

Marché 

La décarbonation de l'immobilier professionnel, une priorité, un impératif, une évidence



À l'aube des nouvelles normes environnementales, le marché de l'immobilier professionnel en France se trouve à un tournant crucial. La décarbonation des bureaux devient un impératif non seulement pour respecter les engagements internationaux, mais aussi pour répondre aux attentes des entreprises et de leurs collaborateurs.

L'Accord de Paris, signé en 2015, fixe des objectifs clairs pour limiter le réchauffement climatique à 1,5 °C par rapport aux niveaux préindustriels. L'immobilier professionnel doit s'y inscrire, car il représente en France près de 40 % de la consommation énergétique totale des bâtiments. Dans ce cadre, une transformation profonde du parc immobilier est nécessaire pour réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Un enjeu compris et intégré

Le succès de la troisième édition du SIBCA (coorganisé par SIBCA Events et l'Association BBKA), qui s'est tenue du 7 au 9 octobre 2024 au Carrousel du Louvre, démontre une mobilisation générale du secteur de l'immobilier autour de l'urgence de la transition bas carbone. Plus de 10 525 professionnels de l'immobilier

se sont réunis avec la présence de nombreux investisseurs, utilisateurs, collectivités et aménageurs.

Cette participation élargie indique que l'ensemble de l'écosystème considère désormais la décarbonation comme prioritaire. Ainsi qu'en témoigne le « Baromètre bas carbone dans l'immobilier 2024 » réalisé par Business Immo en partenariat avec le SIBCA. Les investisseurs immobiliers ont clairement conscience que la réduction de leurs émissions carbone est cruciale dans l'effort que doit mener la France pour répondre à l'urgence climatique. En 2024, une majorité encore plus écrasante de répondants affirment avoir intégré cet enjeu à leurs stratégies en matière d'allocation de capitaux et de gestions d'actifs (857 % vs 77,5% en 2023).

Les défis des bureaux bas carbone, de la construction à l'exploitation

En France, les immeubles de bureaux souvent vieillissants et peu performants sont responsables d'une part significative des émissions. Selon l'Ademe, l'objectif de neutralité carbone d'ici 2050 nécessite une réduction de 55% des émissions d'ici 2030. Les directeurs immobiliers doivent donc impérativement mettre en place des stratégies pour rénover et moderniser leur patrimoine. Oui, mais comment ? Les professionnels de la décarbonation s'appuient sur un constat simple : on ne peut pas optimiser ce que l'on ne mesure pas. Il est indispensable de calculer l'impact carbone des sites pour établir une trajectoire de décarbonation optimale... qui doit aussi être globale. Il ne s'agit plus de se limiter à la réduction énergétique.

La rénovation (pas seulement énergétique) représente un levier efficace, un axe prioritaire, pour la décarbonation. Contrairement à la construction de nouveaux bâtiments qui peut engendrer une empreinte carbone initiale importante, la réhabilitation des structures existantes est souvent moins énergivore et

permet de valoriser le patrimoine. Les travaux de rénovation peuvent transformer des actifs obsolètes en espaces de travail modernes, conformes aux standards environnementaux, tout en conservant l'empreinte historique et architecturale. Il est urgent de rénover. Les profes-

sionnels ont en conscience : déjà le levier stratégique le plus populaire l'an dernier, la rénovation du patrimoine existant est plébiscitée par encore plus d'investisseurs immobiliers en 2024 (74,3 % vs 6 % en 2023) *. Une tendance confirmée par l'Association BBCA qui voit le nombre des opérations labellisées dans le domaine de la rénovation s'envoler : 1,3 millions de m² en 2024, soit + 90 % vs 2023.

L'excellence environnementale dans l'immobilier de bureau décarboné, une réalité en France

C'est une chance. En France, les professionnels de la décarbonation proposent des produits qui sont à la fois bons pour la planète et agréables à vivre. Rechercher l'empreinte carbone la plus basse, c'est l'un des objectifs de WO2, le promoteur bas carbone, pionnier dans le développement de la construction en bois massif CLT en France.

Parmi ses dernières réalisations : le déjà iconique Arboretum. L'ancien site industriel est aujourd'hui le plus grand campus en bois au monde, un poumon vert de 125 000m², une nouvelle manière de réaliser des immeubles de bureaux, une invitation à vivre et à travailler autrement. Arboretum divise l'empreinte carbone par 2 et

a été réalisé en 4 ans seulement. Un record pour ce type de projet, labellisé BBCA Excellence.

Dans le domaine de la rénovation de bureaux, Oriaz d'Icade propose plus de 20 000 m² de bureaux, partie intégrante de l'opération d'intérêt national «

Bordeaux Euratlantique », démontre des performances exemplaires. À Lyon, Coviio séduit avec Silex, en ensemble de plus de 10 000 m² de bureaux. Emblématique, le Tribunal de Paris (105 000 m² !), rénové par Equans, confirme la pertinence de l'approche globale, six ans après son ouverture. Plus modeste par la taille (2 200 m²), l'immeuble tertiaire Unity de Patriarche, allie performances environnementales et nouveaux modes de travail collaboratifs. Ces quatre opérations ont reçu le label BBCA Excellence Rénovation, remis pour la première fois lors du SIBCA 2024.

Le quartier de La Défense est aussi partie prenante de ce mouvement visible. En 2021, Paris La Défense s'était engagé à devenir le premier quartier post-carbone à l'échelle mondiale. Porté par l'appel à projet Empreintes, La Défense met en œuvre de nouvelles manières de construire la ville comme peuvent l'illustrer les immeubles

« Le temps n'est plus aux incantations mais à la mise en œuvre de la décarbonation, à sa concrétisation, à son accélération. »

Zoom sur le label BBCA Exploitation

- Le label BBCA Exploitation est la première méthode de mesure et de valorisation des bonnes pratiques bas carbone exemplaires en termes d'exploitation, sur tout le cycle de vie du bâtiment.
 - Il dépasse la seule logique énergétique de l'exploitation et considère l'empreinte globale du bâtiment avec les impacts des matériaux, des aménagements, des usages.
 - Le label BBCA Exploitation peut être demandé par les propriétaires, bailleurs sociaux ou privés, utilisateurs-locataires, facility managers, etc.
 - Le label BBCA est applicable à tous les actifs en phase d'exploitation : bureaux, résidentiel collectif ou hôtelier.
- Pour en savoir plus, suivez ce lien >**
<https://www.batimentbas carbone.org/tout-savoir-sur-le-label-bbca-exploitation>

réversibles pour un programme mixte et le premier IGH bas carbone de France.

L'importance de l'expérience (employé)

Une autre dimension concerne l'impact de la décarbonation sur l'environnement de travail. Les entreprises engagées dans la rénovation écologique témoignent d'un caractère attractif sur le marché de l'emploi. Un espace de travail durable améliore non seulement le bien-être des employés, mais augmente également leur productivité et réduit l'absentéisme, comme l'indiquent plusieurs études. Ainsi, pour les directeurs de l'environnement de travail, allier durabilité et confort est devenu primordial.

La décarbonation de l'immobilier professionnel en France n'est plus une option, mais une obligation. Pour les directeurs immobiliers et de l'environnement de travail, il est crucial d'agir en tant qu'acteurs de cette transformation, en priorisant la rénovation sur la construction et en adoptant des pratiques respectueuses de l'environnement. C'est un défi, mais également une formidable opportunité de repositionner le parc immobilier en France sur la voie d'un développement durable et responsable. ■

* « Baromètre bas carbone dans l'immobilier 2024 » réalisé par Business Immo en partenariat avec le SIBCA. Pour en savoir plus, rendez-vous sur le site de Business Immo > <https://www.businessimmo.com/actualites/article/1381887890/barometre-bas-carbone-dans-limmobilier-2024>

SANDRINE LEGRAND-DIEZ
Journaliste spécialisée

Certifications et Labels Écologiques

L'adhésion à des labels de performance énergétique devient essentielle.

Le label BBCA (Bâtiment Bas Carbone) est emblématique dans ce contexte.

Référence de l'industrie immobilière, il permet de mesurer et de rendre compte des émissions de CO₂ évitées sur tout le cycle de vie du bâtiment (construction-exploitation-fin de vie), et des bonnes pratiques d'économie circulaire et de stockage carbone mises en œuvre.

Il fixe le cap de l'ambition bas carbone avec des plafonds d'émissions à ne pas dépasser.

694 opérations sont engagées (demande de labels + labels obtenus) dans la démarche BBCA depuis 2016, représentant 4,6 millions de m², témoignant d'une prise de conscience croissante au sein du secteur.

Des certifications comme **HQE** (Haute Qualité Environnementale) et **BREEAM** (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) sont également des références en matière d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments.

Leur obtention, souvent liée à la rénovation, permet non seulement de réduire l'impact écologique, mais aussi d'attirer des entreprises soucieuses de leur image.