

# 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.

A Marseille, Eko Active et ses 8 300 m<sup>2</sup> de bureaux sont raccordés à une centrale de géothermie marine.



**F**in janvier, Vinci Immobilier et Icade Promotion ont livré 8 300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> d'espaces verts sur 91 000 m<sup>2</sup> 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.

## 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 processus 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.

### 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 reconverti 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 construction bois est intéressante du point de vue du bilan carbone par sa capacité à stocker le CO<sub>2</sub>. 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



Patrick Mauret