



Communiqué de Presse

Etude ARD/DTZ – 2^e édition L'immobilier durable en Île-de-France

Une offre croissante qui allie préservation des ressources et meilleure qualité de vie sur le lieu de travail

En Île-de-France, 1^{er} parc d'immobilier d'entreprises en Europe émerge progressivement une nouvelle offre immobilière soucieuse de respecter la qualité environnementale. Mais comment la définit-on ? C'est la question à laquelle l'ARD, l'Agence Régionale de Développement Paris Île-de-France, et DTZ, Conseil International en immobilier d'entreprise, répondent dans leur étude consacrée à « L'immobilier durable en Île-de-France ». Cette 2^e édition s'est enrichie du concours de l'ARENE (Agence Régionale de l'Environnement et des Nouvelles Energies) et de Certivéa.

Concepts, tendances et marché

Des enjeux mieux perçus par les acteurs de la filière immobilière

L'année 2009 a vu se concrétiser un certain nombre d'initiatives concernant notamment:

- La mise en application du principe d'immobilier durable
Le baromètre Novethic/ADEME mesure par exemple la qualité de la communication sur l'éco performance des bâtiments.
- La valorisation des immeubles « verts »
Bien qu'encore timides, les fonds d'investissement mondiaux vont de plus en plus intégrer la performance environnementale des immeubles de bureaux, notamment au regard de leur efficacité énergétique, pour l'évaluation du rendement de leurs actifs. Dans l'avenir, on peut donc imaginer le développement de fonds d'investissement « verts », qui se caractériseraient par un panel d'actifs immobiliers choisis en fonction de leur performance environnementale.

Une évolution de la notion même d'immobilier durable

Au-delà des critères environnementaux, émergent désormais des préoccupations sociétales : confort et bien-être au travail, valeurs sociales et culturelles (par exemple la politique d'achats responsables), la sécurité des immeubles, les externalités telles le soutien à l'économie locale via les emplois ou les services utilisés...

Par ailleurs, de plus en plus de communes incitent à mixer les usages dans le cadre de plans locaux d'urbanisme ou de règlements de zone d'aménagement, en particulier pour les constructions neuves. Les bâtiments peuvent ainsi accueillir bureaux, activités et logements ; une façon de valoriser un foncier rare.

D'une façon générale, une entreprise qui opte pour une architecture de qualité et une conception environnementale donne un signe fort vers l'extérieur qui contribue à accroître sa notoriété.

Le cadre normatif de l'immobilier durable s'enrichit par ailleurs de nouvelles avancées

L'exemple de la certification HQE

Citons par exemple la certification HQE dont le champ d'application concernait jusque-là les immeubles de bureaux, et qui s'applique à présent à d'autres produits immobiliers, comme le commerce, les bâtiments logistiques ou l'hôtellerie.

Par ailleurs, la certification HQE ne se limite plus depuis 2009 aux seules productions neuves et est applicable aux immeubles rénovés. Enfin, dans la mesure où les utilisateurs sont davantage sensibles



aux performances énergétiques d'un immeuble en phase d'exploitation qu'aux caractéristiques intrinsèques d'un bâti en matière de consommation d'énergie, Certivéa a créé la certification HQE Exploitation.

Une réflexion autour du « bail vert »

En réponse aux enjeux du développement durable et face au pragmatisme des utilisateurs, une réflexion a été initiée depuis quelques années sur un bail qui intégrerait des clauses environnementales. Bien que déjà utilisé dans le monde anglo-saxon, le « bail vert » reste rare en Europe.

Des critères de comparaisons unifiés à l'échelle internationale

Enfin citons, le travail entrepris sur la convergence des certifications HQE et des méthodes d'évaluation LEED et BREEAM, regroupées sous la bannière SB ALLIANCE, dont la vocation est de mettre en place des indicateurs permettant de comparer objectivement les performances de bâtiments, quelle que soit la méthode utilisée.

Le BRE, le CSTB et leurs filiales de certification, BRE GLOBAL et CERTIVÉA, ont signé en juin 2009 un accord dont l'objectif est d'aligner les critères d'évaluation de la Qualité Environnementale des bâtiments délivrés par ces deux organismes, dans les pays dans lesquels ils interviennent. Cela permettra in fine de développer et de promouvoir à l'échelle européenne une méthode d'évaluation et une marque communes gérées par un conseil européen.

En chiffres : l'offre durable de bureaux en Île-de-France en 2009

- 34 certifications accordées, pour un volume de 788 400 m²
- plus de 80% des surfaces de plus de 5 000 m² recensées aujourd'hui dont la livraison est prévue en 2012 seront certifiées HQE.

Quelques témoignages

Magali MARTON, Directrice des Etudes de **DTZ France**

« Le thème du développement durable poursuit son expansion dans le monde de l'immobilier d'entreprises. Les fondamentaux sont désormais posés et nous entrons aujourd'hui dans une phase plus pragmatique et foisonnante d'initiatives. La valorisation des immeubles verts et le verdissement des baux font des débuts prometteurs, même si tout reste encore à construire. »

Denis TERSEN, Directeur Général de l'**Agence Régionale de Développement** Paris Île-de-France

« L'Agence Régionale de Développement a fait de l'immobilier durable l'axe fort de son intervention au Mipim, parce qu'elle connaît les exigences des investisseurs et des entreprises en matière de qualité environnementale et qu'elle sait que c'est une des clefs de la revitalisation du secteur. »

Patrick NOSENT, Président de **Certivea**

« Nous vivons une période de grande évolution des attentes, de la réglementation et des pratiques. Dans ce contexte, l'attestation indépendante et crédible, au travers de la certification, de la performance énergétique et environnementale ainsi que des aspects de confort et de santé d'un bâtiment sont désormais des éléments nécessaires au succès d'une opération d'immobilier d'entreprise. »

Dominique SELLIER, Responsable du pôle prospective de l'**ARENE**

« L'immobilier francilien s'inscrit de plus en plus dans une logique de sobriété énergétique, et d'amélioration continue du confort et de la santé des occupants. L'enjeu dorénavant est de mieux articuler les projets immobiliers avec leur territoire pour créer une qualité urbaine partagée et durable. Cela suppose entre autres de renforcer la mixité fonctionnelle, améliorer le patrimoine existant, et valoriser par des dispositifs financiers innovants les performances environnementales des immeubles. »

L'étude complète est disponible online sur le site de l'ARD : www.paris-region.com.



Pour plus d'informations, contactez :

Aude Colonna – ARD

Email : acolonna@paris-region.com

Tel : +33 (0)1 58 18 69 53

Pascale Céron - Arene – Communication

Email : p.ceron@areneidf.org

Tél : +33 (0)1 53 85 61 63

Ingrid Launay – Le Bonheur est dans la Com' pour Certivea

Email : launay@bcomrp.com

Tél : +33 (0)1 43 83 53 32

Bérénice Denis – Communication DTZ

Email : berenice.denis@dtz.com

Tel : +33 (0)1 49 64 49 03

Henrietta Green – Financial Dynamics pour DTZ

Email : henrietta.green@fd.com

Tel : +33 (0)1 47 03 68 60

A propos de l'ARD

L'Agence Régionale de Développement Paris Île-de-France est investie de trois grands objectifs :

- La création et le maintien de l'emploi en Île-de-France
- Le développement de l'attractivité économique de l'Île-de-France
- L'accompagnement des territoires franciliens touchés par des mutations économiques.

L'ARD propose aux entreprises souhaitant s'implanter et développer leur activité en Île-de-France une palette complète de services : recherche de locaux et de collaborateurs, conseil fiscal et juridique, identification des partenaires commerciaux et R&D, action de promotion auprès des médias, informations pratiques pour le quotidien.

www.paris-region.com

A propos de l'ARENE

L'agence régionale de l'environnement et des nouvelles énergies (Arene) participe à la mise en œuvre du développement durable sur les territoires franciliens.

Elle accompagne les collectivités locales et les acteurs régionaux dans leurs démarches.

En associant expertises, réseaux et outils, elle fait le lien entre évaluation, prospective et mise en œuvre de solutions concrètes.

www.areneidf.org

A propos de CERTIVEA

Certivea, filiale du CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment), accompagne les acteurs de la filière construction par la certification des démarches d'amélioration de leurs performances, notamment la qualité environnementale des bâtiments, la qualité de service, le confort, la sécurité, la santé, la haute performance énergétique et le management des opérations.

www.certivea.fr

A propos de DTZ

Conseil international en immobilier d'entreprise.

Asset Management – Commercialisation - Conseil aux utilisateurs – Consulting – Expertise Investissement - Project Management - Property Management

Avec plus de 10 500 collaborateurs dans 150 villes et 45 pays, et 19 bureaux en France, DTZ propose une offre globale de services et crée des solutions immobilières sur mesure pour ses clients.

www.dtz.fr