La sobriété s'immisce dans le tertiaire

Certifications, règles de construction et stratégies bas carbone incitent les acteurs de l'immobilier à intégrer la performance énergétique et les matériaux biosourcés dans leurs programmes neufs.

Fin janvier, Vinci Immobilier et Icade Promotion ont livré 8 300 m² de bureaux répartis sur neuf étages situés dans le quartier d'Arenc, au sein de l'opération d'intérêt national Euroméditerranée (Bouches-du-Rhône). Certifié Breeam Very Good, le bâtiment, baptisé Eko Active, est raccordé à la centrale de géothermie marine proche offrant ainsi une solution naturelle de chauffage et de rafraîchissement. Quelques mois plus tôt, le développeur Apsys a inauguré Eden, un centre commercial à ciel ouvert à Servon (Seine-et-Marne). Conçu dans une logique de développement durable, celui-ci déploie 10 000 m² d'espaces verts sur 91 000 m² de foncier. Il visait également le niveau de certification Breeam Very Good.

Ces deux exemples ne sont pas isolés. Promoteurs et investisseurs réalisent désormais des bâtiments tertiaires bien souvent certifiés aux normes environnementales haute qualité environnementale (HQE) ou Breeam. « Les démarches de certification se sont généralisées. Elles font désormais partie du contrat de base pour un promoteur dans le développement d'un projet. C'est devenu un prérequis du marché. L'immobilier tertiaire a d'ailleurs été le premier secteur à intégrer les certifications environnementales », indique Maxime Lanquetuit, directeur de l'innovation du promoteur Altarea Cogedim.

Même son de cloche chez les foncières : « Intégrer ces standards environnementaux n'est pas un luxe, c'est un impératif de compétitivité », confirme Karine Dachary, directrice générale adjointe d'Inea, dont 85 % des bureaux neufs sont aujourd'hui certifiés.

A Marseille, Eko Active et ses 8 300 m² de bureaux sont raccordés à une centrale de géothermie marine.

Laurent Desmoulins

Surcoût d'environ 10 à 20 %

« Cette quête de labels spécifiques a toujours le même but, celui d'accroître la valeur des actifs », expose Patrick Nossent, président de Certivéa, organisme de certification des bâtiments non résidentiels. « Avec un immeuble de bureaux durable, l'acheteur mise sur une plus grande valorisation à la revente qu'avec un bâtiment classique », précise Steven Perron, président de la foncière Magellan, qui réalise l'essentiel de ses investissements dans le tertiaire durable. Et même si, comme le souligne Karine Dachary, cette « valeur verte n'est pas reconnue par les experts du marché immobilier et reste théorique », les investisseurs misent sur les performances environnementales de leurs actifs et assument le surcoût d'environ 10 à 20 % du montant des projets lié aux contraintes des process de construction, du choix des matériaux et des équipements. *(suite p.12)*

> « *Les démarches de certification sont devenues un prérequis du marché.* »
>
> **Maxime Lanquetuit,**
> directeur de l'innovation d'Altarea Cogedim

« *Un bâtiment durable est un bâtiment réversible* »

Yann Daoudlarian,
président du groupe Franc Architectures.

Patrice Maurein

Les certifications HQE ou Breeam suffisent-elles à garantir la vertu d'un bâtiment pour l'environnement ?
Ces certifications sont gages d'une certaine technicité de construction, elles sont des garde-fous légitimes de la relation du bâtiment avec l'environnement. Mais attention à la surenchère à la certification et à la course à la labellisation à des fins de green marketing ! Nous avons un devoir, avant tout, de bon sens à opposer à ces certifications. D'abord, une approche bioclimatique du bâtiment est indispensable. Autrement dit, il faut bien étudier au préalable sa localisation et son orientation afin d'optimiser l'apport de chaleur et de lumière naturelle. Il est également nécessaire de mettre de l'intelligence dans le bâtiment pour optimiser son coût et son énergie.

Qu'est-ce qu'un bâtiment durable ?
Il faut réfléchir et imaginer ce qu'il sera dans cinquante ans. Nous devons le concevoir dans la perspective de ce qu'il sera demain et après-demain en tenant compte de l'évolution des usages, des méthodes de travail…
Un bâtiment est durable quand il a la possibilité d'être réversible, décloisonné ou recloisonné pour d'autres fonctions ou d'autres besoins d'utilisateurs, sans pour autant lui enlever sa vertu environnementale. Ceux qui voient plus loin que la réglementation qui l'encadre lui apportent une valeur ajoutée équilibrée dans une valeur de marché.

Quel est l'impact de la pression réglementaire environnementale sur le choix des matériaux ?
Si la réglementation demande d'utiliser des matériaux biosourcés, naturels, recyclables, l'important est aussi de se fournir auprès de filières locales, à proximité du chantier. La conwstruction bois est intéressante du point de vue du bilan carbone par sa capacité à stocker le CO_2. Mais tout dépend du lieu d'approvisionnement. Si la source de bois est éloignée, son transport accroît l'empreinte carbone du bâtiment. Le devoir d'architecte est aussi d'être à l'affût des nouveaux matériaux comme le chanvre, le béton de chanvre ou l'acier, qui est écologique et recyclable. ● Propos recueillis par Bruno Mouly

A Nantes, le programme mixte Nantil se compose de trois immeubles neufs, certifiés Breeam Very Good, reliés à un bloc de bureaux des années 1970.

Hérault Arnod Architectures et Juan Cardona

Les opérateurs anticipent aussi la nouvelle réglementation environnementale qui entrera en vigueur le 1er janvier 2021, la RE 2020. « Nous nous devons dès maintenant d'aller plus loin que la RT 2012 pour tendre vers la réglementation future », confirme Maxime Lanquetuit. « La performance énergétique de nos bâtiments est d'ores et déjà souvent supérieure de 30 à 40 % à celle de la RT 2012 », affirme d'ailleurs Laurent Labaeye, directeur général adjoint de Nexity Immobilier d'Entreprise.

Une récente enquête menée auprès des promoteurs et constructeurs sur les conséquences de l'expérimentation E+C- (énergie positive, bas carbone) qui préfigure la future réglementation, montre que « le monde de la construction a compris que la RE 2020 allait l'obliger à évoluer », selon Jean-Luc Buchou, délégué général du Cercle Promodul/Inef4, le fonds de dotation qui a mené l'étude. Sur le volet énergie, nombre des sondés se *(suite p.14)*

Dans dix ans, le bureau sera écolo

A quoi ressemblera 2030 ? La société de conseil en immobilier d'entreprise Colliers International s'est essayée à l'exercice, en publiant « L'Odyssée de l'espace de travail », un document composé de cinq scénarios. Dans l'un d'entre eux, les enjeux de la transition énergétique sont sérieusement pris en compte par les acteurs publics et privés. « L'Etat se dote d'une politique ambitieuse en termes de lutte contre le réchauffement climatique. Cela se traduit par des normes nationales contraignantes encadrant la construction », écrivent les auteurs de l'étude. De fait, « les permis de construire ouverts sont désormais généralisés, ce qui implique des bâtiments imaginés dès leur conception pour une parfaite réversibilité de leur usage ». D'autant que la réglementation environnementale 2020, entrée en application, « oblige à effectuer des travaux d'amélioration de la performance énergétique d'un bâtiment entre deux occupants pour les logements, mais désormais également pour les immeubles de bureaux », imaginent les consultants de Colliers International. Le digital occupera une grande place, dans la conception avec le BIM, mais aussi dans l'exploitation. « Un constructeur a désormais intérêt à exploiter un bâtiment plutôt que de le vendre puisque c'est dans cette phase qu'il devient le plus rentable », prédit l'étude. ● Barbara Kiraly

Immobilier durable Grand angle

L'envolée des green bonds

Un quart des obligations vertes émises en France concerne des projets immobiliers. Si les acteurs du secteur en sont friands, reste à harmoniser ce marché au niveau européen.

La finance verte devrait battre des records dans les prochaines années. Selon certains experts, le marché des « green bonds », autrement dit des obligations destinées à financer des projets luttant contre le réchauffement climatique, pourrait atteindre 1 000 milliards de dollars (922 millions d'euros) en 2021. En France, le secteur est en plein essor. « En 2018, les émissions cumulées d'obligations vertes émises dans le pays s'élevaient à 37,7 milliards d'euros, soit quatre fois plus qu'en 2016. Un quart de ce montant était alloué à des projets du secteur immobilier », détaille Ella Etienne-Denoy, directrice générale du cabinet de conseil Green Soluce.

Preuve de cet engouement, en 2019, Ceetrus, la filiale immobilière du groupe Auchan, et la foncière Covivio ont levé respectivement 300 millions et 500 millions d'euros. Déjà, en septembre 2017, Icade avait eu recours à un green bond d'un montant de 600 millions d'euros. Alors, intérêt sincère ou green washing ? « Si, au début, la démarche environnementale des sociétés pouvait être liée à une question d'image, ces dernières sont désormais de plus en plus convaincues de la nécessité pour leurs bâtiments d'émettre moins de CO_2 », observe Christian de Kerangal, directeur général de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF).

Certaines poussent même leur démarche plus loin en recourant de manière systématique à la certification environnementale, comme Covivio. « Notre but est que tout notre parc européen soit certifié d'ici à 2025. En France, nous voulons atteindre cet objectif dès 2020 », assure Jean-Eric Fournier, son directeur développement durable.

Même si les émissions de green bonds poursuivent leur progression, elles restent réservées à un nombre limité d'acteurs, comme les foncières. C'est pourquoi certaines structures, notamment des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC), vont rechercher des placements privés similaires à des obligations vertes. Les banques développent ainsi, via un financement classique, des dispositifs de cotation des actifs évalués selon des critères d'investissement socialement responsable (ISR) ou de responsabilité sociétale des entreprises (RSE). « Plus que de green bonds et de finance verte, il convient aujourd'hui de parler de "sustainable bonds", de "sustainable finance", c'est-à-dire d'outils financiers durables intégrant la double dimension environnementale et sociétale », insiste Ella Etienne-Denoy.

Mais quels types d'opérations ces obligations financent-elles ? Beaucoup sont des constructions neuves, comme le note Christian de Kerangal, même si un changement s'opère. Dans le cadre de son deuxième green bond, Covivio développe deux opérations de restructuration d'immeubles de bureaux, en plus de deux projets de construction neuve.

Néanmoins, le développement des green bonds pourrait connaître quelques freins, notamment en raison de l'absence d'un cadre juridique contraignant. « Il est difficile de trouver des critères permettant de déterminer quelles opérations peuvent être financées par des obligations vertes. En effet, les nombreux labels existants ne permettent pas de comparer les performances environnementales des bâtiments », observe Fanny Vellin, avocate au cabinet Norton Rose Fulbright.

Pour pallier cet écueil, un groupe d'experts techniques sur la finance durable de la Commission européenne planche actuellement sur un système unifié de classification des activités économiques durables. Il doit élaborer un label européen sur lequel les investisseurs pourront se reposer. ● Sophie Vincelot

sont par exemple tournés vers une solution photovoltaïque pour atteindre les objectifs énergétiques de cette expérimentation.

Emergence du bois

Plus que dans la baisse des consommations énergétiques, l'innovation principale de la RE 2020 réside dans la réduction de l'empreinte carbone des bâtiments. Cette nouveauté a fait évoluer de façon significative les projets des promoteurs et constructeurs dans le choix des matériaux. Certains commencent sérieusement à se positionner sur la construction en bois, matériau capable de stocker le CO_2. « Nous l'intégrons de plus en plus à nos réalisations, ce qui nous a permis d'être en tête du palmarès des promoteurs bas carbone réalisé en 2019 par l'association de labellisation BBCA », se félicite Laurent Labaeye. Nexity Immobilier d'Entreprise ambitionne d'ailleurs de réduire de 37 % son bilan carbone entre 2015 et 2030. De son côté, WO2, spécialiste de la construction bois, lancera en juin 2020 son projet Arboretum qui vise à développer à Nanterre (Hauts-de-Seine) un campus de bureaux de 125 800 m², « le plus grand programme tertiaire en bois massif jamais réalisé qui permettra de stocker 24 000 tonnes de CO_2, l'équivalent de trois cents ans de chauffage ! » s'enthousiasme Philippe Zivkovic, cofondateur et dirigeant de WO2.

Ce mouvement de fond dans le tertiaire durable est aussi tiré par les utilisateurs des bâtiments. « Les actifs immobiliers vertueux s'inscrivent dans la politique RSE des grandes entreprises. Ils constituent aussi un facteur d'attractivité et de qualité pour leurs jeunes recrues », souligne Loïs Moulas, directeur général de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID). « Nous poussons les promoteurs à nous fournir des bâtiments très bien isolés, équipés d'outils de mesure de la température et de la climatisation à l'intérieur, de détection d'ouverture de fenêtre… » illustre Bertrand Jasson, directeur immobilier d'Orange.

> « *Nous cherchons des bâtiments équipés d'outils de régulation de température et de la climatisation.* »
>
> **Bertrand Jasson,**
> directeur immobilier d'Orange.

A Nantes, la Maison de l'innovation de La Poste et son ossature bois devraient décrocher plusieurs labels et certifications, dont HQE et Biodivercity. La livraison est prévue en 2021.

Baumschlager Eberle Architekten

Prescripteurs locaux

A travers leur politique d'aménagement, les collectivités locales peuvent également jouer le rôle de prescripteur de bâtiments vertueux. C'est le cas de la Ville de Paris dont le plan climat vise à diviser par deux sa consommation énergétique et atteindre la neutralité carbone en 2050. Elle incite les professionnels à garantir un haut niveau de performance des constructions neuves. Le programme de réaménagement de la porte de Montreuil (XXe arrondissement), qui prévoit 60 000 m² de bureaux, de commerces et d'hôtellerie conçus en matériaux biosourcés locaux et équipés de panneaux photovoltaïques, en est un bel exemple.

De son côté, la région Occitanie vient d'adopter le plan national Bâtiment durable pour mobiliser la filière de la construction « afin de devenir la première région à énergie positive », selon Agnès Langevine, vice-présidente de la collectivité, chargée de la transition écologique. Sept lycées à énergie positive ont déjà été réalisés.

Quant à la Ville de Saint-Louis (Haut-Rhin), elle impose le raccordement à son réseau de chaleur par biomasse à tous les futurs immeubles de bureaux de ses nouveaux quartiers d'affaires. ● Bruno Mouly