



Note d'information N°15 - Mai 2014

Pourquoi les bureaux verts ne décollent pas.

Mention « peut mieux faire » pour les bureaux verts ? Encore sceptique vis-à-vis de l'immobilier vert ?

Dans un contexte de forte pression réglementaire (réglementations thermiques sur le neuf et l'existant, loi sur l'obligation de rénovation du parc tertiaire...), les acteurs du marché intègrent de plus en plus la performance énergétique et environnementale dans leur gestion technique. A minima, l'acquisition d'actifs neufs et le remplacement d'équipements anciens par des équipements plus récents et donc plus efficaces d'un point de vue énergétique sur les actifs existants, améliore naturellement la performance environnementale des fonds. Pour les restructurations, labels énergétiques et certifications environnementales sont systématiquement recherchés dès lors que l'actif existant est en concurrence avec une offre neuve certifiée. C'est notamment sensible pour les grandes surfaces de bureaux en Ile-de-France.

Les 3/4 des preneurs de bureaux privilégient les certifications environnementales, notamment lors des acquisitions neuves ou restructurées. L'absence de certification est en effet perçue comme un risque pour la valeur des actifs face à l'offre grandissante d'immeubles certifiés.

Ainsi la certification HQE Construction™ (Haute Qualité Environnementale) a très largement pénétré la production des bureaux neufs, puisque près de 90% des surfaces livrées en 2013 en Ile-de-France sont certifiées, mais elle ne représente au final que 10 millions de m², soit de l'ordre de 20% du parc tertiaire francilien.

Basés sur la norme XP P01-020 - 3 (de juin 2009), à vocation européenne, les indicateurs environnementaux de l'ouvrage se veulent une vitrine des performances environnementales de l'ouvrage.

Selon une étude conjointe menée par le site Novethic (lien en note N°1), et le conseil en immobilier d'entreprise DTZ (lien vers l'étude en note N°2), menée sur les transactions de bureaux d'une surface supérieure à 5.000 m² réalisées en Ile-de-France entre 2005 et 2012 et après avoir interrogé 80 responsables immobiliers d'entreprise, les immeubles de bureaux écolos peinent à convaincre pleinement leurs preneurs.

Ceux-ci sont avant tout motivés par le fait d'inscrire ce choix dans une politique de RSE globale (95 % des sondés), les bénéfices liés à l'amélioration de l'image des entreprises (86 %), la diminution des charges d'exploitation (84 %) et le confort des occupants (81 %).

Mais "le coût et la faiblesse de l'offre sont les deux principales barrières à la prise à bail de locaux certifiés" HQE, avance l'étude. Ainsi, 82 % des responsables d'entreprise interrogés regrettent que les locaux certifiés soient "plus chers que la moyenne" tandis que près d'un tiers d'entre elles (30 %) ne sont "pas convaincues de leurs avantages économiques réels" et n'y voient "pas nécessairement le gage d'une performance environnementale".

Enfin, 67 % des sondés jugent que "la localisation de l'offre certifiée reste un frein". Ainsi les bureaux verts ne représentent que 25 % des transactions de première main à La Défense, contre 61 % dans le Croissant Ouest (Neuilly-sur-Seine & Levallois-Perret).

Il est à noter que 42 % des entreprises interrogées se déclarent "insatisfaites des performances environnementales" de leurs locaux actuels, ce qui suggère que l'immobilier d'entreprise "vert" a de belles marges de progression devant lui, à condition que sa localisation et le niveau de ses loyers répondent aux besoins de ses utilisateurs, souligne DTZ.

En conclusion, l'étude Novethic-DTZ préconise qu'à l'avenir, la commercialisation de bureaux certifiés HQE devrait **"inclure une garantie sur les performances réelles, et une attention accrue à la flexibilité de l'aménagement intérieur et aux enjeux de confort et de santé des occupants"**.

La certification NF HQE™ Bâtiments Tertiaires en Exploitation (lien en note N°3), est peut-être la réponse pour corriger ce qui semble être une désillusion des occupants des sites et de certains donneurs d'ordres (les propriétaires et les locataires qui signent ensemble les baux, verts ou pas).

La certification semble être l'outil idéal pour faire progresser, attester et valoriser les performances environnementales des bâtiments au regard de leur impact sur l'environnement, sur la consommation d'énergie, sur le confort et la santé des occupants. Véritable méthodologie pertinente, la certification permet aux gestionnaires (property managers) et aux mainteneurs ("FMeurs") de mettre en valeur les bâtiments confiés, leurs expertises respectives et leurs bonnes pratiques en adéquation avec la stratégie de développement durable de leurs clients donneurs d'ordre (asset managers).



Elle couvre tous les secteurs tertiaires à l'exception des bâtiments de santé. Elle peut s'appliquer à un bâtiment ou à un parc de bâtiments. La certification peut être demandée indépendamment par un propriétaire, un exploitant ou donneur d'ordre et par un utilisateur.

Parallèlement et toujours en 2013, l'enquête - unique en Europe - menée par Novethic a permis de recueillir l'opinion de 165 investisseurs de long terme (caisses de retraite, fonds de pension, assureurs...) dans 12 pays, représentant plus de 5.000 milliards d'euros d'actifs. Globalement, les institutionnels interrogés maîtrisent mieux le concept d'investissement responsable comparativement aux éditions précédentes de l'enquête. Ainsi 60% combinent plusieurs stratégies - sélection d'émetteurs sur des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG), accompagnement dans leur démarche de développement durable et exclusion de titres à risques - pour exercer une pression plus forte sur les émetteurs dans la gestion financière et d'alimenter le débat sur l'investissement responsable. La motivation principale d'un tiers du panel à intégrer des enjeux ESG est la maîtrise des risques sur le long terme.

Comme le dit Laurent ROUACH (Head of sustainability - PwC conseils aux investisseurs) : "la démarche de certification permet de fédérer l'ensemble des acteurs autour d'un objectif commun valorisant toutes les parties. Les réflexions menées ensemble permettent d'engager une démarche d'amélioration continue dont les effets sont perceptibles à tous les niveaux :

- réduction des consommations (eau & énergies) et donc de leurs impacts associés,
- amélioration des conditions de confort et préservation de la santé des occupants,
- mise en avant des compétences environnementales des acteurs de l'exploitation : gestionnaires et exploitants,
- mise en place et développement de démarches de RSE par les occupants.

Enfin, grâce à la certification obtenue, le propriétaire peut communiquer sur la qualité de l'actif et de son exploitation pour attirer de nouveaux locataires." ... et ainsi mieux valoriser la rentabilité et la valeur de son patrimoine.

Comme on le voit ci-dessus, les investisseurs, les promoteurs, les constructeurs, les gestionnaires et les mainteneurs ont en commun un fort intérêt pour les bureaux verts mais peinent à convaincre certains propriétaires, les preneurs à bail, leurs sous-locataires et les occupants.

La réponse possible est, à notre avis, la généralisation du "coût global d'usage" comme indicateur économique de la performance immobilière, en y ajoutant et en insistant sur les impacts environnementaux qualitatifs comme :

- la baisse de la part consommée des énergies fossiles non renouvelables : charbon, gaz, fuel et uranium identifiés dans la cible N°14,
- la hausse très sensible de la qualité de l'air : cibles N° 12 et 13 en ce qui concerne la baisse drastique des dégagements en CO₂, dioxyde de soufre (SO₂), monoxyde d'azote (NO), allergènes, moisissures, Composés Organiques Volatiles (COV), formaldéhydes, produits Cancérigènes, Mutagènes et Reprotoxiques (CMR) sans oublier les poussières et les suies qui constituent les particules en suspension (PM10 et PM2.5),
- la prédominance de la lumière naturelle en journée, partout dans le bâtiment et particulièrement au poste de travail,
- et enfin, la hausse de la part recyclable et valorisable des déchets d'activité produits suivant la cible N°6, déconstruction du bien comprise.

Pour essayer de s'assurer la plus complète adhésion des occupants, ces indicateurs économiques et techniques doivent être complétés par d'autres critères plus subjectifs - et donc pas ou peu normalisables - comme la satisfaction-Client au poste de travail, le ressenti d'un haut niveau des services proposés dans l'immeuble, le respect de la personne, la solidarité, l'impression d'être utile, etc ... critères qui dépendent plus de la culture d'entreprise des entreprises occupantes que des qualités écologiques du bien, lesquels produisent ensemble le sentiment de bien être et la qualité de vie que devrait apporter tout immeuble vert à ses occupants.

Si cette note d'information succincte éveille des attentes ou des questions au sein de votre entreprise ou de votre organisation, DCR Consultants se tient à votre disposition pour accompagner votre réflexion vers ce que le marché attend et ce qui pourrait vous être profitable.

Cordiales salutations.

Denis CHAMBRIER
Gérant & Consultant Senior
denis.chambrier@dcr-consultants.fr



Evaluation environnementale < exemple
selon le référentiel de certification
“NF bâtiments tertiaires - Démarche HQE®”
 (CSTB – AFNOR Certification - Association HQE – Janvier 2005)

Niveaux de performances⁽¹⁾

Les Cibles

ECOCONSTRUCTION

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

ECOGESTION

- 4 Gestion de l'énergie
- 5 Gestion de l'eau
- 6 Gestion des déchets d'activités
- 7 Entretien et maintenance

CONFORT

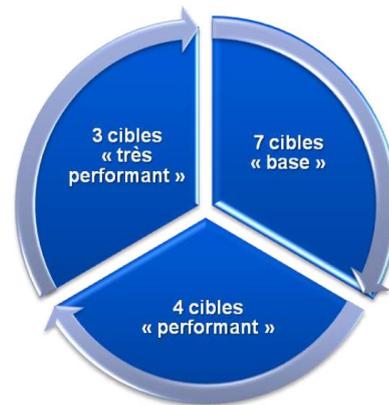
- 8 Confort hygrothermique
- 9 Confort acoustique
- 10 Confort visuel
- 11 Confort olfactif

SANTE

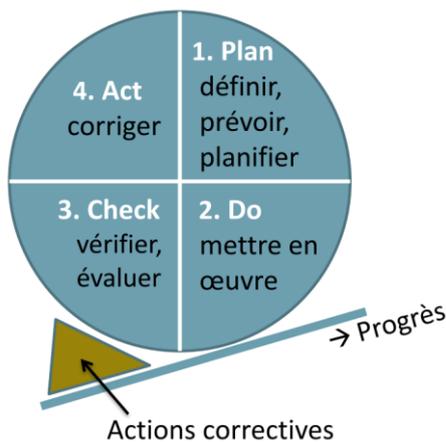
- 12 Conditions sanitaires
- 13 Qualité de l'air
- 14 Qualité de l'eau

(1) moyen bon très bon

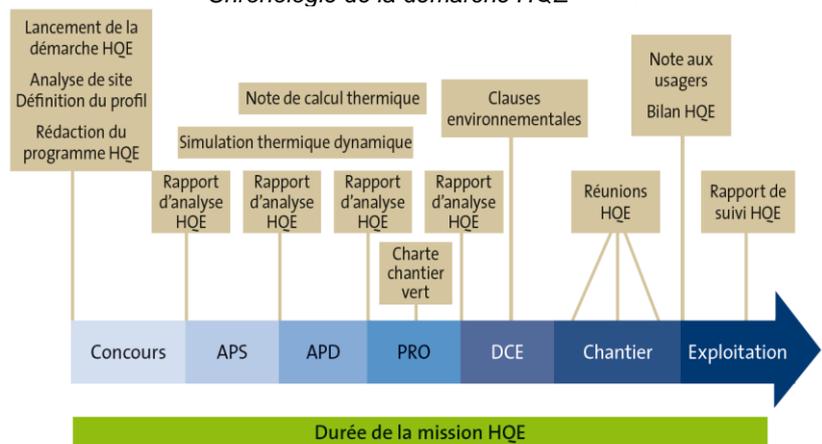
Profil minimal pour la certification HQE



Processus d'amélioration "PDCA"



Chronologie de la démarche HQE™



Note 1 : <http://www.novethic.fr>

Note 2 : http://www.dtz-immo.fr/var/pm_leaddtz/storage/original/application/c792b18f67ac6bf1699509dfa549a8a.pdf

Note 3 : <http://www.certivea.fr/nos-certifications/certifications-batiments-non-residentiels/nf-hqe-batiments-tertiaires-en-exploitation>