

L'antisèche de l'immobilier durable

Tout ce que vous avez toujours voulu savoir...

L'avis de Jones Lang LaSalle : « Le facteur vert, un élément stratégique de gestion de la valeur ».

Le HQE® Construction en chiffres : $\frac{3}{4}$ des m² de bureaux > 5 000 m² livrables à horizon 2012 sont certifiés HQE.

Le HQE® Construction en image : Cartographie des dernières livraisons HQE en Ile-de-France.



Le saviez-vous ?

Pourquoi associer le développement durable à l'immobilier d'entreprise ?

Parce que le bâtiment représente 40% de la consommation d'énergie en France, dont 1/3 dans le secteur tertiaire public et privé.

Parce que 70% des directeurs immobiliers identifient le développement durable comme un sujet fondamental de leur activité et que 89% le considèrent comme un critère majeur dans les décisions d'implantation¹.

La prise en compte du développement durable en immobilier d'entreprise répond-elle à une démarche volontaire ou à une obligation légale ?

Elle répond aux deux. Pour appréhender facilement le développement durable en immobilier d'entreprise, il est indispensable de bien distinguer ce qui est obligatoire (issu de la loi), de ce qui est volontaire.

HQE, ça veut dire quoi ?

En France, la notion de « HQE » (Haute Qualité Environnementale), est un des aspects, parfois réducteurs, du développement durable.

La certification « NF Bâtiments tertiaires - Démarche HQE® », mise en place en janvier 2005, permet de distinguer les bâtiments dont les performances environnementales correspondent aux meilleures pratiques actuelles, avec des niveaux de classification différents. Elle s'adresse aux maîtres d'ouvrage de bâtiments tertiaires, et est délivrée par Certivéa, une filiale du CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment). Il ne s'agit pas d'un label, mais d'une démarche volontaire, permettant de qualifier un projet sur le plan environnemental.

On distingue d'une part la certification « HQE Construction » pour les immeubles neufs ou restructurés. Elle concerne les phases de programmation, de conception et de réalisation du bâtiment. Elle porte sur le Système de Management de l'Opération (SMO) et la Qualité Environnementale du Bâtiment (QEB) définie selon 14 cibles (voir page 9). Au 1^{er} octobre 2009, 345 certifications HQE Construction ont été délivrées en France.

On distingue d'autre part la certification « HQE Exploitation » qui a été créée récemment pour les immeubles existants. Elle

concerne la phase d'exploitation du bâtiment et concerne 14 cibles. Elle porte sur le Système de Management d'Exploitation (SMEX), la Qualité Environnementale du Bâtiment en Exploitation (QEBE), et la Qualité Environnementale des Pratiques (QEP). Les premières certifications devraient avoir lieu d'ici la fin de l'année (20 projets-pilotes en cours, dont l'immeuble Cœur Défense). Généralement à l'initiative du propriétaire, elle peut aussi être sollicitée par l'exploitant ou l'utilisateur.

Quelle différence entre la certification HQE et les autres labels énergétiques ?

Les labels de haute performance énergétique officiels, définis par un arrêté en mai 2007, qualifient la performance énergétique des constructions et des rénovations de bâtiments en référence à la RT 2005. Ils sont également délivrés par Certivéa. Il en existe 5 niveaux (HPE 2005, THPE 2005, HPE EnR 2005, THPE EnR 2005, BBC), le préalable nécessaire étant d'avoir une certification HQE Construction.

Labels	Signification	Consommation d'énergie inférieure à la RT 2005 d'au moins :	Spécificités
HPE 2005	Haute Performance Énergétique	10%	-
THPE 2005	Très Haute Performance Énergétique	20%	-
HPE EnR 2005	Haute Performance Énergétique Energies Renouvelables	10%	+ Contribution importante des énergies renouvelables
THPE EnR 2005	Très Haute Performance Énergétique Energies Renouvelables et Pompes à Chaleur	30%	+ Recours aux énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire, le chauffage ou la production d'électricité
BBC	Bâtiment Basse Consommation Énergétique	50%	Pour bâtiments tertiaires neufs consommant au maximum 50 kWh/m ² /an

Au-delà de la certification HQE, existe-t-il d'autres démarches volontaires pour mesurer la performance d'un bâtiment ou d'un patrimoine immobilier ?

Il existe plusieurs outils dont :

- Le « Green Rating » de Bureau Veritas qui mesure la performance d'un immeuble de bureau existant selon six critères spécifiques ;
- Le système de Benchmarking Performance Immobilier Durable de Jones Lang LaSalle qui permet d'analyser la performance opérationnelle des bureaux et centres commerciaux afin d'améliorer leurs performances dans le temps ;
- Le « Code de l'environnement », mis en place par la société IPD, propose un cadre analytique de définition de mesure des qualités environnementales des bâtiments ;

¹ Selon la 3^{ème} étude annuelle CoreNet Global et Jones Lang LaSalle réalisée auprès de plus de 230 directeurs immobiliers des régions Amériques, Europe et Asie Pacifique.

- Pour l'analyse d'un patrimoine entier d'immeubles, la « Third Dimension »². Développé par Jones Lang LaSalle, cet outil fournit une analyse des risques liés aux exigences du développement durable ainsi qu'une analyse de sa performance financière prévisionnelle à moyen terme.

Comment se situe la France au niveau international en terme d'immobilier durable ?

L'immobilier durable a pris forme au Royaume-Uni avec l'apparition en 1990 des premières certifications d'immeubles « verts » tertiaires : c'est ainsi que la certification BREEAM est créée, donnant ensuite naissance à d'autres systèmes de certifications dans le monde.

Aujourd'hui, il est clair que les marchés anglo-saxons distancent les autres en nombre de certifications de bâtiments tertiaires : plus de 3000 certifications LEED, dont la plupart aux USA (et 25000 en cours !), plus de 2900 certifications BREEAM, pour la grande majorité au Royaume-Uni. La France arrive en 3^{ème} position (345 certifications HQE Construction au 1^{er} octobre 2009), suivie par l'Australie (Green Star, NABERS, ABGR), l'Inde, l'Allemagne, l'Espagne.

En quoi la certification HQE diffère-t-elle des autres certifications mondiales ?

A l'inverse de BREEAM ou LEED, la certification HQE ne propose pas de système de pondération ou de score global, mais contient des exigences de systèmes de gestion qui la rendent unique. D'ici 2011, les certifications HQE et BREEAM devraient s'aligner sur des standards communs et la « Sustainable Building Alliance », une organisation commune au CSTB et à la maison mère du système BREEAM (BRE Global), travaille actuellement sur l'harmonisation de 6 à 10 indicateurs « verts » communs pour les bâtiments tertiaires.

Vers une certification globale...

Au-delà des certifications de bâtiments, il existe le GRI, Global Reporting Initiative, outil de reporting mondial qui permet de mesurer l'avancement des programmes de développement durable au niveau des entreprises. C'est la version G3 qui est aujourd'hui en vigueur, utilisée par des entreprises françaises telles qu'ADP, Carrefour, France Télécom, Gaz de France, L'Oréal, Technip ou Vivendi, et par de nombreuses entreprises internationales dont Jones Lang LaSalle. Le GRI repose sur le Global Compact (Pacte Mondial), initiative volontariste d'entreprises responsables, énumérant dix principes universels relatifs aux droits de l'homme, aux normes du travail, à l'environnement et à la lutte contre la corruption.

Un supplément au GRI spécifique à l'immobilier (CRESS, Construction and Real Estate Sector Supplement), est également en cours d'élaboration.

Jones Lang LaSalle est responsable de la gestion de ce projet au niveau mondial.

Ce que dit la loi

Quel est aujourd'hui le cadre légal en « immobilier tertiaire durable » ?

- Les textes issus de Directives européennes (ex : loi instituant le DPE, Diagnostic de Performance Energétique) ;
- Les lois issues du « Grenelle Environnement » ;
- Les Réglementations thermiques.

Que prévoit la refonte de la Directive européenne pour la performance énergétique des bâtiments (DPEB) ?

La Directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (DPEB), entrée en vigueur en 2003, impose aux États membres de l'Union Européenne de :

- Mettre en place un système de certification de la performance énergétique des bâtiments ;
- Renforcer la réglementation sur les bâtiments (ex : l'application d'exigences minimales aux bâtiments neufs, à la rénovation de bâtiments dépassant une certaine taille et à l'inspection des systèmes de climatisation).

Une refonte de cette directive fait actuellement l'objet de propositions de la Commission européenne. Elle pourrait se traduire, entre autres, par la définition et l'application de normes relatives aux bâtiments à énergie positive, par des exigences de performance énergétique des bâtiments existants lors d'une rénovation et par l'identification de programmes incitatifs pour atteindre ces objectifs. Cette refonte prévoit aussi, d'ici 2011, l'établissement d'une certification volontaire commune à tous les membres de l'Union Européenne.

Quid de la directive européenne sur l'eau et les bâtiments ?

En novembre 2008, une proposition pour une directive européenne sur la performance en eau des bâtiments, inspirée par la directive sur la performance énergétique a été introduite et est actuellement en consultation auprès des États membres. Elle prévoit l'introduction systématique du mesurage de la consommation en eau dans les bâtiments résidentiels et tertiaires et le calcul d'une performance en eau des bâtiments.

² Voir <http://www.joneslanglasalle.fr/France/FR-FR/Pages/Développementdurable.aspx>

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est-il obligatoire ?

Lors de la vente d'un bien immobilier tertiaire neuf ou ancien, le vendeur doit mettre à la disposition de l'acheteur un DPE. Cette obligation est directement issue de la Directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments. Ce dispositif est en vigueur dans la quasi-totalité des pays de l'Union Européenne. En cas de location, il n'y a pas d'obligation réglementaire, mais elle est prévue en France dans le « Grenelle 2 ».

Quid du « Grenelle Environnement » ?

Le « Grenelle Environnement » est un ensemble de rencontres et engagements politiques organisés en France en 2007, visant à prendre des décisions à long terme en matière de lutte contre le changement climatique et de développement durable.

Il a donné lieu à un premier ensemble de lois, le « Grenelle 1 » (promulgué le 3 août 2009), qui définit notamment le cadre de réduction de la consommation énergétique des bâtiments tertiaires :

- Rénovation des bâtiments existants : réduction de la consommation énergétique du parc immobilier existant de 38% d'ici 2020, et plus spécifiquement pour les bâtiments publics, rénovation d'ici 2012 pour une réduction de la consommation énergétique de 40% en 8 ans ;
- Réduction de la consommation énergétique pour les bâtiments neufs tertiaires via le renforcement de la Réglementation thermique (RT 2012) → Objectif de 50kWh/m²/an en énergie primaire ;
- Eventuel assujettissement des propriétaires de surfaces importantes aux certificats d'économies d'énergie (CEE).

Le « Grenelle Environnement » repose également sur un second projet de loi, le « Grenelle 2 », adopté par le Sénat en octobre dernier et qui sera soumis aux débats de l'Assemblée nationale début 2010. Il traite notamment de l'efficacité énergétique des bâtiments. Il prévoit des modifications du Code de la Construction (dont la prise en compte de la Réglementation thermique au dépôt du permis de construire), du Code de l'Urbanisme, du Code de l'Environnement. Le « Grenelle 2 » prévoit la mise en place de la nouvelle Réglementation thermique (RT 2012) sur les bâtiments tertiaires neufs et imposera la rénovation du parc tertiaire existant entre 2012 et 2020.

Qu'est-ce que la Réglementation thermique ?

Issue du Code de la Construction, la Réglementation thermique (RT) a pour but de fixer une limite maximale théorique à la

consommation énergétique des bâtiments neufs ou restructurés faisant l'objet d'un permis de construire, pour le chauffage, le refroidissement, les équipements auxiliaires, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage. Elle assure aussi un confort minimal en été et instaure des performances minimales pour des composants clés de la construction.

Quelle(s) Réglementation(s) thermique(s) en France ?

Après la RT 2000, c'est actuellement la Réglementation thermique 2005 (RT 2005) qui est en vigueur. Elle s'applique aux bâtiments neufs et aux parties nouvelles (pas aux travaux de rénovation), situés en France métropolitaine, pour les permis de construire déposés après le 1^{er} septembre 2006.

La RT 2012, prévue dans le « Grenelle 2 », imposera des performances identiques à celles du label BBC 2005. La RT 2020, actuellement à l'étude, mettra en œuvre pour les bâtiments neufs, le concept de Bâtiment à Énergie Positive (BEPOS), c'est-à-dire un bâtiment qui, sur une période donnée, produit plus d'énergie qu'il n'en consomme.

Pour les bâtiments existants il existe aussi une Réglementation thermique en cas de rénovation. Selon l'envergure des travaux, la surface et l'âge du bâtiment, un nombre de préconisations doivent être appliquées au bâtiment dans sa totalité (RT Globale) ou à des composants ou équipements individuels (RT élément par élément).

Quid des « mesures vertes » dans le cadre du Projet de loi de Finances 2010 ?

Le Projet de loi de Finances (PLF) de 2010 prévoit des mesures en terme de « fiscalité verte ». Elle traitera notamment de la contribution énergie-climat, appelée « taxe carbone », dont le but est de réduire l'émission de dioxyde de carbone, pour mieux contrôler le réchauffement climatique. Elle entrera en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2010 et sera applicable aussi bien pour les entreprises que pour les particuliers. Elle sera prélevée sur les énergies d'origine fossile, telles que le gaz ou le fioul.

Qu'est-ce que le « bail vert » ?

Un « bail vert » est un bail qui tient compte de diverses considérations environnementales (émissions de gaz à effet de serre, consommation d'énergie, conservation d'eau, production de déchets solides, emploi de matériaux et produits écologiques, etc.). Il s'agit d'un moyen d'engager bailleurs et locataires dans une démarche conjointe. Le « bail vert », ou plutôt bail « verdi », est à ce jour conçu comme une annexe à un nouveau bail commercial ou à un bail existant lors de son renouvellement. En Australie, au Canada ou en Angleterre, de tels baux sont déjà utilisés. Non prévu explicitement dans le « Grenelle

Environnement », ce sera un des vecteurs de la réalisation des engagements du Grenelle dans l'immobilier.

Qu'est-ce que le Certificat d'économies d'énergie (CEE) ?

C'est un certificat institué par une mesure nationale qui permet d'encourager les économies d'énergie. Le principe est d'obliger certains acteurs (les *obligés*, *ex* : les fournisseurs d'électricité ou de gaz) à réaliser des économies d'énergie, et encourager les autres acteurs qui sont *éligibles* à y participer sous certaines conditions, par l'obtention d'un certificat pour les économies

réalisées. Les *obligés* peuvent soit réaliser eux-mêmes les mesures d'économies d'énergie, soit acheter des certificats, soit payer une surtaxe à l'Etat. L'Angleterre, l'Italie et la Belgique ont déjà mis en œuvre ce type de mesure. En France, le CEE n'est pas obligatoire pour les propriétaires pour le moment, mais pourrait le devenir.

L'avis de Jones Lang LaSalle :

« Le facteur vert, un élément stratégique de gestion de la valeur »

« Vu par beaucoup comme une contrainte, le développement durable est en réalité un élément stratégique incontournable de gestion de la valeur : les exigences réglementaires, opérationnelles et de communication influencent directement la valeur patrimoniale d'un actif pour un investisseur ou sa valeur en tant qu'outil de production pour un locataire.

Les grands acteurs immobiliers intègrent dorénavant le facteur vert dans la stratégie de gestion de leur portefeuille, entraînant ainsi un secteur entier dans leurs orientations : mesures de performance, dépassement de la certification HQE vers des réflexions plus globales, notamment sur l'émission de CO2, liée au fonctionnement/usagers des immeubles (accessibilité transports en commun, gestion des déchets, risques naturels,...).

La valeur durable est créée en répondant aux besoins des utilisateurs pour un espace performant et respectueux de l'environnement.

Au-delà des contraintes réglementaires, s'offre aujourd'hui aux utilisateurs et investisseurs une panoplie d'opportunités afin d'utiliser l'immobilier durable comme vecteur de création de valeur.

On peut maintenant affirmer que les actifs aux caractéristiques durables sauront mieux résister aux risques d'obsolescence ou de nature réglementaire et assureront une valeur pérenne dans les portefeuilles immobiliers des investisseurs ».

Franz Jenowein, Directeur Conseil Développement Durable, Jones Lang LaSalle, Paris³

³ Voir <http://www.joneslanglasalle.fr/France/FR-FR/Pages/Développementdurable.aspx>

L'immobilier durable en bref

		Aujourd'hui	Demain
DEMARCHE VOLONTAIRE	France	<ul style="list-style-type: none"> • Certification HQE Construction • Certification HQE Exploitation • Labels énergétiques (HPE, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> • D'ici 2011 : Alignement HQE / BREEAM
	International	<ul style="list-style-type: none"> • Certifications BREEAM (UK), LEED (USA), Green Star, NABERS, ABGR (Australie), CASB (Japon), HK BEAM (Hong Kong), Green Globes (Canada)... • ISO 14001 : Système de gestion environnementale qui inclut des critères concernant l'immobilier 	<ul style="list-style-type: none"> • GRI – CRESS (Global Reporting Initiative : supplément pour les secteurs Immobilier et Construction) • Sustainable Building Alliance : 6 à 10 indicateurs clés de performance durable des bâtiments (kilowattheure/m², taux de recyclage, etc.)
REGLEMENTATION	France	<ul style="list-style-type: none"> • Grenelle 1 • RT 2005 • DPE tertiaire en cas de vente 	<ul style="list-style-type: none"> • Grenelle 2 (RT 2012) • RT 2020 : BEPOS (Bâtiments à énergie positive) • DPE tertiaire en cas de location • CEE (Certificats d'économies d'énergie) • PLF 2010 sur la « fiscalité verte » (taxe carbone)
	International	<ul style="list-style-type: none"> • Directives européennes, donnant lieu notamment au DPE pour les ventes 	<ul style="list-style-type: none"> • Refonte de la DPEB • Directives européennes sur l'eau et les bâtiments
IMPLICATIONS	Investisseurs	<ul style="list-style-type: none"> • Etre capable de mesurer les Capex (dépenses d'équipement) liés aux exigences du développement durable et calcul du retour sur investissement • Identification des risques liés aux exigences du développement durable et gestion de l'impact sur la valeur de portefeuilles immobiliers • Opportunités de marché : créer des fonds immobiliers spécialisés « verts » 	<ul style="list-style-type: none"> • Adaptation à l'environnement : mise à niveau des projets au niveau technique (2012-2020) • Programmes HQE : obsolescence des actifs non certifiés • Gestion des risques
	Utilisateurs	<ul style="list-style-type: none"> • Amélioration du confort, de la santé des utilisateurs et de leur productivité • Bâtiments HQE = Vecteurs de la réalisation des engagements socialement responsables (RSE) • Réduction des charges d'exploitation 	<ul style="list-style-type: none"> • Bâtiments HQE = Critère standard dans la recherche d'un immeuble neuf ou restructuré • Obligation de s'aligner aux standards en matière de communications interne et externe

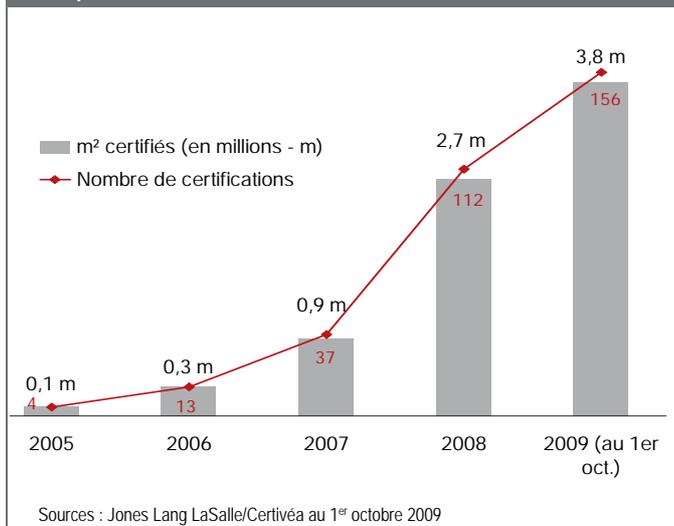
Le HQE® en chiffres

Cette analyse porte sur les certifications HQE Construction décernées par Certivéa sur les immeubles de bureaux de plus de 5 000 m² en Ile-de-France au 1^{er} octobre 2009. L'année de certification correspond à celle de la dernière phase certifiée (programmation, conception ou réalisation).

Une hausse significative des certifications HQE

La première certification HQE Construction a été attribuée en 2005. Depuis, c'est un phénomène qui a pris de l'importance puisque le nombre de certifications a augmenté de manière exponentielle (multiplié par 40 en 5 ans), jusqu'à atteindre au total 156 certifications d'immeubles de bureaux de plus de 5 000 m² en Ile-de-France, pour 3 800 000 m² certifiés depuis 2005.

Graph. 1 : Evolution en cumul des certifications HQE

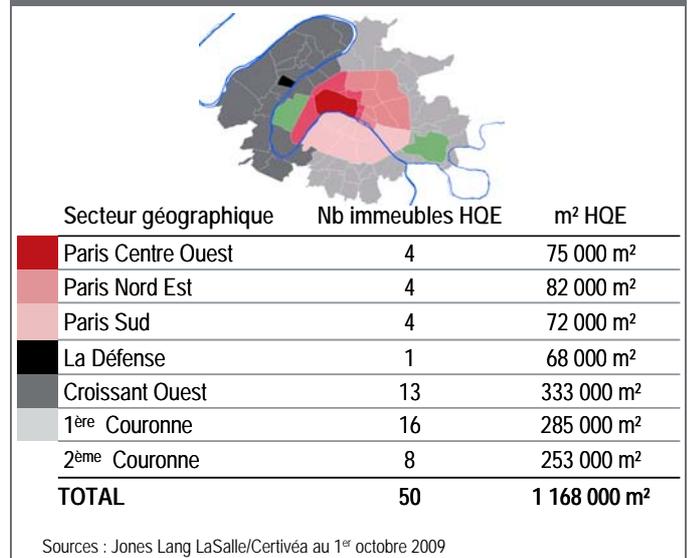


Il est à noter que plus de 600 nouvelles opérations (tous types d'actifs) sont en attente de certifications par Certivéa.

Où se situent les immeubles HQE livrés ?

Les immeubles HQE livrés se situent principalement dans le Croissant Ouest (1 sur 4) et la 1^{ère} Couronne de Paris (1 sur 3). A noter qu'1 immeuble HQE livré sur 5 se situe en 1^{ère} Couronne Nord (principalement à Saint-Denis). Ces proportions s'expliquent par la forte affluence de livraisons d'immeubles de qualité ces dernières années sur ces secteurs.

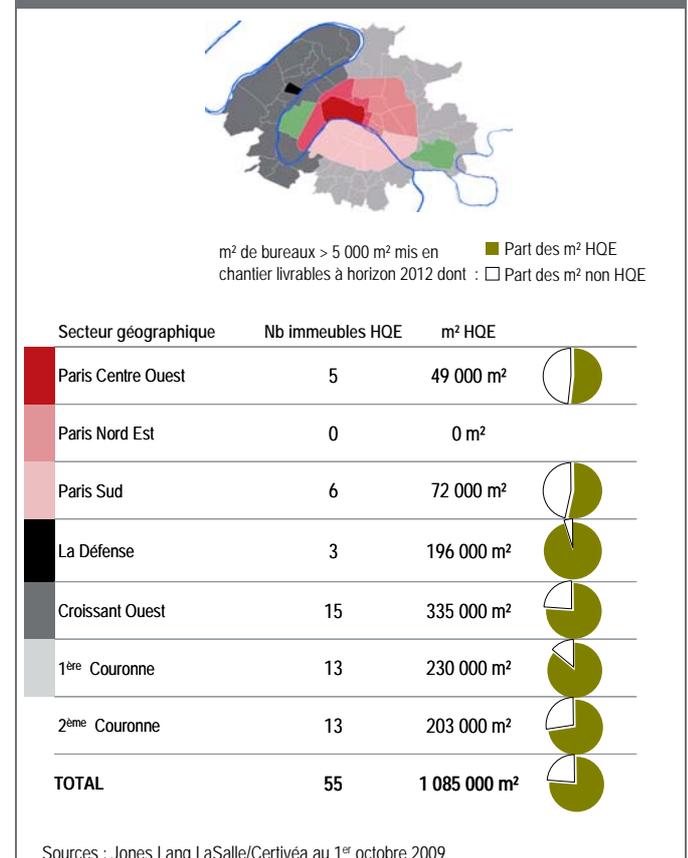
Graph. 2 : Répartition géographique des immeubles HQE > 5 000 m² livrés au 1^{er} octobre 2009



La certification HQE : un nouveau standard pour le neuf

¼ des m² livrables à horizon 2012 sont certifiés HQE. Ils se répartissent sur toute l'Ile-de-France, avec une forte concentration en périphérie. C'est surtout le sud de Paris qui verra sortir de terre de nombreux projets « durables » : 40% des immeubles HQE livrables à horizon 2012 (soit plus de 20 projets) se situent dans la 1^{ère} Couronne Sud, la Boucle Sud et la 2^{ème} Couronne Sud.

Graph. 3 : Répartition géographique des immeubles HQE > 5 000 m² mis en chantier livrables à horizon 2012



Dans la 2^{ème} Couronne, secteur où les immeubles neufs sont souvent plus « simples » qu'ailleurs en Ile-de-France, afin de proposer des valeurs locatives attractives, ¾ des immeubles à venir sont certifiés HQE. Aussi peut-on confirmer que la certification HQE tend à devenir un standard.

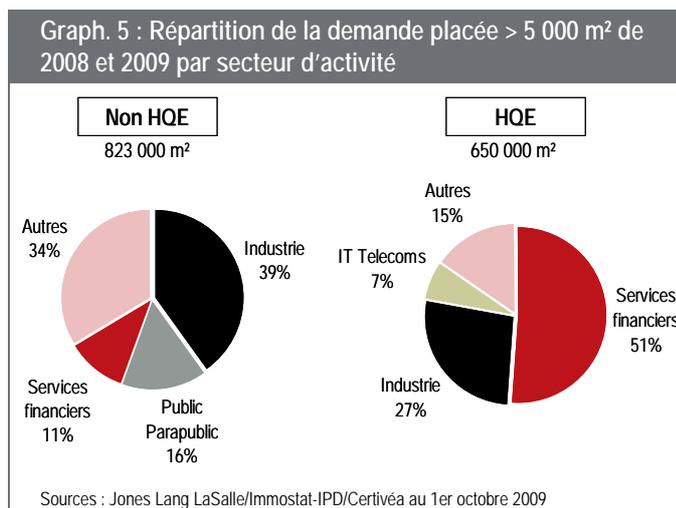
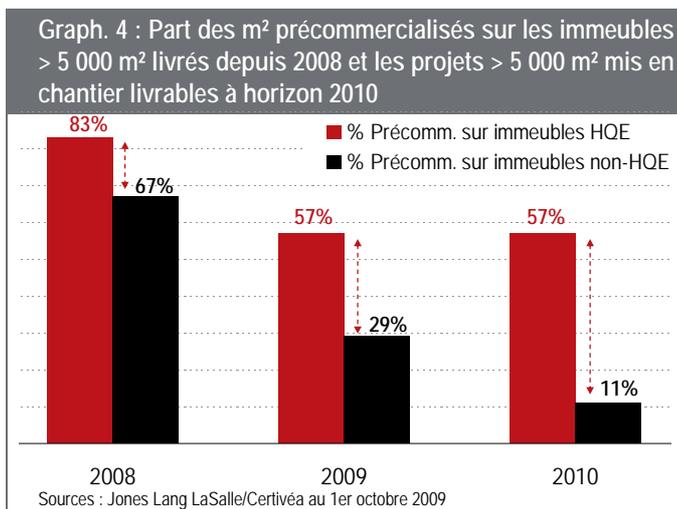
La certification HQE : un « plus » pour la commercialisation

L'appétence des grandes entreprises pour les immeubles neufs ou restructurés est aujourd'hui une tendance avérée. Pour preuve, le taux de précommercialisation élevé (53% des surfaces prises à bail en 2008 et 2009) sur les transactions de plus de 5 000 m². Sur les immeubles HQE, la commercialisation semble plus rapide, comme le montre le graphique 4 ci-après.

Une explication à cela réside dans le fait que les loyers sur les immeubles HQE, contrairement aux idées reçues, ne présentent pas d'écart significatifs par rapport aux immeubles non HQE. Il n'est donc pas étonnant que les entreprises se placent en priorité sur ce type de locaux, dès lors que ceux-ci sont bien situés.

Les services financiers, 1^{ers} consommateurs de m² HQE

Avec 51% des surfaces HQE prises à bail, le secteur financier est le principal consommateur d'« immeubles durables ». Cela ne signifie pas pour autant que ce secteur s'inscrit plus que les autres dans une politique de développement durable ; c'est plutôt les nombreuses stratégies de fusions/acquisitions et de recherche d'économies, ayant donné lieu à de nombreux déménagements en périphérie, qui permettent d'expliquer ce phénomène.



Baromètre des 14 cibles HQE® Construction

Quelles sont les cibles privilégiées par les promoteurs ?

Rappel du cadre HQE

La certification porte sur les 14 cibles (définies ci-dessous), qui constituent ainsi le « profil environnemental » du bâtiment.

Maîtriser les impacts sur l'environnement extérieur	
Eco-Construction	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 4 : Gestion de l'énergie • 5 : Gestion de l'eau • 6 : Gestion des déchets d'activités • 7 : Maintenance-Pérennité des performances environnementales
Créer un espace intérieur sain et confortable	
Confort	<ul style="list-style-type: none"> • 8 : Confort hygrothermique • 9 : Confort acoustique • 10 : Confort visuel • 11 : Confort olfactif
Santé	<ul style="list-style-type: none"> • 12 : Qualité sanitaire des espaces • 13 : Qualité sanitaire de l'air • 14 : Qualité sanitaire de l'eau

Source : Certivéa

A chacune des cibles est attribué un niveau de performance à atteindre : Base (B), Performant (P) ou Très Performant (TP). Pour être certifié, chaque bâtiment doit au moins obtenir 7 niveaux Base, 4 niveaux Performant et 3 niveaux Très Performant.

Aujourd'hui, la cible sur laquelle les acteurs se focalisent est la cible 4, qui porte sur la gestion énergétique des bâtiments. Inclue sous cette cible, la performance énergétique doit atteindre à minima le niveau Performant pour que l'immeuble soit certifié. Ceci correspond à un niveau HPE (RT2005 - 10%) pour les certifications demandées avant mars 2009, et au niveau THPE (RT2005 -20%) pour les immeubles qui visaient la certification HQE après cette date.

D'ailleurs, la future Réglementation thermique, RT2012, établira le niveau de performance énergétique requise pour le neuf au niveau BBC, un niveau rarement atteint par les bâtiments HQE existants. Ceci a mené certains maîtres d'ouvrages à rechercher le label BBC pour leurs bâtiments HQE afin de se mettre au niveau futur requis dès aujourd'hui.

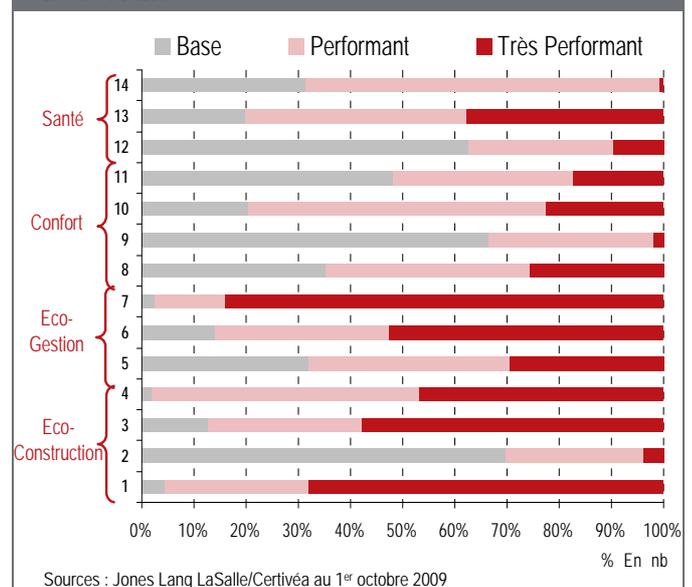
Une attention particulière portée sur l'immeuble et son impact sur l'environnement

Parmi l'ensemble des immeubles certifiés, quatre cibles récoltent plus de 50% de niveaux Très Performant (TP), toutes liées à l'immeuble et son impact sur l'environnement extérieur : la maintenance (cible 7), la relation du bâtiment avec son environnement immédiat (cible 1), le chantier (cible 3) et les déchets (cible 6). Ainsi le groupe de cibles Eco-Gestion est-il aujourd'hui le plus performant, mais pas forcément sur la cible 4, coûteuse en investissement.

A l'inverse, certaines cibles, notées Base à plus de 45%, semblent mises de côté par les promoteurs. Il s'agit notamment des cibles liées à l'espace intérieur de l'immeuble : le confort acoustique (cible 9), la qualité sanitaire des espaces (cible 12), le confort olfactif (cible 11) - mais aussi le choix des produits, systèmes et procédés lors de la construction (cible 2).

A noter que pour la cible 14, liée à la qualité sanitaire de l'eau, il n'existe pas de niveau TP du fait qu'il n'existe pas de degrés dans la qualité sanitaire de l'eau.

Graph. 6 : Notation des 14 cibles sur l'ensemble des certifications HQE des immeubles de bureaux > 5 000 m² en Ile-de-France



Les dernières livraisons HQE® Construction

Cartographie des immeubles de bureaux > 5 000 m² en Ile-de-France, certifiés HQE, et livrés au 2T et 3T 2009



N°	Nom du programme	Ville	Surface totale	Locataires
1	IMMEUBLE BERGERE	PARIS 09	47 500 m ²	BNP PARIBAS INVESTMENT PARTNERS
2	TOUR OLIVIER DE SERRES	PARIS 15	24 220 m ²	-
3	LE CASTOR	LES ULIS	10 200 m ²	LFB
4	EUREKA	NANTERRE	35 100 m ²	MANPOWER FRANCE
5	AURELIUM (ILOT A2) - LOT A	BOULOGNE BILLANCOURT	10 700 m ²	-
6	EOS	ISSY LES MOULINEAUX	43 400 m ²	MICROSOFT/ LUNDBECK
7	ILOT 15 - DUEO	ISSY LES MOULINEAUX	10 565 m ²	BOUYGUES IMMOBILIER
8	CARRE 92 - BATIMENTS G1/G2/G3	GENNEVILLIERS	16 900 m ²	INEO
9	EUROPE AVENUE - TRANCHE 2	BOIS COLOMBES	64 893 m ²	IBM / GAZ DE FRANCE
10	TECHNOPOLE BOUYGUES TELECOM	MEUDON LA FORET	53 000 m ²	BOUYGUES TELECOM
11	SPALLIS	ST DENIS	37 720 m ²	-
12	LE BALTHAZAR	LA PLAINE ST DENIS	32 637 m ²	FRANCE TELECOM
13	LE VOLTA	LA PLAINE ST DENIS	7 500 m ²	FORCLUM
14	LE MERMOZ	LE BOURGET	20 800 m ²	-
15	LES GRANDS MOULINS DE PANTIN	PANTIN	49 600 m ²	BNP PARIBAS
16	PETRA	IVRY SUR SEINE	14 000 m ²	-
17	8-12 SUR PARC - TRANCHE 1	MAISONS ALFORT	12 000 m ²	-
18	RIVER OUEST	BEZONS	56 500 m ²	EMC COMPUTER SYSTEMS

Notes



**JONES LANG
LASALLE®**

Real value in a changing world

Bureaux Jones Lang LaSalle France

Paris

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

La Défense

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

Saint-Denis

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

Le Plessis-Robinson

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

Lyon

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

Contacts



Noémie Terzian
Consultante Senior
Département Etudes et Recherche
Paris
+33 (0)1 40 55 49 66
noemie.terzian@eu.jll.com



Jean-Luc Blanpain
Directeur
Département Etudes et Recherche
Paris
+33 (0)1 40 55 85 34
jean-luc.blanpain@eu.jll.com



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

www.joneslanglasalle.com

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

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, inc. 2009 - Tous droits de reproduction, de représentation, de traduction et d'adaptation par tous procédés réservés pour tous pays. Toute reproduction intégrale ou partielle, par quelque procédé que ce soit, faite sans l'autorisation de Jones Lang LaSalle ou de ses ayants droits est illicite (art. L. 122-4 du Code de la propriété intellectuelle) et constitue une contrefaçon sanctionnée par les articles L. 335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. Jones Lang LaSalle ne saurait en tout état de cause être tenu responsable de tout dommage direct ou indirect ou de toute perte subie en raison d'une inexactitude ou d'une incorrection de ce document.