

L'immobilier vert, le nouveau défi à relever

STRATÉGIE Matériaux biosourcés, réemploi, isolants performants... Les acteurs de l'immobilier de bureaux actionnent tous les leviers pour rénover ou construire des bâtiments durables en phase avec les multiples réglementations environnementales.

Bruno Mouly

La transition écologique dans l'immobilier de bureaux est un enjeu inédit pour le secteur », assure Maxime Michaux, directeur de JLL Ingénierie France, société de conseil et d'ingénierie dans l'immobilier d'entreprise. Dispositif Eco Énergie Tertiaire (DEET) - ex-décret tertiaire -, RE 2020 [réglementation environnementale], Stratégie nationale bas carbone (SNBC), décret BACS (Building Automation Control Systems, etc.

L'immobilier de bureaux avance depuis cinq ans sous la contrainte d'une accumulation de réglementations environnementales. Celles-ci imposent de réduire drastiquement la consommation énergétique et l'empreinte carbone des bâtiments d'ici à 2030 et au-delà jusqu'en 2050. Pour s'adapter à cette pression réglementaire, les acteurs de l'immobilier tertiaire actionnent tous les leviers et jouent sur tous les tableaux pour construire ou réno-



Covivio a restructuré deux bâtiments d'un immeuble ancien dans le 8^e arrondissement de Paris pour en faire son nouveau siège social. Appelé « l'Atelier », le nouvel ensemble a été conçu pour favoriser une utilisation durable tout au long de son cycle de vie.



Conçu par l'agence d'architecture Bechu et Associés et réalisé par BNP Paribas Immobilier Promotion, l'immeuble dénommé « Inspire » propose 22.300 m² de bureaux, de services et de commerces dans le quartier d'affaires de Paris La Défense. Pour réduire son empreinte carbone, l'ossature de sa superstructure sera en bois lamellé collé et en CLT, un matériau biosourcé.

ver des immeubles de bureaux afin d'en faire des bâtiments durables basse consommation et bas carbone. « Cela passe d'abord par l'isolation de l'enveloppe des bâtiments avec des produits isolants performants qui permettent de limiter les déperditions thermiques », indique Pascal Reungoat, directeur ingénierie immobilière chez la foncière Covivio.

La construction bois a le vent en poupe.

Bouygues Construction l'a ainsi placée au cœur de sa stratégie.

Les projets immobiliers favorisent aussi l'installation d'équipements économes en énergie à l'intérieur des bâtiments, comme l'éclairage LED ou le chauffage et la ventilation à l'aide de pompe à chaleur ou de la géothermie. « Pour limiter également le poids carbone des bâtiments, des solutions d'utilisation de matériaux de construction biosourcés, tels que le bois ou le chanvre et la paille en guise d'isolants, émergent », souligne Eve Xaé Blanchet, fondatrice d'Orama Patrimoine, société de conseil en immobilier durable.

Des bureaux en bois massif

La construction bois a le vent en poupe. Bouygues Construction l'a ainsi placée au cœur de sa stratégie qui vise à réaliser 30 % de ses opérations en bois d'ici à 2030. De beaux projets emblématiques voient le jour. En témoigne la réalisation de l'immense campus Arboretum à Nanterre (Hauts-de-Seine). Elle est portée par WO2, qui développe 125.000 mètres carrés de bureaux en bois massif sur cinq bâtiments neufs et deux autres rénovés.

Ou encore, citons la réalisation en 2019 de l'immeuble de bureaux « Pulse », à Saint-Denis (Seine-Saint-Denis), porté par Icade. Le mode constructif allie, sur près de 29.000 mètres carrés, le béton et le bois, matériau qui constitue plus de 6.000 m³ d'éléments (plafonds, planchers...). Le bâtiment tire aussi parti d'éléments issus du réemploi de matériaux, comme ses dalles de faux planchers, réduisant ainsi largement son poids carbone.

« Le recyclage ou le réemploi de matériaux biosourcés dans le second œuvre participent à la décarbonation de l'immobilier de bureaux », relève Eve Xaé Blanchet. Mais on en est encore qu'au balbutiement du réemploi qui demande de structurer des filières d'économie circulaire à peine naissantes. Pour respecter l'objectif de zéro arti-

ficialisation nette (ZAN) des sols, prônée par les pouvoirs publics, promoteurs et développeurs d'immobilier de bureaux jouent aussi la sobriété foncière. « L'idée est de construire sur l'existant, comme redonner vie à des friches industrielles ou privilégier la rénovation décarbonée de bâtiments, qui représente désormais entre 50 % et 80 % des opérations », explique Maxime Michaux. C'est le cas de Covivio, qui vient de transformer un immeuble ancien à Paris pour en faire un bâtiment durable bas carbone de 6.500 mètres carrés, et le lieu de son nouveau siège social.

Contrôle des bâtiments

En attendant, c'est dans l'exploitation et dans l'usage des bâtiments de bureaux que les acteurs de l'immobilier cherchent aussi les pistes d'économie d'énergie. Cela nécessite de mettre en place une bonne gestion technique des bâtiments en cohérence avec le décret BACS. Ce dernier détermine les moyens permettant d'atteindre les objectifs de réduction de consommation fixés par le DEET.

Ce décret impose ainsi de mettre en place à partir du 1^{er} janvier 2025, un système d'automatisation et de contrôle des bâtiments de bureaux de plus de 4.000 mètres carrés dont le dispositif de chauffage ou de climatisation a une puissance supérieure à 290 kW. L'objectif est de suivre et d'analyser les données de consommation énergétiques, d'ajuster la consommation en fonction des besoins et d'alerter des potentielles dérives.

« Les immeubles deviennent de plus en plus intelligents à l'aide de capteurs qui remontent les taux d'occupation des espaces de travail. Ce type de technologie poussée jusqu'à l'intelligence artificielle permet d'optimiser l'utilisation des espaces et d'ajuster la consommation énergétique du bâtiment à la fréquentation réelle des bureaux par les salariés », conclut Pascal Reungoat. ■

« L'idée est de privilégier la rénovation décarbonée de bâtiments, qui représente désormais entre 50 % et 80 % des opérations. »

MAXIME MICHAUX
Directeur de JLL Ingénierie France