vert, les risques juridiques, nous allons tenter de donner des pistes pour un utilisateur souhaitant 'verdir' son immobilier.

Dans l'ordre des choses, plusieurs types d'actions sont envisageables :

- a. Evaluer la situation et les paramètres d'influence**
- b. Etablir un diagnostic sur la performance environnementale des surfaces**
- c. Modifier les réglages de gestion de l'immeuble et surveiller les consommations**
- d. Réaliser des travaux de modifications sur le bâtiment, lourds ou légers ?**
- e. Encourager les occupants à adopter un comportement éco-citoyen au bureau**
- f. Bénéficier d'incitations fiscales**
- g. Engager une réflexion commune avec le propriétaire**
- h. Engager une démarche HQE Exploitation**
- i. Déménager sur un immeuble vert**

Un certain nombre de ces actions devraient être à la charge du propriétaire. Le diagnostic, les réglages et les travaux de rénovation viennent revaloriser l'actif et le loyer, donc doivent revenir au propriétaire, et au gestionnaire. Le comportement revient à l'utilisateur mais doit-il être le seul bénéficiaire des réductions de consommations, donc de charges ? Les discussions entre bailleurs et preneurs vont tourner autour de ces points, avec des situations bien différentes selon les situations.

a. Quels paramètres d'influences ?

Avant toute chose, il est important d'identifier les paramètres d'influence qui vont augmenter ou limiter le levier d'action du locataire :

- la taille des surfaces occupées, et le % d'occupation au sein de l'immeuble
- position de mono-utilisateur ou immeuble multi-locataire
- la qualité intrinsèque du bâtiment
- le loyer, le positionnement sur le marché, l'offre et la demande (ie alternatives)
- la durée d'engagement et la proximité de portes de sortie
- la qualité de la relation avec le propriétaire

L'analyse rapide de ces paramètres permettra de déterminer l'influence potentielle auprès du propriétaire pour faire bouger les choses. Prenons deux cas de figures opposés pour illustrer ces paramètres d'influences.

Cas n°1 : Locataire unique d'un immeuble rénové récemment (avant l'apparition de normes environnementales) sur une surface de 6000m². Prochaine échéance triennale dans 18 mois. Marché en crise offrant de nombreuses alternatives dont certains labellisés

=> Influence importante auprès du propriétaire

Cas n°2 : Locataire d'un lot de 450m² au sein d'une tour IGH des années 70 en copropriété de 25000m², avec une échéance triennale dans 5 ans.

=> Influence très limitée.

Ce choix de l'utilisateur va donc être dicté par :

- ce potentiel d'influence vis-à-vis de son bailleur
- le montant de l'investissement requis
- l'évaluation du Retour Sur Investissement : rentabilité et délai
- la rapidité de mise en place
- la visibilité de cette action en termes d'image
- sa capacité à transférer le fruit de ces investissements (en temps ou en capex) sur un autre site.

Et l'utilisateur devra garder à l'esprit les règles de succès rappelées par Jean CARASSUS : *'un projet immobilier vert sérieux est MVR : Mesurable, Vérifiable et Reportable.'*

b. Les outils de diagnostic

De nombreux outils de diagnostic et d'analyse sont apparus, destinés en premier lieu aux propriétaires d'immeubles de bureaux. Dans un contexte de marché à la recherche de nouvelles normes, chacun tente d'imposer un standard qui deviendra un référentiel, comme dans les nouvelles technologies.

Dans un monde idéal, un propriétaire réalise un diagnostic énergétique complet et le fournit à son locataire. La réalité est plus complexe, car le diagnostic peut être négatif et fournir au locataire des arguments pour négocier une baisse de loyer. Et certaines informations ne concernent pas le preneur.

Le DPE comme outil de sensibilisation : jusqu'ici, le DPE était seulement obligatoire dans le résidentiel et dans la vente d'actif de bureaux. En attendant l'application de la loi Grenelle 2 qui le rendra obligatoire pour les annonces de vente et de location à partir du 1^{er} janvier 2011, rares sont les propriétaires qui fournissent le DPE spontanément, dès lors que cela n'a aucun caractère obligatoire pour le moment dans le cadre d'un bail de bureaux. Pourtant le coût d'un DPE estimé à 600€ est faible comparé à un loyer annuel.

Le groupe de travail tertiaire privé animé par Serge GRZYBOWSKI avait souligné les limites de l'actuel DPE et suggérait de *'Bâtir un nouvel outil de mesure de la performance énergétique réelle qui soit vérifiable, certifiable et reportable'*.⁸⁶

Espérons que le décret suivra ces recommandations afin que l'utilisateur puisse disposer d'un référentiel détaillé et crédible.

ECO-LEDGER (IPD) est un outil d'évaluation de la performance énergétique bien plus sophistiqué et particulièrement adapté aux grands utilisateurs désireux de réaliser un benchmark de plusieurs sites. Fort d'un des plus importantes bases de données d'immeubles en France, IPD entend proposer aux utilisateurs une méthodologie similaire à celle mise en place à partir du code des coûts. Sur la base d'un nouveau référentiel, le 'code environnemental', IPD organise et valide la collecte des données, calcule les benchmark et présente un rapport d'analyse comparative.

L'analyse de la performance environnementale d'IPD se veut exhaustive et particulièrement détaillée. La base de données se compose en moyenne d'immeubles de 8 à 10 000m², et intègre progressivement

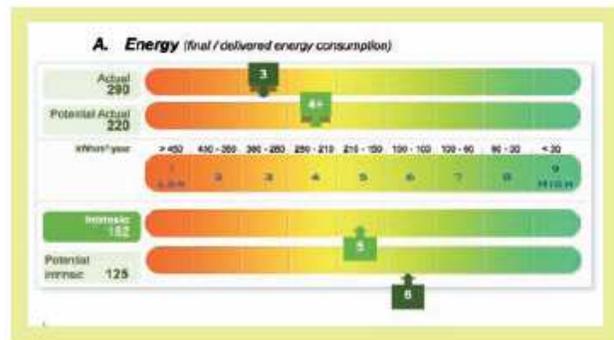
⁸⁶ Plan Bâtiment Grenelle – *'Recommandations du chantier Parc Tertiaire Privé'* – 27 oct 2009. pages 3 à 5.

des immeubles de plus petite taille composant le parc immobilier de certains clients. Pour utiliser ce type de service, il est important que les immeubles ciblés soient comparés avec des tailles similaires. Les surfaces situées dans des immeubles multi-locataires (ex. plusieurs étages dans une tour de la Défense) peuvent être intégrées dans cette démarche, même si la collecte des informations auprès du propriétaire ou gestionnaire est moins évidente.

Le coût de la prestation varie en fonction du nombre d'immeubles analysés et de leur taille, avec un coût unitaire proche des 10 k€ pour un seul immeuble, et fortement dégressif en fonction du nombre d'immeubles, qui peut ramener le coût unitaire à 1000 à 2000 € par site. En termes de moyens humains, il est important de disposer des ressources nécessaires en interne pour organiser la collecte des données, surtout pour un parc important. Au final le coût sera amorti en fonction du nombre d'immeubles, étant entendu que plus l'impact marginal sera plus important sur les immeubles de grande taille, comme vu dans l'analyse du marché (page 23 – loi des 80/20)

Notons qu'IPD a développé un partenariat avec Certivéa afin de compléter cet outil de diagnostic par une démarche de certification.

- '**Green Rating**' est un outil développé à l'initiative de 3 investisseurs (AXA Real Estate IM, ING Real Estate et AEW Europe) et Bureau Veritas. L'objectif affiché est de fournir une mesure de la performance environnementale, homogène sur un plan international. L'objectif est de travailler sur la performance intrinsèque du bâtiment, mais aussi de prendre en compte les leviers d'amélioration en isolant le facteur 'comportement'. Six types d'indicateurs sont mesurés : le carbone, l'eau, les déchets, le confort et le transport. Et 4 niveaux de performance sont évalués : actuel⁸⁷, actuel potentiel, intrinsèque et intrinsèque potentiel.



La méthodologie a été développée sur 15 sites pilotes en France, Allemagne, Espagne et Royaume-Uni ; en Septembre 2010, 200 bâtiments ont été audités représentant 3 millions de m². L'objectif de Bureau Veritas est d'étendre encore cette base de données afin d'augmenter la capacité de mesure et de benchmark en Europe. Le coût est de l'ordre de 5000€ à 6000€ pour un bâtiment de bureaux moyen, auxquels viennent s'ajouter le coût des audits de suivi de performance de 1500 à 2000€.⁸⁸

Third Dimension : est un service de 'cartographie' développé par le cabinet Jones Lang LaSalle permettant de mesurer la performance financière et les risques liés aux exigences du développement

⁸⁷ *Actuel* : performance réelle du bâtiment avec ses occupants dans les conditions d'utilisation en cours.

Actuel potentiel : performance estimée à partir de la valeur actuelle, prenant compte des améliorations de comportements et de l'optimisation de l'exploitation.

Intrinsèque : performance évaluée à partir de la modélisation du bâtiment et de ses installations, dans des conditions d'utilisation conventionnelle.

Intrinsèque potentielle : performance estimée à partir de la valeur intrinsèque après un investissement limité (retour surinvestissement inférieur à 7 ans) préconisé.

⁸⁸ Source : www.immobilierdurable.eu – interview de Gilles Bouteloup, Directeur du Développement Durable et Sécurité d'AXA Reim.

durable. L'outil passe en revue 24 thèmes associés au développement durable. C'est une approche financière qui n'intéresse que l'investisseur.

Faire appel à un cabinet d'audit énergétique

Compte tenu de certains enjeux financiers de la mise aux normes éventuellement à la charge du preneur, une étude spécifique peut s'avérer utile pour prendre en compte ces risques dans le cadre de la négociation avec le propriétaire. Spécialiste en audit et rénovation énergétique, Jérôme DUMINIL, du cabinet ENEOS, souligne l'intérêt de cette démarche, tant pour l'investisseur et pour l'utilisateur. Pour ce dernier, il permet entre autres d'identifier les travaux de mises aux normes qui seraient à sa charge (hormis le traditionnel article 606)

c. Optimisation des installations existantes et Pilotage énergétique

Avant d'engager des travaux de réhabilitation énergétique d'un immeuble, certaines actions semblent intéressantes pour optimiser sa performance en amont.

- **l'utilisation optimale des outils existants** : durant les entretiens, j'ai régulièrement entendu la même réflexion au sujet du rôle du gestionnaire technique de l'immeuble, et de sa capacité à faire 'les bons réglages'. Il est difficile de se faire une opinion propre sur un sujet aussi technique, d'autant que tous les bâtiments ne sont pas équipés des mêmes GTC et autre équipements qui nécessitent des savoirs nouveaux.

A l'occasion d'une conférence IPD sur la rénovation du parc existant, Laurent CREPIN, Directeur Technique et Développement Durable de GENERALI, affirmait que certaines recommandations techniques et comportementales pouvaient générer des baisses de consommations d'énergie de 15 à 20%, sans investissements. A titre d'exemple, deux actions étaient citées : le re-paramétrage des installations techniques via la GTB pour les mises en veille en fonction de l'occupation et de l'activité du client, ou encore la mise en application de consignes de température.

Dans le chapitre 'Economies d'énergie' de son site internet, l'Ademe développe une rubrique 'Optimiser l'existant' relatif au système de ventilation : « *Les gains énergétiques après optimisation de l'ensemble des paramètres du système de ventilation engendrent, en moyenne, une diminution de l'ordre de 30 % de la facture énergétique liée à son fonctionnement.* »⁸⁹

Investir dans le pilotage énergétique : l'exemple de la solution VIZELIA⁹⁰. Créée en 1985, cette société a développé une solution informatique destinée à optimiser la gestion multi-technique et énergétique de bâtiments. Pour le pilotage énergétique, cet outil permet :

1. de collecter les données liées aux consommations grâce aux compteurs (eau, gaz, électricité..), à un réseau de capteurs complémentaires et à des logiciels de GTB (Gestion Technique de Bâtiments)
2. de suivre en continue les consommations site par site, et de communiquer ces consommations auprès des occupants (une application pour Iphone a même été développée récemment)
3. de repérer les dysfonctionnements (fuites..) et de les résoudre rapidement
4. de contrôler les factures et mettre en place une comptabilité énergétique

⁸⁹ www.ademe.fr

⁹⁰ www.vizelia.com

Le bénéfice final pour l'utilisateur est de réduire ces consommations énergétiques, jusqu'à 30% d'après le PDG de l'entreprise Fabrice HAIAT, qui compte parmi ses clients un nombre importants d'universités, de collectivités, mais aussi Sanofi-Aventis ou plus récemment le groupe Crédit Agricole qui va en équiper son nouveau siège Evergreen de Montrouge.

Cette solution a également été adoptée par CBRE Investors sur des immeubles neufs comme le 'Copernic 2' à Noisy le Grand ou le 'Mermoz' au Bourget (bâtiment certifié HQE et BREEAM, primé au SIMI 2009). Cette prestation peut devenir un nouvel argument de vente susceptible de séduire un futur utilisateur.

d. Engager une réflexion avec le propriétaire du bâtiment existant

La rénovation du parc immobilier existant étant au cœur des enjeux, la plupart des propriétaires ont engagé des démarches, des études ou des travaux de rénovation sur leur parc. L'enquête de Business Immo⁹¹ auprès des investisseurs offre un panel des stratégies envisagées, selon la typologie du portefeuille, avec plus ou moins d'ambition. Au-delà des cibles de certification qui s'appliquent avant tout sur des actifs neufs, les stratégies détaillées dans ce sondage convergent autour des mêmes préoccupations ; voici quelques exemples tirées de ce sondage :

- amélioration des performances énergétiques afin d'améliorer la satisfaction des locataires et réduire les coûts de fonctionnement du bâtiment (DTZ AM)
- finir de mesurer les consommations réelles et détaillées du patrimoine (Generali)
- contribuer à la diffusion de bonnes pratiques environnementales (Foncière des Régions) ; proposer un guide de l'immeuble vert ou guide de la démarche verte (CBRE Investors)
- soumettre les acquisitions à un audit énergétique et à un Green Rating, afin d'intégrer les capex qui en découlent (AEW Europe) ; acquisition et investissements exclusifs sur des immeubles certifiés (BNP REIM)
- réaliser des projets immobiliers démonstrateurs (ICADE)
- politique de mise à niveau et arbitrage des immeubles ne pouvant être remis à niveau (AMUNDI)
- adapter les baux existants en intégrant des clauses vertes (SEGRO)

Si ces déclarations sont réellement suivies, il est de l'intérêt du propriétaire et du locataire d'engager une réflexion globale sur la durée. Dans la conjoncture actuelle marqué par un rééquilibrage du rapport de force bailleur/preneur en faveur des utilisateurs, par une offre importante et une baisse relative des loyers économiques transactés, les propriétaires sont à l'écoute et cherchent à sécuriser les baux sur la durée.

A ce jour, il semble que la plupart des propriétaires aient engagé des démarchés de diagnostics et d'audits afin de faire un état de la situation mais attendent vraisemblablement de connaître les contraintes de la loi Grenelle 2 et des décrets à venir pour engager réellement les programmes de travaux (bien que la RT 2012 fixe déjà des objectifs connus). Xavier PELTON, Directeur de l'Asset Management chez AMUNDI confirme ce fait : « *A ce stade, comme de nombreux investisseurs, nous avons lancé une phase d'audit sur l'ensemble de notre patrimoine afin de disposer d'une photo d'ensemble, d'estimer les performances énergétiques, les travaux à prévoir et de classer les actifs par catégories* ». Dans le cas du fonds géré par Xavier PELTON chez AMUNDI, le portefeuille se compose de plus de 400 actifs très variés, ce qui rend la tâche complexe, et coûteuse. L'audit technique via un Bureau d'Etude Technique coûte entre 10 et 20 000€ par immeuble.

⁹¹ Dans l'édition de mai 2010 du magazine, le 'Business Immo Green Survey' interrogeait 25 investisseurs sur leur stratégie en matière de développement durable.

Avant de considérer un déménagement éventuel sur un immeuble plus vertueux, l'utilisateur a intérêt à faire un point avec son bailleur afin de :

<i>Actions possibles</i>	<i>Conditions de réussite</i>
Connaître les résultats d'un audit ou diagnostic éventuel	Transparence du bailleur (risque de dévalorisation en cas de résultat pauvre)
Identifier les leviers d'amélioration liés à la gestion technique du bâtiment	Equipements performants Personnel FM formé
Fixer les règles de bonne éco-conduite des occupants	Volonté de la direction et sensibilisation des occupants ; plan d'action suivi sur la durée
Connaître le planning de travaux de rénovation énergétique et identifier les risques hypothétiques de gêne pour son activité	Transparence du bailleur Travaux en site occupé permettant la poursuite de l'activité du preneur. Vision long terme du bailleur sur la valorisation et/ou le risque d'obsolescence de l'actif.
Etablir les grandes lignes d'un bail vert dans le cadre d'un nouvel engagement	Volonté des 2 parties. Accord équilibré.
Estimer et limiter les conséquences financières d'une mise en conformité à la charge du preneur ⁹²	Disposer d'un audit détaillé afin d'évaluer l'état des installations.

e. Réaliser des travaux de modifications sur le bâtiment ?

Le rôle de l'utilisateur sera donc d'inciter son propriétaire à verdir son immeuble afin d'améliorer sa performance énergétique. En contrepartie, il pourrait renouveler son engagement sur un bail plus long, dans des conditions financières revues en rapport avec le niveau de confort, de prestations, et de charges prévisionnelles revues à la baisse. Plusieurs questions viendront sous-tendre cette réflexion :

- les travaux sont-ils réalisables en site occupé ? ou vaut-il mieux attendre le départ du locataire pour les réaliser ?
- quels sera l'impact financier de ces travaux ? sur quelle durée ? est-il quantifiable ? comment quantifier les bénéfices ?

Ces questions devront faire l'objet d'une discussion avec le bailleur afin de prendre en compte l'ensemble des paramètres pour parvenir à un accord juste pour les deux parties, sous forme d'un bail vert, et qui prendra en compte les rôles de l'utilisateur, de l'investisseur et aussi celui du gestionnaire.

A titre d'exemples, voici quelques idées d'investissements verts, proposés par l'ADEME, susceptibles d'impacter la performance énergétique des surfaces louées. La plupart de ces investissements venant valoriser l'immeuble et améliorer les prestations, il sera logique de solliciter la participation du bailleur. Toutefois, cela devra faire l'objet d'une concertation en bonne intelligence avec ce dernier, surtout si certains aménagements sont spécifiques à l'occupant et à son mode d'occupation des lieux.

⁹² Immeuble vert ou non, un changement de normes pendant la durée du bail peut engendrer des surcoûts.

Voir tableau page suivante.

Si le bailleur ne souhaite pas prendre à sa charge tout ou partie de ces aménagements, l'utilisateur devra arbitrer en fonction des critères figurant dans ce tableau, en rapport avec ses priorités.

Pour calculer la rentabilité d'un projet, il peut utiliser par exemple une formule de VAN (Valeur Actualisée Nette), afin de comparer le montant de l'investissement avec les économies réalisées, et de projeter le résultat en fonction de la durée du bail restant à courir.

Projet de fin d'études

<i>Action</i>	<i>Facilité de déploiement</i>	<i>Type d'investissement</i>	<i>Gain environnemental</i>	<i>Economie estimée (conso)</i>	<i>Visibilité en interne</i>	<i>Temps de retour</i>	<i>Nécessite l'accord du propriétaire</i>	<i>Prise en charge financière</i>	<i>Remarques</i>
Economiser l'eau des robinets	***	Léger	**	50 à 70%	*	Court < 6 mois	Non	Preneur ou Bailleur	Mousseurs, robinets ou mitigeurs.
Rendre les toilettes économes	***	Léger	**	30 à 50%	*	Court < 1an	Non	Preneur ou Bailleur	Ex. chasse d'eau à double commande.
Utiliser des ampoules basse consommation	***	Léger	***	20 à 50% selon les lampes	*	Court 6 à 12 m	Non	Preneur	Changement de réglementation. Coût global en baisse.
Moduler l'éclairage selon la luminosité ambiante	**	Léger	*	indéterminée	*	Moyen	Oui/non	Preneur ou Bailleur	Améliore le confort du poste de travail.
Installer des détecteurs de présence (ou de mouvements)	***	Léger	*	30 à 50%	***	Moyen	Non	Bailleur ou Preneur	Pour les lieux occupés par intermittence.
Gérer l'intermittence et la température ambiante	***	Organisation	**	5 à 30%	*	Court	Oui	Preneur ou Bailleur	Idéal avec une GTB. Ou requiert un régulateur
Installer des fenêtres à double vitrage à isolation renforcée	*	Lourd	**	10% (chauffage)	**	Moyen	Oui	Bailleur	Equilibre entre le facteur solaire et l'éclairage naturel
Equiper les radiateurs de robinets thermostatiques	***	Léger	*	5 à 10%	**	Moyen	Oui	Bailleur ou Preneur	Coût unitaire environ 60€
S'équiper de panneaux photovoltaïques	*	Lourd	*	Variable	***	Long	Oui	Bailleur ou Preneur	Prix de vente revus à la baisse. Dépend de la situation géographique.
Choisir le système de ventilation	*	Lourd	**	variable	**	Long	Oui	Bailleur	Coûts variables simple ou double flux, ou VNAC

f. Inciter les occupants à adopter un comportement éco-citoyen au bureau

Pour Bernard HAAS de l'Association des Directeurs Immobiliers, il s'agit clairement de la première action à mettre en place pour obtenir des retours rapides en termes d'économie et pour impliquer l'ensemble des occupants de l'immeuble. Toutefois, cette mise en place doit se faire de manière structurée, pédagogique, et s'inscrire dans la durée, avec les moyens nécessaires, et qu'elle soit fortement appuyée par la direction.

Il existe un **nombre importants d'actions et de gestes simples** que les salariés de l'entreprise doivent intégrer progressivement, ou de directives à adopter par le management.

En voici quelques unes proposées par l'ADEME et classées par catégories :

<i>Catégorie</i>	<i>Action</i>	<i>Type d'investissement</i>	<i>Facilité</i>	<i>Gain⁹³</i>	<i>Temps de retour</i>	<i>Visibilité</i>
Gestion du papier	acheter du papier provenant de forêts gérées durablement	Organisation	***	**	n/a	*
	acheter du papier recyclé	Organisation	***	**	n/a	**
	favoriser l'impression en recto-verso	Léger	***	**	Court	**
Gestion des équipements bureautiques et informatiques	paramétrer la mise en veille des postes informatiques	Organisation	*	**	Court	*
	privilégier des cartouches rechargeables et réutilisables	Organisation	**	**	Court	*
	prévoir certaines fonctionnalités (scan, R/V..)	Léger	**	**	Court	*
Gestion des déchets	réduire la production de déchets à la source	Organisation Léger	**	**	Court	
	organiser le tri des déchets	Organisation Léger	**	**	Court	***
	organiser le suivi de la gestion des déchets : - suivi des pratiques des salariés et prestataires - suivi des quantités de déchets et de leurs coûts de valorisation					
	organiser la collecte spécifique des papiers de bureaux jetés	Organisation Léger	**	**	n/a	**
Transports	faire évoluer la flotte de véhicules	Léger	**	**	n/a	***
	encourager les transports peu polluants et le covoiturage	Léger	**	**	Court	***
	s'équiper en outils d'audio et vidéoconférence	Léger (variable)	***	**	Moyen	***

⁹³ Gain environnemental

Par ailleurs, le service Achats / Services Généraux de l'entreprise aura un rôle important dans la **détermination de critères d'achats**, prenant en compte l'impact environnemental des produits et services. Pour chaque poste, il faudra surveiller :

- la présence ou l'utilisation de matières et substances dangereuses
- la quantité et l'impact des emballages
- la recyclabilité des consommables
- si un écolabel existe (en Europe par exemple) ⁹⁴
- les consommations électriques et les possibilités de mise en veille etc...
- les fonctionnalités 'éco-performantes (ex. fonction scanner ou recto verso)

Sur les thèmes et avec des propositions similaires, l'ARSEG a ainsi recensé 30 idées et action éco-responsables pour 'rendre les bureaux plus développement durable'⁹⁵

Implication, Motivation, Communication et Pédagogie

Tous les acteurs interviewés s'accordent sur un point crucial : la méthode. La mise en place d'une telle campagne éco-comportementale auprès des occupants doit respecter quelques instructions claires :

- **Préparation** : identifier les besoins, s'informer sur les attentes des utilisateurs, sur la réglementation, faire un état des lieux des équipements existants et de leur éco-compatibilité, évaluer les investissements nécessaires (équipements et RH), s'assurer de l'appui complet du management, créer un groupe de travail sur le sujet, définir les thèmes prioritaires...
- **Communication & Explications** : la grande majorité des salariés sont sensibilisés au développement durable et se disent prêts à modifier leur comportement. La phase 'Communication' est cruciale pour expliquer le bien-fondé de la démarche, expliquer les objectifs prioritaires et ce que l'on attend de leur part au quotidien. Les messages seront répétés et déclinés sous différentes formes dans les espaces communs. Attention toutefois à ne pas les culpabiliser et au risque de 'saturation' des occupants.
- **Assurer un suivi** : il est important de poursuivre l'action sur la durée et d'informer les salariés sur les résultats obtenus. Ainsi, au siège de Philips, les performances énergétiques du bâtiment, comparées aux objectifs, sont affichées mensuellement dans tous les points café.

Motiver financièrement ? Les salariés ont parfois le sentiment que le management cherche avant tout à réduire les coûts pour augmenter la profitabilité de l'entreprise, en utilisant le prétexte de la performance environnementale. Cela peut créer une certaine confusion. Certaines entreprises (comme Philips) ont décidé d'associer les salariés aux économies et d'affecter une prime en fonction des résultats obtenus. Si l'entreprise réduit ses coûts de fonctionnement grâce aux efforts des salariés, il n'est pas illogique que ceux-ci réclament une part des gains. L'idée est intéressante pour contribuer à l'implication des salariés sur la durée, à condition toutefois que les objectifs soient réalistes, atteignables et que le bâtiment, tant dans sa conception que dans sa gestion, soit adapté.

⁹⁴ Plus d'information sur <http://www.eco-label.com/french/>

⁹⁵ ARSEG (Association des Directeurs et Responsables des Services Généraux) – document disponible sur le site : http://www.arseg.asso.fr/IMG/pdf/30_bonnes_pratiques_de_l_Arseg_pour_des_bureaux_eco-responsables_-_Juin_2010.pdf

Quelques idées intéressantes à retenir :

Les idées sur le 'Green Office' ne manquent pas ; il y aurait de quoi remplir des pages entières de 'best practices' échangées sur internet, plus ou moins intéressantes. J'ai retenu quelques idées originales qui me semblaient dignes d'intérêt :

- **Nettoyage** : modifier les horaires d'intervention du personnel. En effet, les prestations sont assurées tôt le matin ou tard le soir, ce qui oblige à allumer les étages à des heures de faible luminosité et augmente la facture d'électricité (et contraint également le personnel de ces sociétés à des horaires décalés peu adaptés à la vie de famille). En décalant cette prestation à l'heure du déjeuner par exemple, on réduit la facture d'électricité en limitant la gêne pendant la pause des salariés.
- **Concours entre étages** : la mise en place d'une campagne éco-comportementale peut donner lieu à un concours entre étages ou équipes situées dans un même immeuble. L'université de Berkeley en Californie avait lancé un concours auprès des étudiants entre différents bâtiments, ce qui avait rencontré un franc succès ; Pascal PLOTTEGHER expliquait avoir appliqué une formule similaire entre différents étages sur un même bâtiment. C'est une façon amusante d'impliquer les salariés sous forme de concours.
- **Affichage journalier des consommations** : au même titre que les certificats s'affichent dans les halls d'immeubles, de nombreux propriétaires prévoient l'affichage des consommations quotidiennes dans les réceptions. C'est le cas dans l'immeuble 'Copernic 2' de CBRE Investors, mais aussi dans 'Praetorium', premier immeuble labellisé HQE et BREEAM à la Défense, développé par Capital & Continental⁹⁶, qui affichera dans le hall l'empreinte carbone journalière. L'objectif est de montrer aux utilisateurs qu'ils peuvent influencer sur ces consommations jour après jour. Le propriétaire garantit des charges plafonnées à 40€/m² pendant les 2 premières années et espère que l'utilisateur qui viendra y installer son siège impliquera ses occupants dans un comportement vertueux. Une ruche a même été installée sur la terrasse de l'immeuble.
- **Informatique** : l'investissement dans des ordinateurs portables est privilégié car moins gourmands que les ordinateurs classiques.
- **Boissons** : privilégier les récipients réutilisables et éviter le plastique. Chez Philips, des containers de recyclages ont été installés à côté de chaque machine à café. La dépose d'un gobelet vide dans le container vient créditer la carte boissons du salarié d'un montant correspondant à une consigne.

g. Bénéficiaire des aides et incitations fiscales

Afin d'encourager les particuliers et les entreprises à intégrer le développement durable dans leurs investissements, l'Etat a mis en place un certains nombres de mesures incitatives. Pour les particuliers, il s'agit, entre autres, de crédits d'impôts portant sur l'acquisition d'équipements de production d'énergie propre, ou de l'éco prêt à taux zéro destiné à financer des travaux de rénovation énergétique⁹⁷.

Pour les entreprises, il existe un certain nombre d'aides spécifiques. Pour le bâtiment, la majorité des mesures concernent les propriétaires des lieux, encouragés à investir dans des équipements plus économes.

⁹⁶ Plus d'informations sur <http://www.lepraetorium.fr/>

⁹⁷ Plus d'informations sur le site de l'Ademe : <http://ecocitoyens.ademe.fr/financer-mon-projet>

A titre d'exemples, comme l'indique le tableau ci-dessous, l'ADEME apporte une aide financière pour les audits énergétiques des bâtiments, les pré-diagnostic et diagnostics, les études de faisabilité et les investissements à hauteur de 50% à 70% (sous certaines conditions et selon un plafond de coût éligible)⁹⁸.

	Descriptif	Plafond de coût éligible*	Taux d'aide maximum
Pré-diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> Bilan technique rapide (quelques jours). Réalisé par un prestataire extérieur. 	5 000 €	50%
Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> État des lieux approfondi à caractère technique et/ou organisationnel avec une étude critique et comparative des différentes solutions envisageables. Réalisé par un prestataire extérieur. Option : volet de soutien à la mise en œuvre de préconisations. 	50 000 €	60% pour les moyennes entreprises (Effectif inférieur à 250, CA ≤ 50 millions d'euros ou total du bilan ≤ 43 millions d'euros)
Étude de projet	<ul style="list-style-type: none"> Mission de conseil pour accompagner la réalisation d'investissement ou la mise en place de démarche (études de faisabilité, études de marchés ...). Réalisé par un prestataire extérieur. Par exemple : <ul style="list-style-type: none"> - étude de faisabilité : étude approfondie d'une solution technique préalable ou non à un investissement, - étude de préfiguration d'une solution organisationnelle : schémas déchets, - étude de marché ou étude à caractère économique ou juridique : développement d'activités d'éco-entreprises... 	100 000 €	70% pour les très petites entreprises (Effectif inférieur à 50, CA ≤ 10 millions d'euros ou total du bilan ≤ 10 millions d'euros)
Investissement	<ul style="list-style-type: none"> Équipement permettant la réduction des déchets à la source (ex. : technologies permettant de limiter les pertes matières, de recycler en interne des sous-produits, conception de produits faiblement générateurs de déchets...). Équipements de gestion biologique des déchets (compostage, méthanisation). Equipements de traitement de déchets s'il n'existe pas de solutions de recyclage ou de valorisation. Coûts éligibles = coûts d'investissements supplémentaires par rapport à une installation de référence + pendant 5ans (coûts d'exploitation - recettes) liés aux investissements supplémentaires.	10 000 000 €	50% pour réduction 30% pour traitement/valorisation des déchets

Source : document 'L'offre ADEME aux entreprises' disponible sur www.ademe.fr

Ces aides ne sont pas systématiques et font l'objet d'une étude préalable. L'Ademe étudie la pertinence du projet notamment en termes d'impacts environnementaux.

h. Engager une démarche HQE Exploitation :

Principe général : le principal reproche formulé à l'encontre des certifications 'construction' est que l'on arrête d'observer le bâtiment une fois livré. En réponse, l'association HQE a donc lancé la certification HQE Exploitation, visant tout bâtiment tertiaire (hors établissements de santé), ayant reçu ou non une certification HQE Construction. (Le 'Verdi' de Philips a été livré avant la création du HQE Construction mais avait les qualités intrinsèques d'un bâtiment 'vert'). En termes de typologie de bâtiments, il n'y a pas de restriction d'ancienneté.

Cibles : le porteur de la démarche peut être le propriétaire, l'exploitant ou l'utilisateur à condition qu'il occupe au moins 50% des surfaces privatives du bâtiment (et qu'il ait l'accord des 2 autres parties).

Trois piliers : la démarche vise à officialiser les bonnes performances environnementales de l'exploitation d'un immeuble au regard de son impact sur l'environnement, du confort et de la santé des personnes qui l'occupent. La certification est délivrée à l'issue d'audits portant sur

⁹⁸ Plus de détails sur le site de [l'ADEME](http://www.ademe.fr)

- la Qualité Environnementale des Pratiques (QEP) : regroupe les bonnes pratiques qui peuvent mises en place par les acteurs dans le bâtiment.
- la Qualité Environnementale Intrinsèque du Bâtiment en Exploitation (QEBE) : regroupe l'ensemble des préoccupations liées à la Qualité Environnementale Intrinsèque de l'ouvrage (performance acoustique, thermique, etc.)
- la Qualité Environnementale de l'Exploitation (maintenance des équipements, suivi des consommations et des paramètres de santé, etc.)
- chaque référentiel comporte les 14 cibles avec 3 niveaux : Base, Performant et Très Performant.

A la différence de la démarche 'construction', la certification HQE Exploitation tient compte de l'amélioration dans le temps, suivant le principe de la roue de Deming ou méthode PDCA (Plan – Do – Check – Act)⁹⁹.

Le **phasage** de la certification repose sur 3 audits : l'audit d'admission (lorsque le porteur s'estime prêt), les audits de suivi (tous les ans à compter de l'audit d'admission, pendant 5 ans), et les audits de renouvellement (tous les 5 ans à compter de l'audit d'admission, si le porteur souhaite renouveler son certificat).

Début 2010, huit certificats HQE Exploitation avaient été délivrés parmi lesquels figurent : l'immeuble Verdi de Philips, Cœur Défense, la Tour EDF, le siège de Bouygues au 32, avenue Hoche.

Le coût de la démarche est difficile à estimer. Il dépend de la situation au point de départ (équipements du bâtiment, GTC etc.), du nombre d'utilisateurs, de la taille de l'immeuble et des ressources humaines disponibles pour la collecte et le suivi.

Pour le moment, elle s'adresse en principalement aux immeubles de grandes tailles (supérieurs à 5000m²), mais Certivéa n'exclut pas de l'appliquer à des immeubles plus petits. Joël MARIAS, de Philips considère qu'il ne s'agit pas tant d'une question de taille d'immeuble, mais surtout d'une question de volonté des acteurs impliqués.

Les bénéfices de cette certification pour l'utilisateur :

- identifier les leviers potentiels d'économie.
- maîtrise des charges et amélioration des prestations
- confort, santé, productivité.
- afficher la prise en compte du développement durable au travers de son outil immobilier.

Il faudra s'habituer à voir ce genre de certificat affiché dans les halls d'entrée d'immeubles verts.

Quelles sont les inconvénients du HQE ? Quelques mois après leur installation, j'ai recueilli quelques critiques d'utilisateurs :

- *'les réglages de luminosité ont du être paramétrés à plusieurs reprises car ils ne collaient pas avec les horaires des salariés. Cela risque de nous pénaliser pour l'obtention du HQE Exploitation. Même soucis pour la climatisation, ce qui n'a pas manqué de faire râler des occupants très exigeants'.*

⁹⁹ Méthode de gestion et d'amélioration continue de la qualité d'un projet ou d'une organisation.

- *'le facility manager ne savait pas comment effectuer les réglages, il n'avait pas été formé et il a fallu faire intervenir le prestataire pour modifier les paramètres. Dans certains cas, il a fallu négocier avec le bailleur, pour que les frais correspondants ne nous soient pas facturés.'*
- *'Il y a eu un manque de communication évident entre le BET qui a suivi la rénovation en vue de la certification, le propriétaire et le gestionnaire des lieux, pour ce qui concerne les spécificités nouvelles de l'exploitation du bâtiment.'*

Au final, il s'agit principalement de soucis de réglages, de formation du personnel et de communication. Il faudra également surveiller le surcoût d'une certification HQE Exploitation, dès lors qu'elle requiert à des interventions régulières pour valider la démarche.

i. Déménager sur un immeuble vert ? Une offre encore limitée.

Maintenant mettons nous à la place d'un chef d'entreprise, convaincu du bien-fondé de transférer son nouveau siège parisien de 5000m² sur un immeuble certifié, avant fin 2011.

Quelle serait l'offre officiellement disponible à ce jour de septembre 2010, et l'offre à venir en 2011 susceptible de répondre à son besoin, pour une prise à bail fin 2011 dernier délai? Il m'a paru intéressant de 'scanner' les offres affichées sur le portail de l'immobilier d'entreprise www.webimm.com¹⁰⁰, et de compléter ces informations par celles du 'Paris Crane Survey'¹⁰¹ de Drivers Jonas Deloitte, qui liste l'ensemble des offres neuves ou restructurations livrées sur le marché entre octobre 2009 et 2012.

Les conclusions de ce petit test 'grandeur nature' sont les suivantes :

- au stade de la recherche, le critère 'immeuble certifié' n'apparaît dans aucun des moteurs de recherche, de webimm ou des commercialisateurs, ce qui rend la recherche plus compliquée. La mention apparaît seulement dans les commentaires et le détail des prestations. Au rythme croissant du nombre de certifications, ce critère devrait être ajouté.
- L'étude de Drivers Jonas confirme que *'la norme HQE est devenue le standard dans le marché des bureaux neufs, même si certaines opérations parisiennes de petite taille ne peuvent se plier aux critères'*. Sur les 53 chantiers en cours recensés à fin mars 2010, seuls 9 ne sont pas certifiés.
- Sur Paris intra-muros, sur une quarantaine d'offres divisibles à partir de 5000m², 2 offres sont certifiées HQE : 103, rue de Grenelle 7è (SFL) et Horizons 17, boulevard Malesherbes (CBRE Investors). Sept nouveaux immeubles HQE en chantier seront livrés avant fin 2011, offrant des surfaces à partir de 5000m² (mais sans garantie de divisibilité)
- En élargissant la recherche sur l'ouest parisien, on trouve une possibilité dans Cœur Défense et une à Neuilly (le 'Riva'), sur 25 offres. Le choix est un peu plus important sur Boulogne Billancourt et Issy-les-Moulineaux qui comprennent 2 secteurs en fort développement (Terrains Renault et le secteur de l'Héliport), mais la capacité à louer 5 000m² dans un immeuble de 25 000m² n'est pas garantie non plus.
- Sur 9 opérations de moins de 6 000m² recensées par le Crane Survey, seules 2 seront HQE (Prony-Wagram de SFL/Emerige et 'Concerto' à Rueil de Bouygues Immobilier).

¹⁰⁰ Créé à l'initiative des 4 plus importants cabinets du secteur (CBRE, BNP Paribas Immobilier, DTZ et Jones Lang LaSalle), ce portail internet couvre logiquement l'ensemble des offres sous mandats de commercialisation, détenus par la quasi-totalité des agents franciliens.

¹⁰¹ Réalisée en collaboration avec le GRECAM (Groupe de Recherche sur l'Economie de la Construction et de l'Aménagement), cette étude recense de façon exhaustive toutes les opérations neuves et restructurations de plus de 1000m² sur Paris et la première couronne. L'étude prise en compte est celle du 1^{er} trimestre 2010. 'Crane' signifie 'grue' en anglais.

Au final, sur l'ensemble des solutions livrées ou en chantier pour la fin de l'année 2011, l'offre reste très limitée pour ce chef d'entreprise, qui devra également étudier les autres critères avant de prendre une décision. Si sa recherche est plus petite (1 000 à 2 000m²), le choix est encore plus restreint, voire inexistant, même en élargissant sa zone de recherche.

Par ailleurs, si le même décideur doit s'engager sur une nouvelle surface, sans norme ni label d'aucune sortie, il aura tout intérêt à s'intéresser aux caractéristiques énergétiques du bâtiment, à sa consommation et à évaluer le risque économique et juridique que cela pourrait représenter si la clause de conformité impute le coût de la rénovation à la charge du locataire. S'il n'obtient pas de garanties suffisantes, il aura intérêt à étudier une autre alternative ou à limiter son engagement ferme à 3 ans.

Dans une période où les mises en chantier n'ont jamais aussi faibles, les investisseurs se concentrent avant tout sur des projets visibles de grande taille, afin de limiter l'impact financier du coût de la rénovation énergétique. Pour certains petits investisseurs, le coût peut s'avérer important et seule une obligation légale les incitera à lancer une rénovation.

Néanmoins, faut-il accorder tant d'importance à la certification HQE Construction ? Comme nous l'avons vu dans la première partie, il y a d'autres certifications, ou d'autres moyens de prouver ses efforts énergétiques (comme le HQE Exploitation qui intervient après la livraison du bâtiment dans un contexte d'étude plus large et sur la durée, ou les diagnostics). Bernard HAAS souligne un point intéressant : « *Certains utilisateurs ne regardent pas la certification HQE et se concentrent avant tout sur le niveau de consommation énergétique du bâtiment* » (impactant le niveau de charges au final). Dans la jungle des acronymes verts, l'émergence d'un outil de référence de mesure de la performance énergétique, tel que le groupe de travail de Serge GRZYBOWSKI le soulignait, ne sera-t-elle pas plus importante ?

En conclusion, l'utilisateur dispose d'un certain nombre de solutions, avec des leviers d'action aléatoires. Pour les sujets relatifs à l'immeuble (diagnostic, travaux lourds, certification construction..), son seul pouvoir est un pouvoir d'influence pour inviter le propriétaire à agir, à investir sur son actif et à tenir compte de ses demandes. Pour les travaux légers d'aménagement ad hoc, pour l'usage qui est fait du bâtiment, mais aussi pour la gestion technique de l'immeuble en liaison avec le facility manager, l'utilisateur a une influence bien plus grande, avec des retours sur investissements plus rapide. Au-delà de ces premières sources d'économie, c'est la qualité de la relation avec le bailleur, alliée à la volonté de ce dernier à investir sur la valeur de son actif, qui permettront d'avancer vers une rénovation énergétique, une certification HQE Exploitation et un engagement commun sur la durée autour d'un bail vert. Si l'utilisateur ne trouve pas de terrain d'entente avec son propriétaire, son ultime pouvoir est de déménager. L'offre en immeubles certifiés est encore limitée, mais il peut cibler des immeubles moins énergivores, proches des futures normes de consommation et offrant, au même prix, un confort plus important pour ses salariés.

CONCLUSIONS

Malgré une prise de conscience générale du développement durable par les acteurs de l'immobilier d'entreprise, les avancements concrets restent timides, en particulier sur le parc existant. La grande confusion autour des nombreuses normes, labels et certifications, couplée avec les nouvelles contraintes incertaines de la loi Grenelle 2 (dont l'application sera largement contenue dans les futurs décrets) tend à ralentir le verdissement du parc.

Sur le parc neuf, les promoteurs et constructeurs ne peuvent plus se permettre d'ignorer les nouvelles normes, et les investisseurs se refuseront désormais à investir sur des actifs non-verts, générant un risque d'obsolescence trop important. Ces nouveaux immeubles certifiés de grand taille trouvent preneurs plus vite, et participent à l'émergence du concept de 'green value' : rendement locatif plus élevé, meilleure valorisation, gestion plus efficace et moins onéreuse, confort et économies de charges pour l'utilisateur.

En cette période de crise immobilière et financière, de grands utilisateurs du CAC 40 saisissent l'opportunité d'un changement de siège ou d'un regroupement d'équipes dispersées pour intégrer les bénéfices d'un immeuble vert en termes d'image, de confort, de rationalisation du coût global et des surfaces occupées. D'autant que le surcoût d'un immeuble vert est atténué par la tendance baissière des loyers et les mesures d'accompagnement (mais cette tendance est en train de s'inverser).

Ces grands projets vertueux tirent le marché vers le haut et montrent l'exemple à suivre. Mais ne sont-ils pas l'arbre qui cache la forêt ? La question se pose, en particulier pour les surfaces plus petites et les immeubles énergivores, pour lesquels les efforts à déployer seront bien plus importants. Le risque d'un marché de l'immobilier durable à deux ou trois vitesses est clairement identifié. Les risques économiques et juridiques liés à certaines clauses de conformité sont non négligeables et peuvent générer des augmentations significatives de charges, que les locataires devront surveiller et discuter avec leurs bailleurs, afin de pérenniser leur relation pour le futur. Dans le cas contraire, il sera préférable d'aller chercher un immeuble plus rationnel et moins onéreux.

L'immobilier durable oblige les acteurs à repenser leur manière de fonctionner, qu'ils soient architectes, promoteurs ou utilisateurs. Les promesses de l'immeuble vert sont séduisantes, mais elles reposent sur le succès de la relation triangulaire investisseur / utilisateur / gestionnaire, ou encore sur 3 piliers indissociables : un bâtiment de qualité, un éco-comportement des occupants et un gestionnaire performant et formé aux nouveaux outils technologiques. Le rapport bailleur / preneur évolue positivement et l'émergence du bail vert redéfinit les contours d'une nouvelle relation sur la durée.

L'investisseur se doit de porter un regard nouveau sur le niveau de charges et s'oblige à rencontrer le preneur plus régulièrement. Si les conditions sont réunies, les consommations énergétiques doivent baisser significativement mais le poids du coût de l'énergie reste limité, rapporté au coût global du poste de travail, et les nouveaux systèmes de maintenance plus sophistiqués peuvent s'avérer plus coûteux. *Last but not least*, l'apparition d'un niveau de charges garanti est une nouveauté séduisante pour tout directeur immobilier.

Du point de vue de l'utilisateur, ces changements annoncés sont globalement positifs mais doivent être confirmés sur la durée. Les promesses des immeubles verts ne sont pas toujours tenues mais toute expérience nouvelle apporte son lot d'enseignements, et de nouveaux réglages doivent être trouvés. Et même si les niveaux de consommation affichés supérieurs aux prévisions, ils affichent de sérieux progrès par rapport aux bâtiments anciens. Bien que sensibilisés au développement durable, les utilisateurs resteront avant tout attentifs à l'impact économique de leur choix immobilier. Dès lors qu'une solution immobilière durable permet de rationaliser les coûts, de gagner en productivité et

d'éviter des surcoûts éventuels (conformité, taxes), et que ces gains sont mesurables, les utilisateurs orienteront naturellement leur choix vers un immeuble vertueux.

Investisseurs et utilisateurs sont-ils obligés de passer au vert ? En l'état, rien ne les y oblige. Si un bâtiment énergivore est bien placé, un propriétaire pourra probablement continuer à le louer sans difficulté, mais les mesures obligatoires (comme le DPE) pourraient le pénaliser en termes de valeur locative et de valeur d'expertise. Un grand utilisateur peut tout à fait ignorer le facteur 'immobilier durable', mais il passera à côté d'un certain nombre d'opportunités (image, réduction de coûts..). Il risque également de voir ses coûts immobiliers augmenter si l'immeuble venait à être rénové, ou si une taxe 'carbone' nationale ou européenne venait à prendre en compte les émissions liées à l'immobilier. Il est donc important d'anticiper les futurs impacts des choix en matière d'immobilier.

Qui va payer ? Personne n'a encore la réponse, qui dépend de nombreux paramètres : l'âge de l'immeuble, le montant des travaux à prévoir, les futures obligations de réhabilitation énergétique, le contenu du bail, la situation locative de l'immeuble, le contexte de marché... Le propriétaire va devoir réaliser des travaux plus ou moins lourds, qu'il devra impacter sur le loyer ou les charges d'une manière ou d'une autre. Afin de ne pas faire fuir son locataire, il pourrait lisser ce surcoût sur plusieurs années pour en limiter l'impact. Au titre de son bail, l'utilisateur pourrait bien avoir à sa charge le coût de la remise aux normes, amorti sur plusieurs années. L'important sera alors d'en limiter l'impact contractuellement, de conserver des portes de sortie sur son bail et de faire jouer la concurrence.

Les premières expériences sont séduisantes et les grands utilisateurs sont désormais les apôtres de cette nouvelle façon de penser son outil immobilier. Ils rappellent également que de nombreux efforts de pédagogie sont nécessaires auprès des occupants, et que le poste vert a un coût à prendre en compte. Toutefois, l'ensemble des acteurs reconnaissent qu'il est trop tôt pour crier victoire, et que de nombreux efforts restent à faire par tous, en particulier pour rénover le parc existant. L'accès à ces immeubles vertueux sera plus long et limité pour les petits utilisateurs, sur un marché à plusieurs vitesses.

En conclusion, le développement durable appliqué à l'immobilier aura des impacts globalement positifs pour l'utilisateur, tant sur son image, que sur la performance de ses salariés et sur le coût global immobilier, à condition de rester vigilant sur certains risques, et d'inciter les occupants à adopter un comportement éco-responsable. Les premiers retours d'expérience sont concluants mais doivent encore être confirmés à une échelle plus large.

Les progrès sont visibles, mais le chemin est encore long.

Si vous souhaitez aller plus loin ...

Bibliographie

Publications & Etudes

- The Boston Consulting Group, *Réflexions sur le portefeuille de mesures du Grenelle Environnement*, 2009.
- Jones Lang LaSalle, Franz JENOWEIN, *L'antisèche de l'immobilier durable*, 2009.
- PREBAT, *Retour d'expérience de bâtiments de bureaux certifiés HQE*, 2009.
- ARD, DTZ et Certivéa, *L'immobilier durable : Concept, perceptions et marché*, 2010
- DTZ, Thierry LABORDERIE et Philippe CODANT, *Le livre blanc de l'immobilier durable*, 2009
- CBRE Research, *Market View- Charges Immobilières*, 2010
- CBRE Research, *Focus : Bureaux Eco Responsables*, 2009
- BNP Paribas Real Estate - ESSEC, *2ème baromètre Utilisateurs*, 2010.
- BNP Paribas Real Estate – Chaire de l'ESSEC
- Drivers Jonas Deloitte, *Paris Crane Survey 2010*
- Etude de la Chaire Immobilier de l'ESSEC – BNP Paribas Real Estate, *Indicateur de coût immobilier*, 2009
- Norm Miller, Jay Spivey and Andy Florance, *Does green pay off ?*, 2008.
- AXA Real Estate, *Responsible Property Investment Guide*, 2008.
- David Lorenz, *Sustainable Property Investment & Management : Key Issues & Major Challenges*, RICS, 2008
- Jones Lang LaSalle & CoreNet Global, *Global Trends in Sustainable Real Estate: An Occupier's Perspective*, 2008.
- Jones Lang LaSalle UK, *Sustaining Value*, 2008
- Cushman & Wakefield Research, *Green Buildings, a behavioural change*, 2008
- Cushman & Wakefield Research, *European Landlord & Tenant survey*, 2009
- RICS, *Global Property Sustainability Survey*, 2010
- US Green Building Council, *An Introduction to the LEED Green Building Rating System*, 2008
- Sonja Persram, Mark Lucuik and Nils Larsson, *Marketing Green Buildings to Tenants of Leased Properties*, Canada Green Building Council, 2007
- Sonja Persram, Mark Lucuik and Nils Larsson, *Marketing Green Buildings to Owners of Leased Properties*, Canada Green Building Council, 2007
- Piet Eichholtz, Nils Kok and John Quigley, *Doing well by doing good? An analysis of the financial performance of green buildings in the USA*, publié dans RICS Research, 2009
- Piet Eichholtz, Nils Kok and John Quigley, *Who rents green? Real property and corporate social responsibility*, Université de Maastricht et de Berkeley, 2009
- UNEP SBCI, *Common Carbon Metric for measuring energy use & reporting greenhouse gas emissions from building operations*, 2009
- Norm G. Miller, Dave Pogue, Quiana D. Gough, et Susan M. Davis, *Green Buildings and Productivity*, CBRE & University of San Diego, 2009

- World Business Council for Sustainable Development, *Transforming the market : Energy efficiency in Buildings*, 2009
- *Lois Grenelle : mode d'emploi*, Cabinet Lefèvre Pelletier & associés et CBRE (disponible en libre accès sur www.grenellemodedemploi.com)

Articles de presse

- Business Immo, *Dossier Green Survey*, mai 2010 – Dossier *Ce que veulent les Utilisateurs*, juillet août 2010.
- Expertise Pierre, *Dossier Développement Durable*, janvier 2010.
- Aurélien CHAZEL, IEIF Réflexions Immobilières n°52 – *Chiffrer la Green Value : une étude de cas*, 2009
- Gilles Bouteloup, Adrien Bullier, Jean Carassus, David Ernest, Lionel Pancrazio et Thomas Sanchez, IEIF Réflexions Immobilières n°53, *Evaluer et garantir la valeur verte immobilière*, 2010.
- Matthieu QUIRET, *Les bâtiments verts tiennent-ils leurs promesses ?*, Les Echos, 22 mars 2010.
- Matthieu QUIRET, *Les immeubles verts rapportent-ils plus ?*, Les Echos, 7 avril 2010
- Laurence BOCCARA, *Grenelle 2 : timide avancée pour les bureaux*, Les Echos, 27 mai 2010

Conférences, débats et tables rondes

- Petit-déjeuner ADI – Business Immo, *Quel sera le poste de travail vert ?*, 10 mars 2010
- Petit-déjeuner ADI – Business Immo – *Le bail vert : qui va payer quoi ?*, 16 décembre 2009
- Les matins de l'immobilier de Business Immo Green – *RT 2012 : les premières conclusions du groupe de réflexion du Plan Bâtiment Grenelle*, 12 mai 2010
- Synthèse de la Conférence Simi 2009 – *Bureaux d'aujourd'hui, de demain : quel dialogue utilisateurs / investisseurs ?*, 3 décembre 2009
- IPD 44ème séminaire – *L'impact du développement durable sur le parc existant : un défi soutenable ?*, 18 mai 2010
- IPD, *Présentation des Indicateurs 2010 de l'immobilier d'exploitation*, juin 2010.
- Groupe Valeur verte en pratique, *Turning the generic concept of 'Green Value' into action*, SBA Annual Conference, 5 novembre 2009

Livres

- Ingrid NAPPI-CHOULET, *Les mutations de l'immobilier : de la finance au développement durable*, Editions Autrement, 304 p, 2009
- ADEME, *Le Guide du bureau éco-responsable*, cd-rom, 2009.
- André LEDOIT, *La fonction immobilière dans l'entreprise : secteur privé – secteur public*, Editions Delmas, 208 p, 2004.
- G. Amoyel, G. Gillet, P. More, J-M. Moysse et R. Pouget, *Immobilier de l'entreprise : Acheter, céder, louer Stratégies juridiques, fiscales et financières*, Editions Delmas, 479 p, 2006.
- Mémento Francis LEFEBVRE, *Baux Commerciaux 2009-2010*, 1104 p.

Sites internet

Internet est une source d'information inépuisable, à condition de s'assurer que les sources soient sérieuses et les informations récentes. Vous trouverez ci-dessous une liste non exhaustive de sites internet consultés dans le cadre de ce travail. Les sites uniquement anglophones sont signalés par un astérisque.*

Institutionnels français

www.legrenelle-environnement.fr : site officiel du Grenelle de l'Environnement

www.plan-batiment.legrenelle-environnement.fr : le Plan Bâtiment Grenelle

www.ademe.org : site officiel de l'Ademe

www.bureau-ecoresponsable.com : site de l'Ademe pour l'éco-comportement dans l'entreprise

www.developpement-durable.gouv.fr : site du Ministère de l'Ecologie du Développement et de l'Aménagement durables

Organisations internationales

http://ec.europa.eu/sustainable/welcome/index_fr.htm : le site de la Commission Européenne dédié au développement durable

www.unep.org : site de l'ONU dédié au développement durable (United Nations Environment Program)

www.epa.gov *: site de la US Environmental Protection Agency

www.usgbc.org *: site du US Green Building Council. promoteur du LEED – www.leedonline.com

www.wbcsd.org *: World Business Council for Sustainable Development, regroupe près de 200 grandes entreprises internationales dans le but de promouvoir le rôle de l'entreprise dans le développement durable. Il est représenté en France par l'EPE (Entreprises pour l'Environnement) www.epe-asso.org

Organismes et entreprises de certification et diagnostics

www.certivea.fr : site de l'entreprise de certification Certivéa. (les opérations certifiées sont désormais répertoriées sur Google maps)

www.cstb.fr : site du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment

www.assohqe.org : site de l'Association HQE

www.sballiance.org *: site du Sustainability Building Alliance

www.breeam.org *: site dédié à la certification BREEAM (UK)

www.minergie.fr : site du label Minergie France, adapté de Minergie Suisse.

www.passivhaus.fr : adaptation française du label allemand PASSIVHAUS

www.green-rating.com : site du Green Rating / Bureau Veritas

www.ipd.fr : site de la société IPD, créateur des codes des coûts immobiliers, code environnemental et code des surfaces, et promoteur de l'outil ECO-Ledger

www.ska-rating.com *: outil d'évaluation environnemental pour des aménagements durables (UK - Rics)

Blogs immobiliers :

www.immobilierdurable.eu : LE site 'référence' dédié à l'immobilier durable réalisé par Mr Jean CARASSUS. Une mine d'informations, bilingue français-anglais.

www.lesblogsimmobiliers.com : portail de blogs dédiés à l'immobilier

<http://alstria.blogspot.com> *: le blog d'une foncière allemande avec des avis tranchés sur l'immobilier durable

Utilisateurs et Professionnels de l'immobilier

www.adi-france.fr : site de l'Association des Directeurs Immobiliers

www.corenetglobal.org : site de l'association Corenet, organisation internationale des grands utilisateurs immobiliers ('corporate end users'), principalement aux Etats-Unis. *

www.arseg.asso.fr : site de l'Association des Responsables des Services Généraux

www.agoradirecteurimmobilier.com : site de l'Agora des Directeurs Immobiliers (association)

www.rics.org : site officiel du 'Royal Institute of Chartered Surveyors'

www.ieif.fr : site de l'Institut de l'Épargne Foncière et Immobilière, qui rassemble un nombre importants d'investisseurs français.

www.orie.asso.fr : site de l'Observatoire Régional de l'Immobilier en Ile-de-France

Conseils en immobilier d'entreprise

www.webimm.fr : 1^{er} portail d'offres dédié à l'immobilier tertiaire

www.cbre.fr : CB Richard Ellis

www.joneslanglasalle.fr : Jones Lang LaSalle

www.dtz.fr : DTZ, éditeur du Livre Blanc de l'Immobilier Durable (entre autres)

www.realestate.bnpparibas.fr : site de BNP Paribas Immobilier (ex-Atisreal)

www.cushwake.com : site de Cushman & Wakefield (cabinet Anglo-Saxon)

www.keops.fr : site de Keops (filiale de Nexity)

www.mobilitis.com : Mobilitis, conseil dédié aux utilisateurs

www.aosgroup.com : AOS Studley, conseil dédié aux utilisateurs

Avocats - Conseils juridiques

www.lpalaw.com : site du cabinet Lefèvre Pelletier et associés, avocats.

www.cms-bfl.com : site de CMS Bureau Francis Lefèbvre, autre grand cabinet français.

www.green-lease.org : site dédié au bail vert, édité par le cabinet Herbert Smith

Médias

www.businessimmo.info : le 1er groupe média de l'immobilier d'entreprise, éditeur d'un blog sur l'immobilier durable.

www.immoweb.fr : Expertise Pierre, autre journal dédié à l'immobilier d'entreprise en France

www.novethic.fr : le média expert du développement durable

www.actu-environnement.com : site d'actualité dédié à l'environnement

Sites étrangers

www.commercialpropertynews.com/ : site américain d'information immobilière

www.costar.com : site de CoStar, leader sur le marché de l'information immobilière (1ère base de données aux USA et maison mère du Grecom)

www.betterbuildingspartnership.co.uk : Rating & Benchmark énergétiques au Royaume Uni

www.britishchambers.org.uk/business_services/carbon/ : comment l'association des CCI britanniques motive les PME pour réduire leur conso énergétique

Réseaux sociaux

www.viadeo.fr : voir le Hub 'Immobilier & Environnement'

www.linkedin.fr : voir le groupe 'Corporate Real Estate Sustainability' (USA)

ANNEXES

Afin de limiter le nombre d'annexes, de nombreux documents sont disponibles en ligne, à partir des liens hypertextes mentionnés dans les notes de bas de page de ce document.

1. Brochure commerciale sur les certifications HQE. Exemple de certificat HQE Construction
2. Brochure éditée par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable destinée à expliquer le contenu de la loi Grenelle 2. Juillet 2010. 20 p.
3. Extrait des '*Recommandations du Chantier Parc Tertiaire Privé*', Plan Bâtiment Grenelle. Page 11 intitulée '*Récapitulation des recommandations*'.
4. Le cercle vertueux de l'immobilier durable dans sa version incluant l'ensemble des métiers de l'immobilier. (traduction d'un rapport publié par la RICS) : *Breaking the vicious circle of blame : Making the business case for sustainable buildings*, 2008
5. Graphique publié par l'IEIF relatif à l'absorption économique nette en bureaux pour l'Ile-de-France en 2009.
6. Exemple de Diagnostic de Performance Energétique

ANNEXE 1

Brochure commerciale sur les certifications HQE

Annexe 1b. Exemple de certificat HQE Construction



BÂTIMENTS TERTIAIRES

Caractéristiques certifiées

La marque NF Bâtiments Tertiaires – Démarche HQE® porte sur les performances d'éco-construction, d'éco-gestion, de confort et de santé d'une opération de construction.

Elle atteste de :

- La mise en œuvre d'un système de management d'opération permettant de fixer les cibles environnementales, d'organiser l'opération pour les atteindre, tout en maîtrisant les processus de réalisation opérationnels ;
- L'atteinte d'un niveau TRES PERFORMANT pour au moins 3 cibles environnementales et PERFORMANT pour au moins 4 cibles environnementales.

Le profil environnemental de l'opération, établi par le demandeur et vérifié en cours d'audit, est identifié en page suivante.

Certivea bénéficie d'un mandatement d'AFNOR Certification, d'une autorisation de l'Association HQE et d'une accréditation n°5-0054 rév. 3, délivrée par le COFRAC, Certification de Produits Industriels, Portée disponible sur www.cofrac.fr

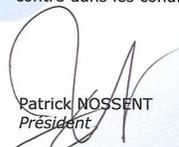
CERTIFICAT

N° NF380/07/0 du / /2009
(page 1/2)

Opération de réalisation du

Maître d'ouvrage :

CERTIVEA atteste que l'opération identifiée ci-dessus a été évaluée conforme au Référentiel Bureau – Enseignement applicable du 1^{er} février 2005 au 31 décembre 2006 pour les phases définies ci-dessous. AFNOR Certification, en vertu de la présente décision notifiée par Certivea, accorde le droit d'usage de la marque NF au Maître d'Ouvrage qui en est bénéficiaire. Le Maître d'Ouvrage est donc autorisé à utiliser la marque reproduite ci-contre dans les conditions définies dans le référentiel.



Patrick NOSSENT
Président

Phase Programme : le 30/05/2007

Phase Conception : le 30/05/2007

Phase Réalisation : le 19/06/2009

Sauf retrait, suspension ou modification, ce certificat est valide uniquement pour les phases définies ci-dessus, et jusqu'à la fin du parfait achèvement lorsque les 3 phases ont été évaluées conformes.
Le certificat phase réalisation concerne les travaux réalisés par le Maître d'Ouvrage tels qu'ils ont été constatés au cours de l'audit du 27/04/2009 à l'exclusion de ceux qui auraient pu être réalisés à une date ultérieure.
Le référentiel de certification et la liste des certificats à jour sont disponibles sur le site www.certivea.fr.



PARTENAIRE CERTIFICATION ACTEURS ET OUVRAGES CONSTRUCTION

4, avenue du Recteur Poincaré 75016 Paris
Tél. 01 40 50 28 45 - Fax. 01 40 50 29 95
E-mail. certivea@certivea.fr - www.certivea.fr

GROUPE CSTB



BÂTIMENTS TERTIAIRES

ECO-CONSTRUCTION

- 1 Relation du bâtiment avec son environnement immédiat
- 2 Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction
- 3 Chantier à faible impact environnemental

ECO-GESTION

- 4 Gestion de l'énergie
- 5 Gestion de l'eau
- 6 Gestion des déchets d'activité
- 7 Maintenance - Pérennité des performances environnementales

CERTIFICAT

N° NF / /0 du / /2009
(page 2/2)

PROFIL ENVIRONNEMENTAL

CONFORT

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

SANTE

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

TRES PERFORMANT

PERFORMANT

BASE



PARTENAIRE CERTIFICATION ACTEURS ET OUVRAGES CONSTRUCTION

4, avenue du Recteur Poincaré 75016 Paris
Tél. 01 40 50 28 45 - Fax. 01 40 50 29 95
E-mail. certivea@certivea.fr - www.certivea.fr

GROUPE CSTB

ANNEXE 2

Brochure éditée par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable
visant à expliquer le contenu de la loi Grenelle 2.
Juillet 2010. 20 p.

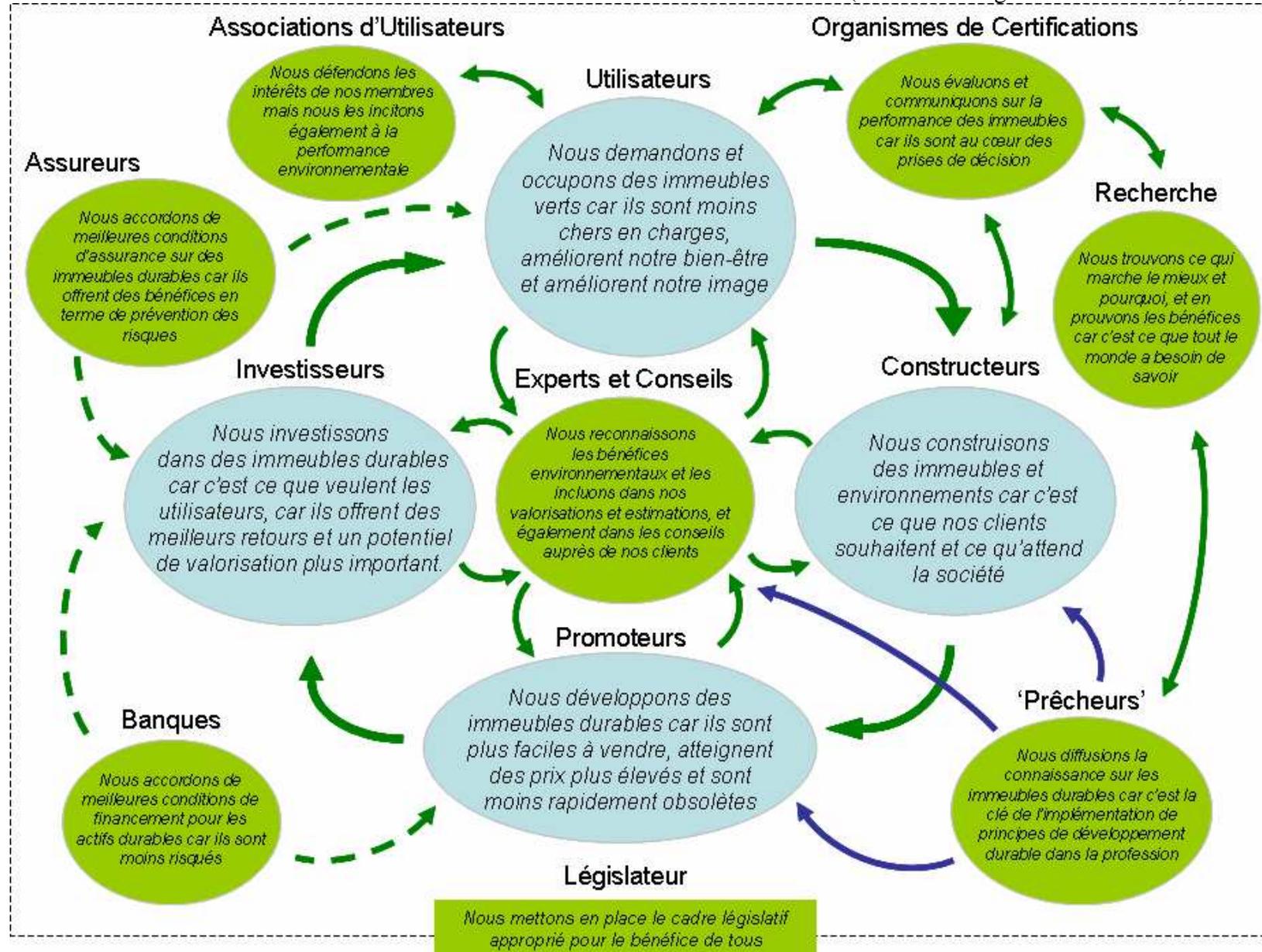
ANNEXE 3

Extrait des 'Recommandations du Chantier Parc Tertiaire Privé', Plan Bâtiment Grenelle. Page 11 intitulée 'Récapitulation des recommandations'.

RECAPITULATION DES RECOMMANDATIONS

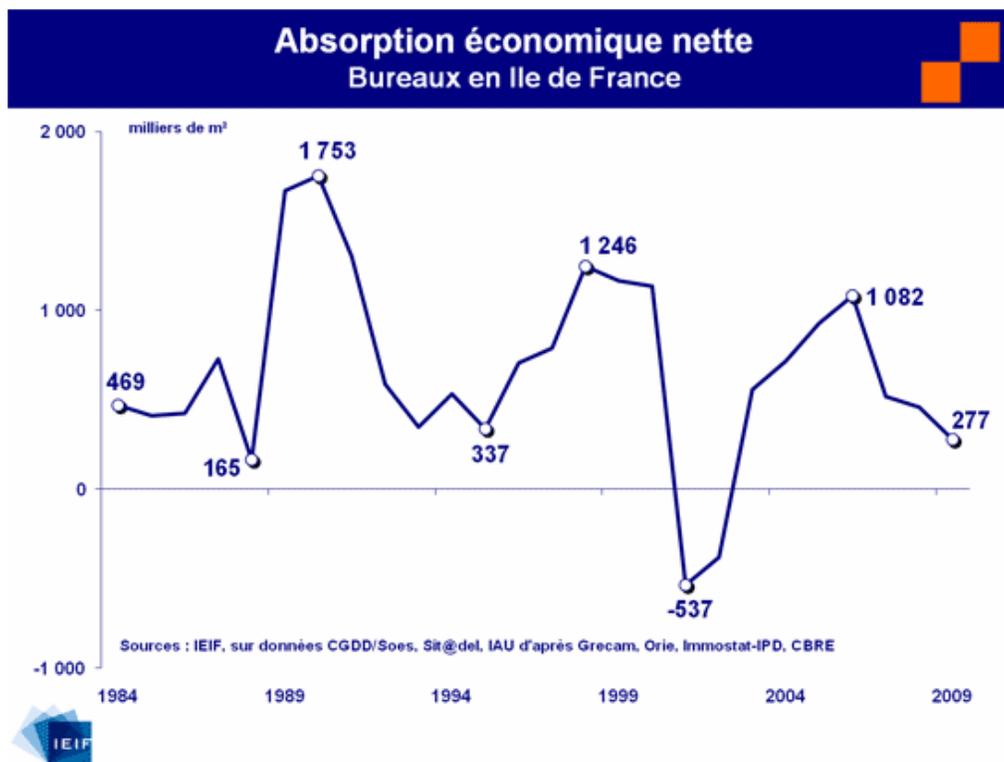
N°	RECOMMANDATIONS	MISE EN OEUVRE	DATES de mise en œuvre
	Eclaircissement des objectifs de « 38 » par les pouvoirs publics	Concertation avec le secteur, puis décret éventuel	2012
1.1	Harmoniser les normes de surface par catégorie d'actif	Loi Grenelle 2, puis décret	2010
1.2	Rendre obligatoire la mesure des consommations globales réelles actuelles	Loi Grenelle 2, puis décret	2010
1.3	Bâtir un nouvel outil de mesure de la performance énergétique	PLF Concertation puis décret	PLF 2010 Avant 2012
1.4	Instaurer une étiquette environnementale	Pratique professionnelle	2012
2.1	Encourager d'autres comportements : afficher les consommations, classer les entreprises, diffuser les bonnes pratiques	Loi Grenelle 2 (rajout à l'article obligation de travaux)	2010
2.2	Optimiser le pilotage et la conduite énergétique du bâtiment	Pratique professionnelle des property et facility managers	2010
2.3	Améliorer la performance des équipements	Mesure fiscale (cf 4.3)	PLF 2011
2.4	Encourager le bâti performant les surfaces des locaux techniques en étage et les surfaces comprises entre les peaux des doubles façades soient exclues de la SHON et des taxations	Code de l'urbanisme et (cf 4.3) mesure fiscale	PLF 2011
3	Obligation d'annexe environnementale au bail	Loi Grenelle 2, puis décret	2011
4.1	Créer une autorité indépendante, non administrative,	Loi Grenelle 2	2010
4.2	Plan d'action sur trois ans 1. études pour proposer des cibles énergétiques chiffrées « non obligatoires » et « différenciées » suivant les typologies d'actifs et d'occupation, 2. clause de revoyure nationale en 2012	Plan d'action de l'autorité indépendante Loi Grenelle 2	2012
4.3	Mesures fiscales :	PLF 2011	2011
	TVA immobilière, amortissement accéléré sur équipements « verts », SIIC 3 vert, report des déficits fonciers sur revenu global		

ANNEXE 4 . La mutation vers le Cercle Vertueux de l'immobilier durable (traduit de l'anglais. source RICS)



ANNEXE 5

Graphique relatif à l'absorption économique nette en bureaux pour l'Ile-de-France en 2009.



« Commentaire

L'absorption nette, c'est-à-dire la variation de l'occupation du parc, mesure l'interaction entre la vie des entreprises (création, croissance, mobilité) et l'économie immobilière (offre et demande). En Ile-de-France, depuis 1984 (premières statistiques disponibles), plus de 17 millions de m² de bureaux nouveaux ont été occupés par les entreprises, "absorbés", soit plus de 670 000 m² en moyenne par an, ce qui donne une mesure de la tertiarisation de l'économie. L'année 2009 se conclut sur un niveau d'absorption honorable compte tenu du contexte : les variables immobilières ne reflètent la réalité économique qu'avec une certaine inertie.

Méthodologie

Elaborée à partir de toutes les sources pertinentes accessibles, la modélisation de l'absorption mise au point par l'IEIF fait le "bilan" consolidé de tout ce qui arrive sur le marché (y compris les immeubles anciens libérés par les départs d'entreprises) et tout ce qui quitte le marché (y compris les emménagements). En permanence en effet, des entreprises déménagent, d'autres emménagent mais le solde en termes de m² de bureaux occupés est aléatoire : le nombre et la taille des établissements nouvellement créés (ou dont la taille augmente) n'est jamais égal à celui des établissements qui disparaissent (ou dont la taille diminue). De plus, l'économie d'un territoire n'est pas fermée : le nombre et la taille des entreprises qui arrivent n'est jamais égal au nombre de celles qui partent.

Enfin, l'économie immobilière du territoire vit à un rythme qui lui est propre :

- livraisons d'immeubles neufs, transformations de logements en bureaux, restructurations, etc. ;
- retraits du marché, provisoires (travaux) ou définitifs (démolition)...

(rédigé le 9 avril 2010) »

(Extraits du site internet de l'IEIF www.ieif.fr)

ANNEXE 6

Exemple de Diagnostic de Performance Energétique

Diagnostic de performance énergétique
 Une information au service de la lutte contre l'effet de serre
 (6.1.public) bureaux, services administratifs, enseignement

Nature de l'ERP : 2
 Année de construction : 1970

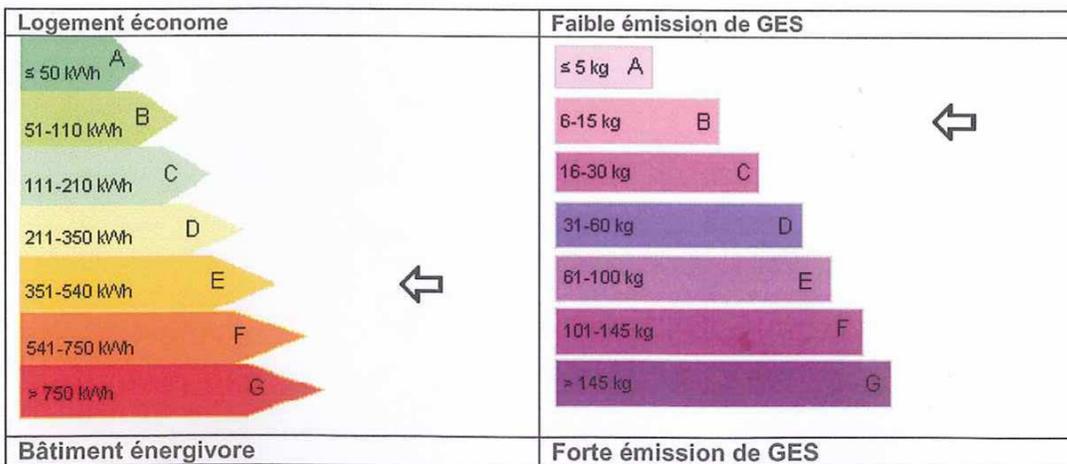
Bâtiment entier
 SHON : 5000 m²
 Propriétaire : NC
 Nom :
 Adresse :

Consommations annuelles d'énergie
 Période de relevés de consommations considérée : 2007

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	Détail par énergie et par usage en kWh _{EP}	Détail par usage en kWh _{EP}	
Eclairage Bureautique Ascenseur(s) Autres usages	Electrique : 552884	1426441 kWh _{EP}	50091 € TTC
Chauffage		190500 kWh _{EP}	10478 € TTC
Refroidissement	Réseau de chaleur : 325000	325000 kWh _{EP}	17875 € TTC
Production d'électricité à demeure		kWh _{EP}	€ TTC
Abonnements			442 € TTC
TOTAL	kWh _{EP}	1941941 kWh _{EP}	78886 € TTC

Le total de l'estimation des coûts intègre le(s) coût(s) d'abonnement(s).

<p>Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages ; déduction faite de la production d'électricité à demeure Consommation estimée : 388 kWh_{EP}/m².an</p>	<p>Émissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages Estimation des émissions : 11 kg_{eqCO2}/m².an</p>
---	---





"I see you have experience in
'sustainable construction...?'"