

IMMOBILIER

Certification des immeubles de bureaux : plus de valeur, moins d'empreinte carbone!

Inf. 16

Pour inciter les entreprises à «décarboner» l'économie, les pouvoirs publics ont participé à la mise en place des labels et certifications. Pour un propriétaire-bailleur, les principaux enjeux sont liés à l'obsolescence des actifs, à la sensibilité croissante des locataires au développement durable et à la qualité de vie au travail.




Jérôme Schreiber,
Union notariale financière,
Direction immobilier

Les labels et certifications sont de plus en plus demandés dans les projets de construction, la vente et la location des immeubles de bureaux. Trois grandes certifications dominent le marché de l'immobilier tertiaire français.

La certification NF HQE® (Haute qualité environnementale) est délivrée par l'organisme certificateur français Certivea. Elle porte sur 4 niveaux d'engagement : qualité de vie, respect de l'environnement, performance économique, management responsable.

La certification BREEAM® (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) est délivrée par l'organisme certificateur anglais BRE. Elle couvre 10 catégories : management, santé et bien-être, énergie, transport, eau, matériaux, déchets, usage du site et écologie, pollution, innovation.

La certification LEED® (Leadership in Energy and Environmental Design) est délivrée par l'organisme américain GBCI. Elle regroupe 7 catégories : aménagement écologique des sites, gestion de l'eau, énergie et atmosphère, matériaux et ressources, qualité environnementale intérieure, innovation en design, région prioritaire.

À côté des certifications « construction ou rénovation », la certification en exploitation permet d'améliorer l'exploitation d'un immeuble et l'usage qui en est fait par ses occupants (NF HQE Exploitation®, BREEAM In-Use®, LEED - Building operations and maintenance®). Des labels environnementaux ou thématiques permettent de mettre en avant les qualités spécifiques d'une opération : empreinte carbone des bâtiments (Label bas carbone BBCA), énergie (Effinergie ou BEPOS-Effinergie), biodiversité (Biodiversity, Effinature), confort et bien-être (WELL™, Fitwel, OSMOZ), connectivité (R2S, WIREDSCORE).

Selon un bilan dressé, en 2017, par le cabinet conseil spécialisé Longevity Partners, les certifications immobilières « vertes » ont de nombreux bénéfices.

Un niveau de certification élevé est un critère différenciant donnant un avantage compétitif accru à l'actif

Pour le locataire, opter pour un immeuble de bureaux certifié, c'est :

- réduire de 9% les coûts de fonctionnement en améliorant les systèmes d'énergie et d'eau.
- augmenter d'environ 10% la productivité de ses salariés : baisse de l'absentéisme et hausse de la satisfaction.

Pour le propriétaire-bailleur, les certifications immobilières permettent :

- d'augmenter la valeur des actifs de + 21% sur les transactions et + 18% à la location, les biens certifiés étant plus attractifs que les biens classiques ;
- de booster le taux d'occupation de 5 à 7% ;
- d'avoir un retour moyen sur investissement de 7 ans pour les dépenses d'amélioration des performances environnementales ;
- de rester en avance par rapport aux réglementations environnementales ;
- de réduire les coûts et la fréquence des travaux de maintenance non prévus grâce à une meilleure gestion interne ;
- d'identifier les actifs les moins performants et de prioriser les améliorations.

Compte tenu des gains possibles, viser et obtenir un niveau de certification élevé est un vrai critère différenciant donnant un avantage compétitif accru à l'actif.

Avec un taux de renouvellement du parc immobilier français existant autour de 1% par an, l'enjeu majeur, au-delà de la construction neuve, est d'agir sur la rénovation, principal levier de la transition énergétique. Deux dispositifs issus de la loi Élan vont dans cette voie : la future réglementation environnementale (RE 2020) qui devrait remplacer la réglementation thermique en vigueur (RT 2012) et surtout le futur décret relatif à l'obligation d'amélioration de la performance énergétique du parc tertiaire existant dit « décret tertiaire ».

À titre d'illustration, 40% du patrimoine immobilier géré par le groupe Unofi est certifié/labellisé.