

Tour d'horizon des certifications dédiées à l'immobilier en France



Ludovic CHAMBE
Associate director

NF HQE, BBC, BEPOS, BREEAM, LEED, WELL, Biodiversity, BBCA, Minergie, Passivhaus, Wired Score, Serenity, ... cette liste pourrait donner le vertige. Ces dernières années, les certifications, labels énergétiques et environnementaux ont envahi le marché de l'immobilier, reflétant les attentes croissantes de l'ensemble des acteurs pour faire attester des performances de leurs locaux. Toutefois, compte tenu de cette grande diversité, les investisseurs, développeurs, exploitants et utilisateurs ont besoin d'avoir une vision claire de l'offre de certifications existante.

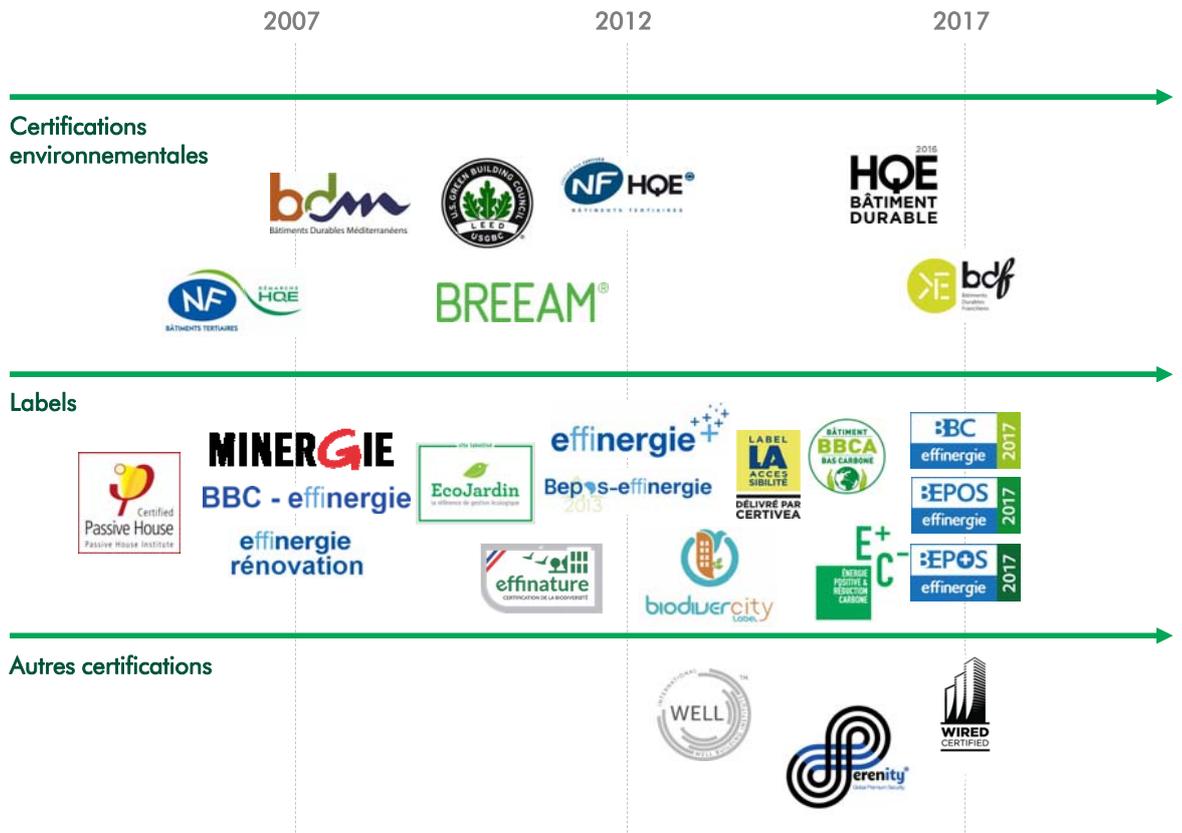
Sous cette avalanche de nouveaux labels et certifications, l'immobilier entre dans une nouvelle ère et soigne son image de marque. Le marketing de l'immeuble devient de nos jours un véritable enjeu de compétitivité. Il permet pour les propriétaires d'attirer de nouveaux locataires mais aussi pour les entreprises qui occupent ces locaux de capter et de retenir les talents grâce à des espaces de travail de qualité.

Aujourd'hui, plusieurs organismes proposent d'attester de la qualité des immeubles, ces offres de certification s'adressant aux maîtres d'ouvrage publics ou privés qui souhaitent faire reconnaître les performances de l'immeuble pour attester qu'elles correspondent aux meilleures pratiques en vigueur. Ces marques de reconnaissance balayent des domaines très variés qui vont de l'énergie à l'environnement en passant par le bien-être, la biodiversité, le digital ou encore la sécurité.

Ce Viewpoint est l'occasion de revenir sur les principales tendances constatées dans le domaine pour chaque typologie d'ouvrages : bureau, commerce, activité / logistique, hôtellerie et résidentiel.

BUREAUX : LA GÉNÉRALISATION DE LA CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE

Visuel 1 . Eventail des certifications et labels disponibles sur le marché de l'immobilier de bureaux



Source : International WELL Building Institute, CBRE Research

Trois principales certifications environnementales sont aujourd’hui présentes sur le marché français : NF HQE™, BREEAM® et LEED®. Bien que récent (la première certification HQE remonte à 2005), ce phénomène a pris rapidement de l’ampleur. Très présent en Île-de-France où la quasi-totalité des livraisons de bureaux neufs ou restructurés bénéficie désormais d’une certification environnementale depuis 2010, cette généralisation du processus de certification s’étend également aux régions, permettant de faire évoluer sensiblement les performances du parc existant.

Ainsi, la proche périphérie de la capitale dispose désormais d’un gisement important de surfaces de bureaux économes en énergie et respectueux de l’environnement. Le poids du parc certifié dépasse déjà les 20 % dans tous les secteurs limitrophes de Paris, à l’exception de la première Couronne Est. À La Défense, les propriétaires et investisseurs s’engagent même dans des démarches de double certifications pour répondre aux attentes d’une clientèle internationale (45 % des opérations certifiées livrées depuis 2008). Dans Paris QCA, en 2015, plusieurs opérations ont fait l’objet d’une triple certification NF HQE™, BREEAM® et LEED®.

BUREAUX : LA DÉCARBONATION DE L'IMMOBILIER

A travers la loi de transition énergétique pour la croissance verte, mais aussi l'accord de Paris lors de la COP21, l'État français et les acteurs de la construction se sont engagés à produire des bâtiments à énergie positive et bas carbone.

Plusieurs labels s'inscrivent dans cette démarche et permettent d'attester de la performance énergétique des immeubles ainsi que de leur faible empreinte carbone :

En marche vers un immobilier à faible empreinte carbone



Le label E+C- (bâtiment à énergie positive et réduction carbone) porte à la fois sur l'évaluation du bilan énergétique de l'ensemble des usages de l'immeuble, sur l'évaluation de ses émissions de gaz à effet de serre (GES) sur l'ensemble de son cycle de vie et sur l'évaluation des émissions de GES des produits de construction et des équipements utilisés.



Le label BBCA atteste des performances du bâtiment à réduire les émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble de son cycle de vie (construction, exploitation et fin de vie) et permet la valorisation des résultats obtenus grâce à une mesure certifiée.

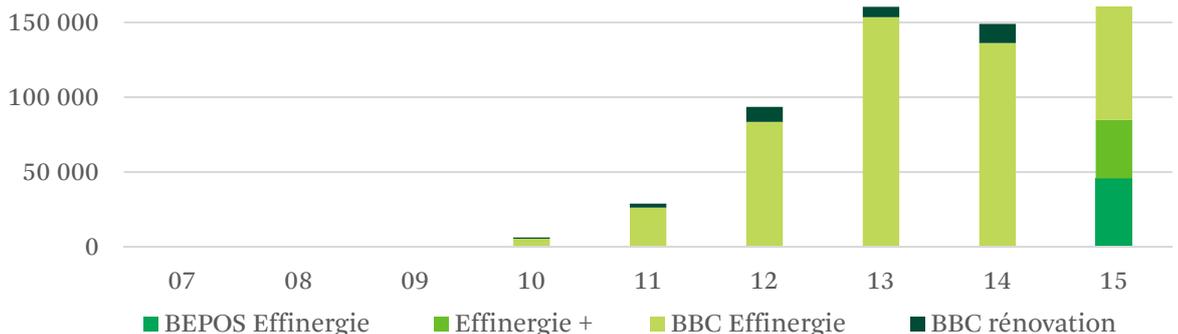


Les labels Effinergie 2017 concernent les bâtiments souhaitant aller au-delà des exigences de la RT 2012. Ils comportent trois niveaux possibles : BBC Effinergie 2017, BEPOS Effinergie 2017 et BEPOS PLUS Effinergie 2017.



Le label Bâtiments Biosourcés permet de valoriser les matériaux issus de la biomasse végétale ou animale et pouvant être utilisés comme matière première dans les produits de construction comme le bois, le chanvre, la paille, etc. Afin d'être labellisé, le bâtiment doit intégrer une quantité minimale de ces matériaux, exprimée en kg/m².

Visuel 2 . Evolution du nombre de m² de locaux tertiaires ayant fait l'objet d'un label de performance énergétique



Source : Observatoire BBC <http://observatoirebbc.org/> – CBRE – Q1 2017

LE BIEN ETRE, NOUVEAU CHEVAL DE BATAILLE DES ACTEURS DE L'IMMOBILIER

Plusieurs certifications ont récemment vu le jour, élargissant la palette déjà existante. Parmi elles, la certification WELL, portant sur le bien-être des occupants, connaît déjà un grand succès dans le monde et particulièrement en France. Cette dernière a le mérite d'offrir un cadre normé pour améliorer la santé et le bien-être des collaborateurs à travers la conception, la construction, l'aménagement et l'exploitation du bâtiment. Elle permet également d'innover et de faire évoluer la manière dont les occupants interagissent avec les bâtiments et les espaces de vie.

La France, 1^{er} pays européen dans la production d'immeubles certifiés WELL

Cette certification comporte 7 thèmes : Air, Eau, Confort, Alimentation, Activité physique, Bien-être psychique et Lumière.

La France, avec à son compteur un total de 27 projets en cours de certification, se positionne comme le 4^{ème} pays au monde où la certification WELL est la plus présente, et le 1^{er} en Europe.

LA MONTEE EN PUISSANCE DU DIGITAL

La certification Wired Score, arrivée sur le marché en 2017, atteste quant à elle de la connectivité des bâtiments. Lancée en 2013 en partenariat avec la ville de New York, elle permet aux propriétaires et aux promoteurs immobiliers d'afficher leur engagement en matière de connectivité et de garantir des espaces de travail hautement connectés à leurs utilisateurs. En France, déjà 14 bâtiments sont engagés dans la démarche. L'ensemble des projets sont localisés en Ile de France, on peut notamment citer les tours CBX et Pacific, PB5 à la Défense, ou encore le #Cloud, ORA et le 55 Amsterdam à Paris.

La connectivité, bientôt 1^{er} facteur de décision dans le choix du bureau

La thématique du digital est également portée par la Smart Building Alliance (SBA), association regroupant 170 organisations représentant l'ensemble des corps de métiers liés au bâtiment et aux acteurs de la Smart City, pour penser et définir le Smart Building. A travers son référentiel « Ready 2 Services » qui devrait voir le jour à l'automne 2017, ce label R2S distinguera les bâtiments connectés et communicant avec leur environnement, gage de qualité d'usage pour les occupants, et va plus loin en intégrant des exigences nouvelles autour des notions d'interopérabilité, de sécurité, de politique de gestion des données et d'offre de services.

PROMOUVOIR LA BIODIVERSITE

L'intégration de la thématique de la biodiversité dans le domaine de l'immobilier est un sujet qui prend peu à peu de l'ampleur. Même si ces questions sont déjà abordées dans les grandes certifications environnementales tels que HQE, BREEAM ou LEED, des labels permettent d'aller plus loin et de promouvoir les bonnes pratiques tels que les labels eco-jardin, effinature ou Biodiversity.

Le label BiodiverCity, créé par le Conseil International Biodiversité et Immobilier (CIBI), permet de promouvoir la biodiversité urbaine en créant différents milieux et écosystèmes dans le but de favoriser la biodiversité des espèces faunistiques et floristiques. Il a également pour objectif de « reconnecter » l'Homme avec la nature, recréer un lien, à travers la création d'espaces à vivre, de cheminements extérieurs, de jardins, ou la biophilie. A ce jour, déjà quelques projets ont été labélisés tels que la cité musicale de l'île Seguin, l'écoquartier Eikenøtt en Suisse, le site Challenger de Bouygues ou encore le hub de Bolloré logistics à Roissy.

LA SÉCURITÉ

Serenity est la première agence de notation destinée à l'immobilier qui analyse les domaines de la sécurité et de la sûreté. Serenity a créé un référentiel international HSQ : Haute Qualité Sécurité, qui prend en compte les cinq principales menaces suivantes :

- Malveillance, Criminalité, Terrorisme
- Espionnage Economique, Atteinte au patrimoine, à l'Image, Manipulations boursières
- Risque Incendie, Naturels & Technologiques
- Nucléaire, Radiologique, Bactériologique, Chimique
- Cybercriminalité

Plusieurs actifs sont déjà engagés dans ce système de notation. On peut par exemple citer la Tour Marseillaise qui est le premier ensemble à recevoir le statut Serenity Platinum.

De nouvelles démarches pour structurer l'innovation et capitaliser les bonnes pratiques

La France est une sorte de championne du monde de la production de systèmes de certifications pour l'immobilier et la profession a souvent coutume de maugréer contre ceux-ci. Pourtant, ces démarches, notamment environnementales, représentent aussi une façon d'innover et de privilégier la qualité de vie.

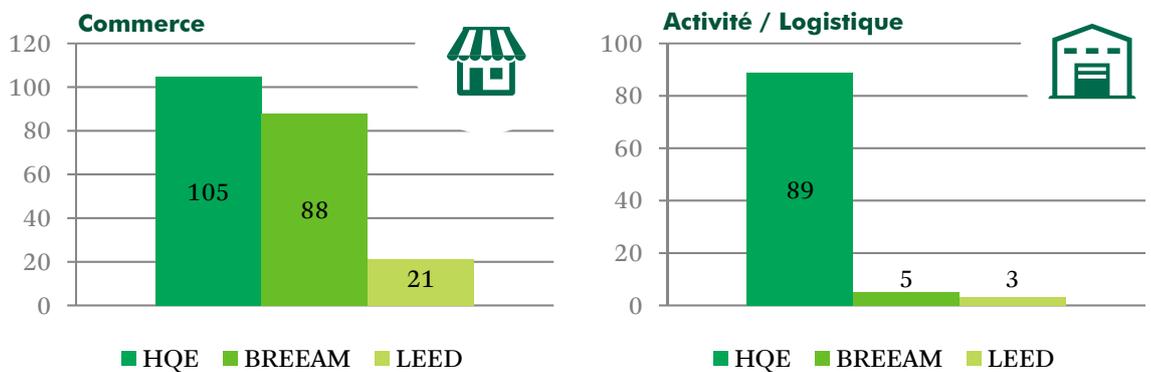
S'il ne faut pas que le cadre imposé représente une contrainte susceptible de freiner le développement de nouveaux projets, l'amélioration de la qualité des bâtiments ne doit pas être sacrifiée sur l'autel de la simplification.

RETAIL : UNE DÉMARCHE QUI NE SE LIMITE PAS AUX CENTRES COMMERCIAUX

Les spécialistes de l'immobilier des centres commerciaux tels que Klépierre, Unibail-Rodamco ou Redevco sont déjà engagés depuis quelques années dans l'obtention de la certification BREEAM sur leurs actifs en portefeuille. Cette certification leur permet de benchmarker et monitorer les performances environnementales de leurs immeubles à travers l'Europe. La certification HQE, connue et reconnue en France, reste toutefois très utilisée pour ce type de projets.

Du côté des enseignes, les problématiques de développement durable commencent à se professionnaliser via une approche stratégique et opérationnelle déployée notamment dans l'aménagement de leurs espaces de vente. Ainsi, ZARA, Adidas ou Nike se sont engagées dans la certification LEED de leurs boutiques.

Visuel 3 . Nombre de projets engagés dans une démarche de certification environnementale



Source : CERTIVEA – BRE - USGBC – CBRE – Q1 2017

ACTIVITÉS / LOGISTIQUE : POUR MAÎTRISER SA DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE SUR TOUTE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT

Dans cette lignée, les marques souhaitent également intégrer cette dimension environnementale développée pour leurs produits et leurs boutiques au cœur même de la supply chain, leurs projets immobiliers d'activité / logistique étant un élément clé de la réflexion.

Poussée par l'AFILOG, l'adaptation du référentiel de certification HQE a été réalisée en 2008. Ces 10 dernières années, près de 90 projets se sont inscrits dans cette démarche. Ces projets étant souvent réalisés sur des sites précédemment naturels ou agricoles, le volet paysager et biodiversité de ces nouveaux projets de construction est particulièrement soigné.

Avec la stratégie « France Logistique 2025 » en 2016, l'ensemble des acteurs de la filière souhaite aller plus loin et élargir la réflexion aux sujets sociaux et sociétaux en favorisant les bonnes pratiques par la mise en place d'un référentiel dédié « Responsabilité sociétale des entreprises (RSE) logistique » associé à des indicateurs de performance.

Ces éléments font partie intégrante des réflexions actuelles qui alimentent la mutation de l'ensemble de la supply chain vers une chaîne d'approvisionnement plus durable et responsable.

HOTELLERIE

Le secteur de l'hôtellerie n'est pas en reste. En proclamant 2017, année internationale du tourisme durable pour le développement, l'ONU souhaite mobiliser les acteurs du secteur pour en faire un catalyseur de changement positif. A l'instar de AccorHotels qui s'est engagé, à travers son programme Planet21, à construire et rénover l'ensemble de ses hôtels dans une optique bas carbone. L'ensemble des acteurs de l'hôtellerie s'est engagé dans la démarche. Quelle que soit la catégorie (économique, moyenne gamme ou haut de gamme,) les démarches se multiplient avec certaines offres hôtelières qui placent le développement durable au centre même du modèle économique hôtelier.

De plus en plus d'établissements optent pour un label, une certification ou l'adhésion à une charte pour faire connaître leur éco-engagement auprès de leurs clients : maîtrise des consommations d'énergie et d'eau, choix de fournisseurs écoresponsables, valorisation des déchets, implication des employés, etc.

Plusieurs certifications et labels dédiés aux établissements touristiques et notamment aux hôtels sont présents sur le marché. Et, au delà des certifications HQE déjà utilisées pour la construction ou la rénovation d'immeubles, d'autres démarches voient le jour, portant notamment sur l'exploitation :



EARTHCHECK

La certification EarthCheck : c'est un outil en ligne qui permet aux établissements de mesurer et de suivre l'impact environnemental de leurs activités.



La certification Green Globe : elle récompense et accompagne les entreprises touristiques ayant opté pour une démarche d'amélioration de la gestion environnementale et sociale de leurs activités.



Clef Verte

Le label la Clef Verte : c'est un label volontaire qui peut être attribué à l'ensemble du secteur de l'hébergement touristique, comme les hôtels. Il valorise les établissements mettant en place d'une politique dynamique en faveur de l'éducation et de la sensibilisation à l'environnement.



L'Ecolabel européen : il distingue des produits et des services, telle que l'hôtellerie, respectueux de l'environnement. Les critères de ce label garantissent l'aptitude à l'usage des produits et une réduction de leurs impacts environnementaux tout au long de leur cycle de vie.



Les normes ISO 9001 et 14001 : ce sont des normes génériques de systèmes de management. L'ISO 9001 contient un ensemble d'exigences pour mettre en œuvre un système de management de la qualité et l'ISO 14001 pour un système de management environnemental.

RÉSIDENTIEL

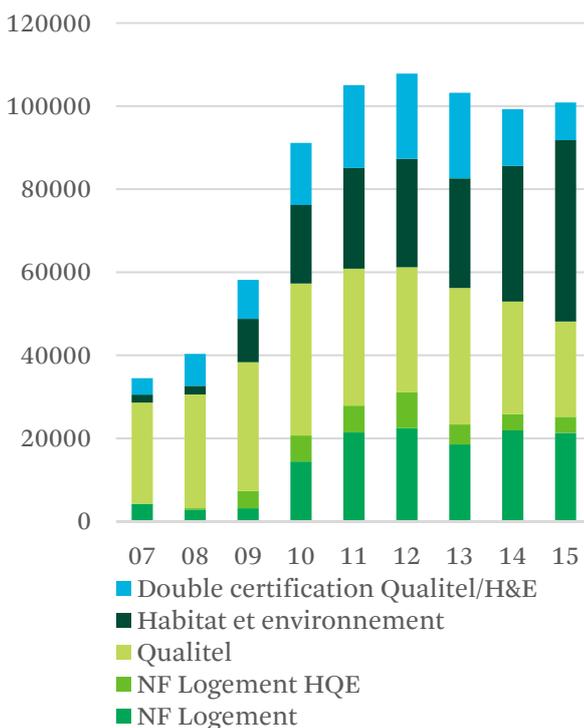
En résidentiel, le développement de la certification constitue une tendance forte dans la construction neuve (déjà plus de 2 millions de logements certifiés), mais malheureusement plus faible dans la rénovation, où les enjeux sont pourtant tout aussi importants.



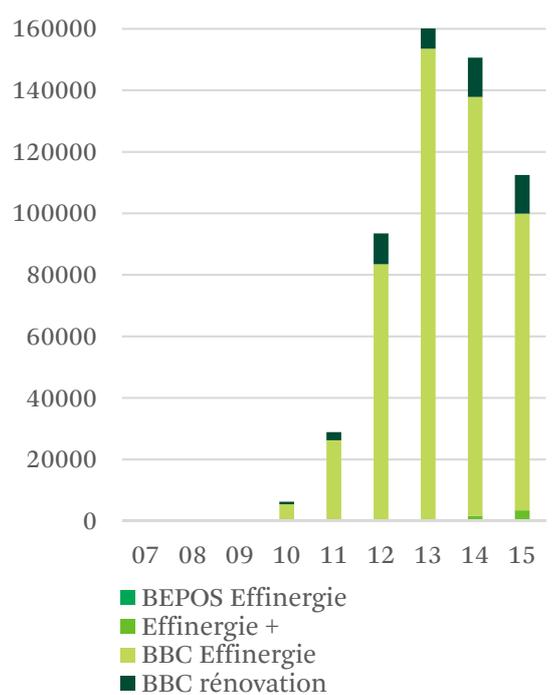
Depuis septembre 2015, les référentiels NF Habitat et NF Habitat HQE se sont substitués à la multiplicité de certifications existantes (NF Logement, Habitat et environnement, Patrimoine Habitat...), dans le but de simplifier et clarifier les démarches. La certification NF Habitat est portée par deux organismes certificateurs:

- Pour le logement collectif et individuel groupé : CERQUAL Qualitel Certification
- Pour la maison individuelle : CÉQUAMI

Visuel 4 . Evolution du nombre de m² de résidentiel engagés dans une démarche de certification



Visuel 5 . Evolution du nombre de m² de résidentiel engagés dans un label de performance énergétique



Source : Qualité logement <https://www.qualite-logement.org/> – CBRE – Q1 2017

Source : Observatoire BBC <http://observatoirebbc.org/> – CBRE – Q1 2017

GARE AU GREENWASHING ET À LA SURENCHÈRE ENVIRONNEMENTALE

Compte tenu de la grande diversité des certifications, labels et autres démarches existantes, les entreprises ont besoin d'avoir une vision claire de la compétitivité de leur immeuble sur le marché pour construire une démarche durablement responsable.

Ces sujet ont pris une place importante comme facteur différenciant lors de la commercialisation des surfaces vacantes d'un immeuble ou lors de sa cession à un nouvel investisseur. Il convient donc de rester vigilant sur la pertinence des informations affichées et de s'assurer de la véracité des informations fournies en s'appuyant sur les certificats émis par les organismes certificateurs.

Restons vigilants, l'immobilier n'échappe pas au greenwashing

Véritable enjeu marketing, certaines communications prêtent en effet parfois à confusion. Restons vigilants, l'immobilier n'échappe pas au greenwashing (ou éco-blanchiment).

Enfin, il est également important de veiller à la pertinence de l'approche. Rappelons qu'une juxtaposition de certifications et de labels ne constitue pas un gage de qualité et que la surenchère environnementale pour faciliter la commercialisation des immeubles n'est pas une solution. Ces objectifs doivent être posés au regard du contexte compétitif de l'immeuble (environnement immédiat), des atouts et des contraintes du site, de la stratégie globale du porteur de la certification, le tout en adéquation avec le budget de l'opération.

CONTACTS**Développement Durable****Ludovic CHAMBE***Directeur*

Tel.: 33 (0) 1 55 37 47 34

ludovic.chambe@cbre.fr

Études et Recherche**Aurélie Lemoine***Directrice*

Tel.: 33 (0) 1 53 64 36 35

aurelie.lemoine@cbre.fr

Aurélie DULONG*Chargée de missions*

Tel.: 33 (0) 1 55 37 46 65

aurelie.dulong@cbre.fr

Christelle Bastard*Chargée d'études Senior*

Tel.: 33 (0) 1 53 64 37 30

christelle.bastard@cbre.fr

+ SUIVEZ-NOUS**LinkedIn**
/company/cbrefrance**Google+**
/CBREFrance**Twitter**
/CBREFrance

Pour en savoir plus sur CBRE Research ou disposer d'études supplémentaires, consultez le Global Research Gateway : www.cbre.com/researchgateway

Les études publiées par CBRE France sont également disponibles sur : www.cbre.fr/fr_fr/etudes

Bien que puisées aux meilleures sources, les informations que nous publions ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de CBRE ou du groupe CBRE. La reproduction de tout ou partie du présent document est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source.