

BAROMÈTRE DE LA CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE

Édition

2016

Une étude réalisée par **Green Soluce**, en partenariat avec **France GBC**



PREFACE



L'équipe Green Soluce est ravie de vous présenter l'édition 2016 du Baromètre de la Certification Environnementale.

Cette troisième édition, réalisée en partenariat avec France GBC et avec l'appui de la société HBS Research, ambitionne cette année encore de servir d'outil d'aide à la décision aux acteurs de l'immobilier tertiaire durable.

Quelles nouveautés par rapport à l'édition 2015 ?

Un contenu enrichi avec l'introduction d'un focus sur les tendances pour la typologie des actifs de commerce, et une attention particulière portée aux dynamiques de verdissement dans les deux quartiers d'affaires stratégiques que sont le QCA et le Croissant Ouest. Le Baromètre 2016 cherche notamment à approcher les choix d'acquisition des investisseurs et l'impact des certifications sur l'attractivité des bureaux sur ce périmètre.

Nous vous invitons vivement à découvrir les résultats de cette nouvelle édition : bonne lecture !

Nicolas REGNIER | Président de Green Soluce



France GBC est heureuse d'être le partenaire communication de cette édition 2016, et de soutenir ainsi les résultats d'une étude de premier ordre.

En effet, le Baromètre de la Certification Environnementale nous offre l'opportunité de mesures fiables sur l'état des lieux des principales certifications environnementales en France. Il fournit ainsi aux acteurs de l'immobilier et de la construction durable des repères solides de comparaison, nécessaires à l'analyse objective et à la prise de décision. Etude annuelle, le Baromètre de la Certification Environnementale permet de faire le point sur les tendances de fonds du marché tertiaire du « green building » en France. L'attention nouvelle apportée aux actifs de commerce, ainsi qu'à la perspective de l'investisseur est un éclairage supplémentaire précieux pour les décideurs de l'immobilier.

Merci à Green Soluce & bonne lecture à tous !

Meka BRUNEL | Présidente de Ivanhoé Cambridge Europe

© Green Soluce, 2016

Tous droits de reproduction, d'adaptation et d'exécution réservés pour tous les pays.

LES AUTEURS



Green Soluce est un cabinet de conseil spécialisé dans l'immobilier et la ville durable de demain.

L'équipe pluridisciplinaire et polyglotte (capacité de travail en français, anglais, allemand et espagnol) de Green Soluce réunit trois expertises pour la différenciation et la réussite des projets conduits par les entreprises et organismes publics et privés :

- Stratégie et innovation environnementale, sociétale et numérique à l'échelle du bâtiment, du quartier et de la ville
- Ingénierie technique sur l'ensemble des sujets de la durabilité du bâtiment avec notamment une expertise pointue en AMO BIM et BIM Management
- Expertise en montage de dossiers de financements publics et privés
- Conception et déploiement de dispositifs de communication efficaces

Contact : www.greensoluce.com



HBS-Research est une société qui s'est donnée comme objectif d'apporter aux professionnels de l'immobilier d'entreprise, les moyens de créer de la valeur à partir du digital. Cette valeur a été reconnue par plusieurs organismes comme BPI Excellence, Les Mercures HEC, Tremplin Sénat, FAST50 de Deloitte, DataConnections, FrenchWeb 500. Ainsi, elle a créé la 1ère base de données immeubles à partir de l'Open et du Big Data.

A ce jour, cette base de données décrit plus de 3,5 Millions d'immeubles en France. Par ailleurs, HBS-research réalise aussi des études marketing stratégique pour le compte des investisseurs et des promoteurs, permettant de trouver des actifs et de chercher des utilisateurs.

Les certifications NF HQE™, LEED® et BREEAM®

Le marché de l'immobilier tertiaire français compte trois certifications environnementales de référence : la certification NF HQE™, la certification BREEAM® et la certification LEED®.

La certification NF HQE™

La « Haute Qualité Environnementale » est une démarche de management de projet visant à maîtriser les impacts d'une opération de construction ou de réhabilitation sur l'environnement extérieur ainsi que sur le confort et la santé des usagers, tout en maîtrisant les processus opérationnels, liés ici aux phases de programmation, conception et réalisation. Cette démarche vise à obtenir la Qualité Environnementale du Bâtiment.

La certification est délivrée par l'organisme certificateur CERTIVEA, à l'issue d'audits portant sur le Système de Management de l'Opération (SMO) et sur la Qualité Environnementale du Bâtiment (QEB), chacun faisant l'objet d'un référentiel technique propre à 14 cibles réparties en quatre catégories : Energie, Environnement, Santé et Confort.

Un référentiel HQE 2016 est actuellement en cours d'établissement, afin d'accompagner les acteurs vers les bâtiments durables. Une démarche qui se veut plus globale fondée sur des aspects économiques mais aussi environnementaux et sociétaux et s'appuyant ainsi sur les trois piliers du développement durable. Ce nouveau référentiel est issu du cadre de référence de l'Association HQE qui pose 4 engagements et 12 objectifs. Décorrélés des phases traditionnelles d'une opération, ces repères se veulent plus simples pour faciliter la transversalité entre tous les acteurs d'un projet.

La certification BREEAM®

« Building Research Establishment Environmental Assessment Method » est une méthode d'évaluation des performances environnementales des bâtiments pour la conception, la construction et le fonctionnement de bâtiments écologiques, développée par le BRE (Building Research Establishment), un établissement privé britannique.

Seul le référentiel « BREEAM® International » est utilisé en France parmi les différentes versions existantes du BREEAM®.

Un premier processus de certification se déroule lors des phases de programmation et de conception.

La certification BREEAM® recouvre quant à elle 10 catégories : Management, Santé et Bien-être, Energie, Transport, Eau, Matériaux, Déchets, Etudes de site et Ecologie, Pollution et Innovation.

La certification LEED®

« Leadership in Energy and Environmental Design » est un système d'évaluation des performances environnementales de construction ou de réhabilitation des bâtiments d'origine américaine délivrée par le GBCI (Green Building Council Institute).

Les exigences de la certification LEED® regroupe sept catégories : Aménagement écologique des sites, Gestion de l'eau, Energie et Atmosphère, Matériaux et Ressources, Qualité environnementale intérieure, Innovation en Design et Région prioritaire.

Ces cinq premières catégories renvoient à la Qualité Environnementale du Bâtiment. Les deux dernières catégories concernent les technologies innovantes employées et la situation géographique du projet susceptible d'être favorisée.

Il existe à l'échelle internationale d'autres certifications telles que la certification d'origine allemande du DGNB, « Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. », aussi appelée « German Sustainable Building Council ». Toutefois, celle-ci est encore trop peu répandue en France pour que sa prise en compte soit pertinente dans la présente étude.

Pour plus d'informations sur ces certifications, n'hésitez pas à consulter l'étude « Les certifications environnementales internationales pour la conception et la construction des bâtiments non résidentiels », publiée en juin 2015 par France GBC.

MÉTHODOLOGIE

Objectif du Baromètre de la Certification Environnementale Edition 2016

Le Baromètre 2016 se veut être un outil d'aide à la décision pour les maîtres d'ouvrage du secteur de l'immobilier tertiaire. Il présente ainsi un panorama fiable et objectif de l'état actuel et des tendances en termes de certification environnementale pour l'immobilier non résidentiel.

Il vise à comparer sur de mêmes bases quantitatives les trois principales certifications choisies en France.

Les informations utilisées dans la présente étude proviennent des bases de données fournies par les trois organismes certificateurs :

- **NF HQE™**

<http://www.certivea.fr/nos-certifications/certifications-batiments-non-residentiels/nf-HQE@-batiments-tertiaires>

- **BREEAM®**

<http://www.greenbooklive.com/search/scheme.jsp?id=202>

- **LEED®**

<http://www.usgbc.org/projects>

Les données ont été arrêtées au **31 décembre 2015**.

Pour être comparables, ces données ont nécessité un tri et une vérification détaillée.

Méthodologie d'analyse

Les bases de données initiales étant relativement hétérogènes, certains principes méthodologiques ont été mis en place afin de garantir la fiabilité des informations.

Ont été par exemple constatées les différences suivantes :

- Les opérations immobilières certifiées ne sont pas forcément enregistrées sous le même nom suivant les organismes certificateurs
- Certaines opérations peuvent avoir été enregistrées, avoir validé les audits intermédiaires mais ne pas être allées au bout du processus de certification
- Certaines opérations sont parfois réalisées et livrées par tranche portant chacune un certificat, ce qui peut créer des doublons,
- Les certifications, notamment en exploitation, ont des dates de validité qui nécessitent parfois des suivis annuels pour être prolongées. Seules les certifications valides au 31/12/2015 ont été comptabilisées,
- Certaines opérations ont changé de propriétaire durant le processus de certification et apparaissent plusieurs fois dans les listes.

Pour cela, et afin de regrouper les données de manière fiable et cohérente sans réaliser de doublons, les éléments suivants ont été intégrés ou pris en compte :

- La nature de l'activité hébergée par l'opération et le type de travaux (neuf ou rénovation) ont été revérifiés pour chaque projet NF HQE™, LEED® et BREEAM®, et cela à partir de recoupements par rapport aux surfaces, type de propriétaire, cadastre, offres à la vente et à la location, permis de construire et baux,
- Pour les statistiques liées au nombre d'opérations toutes activités tertiaires confondues, seule l'activité majoritaire en termes de surface est retenue, afin d'éviter les doublons (en cas de multi-activités au sein d'une même opération),
- Chaque opération a été géo-localisée,
- Le terme « opération » désigne un (ou plusieurs) bâtiment(s) neuf(s), existant(s) ou ayant été rénové(s), identifié(s) par une adresse unique,
- Une opération est considérée comme certifiée si elle a validé l'audit de fin de travaux, ou si elle a effectivement validé l'audit de suivi annuel dans le cas d'une certification en exploitation.

Chapitre I

Où en sommes-nous dans le secteur tertiaire en 2016 ?

1 | Que disent les chiffres pour les opérations certifiées en construction et en rénovation ?

Le passage de l'édition 2015 à l'édition 2016 est le résultat de nouvelles opérations entrant dans le processus de certification, d'opérations dont le processus de certification n'a pas abouti ou dont le certificat a été retiré. Si la Figure 1 présente les chiffres à la fois pour les opérations en cours et les opérations livrées, la suite du présent Baromètre se focalisera uniquement sur les opérations pour lesquelles toutes les étapes du processus de certification ont été validées sauf exception.

POINT DE DÉPART

les bases de données des organismes certificateurs

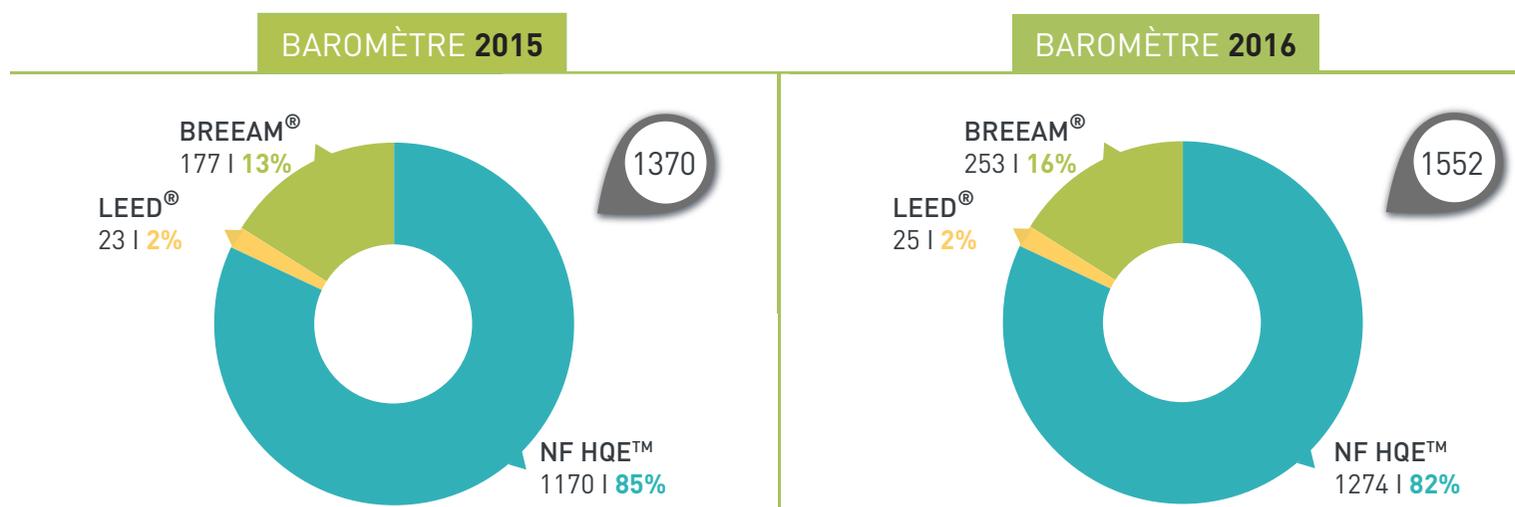


Figure 1 | Répartition en cumulé du nombre de certifications pour les opérations certifiées ou en cours de certification en France par type de certification

On compte **965 certifications NF HQE™, BREEAM® et LEED® obtenues**, tous secteurs confondus, depuis l'entrée de la certification environnementale sur le marché en France.

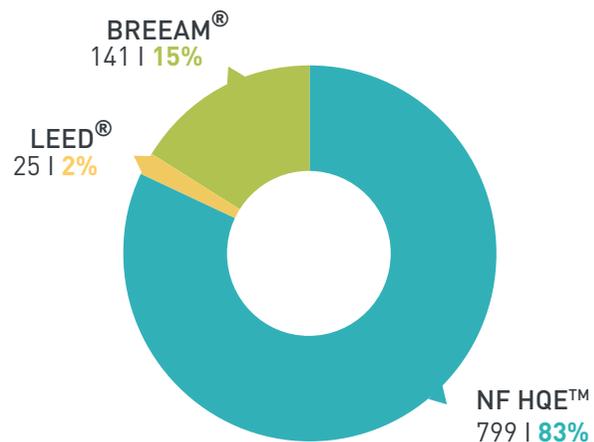


Figure 2 | Répartition en cumulé du nombre de certifications en France par type de certification

Quelle est la tendance de certification sur le marché Français?

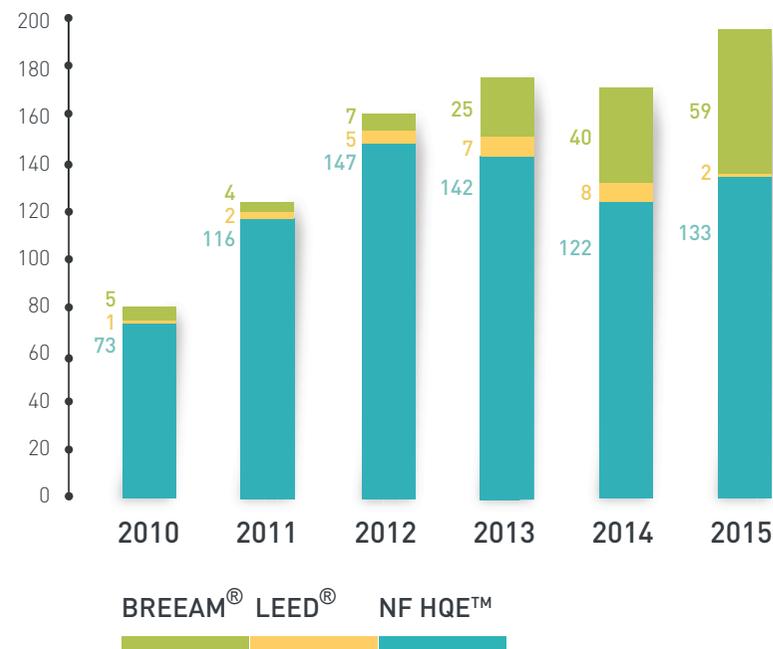


Figure 3 | Evolution du nombre de certifications obtenues en France ces 5 dernières années



Il s'agit du nombre de **certifications obtenues**. Ainsi, une opération doublement certifiée, **NF HQE™** et **BREEAM®** par exemple, sera comptabilisée deux fois.

475 certifications **NF HQE™** et 112 certifications **BREEAM®** sont en cours du processus de certification au 31 décembre 2015.

NF HQE™

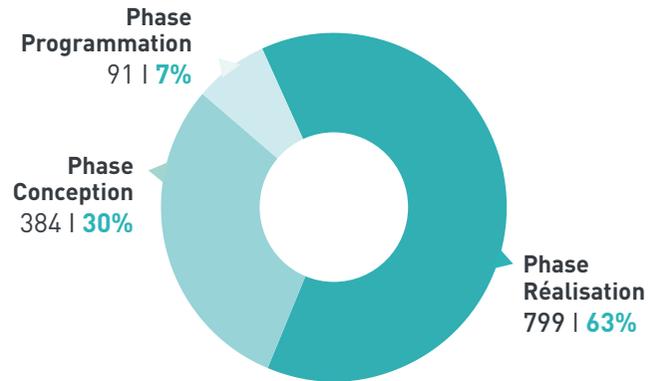


Figure 4 | Etat d'avancement des opérations certifiées NF HQE™

BREEAM®

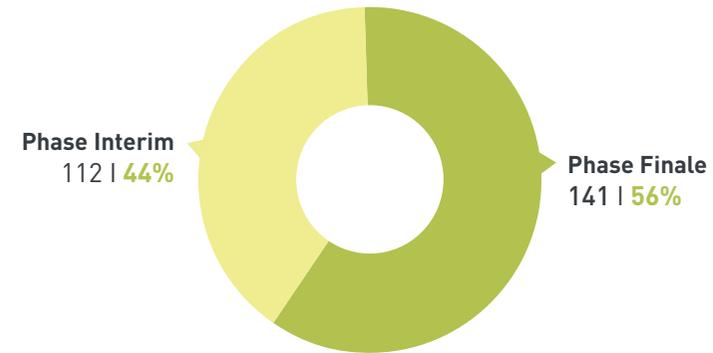


Figure 5 | Etat d'avancement des opérations certifiées BREEAM®



91 opérations ont franchi la première étape du processus de certification **NF HQE™** (l'audit de la phase programmation), 384 ont franchi la deuxième étape du processus de certification **NF HQE™** (l'audit de la phase de conception), 799 ont franchi les trois étapes du processus de certification **NF HQE™** (les audits des phases programmation, conception et réalisation).

112 opérations ont franchi l'étape intermédiaire, appelée « Interim », du processus de certification **BREEAM®**, 141 ont franchi les deux étapes du processus de certification **BREEAM®** (Interim et Finale).

25 opérations sont arrivées au bout du processus de certification LEED®. Si toutefois le système d'évaluation **LEED®** prévoit des échanges avec l'organisme certificateur en cours de projet, la base de données fournie par l'USGBC n'indique pas l'attribution de certificats intermédiaires à la différence des certifications **NF HQE™** et **BREEAM®**.

2 | Que disent les chiffres pour les opérations certifiées en exploitation ?

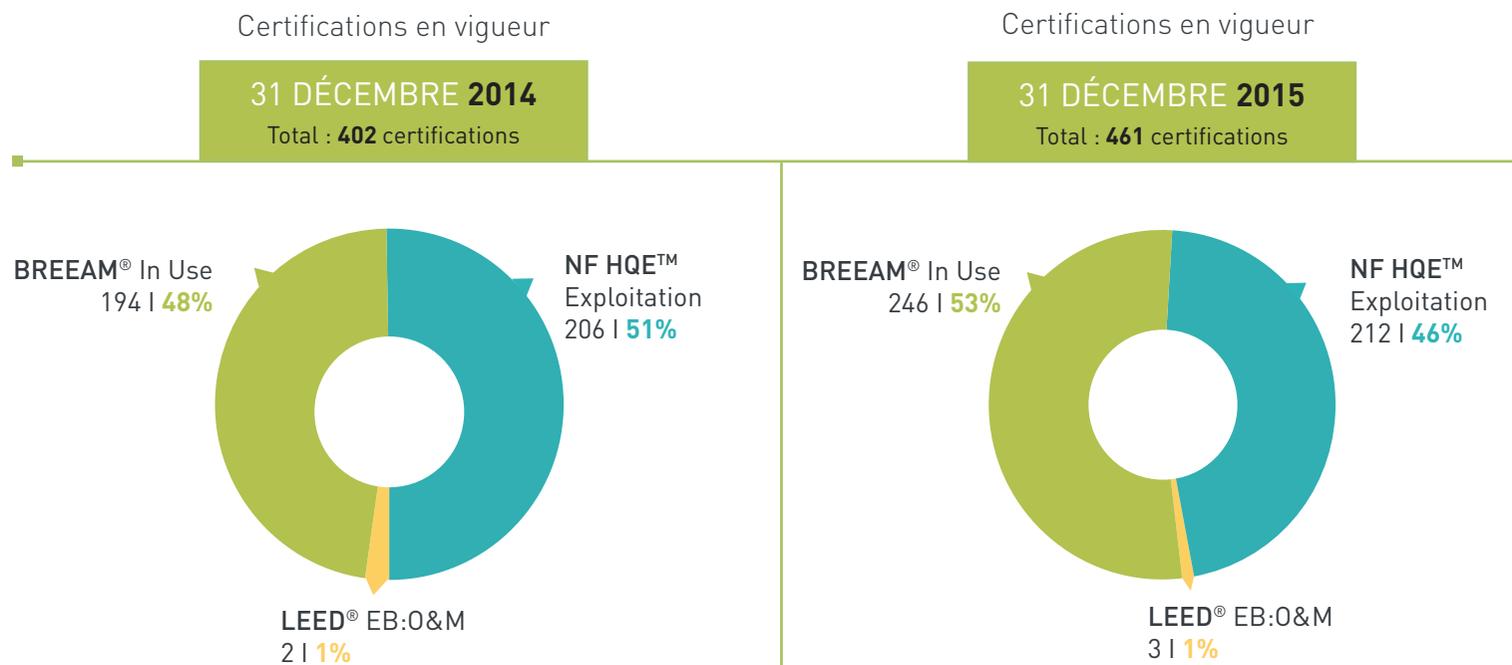


Figure 6 | Répartition du nombre de certifications en exploitation en France en 2015

Figure 7 | Répartition du nombre de certifications en exploitation en France en 2016



Il s'agit du nombre de **certifications obtenues et en cours de validité**. Ainsi, une opération doublement certifiée, **NF HQE™** Exploitation et **BREEAM®** In-Use par exemple, sera comptabilisée deux fois.

3 | Quels secteurs d'activité sont certifiés pour les opérations neuves ou les rénovations

NF HQE™

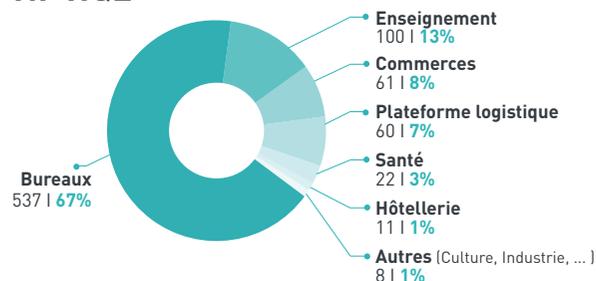


Figure 8 | Répartition des certifications NF HQE™ par activité pour les constructions neuves ou les rénovations

BREEAM®

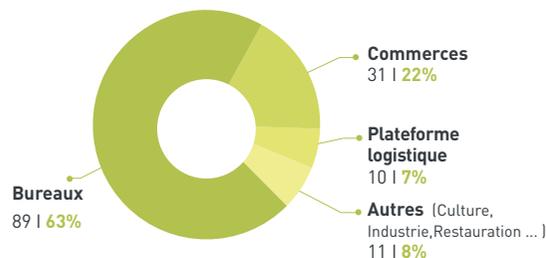


Figure 9 | Répartition des certifications BREEAM® par activité pour les constructions neuves ou les rénovations

LEED®



Figure 10 | Répartition des certifications LEED® par activité pour les constructions neuves ou les rénovations

Les propriétaires de **bureaux**, d'**établissements d'enseignement**, de **commerces** et de **plateformes logistiques** sont les plus demandeurs d'une certification environnementale.

4 | Quels secteurs d'activité sont certifiés pour les opérations en exploitation ?

NF HQE™

Exploitation

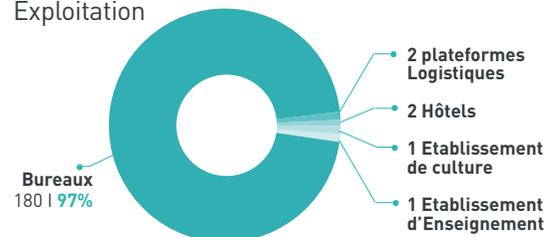


Figure 11 | Répartition des certifications NF HQE™ Exploitation par activité pour les constructions neuves ou les rénovations

BREEAM®

In-Use

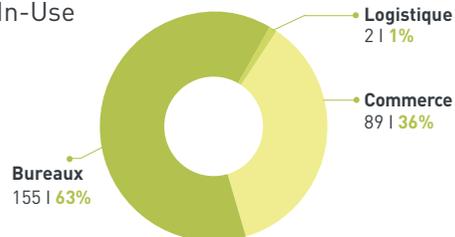


Figure 12 | Répartition des certifications BREEAM® In-Use par activité pour les constructions neuves ou les rénovations

LEED®

EB: O&M

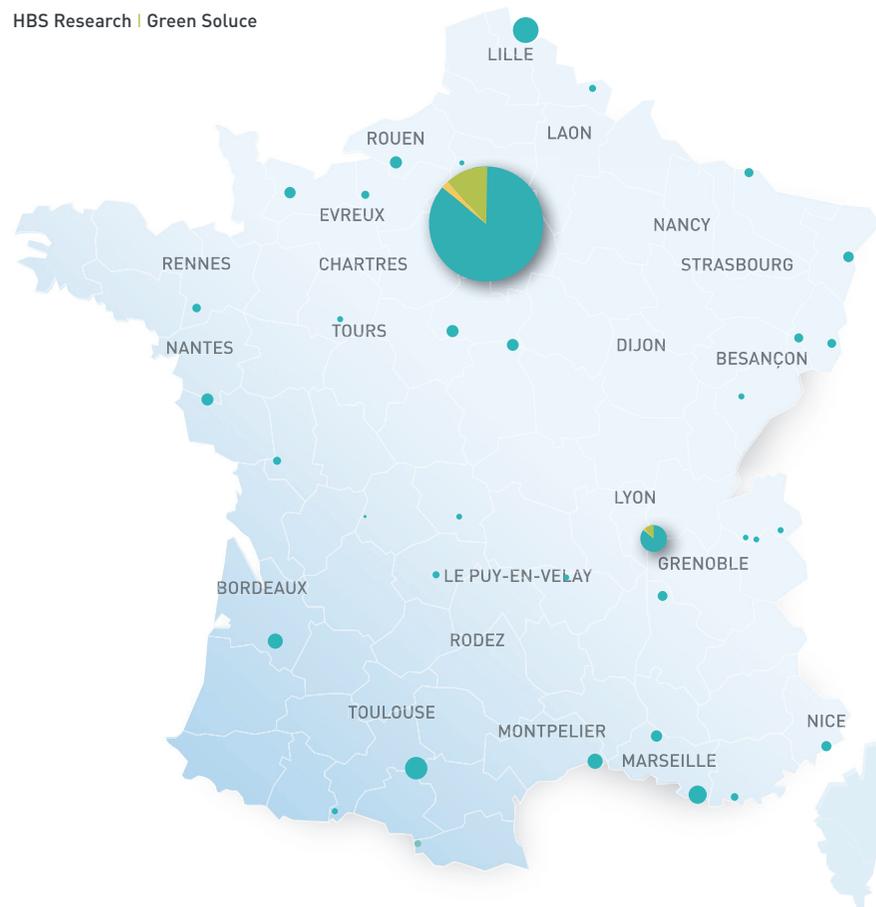


Figure 13 | Répartition des certifications LEED® EB : O&M par activité pour les constructions neuves ou les rénovations

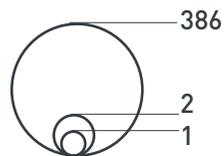
Les **propriétaires de commerces** ciblent davantage la certification environnementale **BREEAM® In-Use**.

Chapitre II

Quelles certifications ont été choisies pour les opérations de bureaux ?



Carte 1 | Les opérations de bureaux neuves ou de rénovation certifiées en France



Nombre et part de bâtiments certifiés par unité urbaine

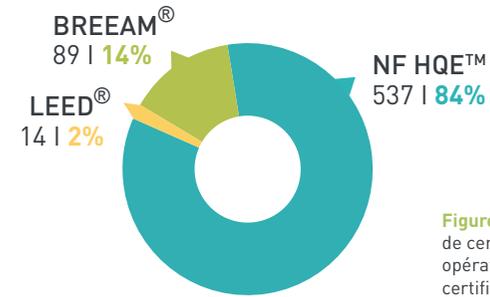


Figure 14 | Répartition du nombre de certifications en France pour les opérations de bureaux par type de certification

Vers quelles certifications se tournent les propriétaires de bureaux en construction ?

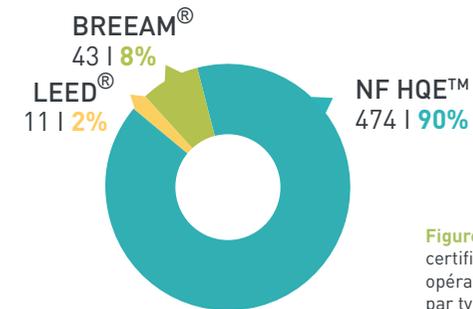


Figure 15 | Répartition du nombre de certifications en France pour les opérations de bureaux en construction par type de certification

Vers quelles certifications se tournent les propriétaires de bureaux en rénovation ?

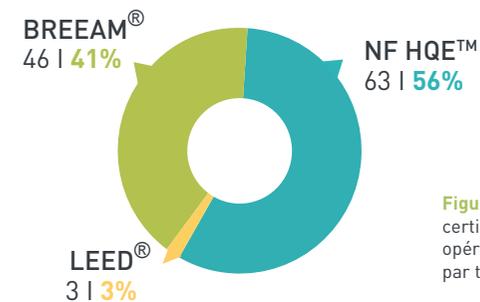


Figure 16 | Répartition du nombre de certifications en France pour les opérations de bureaux en rénovation par type de certification

1 | Quelles sont les tendances de certification pour les opérations neuves ou de rénovation de bureaux ?

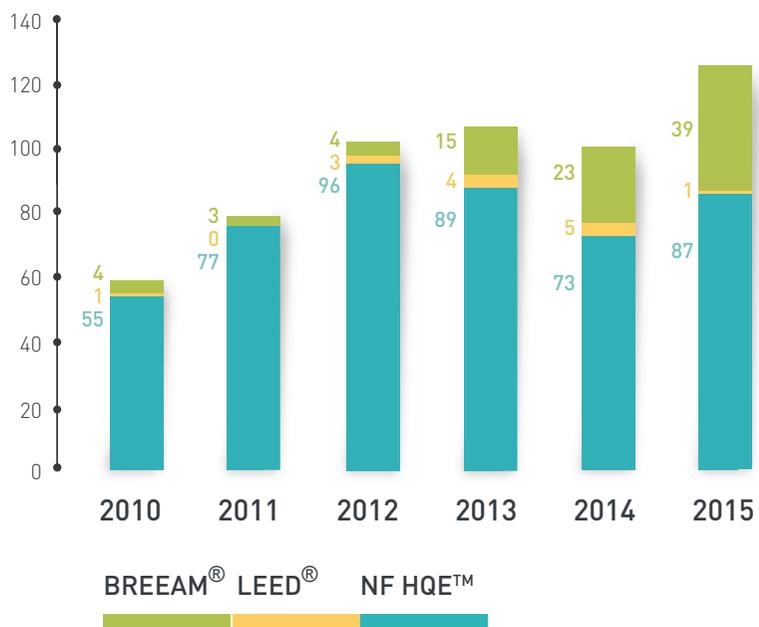


Figure 17 | Evolution du nombre d'opérations de bureaux certifiées livrées par an



Il s'agit du nombre de certifications obtenues. Ainsi, une opération doublement certifiée, **NF HQE™** et **BREEAM®** par exemple, sera comptabilisée deux fois.

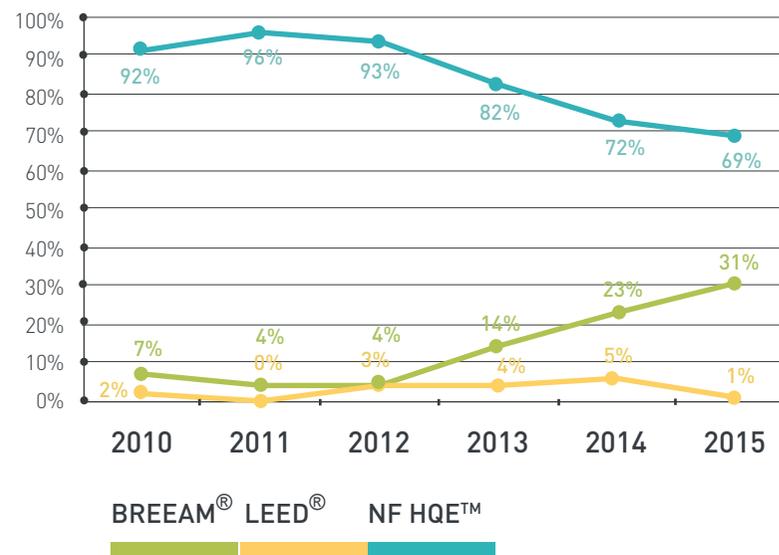


Figure 18 | Evolution de la répartition des certifications obtenues en France pour les opérations de bureaux ces 5 dernières années



La certification **HQE** représente 69% des certifications obtenues en 2015 et le **BREEAM®** représente 31%.

2 | Quelle certification est privilégiée selon la surface de l'opération de bureaux ?

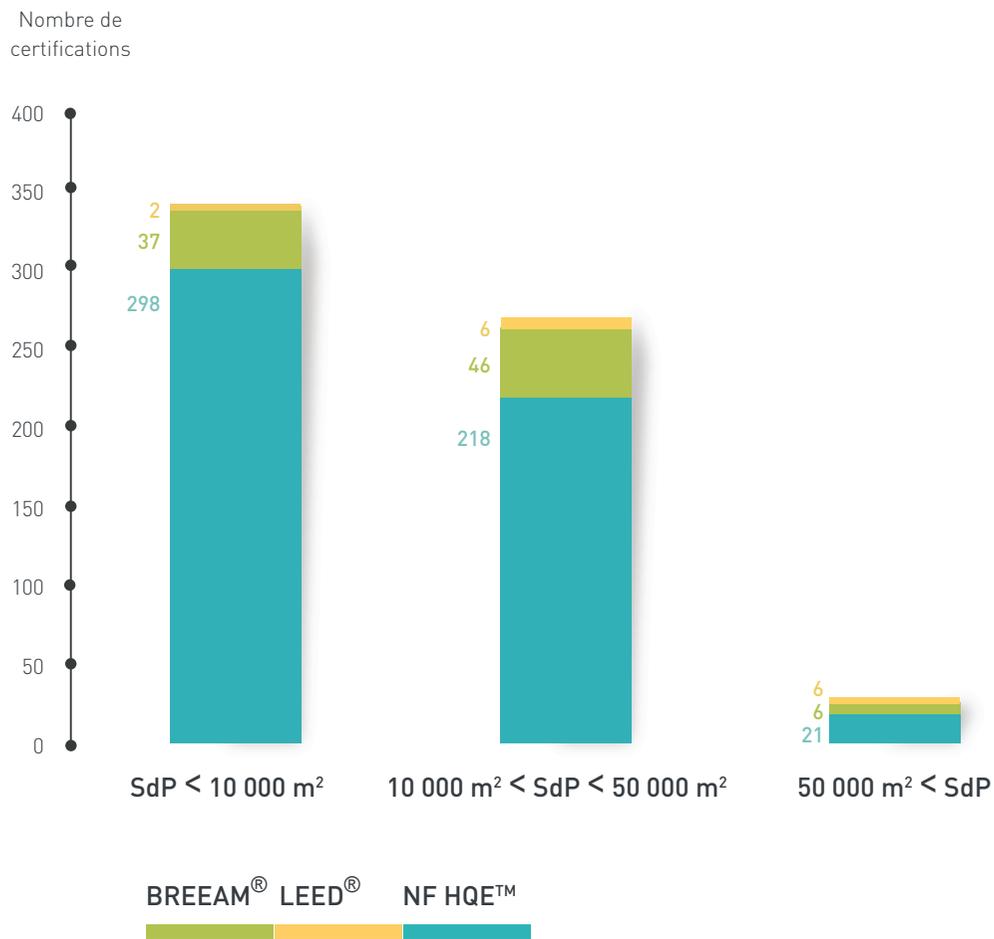


Figure 19 | Répartition des différentes certifications par intervalle de surface de bureaux

Surface de Plancher	Certifications
SdP < 10 000 m²	337
10 000 m² < SdP < 50 000 m²	270
50 000 m² < SdP	33

3 | Quel niveau de performance est visé pour les opérations de bureaux ?

474 constructions certifiées **NF HQE™**



63 rénovations certifiées **NF HQE™**



Lorsqu'une certification NF HQE™ est visée, les opérations de rénovation visent et atteignent des niveaux de performance plus élevés que les opérations de construction neuve.

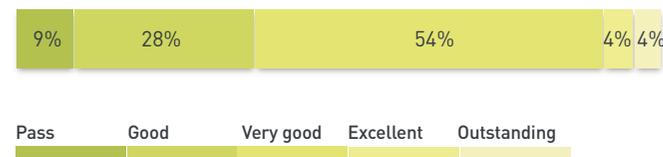
13% des rénovations ont un niveau de performance « Exceptionnel » contre 9% pour les constructions neuves.

46% des rénovations ont un niveau de performance « Excellent » contre 36% pour les constructions neuves.

43 constructions certifiées **BREEAM®**



46 rénovations certifiées **BREEAM®**



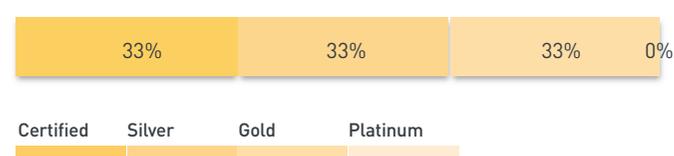
Lorsqu'une certification BREEAM® est visée, les opérations de construction neuve visent et atteignent des niveaux de performance plus élevés que les projets de rénovation.

28% des constructions neuves ont un niveau de performance « Excellent » contre 4% pour les rénovations.

11 constructions certifiées **LEED®**



3 rénovations certifiées **LEED®**



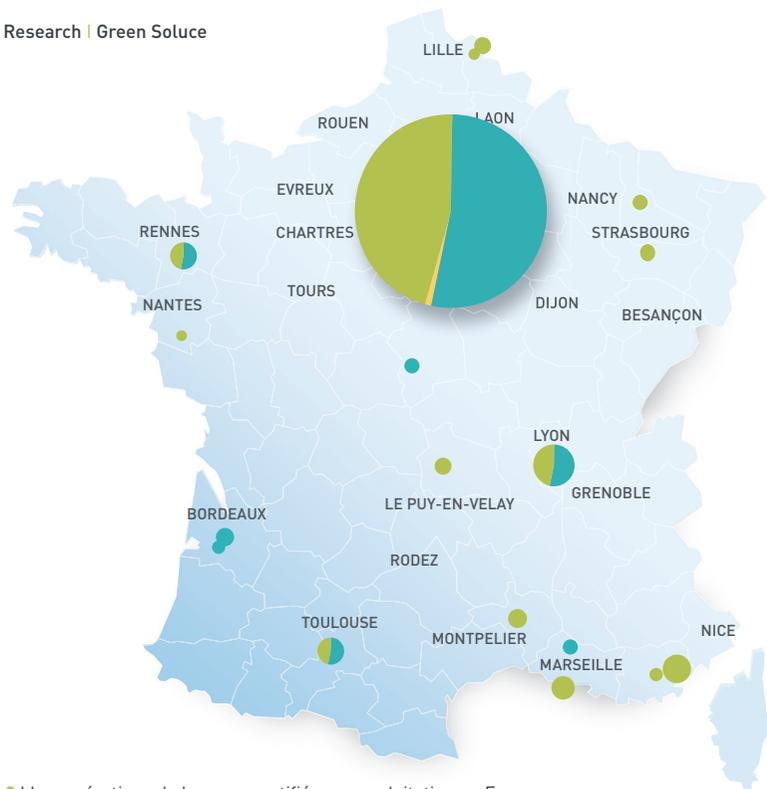
Lorsqu'une certification LEED® est visée, les opérations de construction neuve visent et atteignent des niveaux de performance plus élevés que les projets de rénovation.

64% des constructions neuves (7 projets) ont un niveau de performance « Platinum », tandis qu'aucun projet de rénovation n'est recensé à ce niveau de performance.

Figure 20 | Répartition des niveaux de performance des certifications pour les opérations de bureaux neuves ou de rénovation

4 | Quelles certifications ont été choisies pour les opérations de bureaux en exploitation ?

HBS Research | Green Soluce



Carte 2 | Les opérations de bureaux certifiées en exploitation en France

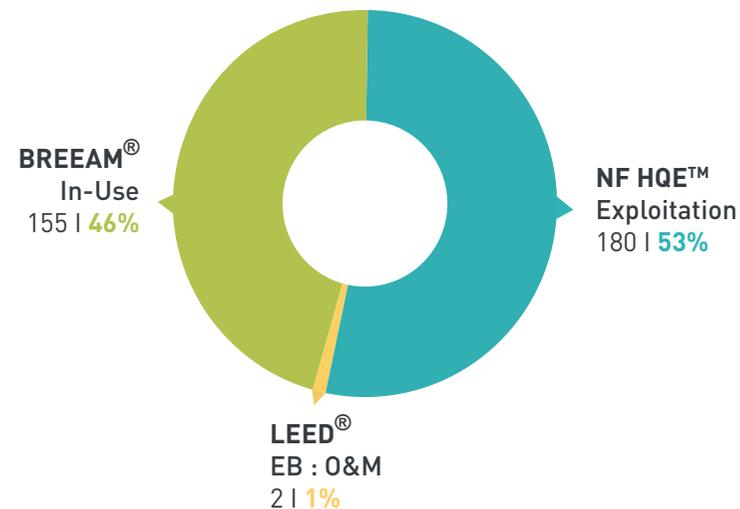
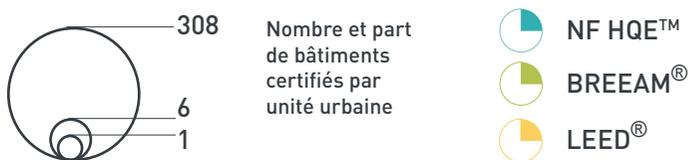


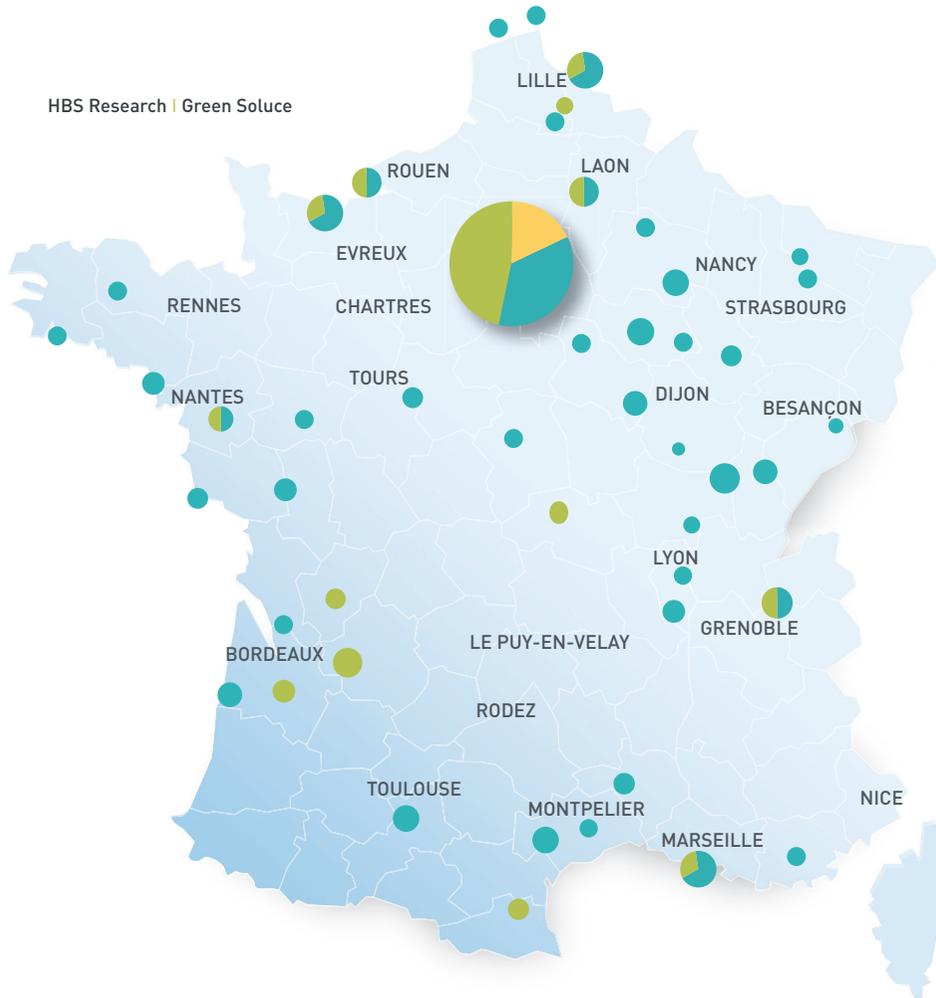
Figure 21 | Répartition du nombre de certifications en exploitation en France pour les opérations de bureaux par type de certification



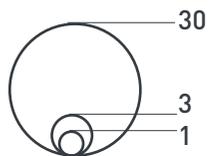
Il s'agit du nombre de certifications obtenues. Ainsi, une opération doublement certifiée, **NF HQE™ Exploitation** et **BREEAM® In-Use** par exemple, sera comptabilisée deux fois.

Chapitre III

Quelles certifications ont été choisies pour les opérations de commerce ?



Carte 3 | Les opérations de commerce neuves ou en rénovation certifiées en France



Nombre et part de bâtiments certifiés par unité urbaine

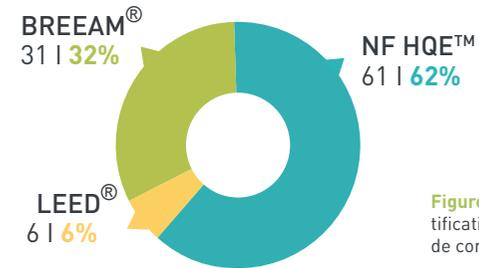


Figure 22 | Répartition du nombre de certifications en France pour les opérations de commerce par type de certification

Vers quelles certifications se tournent les propriétaires de commerce en construction ?

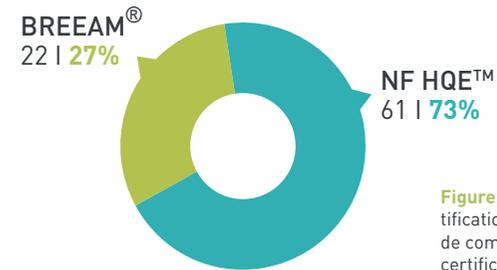


Figure 23 | Répartition du nombre de certifications en France pour les opérations de commerce en construction par type de certification

Vers quelles certifications se tournent les propriétaires de commerce en rénovation ?



Figure 24 | Répartition du nombre de certifications en France pour les opérations de commerce en rénovation par type de certification

1 | Quelles sont les tendances de certification pour les opérations neuves ou de rénovation de commerce ?

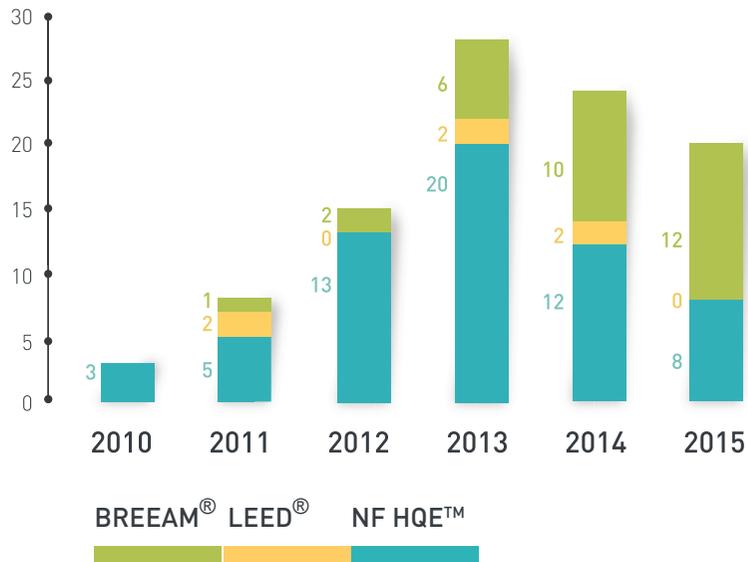


Figure 25 | Evolution du nombre d'opérations de commerce certifiées livrées par an



Il s'agit du nombre de certifications obtenues. Ainsi, une opération doublement certifiée, **NF HQE™** et **BREEAM®** par exemple, sera comptabilisée deux fois.

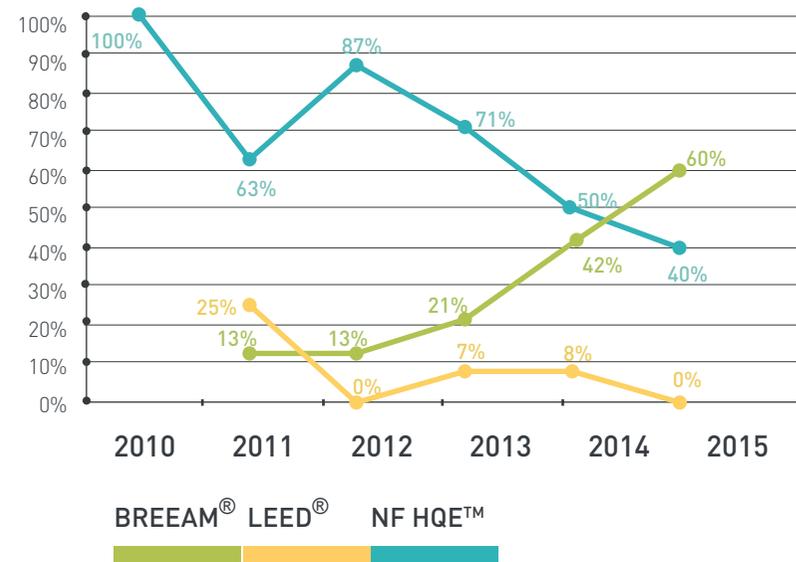


Figure 26 | Evolution de la répartition des certifications obtenues en France pour les opérations de commerce ces 5 dernières années



La certification **BREEAM®** représente 31% des certifications obtenues en 2015 et la certification **NF HQE™** représente 40%.

2 | Quelle certification est privilégiée selon la surface du commerce ?

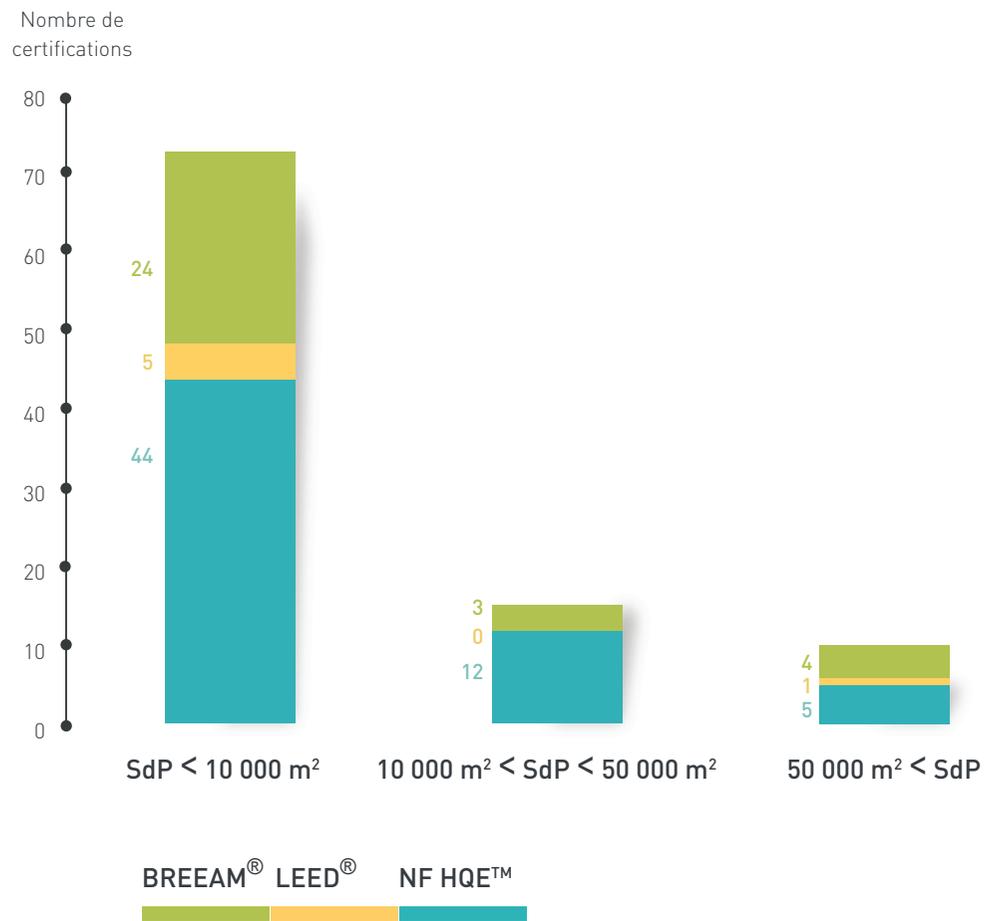


Figure 27 | Répartition des différentes certifications ventilée par surface de commerce

Surface de Plancher	Certifications
SdP < 10 000 m ²	73
10 000 m ² < SdP < 50 000 m ²	15
50 000 m ² < SdP	10

3 | Quel niveau de performance est visé pour les opérations de commerce ?

61 constructions certifiées **NF HQE™**



Lorsqu'une certification **NF HQE™** est visée, les constructions neuves visent et atteignent pour 64% d'entre elles le niveau de performance « Très bon ».

22 constructions certifiées **BREEAM®**



Lorsqu'une certification **BREEAM®** est visée, les opérations de construction neuve visent et atteignent des niveaux de performances plus élevés que les projets de rénovation. On remarque que 59% des constructions neuves ont un niveau de performance « Excellent » contre 11% pour les rénovations.

9 rénovations certifiées **BREEAM®**



Lorsqu'une certification **LEED®** est visée, les opérations de rénovation visent et atteignent des niveaux de performance élevés (67% pour le niveau « Gold » et 17% pour le niveau « Platinum »).

6 rénovations certifiées **LEED®**

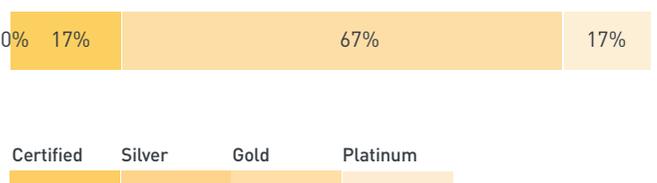


Figure 28 | Répartition des niveaux de performance des certifications pour les opérations de commerces

4 | Quelles certifications ont été choisies pour les opérations de commerce en exploitation ?

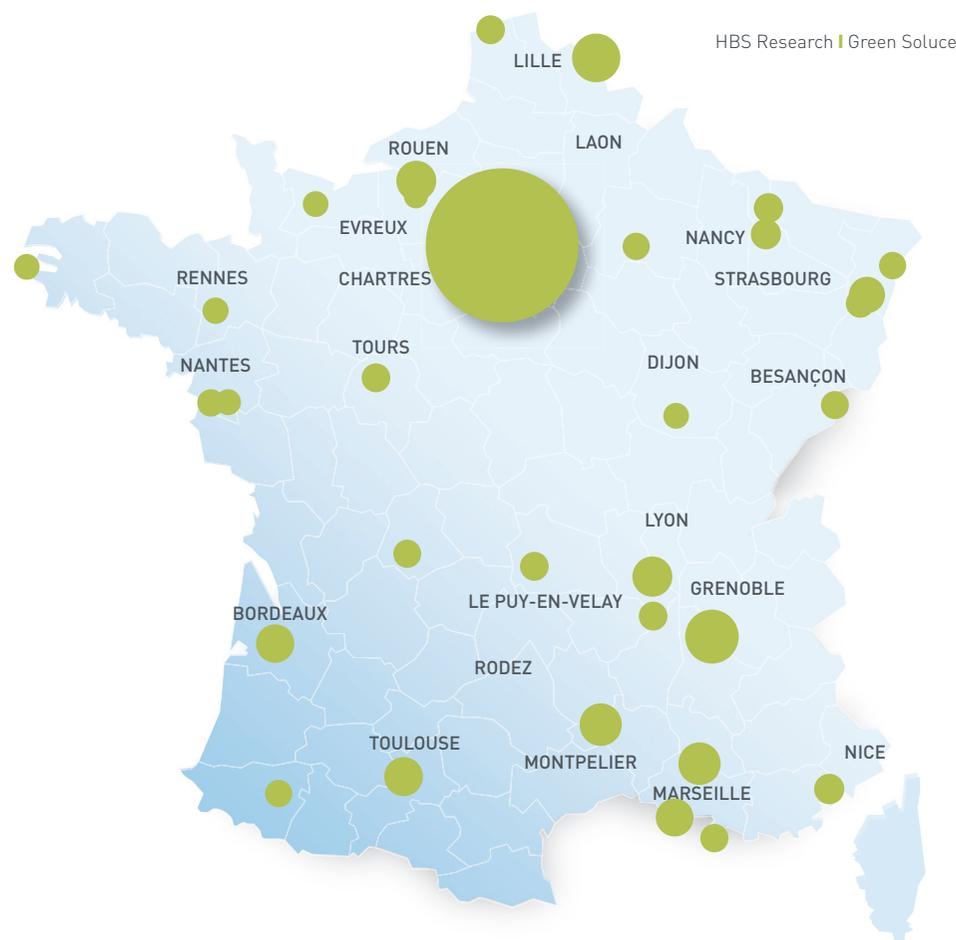
89 commerces sont certifiés **BREEAM®** In-Use.

Les certifications **NF HQE™** Exploitation

et **LEED®** EB : O&M ne sont pas recherchées pour les commerces.



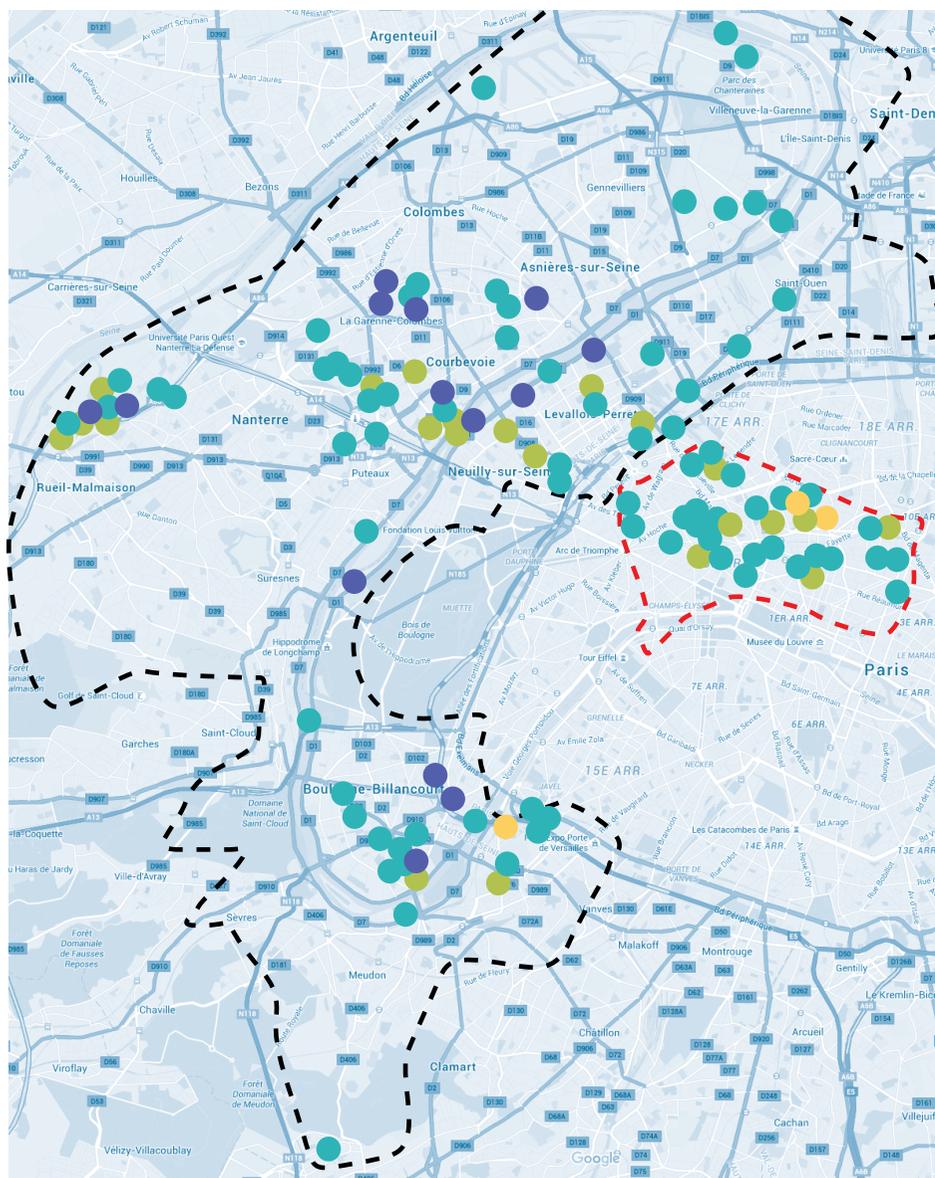
Nombre et part de bâtiments certifiés par unité urbaine



Carte 4 | Les opérations de commerce en exploitation certifiées en France

Chapitre IV

En quoi les chiffres révèlent-ils les dynamiques de décision des investisseurs dans les quartiers d'affaires stratégiques parisiens ?



Carte 5 | Certifications dans les deux quartiers d'affaires stratégiques : le Quartier Central des Affaires (QCA) et le Croissant Ouest

1 | Quelle dynamique pour les quartiers d'affaires stratégiques ?

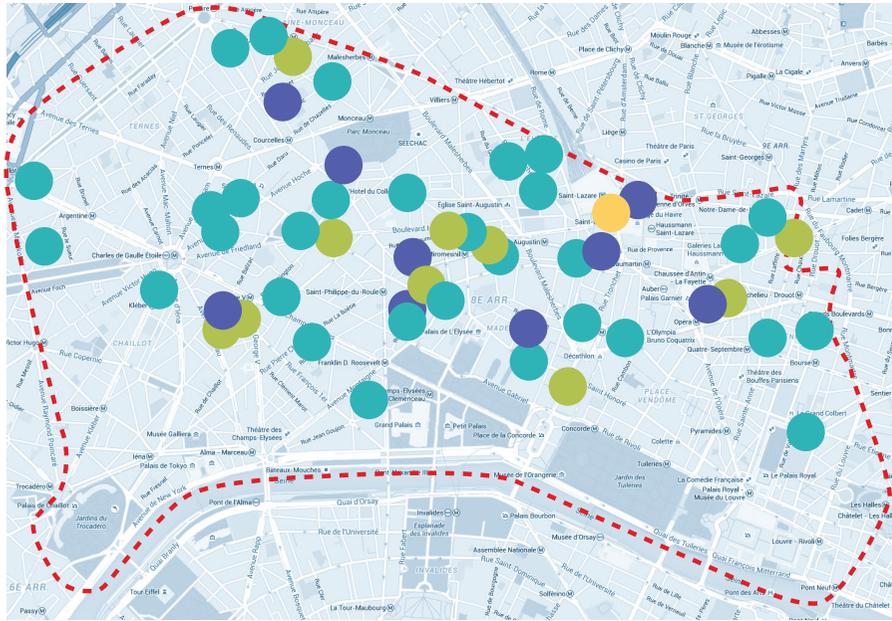
Afin d'évaluer le potentiel effet de « valorisation » des différentes certifications, deux quartiers parisiens ont été sélectionnés pour l'analyse : le Quartier Central des Affaires (QCA) et le Croissant Ouest. Ce choix se justifie par le nombre d'opérations certifiées en Île-de-France, bien supérieur au reste de l'hexagone, et par la nature de ces périmètres considérés comme des centres d'affaires majeurs à l'échelle métropolitaine.

Les principaux pôles d'affaires centraux sont identifiés par l'INSEE selon un certain nombre de critères, en particulier les densités d'emploi total, ainsi que d'autres indicateurs, tels que le volume d'emplois salariés, la densité et la part des cadres, le nombre de grands établissements et de sièges sociaux de plus de 100 salariés ou encore leur degré de spécialisation. Les pôles d'affaires centraux accueillent également un parc de bureaux important.



1 : Ensemble formé par les 1^{er}, 2^{ème}, 8^{ème}, 9^{ème}, 16^{ème} et 17^{ème} arrondissement de Paris.

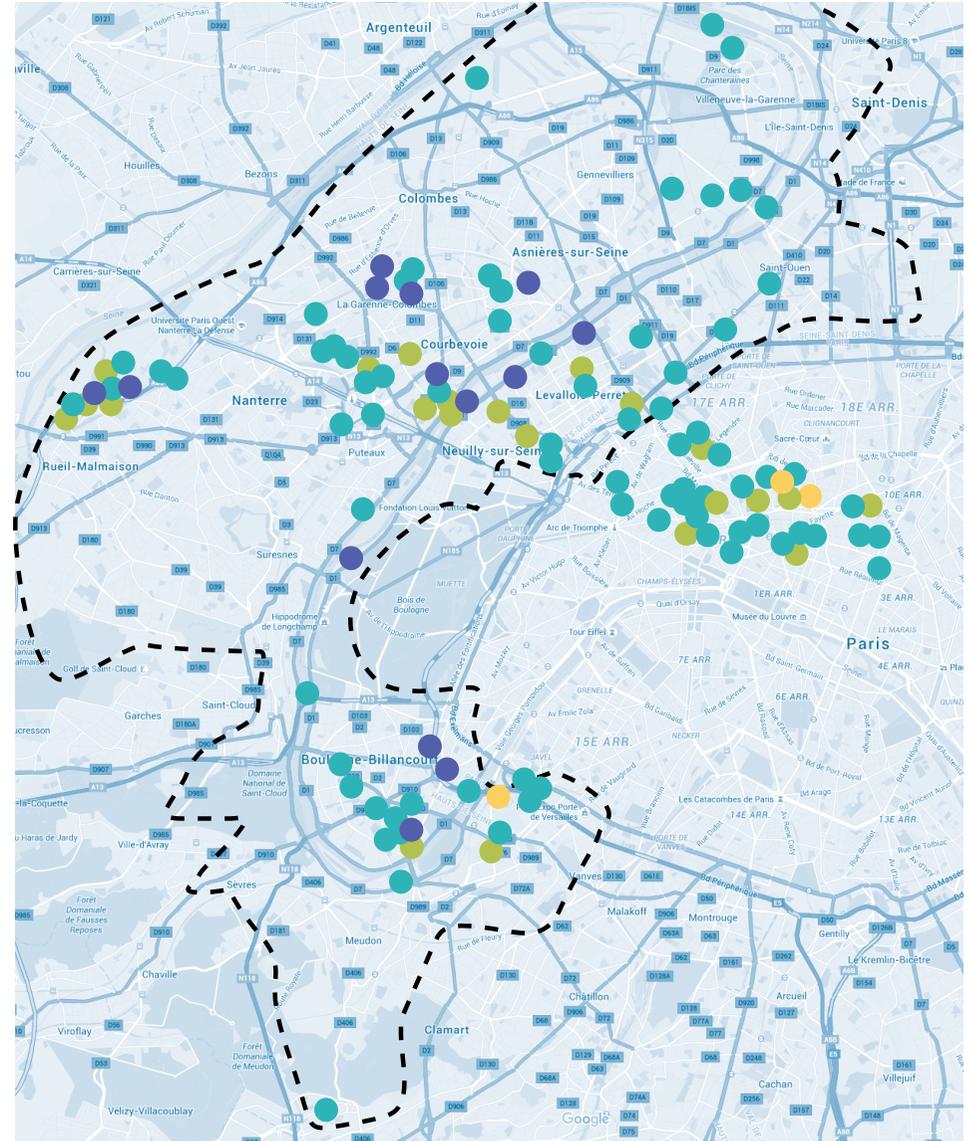
2 : Ensemble formé par les communes de Courbevoie, Nanterre, Puteaux, Rueil-Malmaison, Suresnes, Neuilly-sur-Seine, Levallois-Perret, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Sèvres, St-Cloud, Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy, Colombes, Gennevilliers, La Garenne-Colombes, Villeneuve-La-Garenne.



Carte 6 | Zoom sur les certifications dans le Quartier Central des Affaires (QCA)

-  NF HQE™
-  BREEAM®
-  LEED®
-  MULTI-CERTIFIÉS

-  Limite du Croissant Ouest
-  Limite du Quartier Central des Affaires (QCA)



Carte 7 | Zoom sur les certifications dans le Croissant Ouest

Quelle est l'importance de la mono-certification et de la multi-certification pour les opérations de bureaux neufs ou en rénovation ?

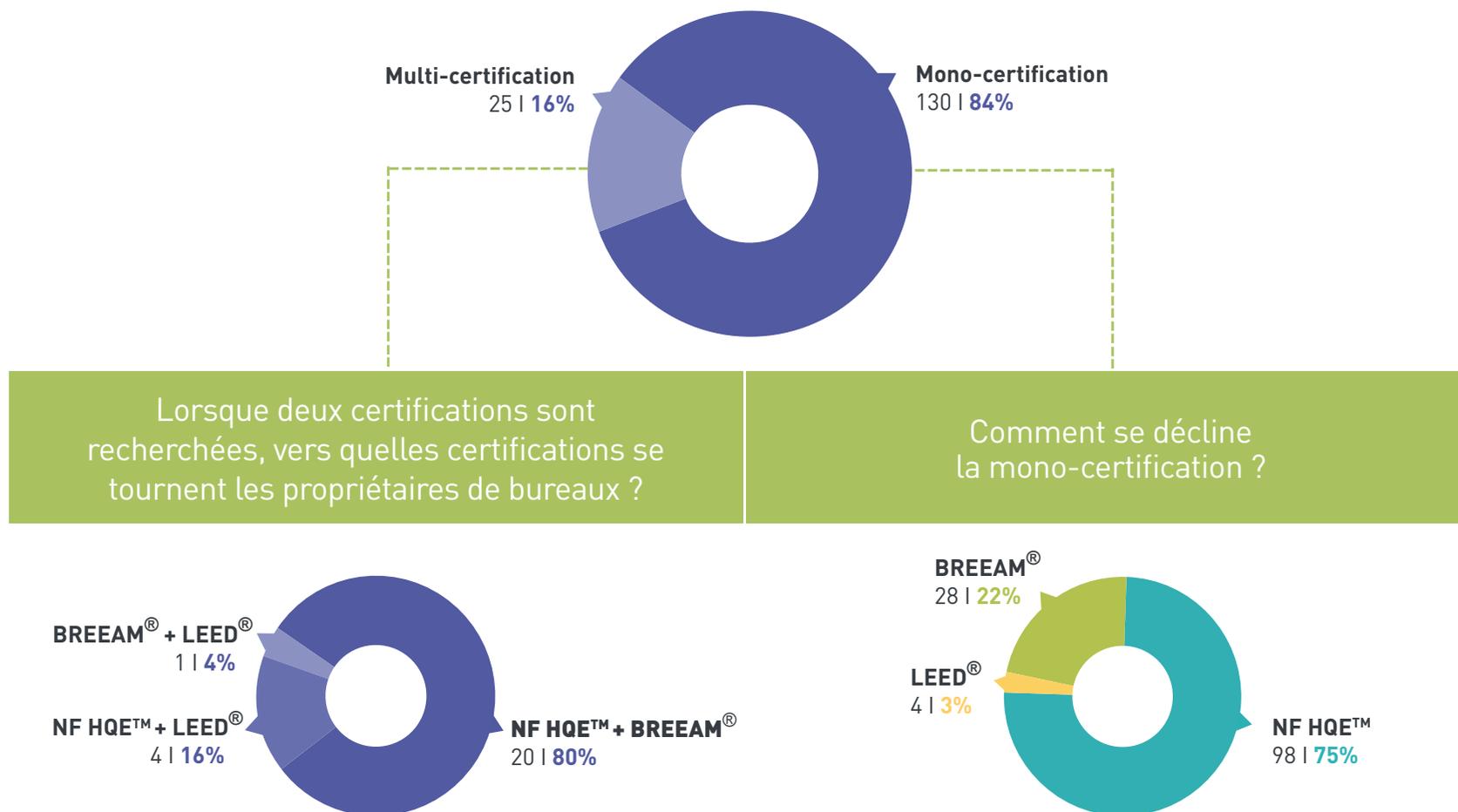


Figure 29 | Répartition des certifications pour les opérations de bureaux neufs ou en rénovation dans le QCA et le Croissant Ouest (mono ou multi-certification)

2 | Quelles sont les tendances de certifications pour les bureaux dans les quartiers d'affaires stratégiques parisiens ?

Parmi les opérations livrées dans les quartiers d'affaires du QCA et du Croissant Ouest, on dénombre en 2015 :

- ✓ 15 opérations certifiées **NF HQE™** soit **37%**
- ✓ 10 opérations certifiées **NF HQE™** et **BREEAM®** soit **24%**
- ✓ 15 opérations certifiées **BREEAM®** soit **37%**
- ✓ 1 opération certifiée **BREEAM®** et **LEED®** soit **2%**

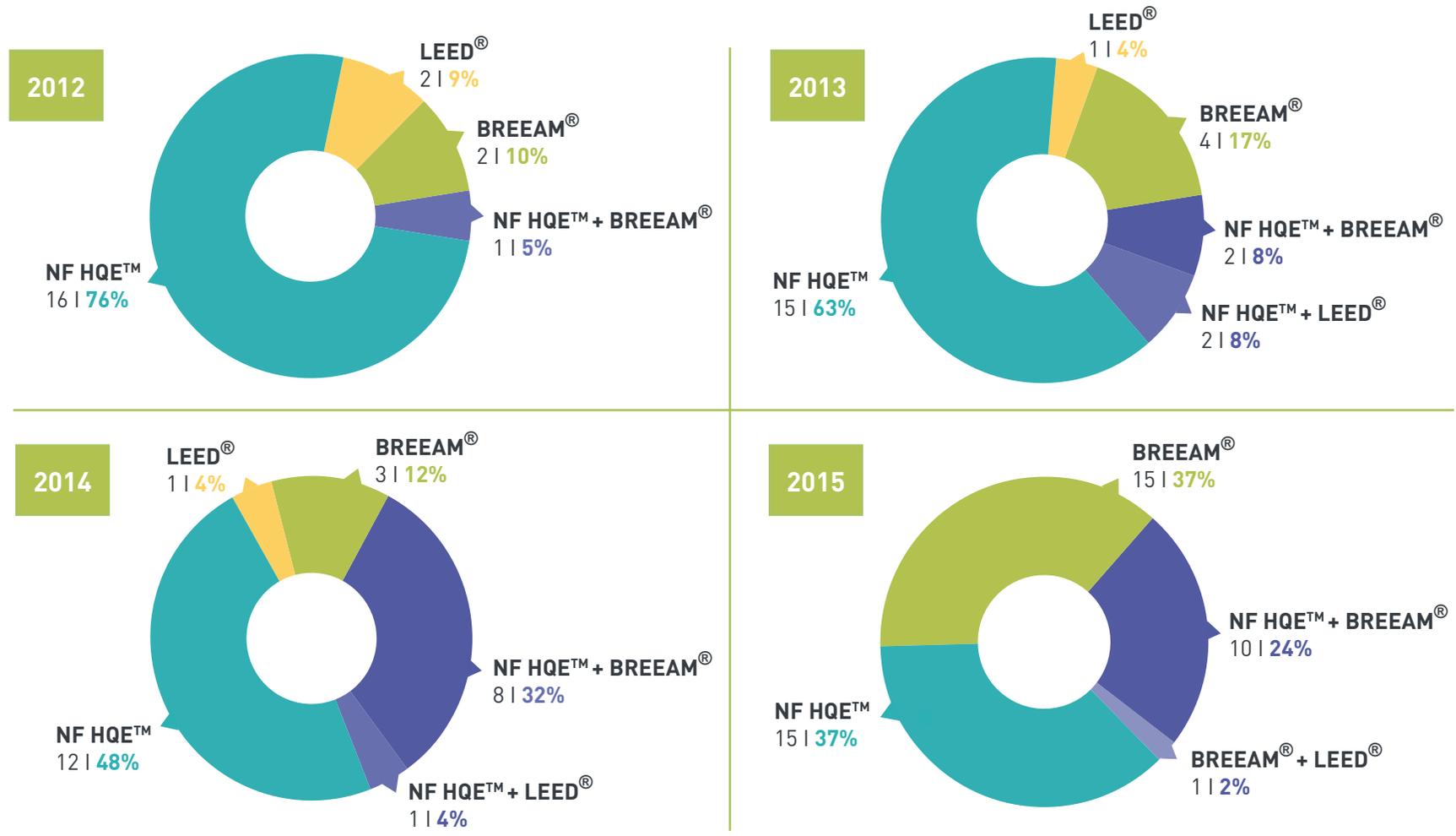


Figure 30 | Evolution de la répartition des certifications pour les opérations de bureaux neufs ou en rénovation dans le QCA et le Croissant Ouest par an

3 | Dans le QCA et le Croissant Ouest, quelles sont les certifications plébiscitées pour les opérations de bureaux selon la surface considérée ?

2 721 817 m² de bureaux sont certifiés dans le QCA et le Croissant Ouest.



Lorsque la surface de bureaux est supérieure à 50 000 m², quelles sont les certifications plébiscitées par les propriétaires de bâtiments dans le QCA et le Croissant Ouest ?

- 50% d'entre eux se sont tournés vers la certification **NF HQE™**
- 25% d'entre eux se sont tournés vers la certification **BREEAM®**
- 13% d'entre eux se sont tournés vers la certification **LEED®**
- 13% d'entre eux se sont tournés vers une double certification **NF HQE™** et **BREEAM®**

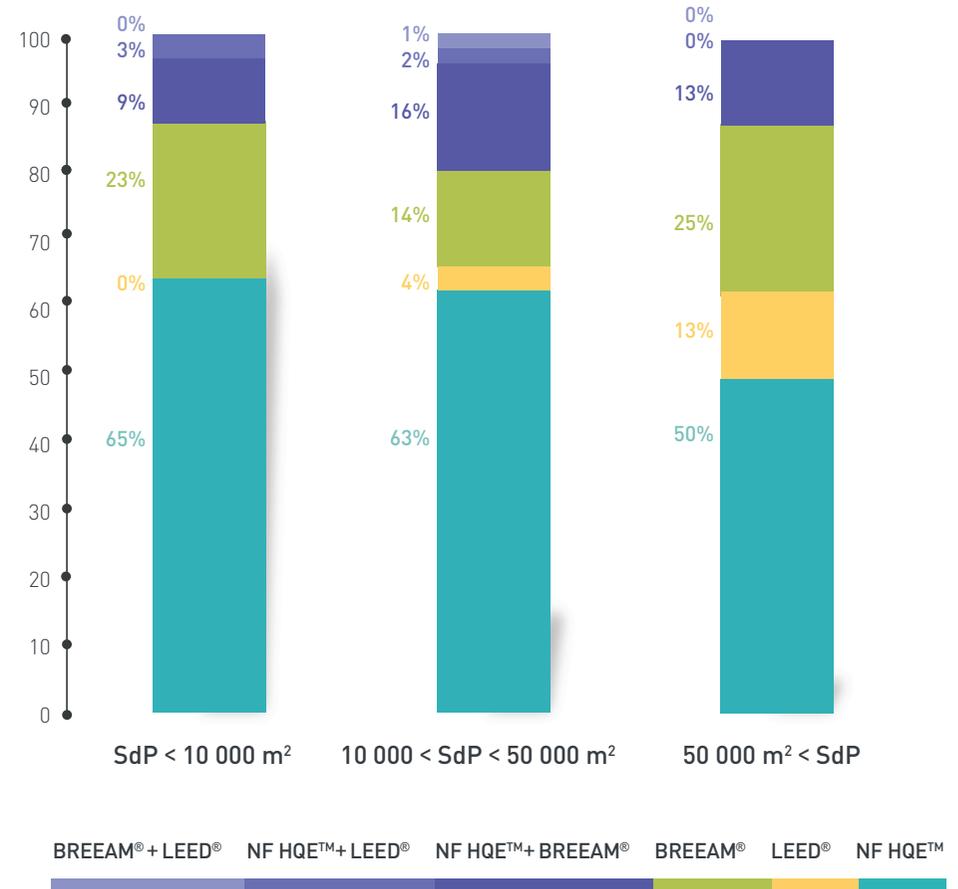


Figure 31 | Parts de marché des différentes certifications par intervalle de surface de bureau pour les opérations neuves ou de rénovation dans le QCA et le Croissant Ouest

4 | Quel niveau de performance est visé pour les bureaux dans le secteur du QCA et du Croissant Ouest ?

Lorsqu'une certification est visée pour une opération de bureaux, les niveaux de performance prédominants sur le marché sont ...

... les niveaux « Très bon » et « Excellent » pour la certification **NF HQE™**.

... les niveaux « Good » et « Very good » pour la certification **BREEAM®**.

... le niveau « Gold » pour la certification **LEED®**.

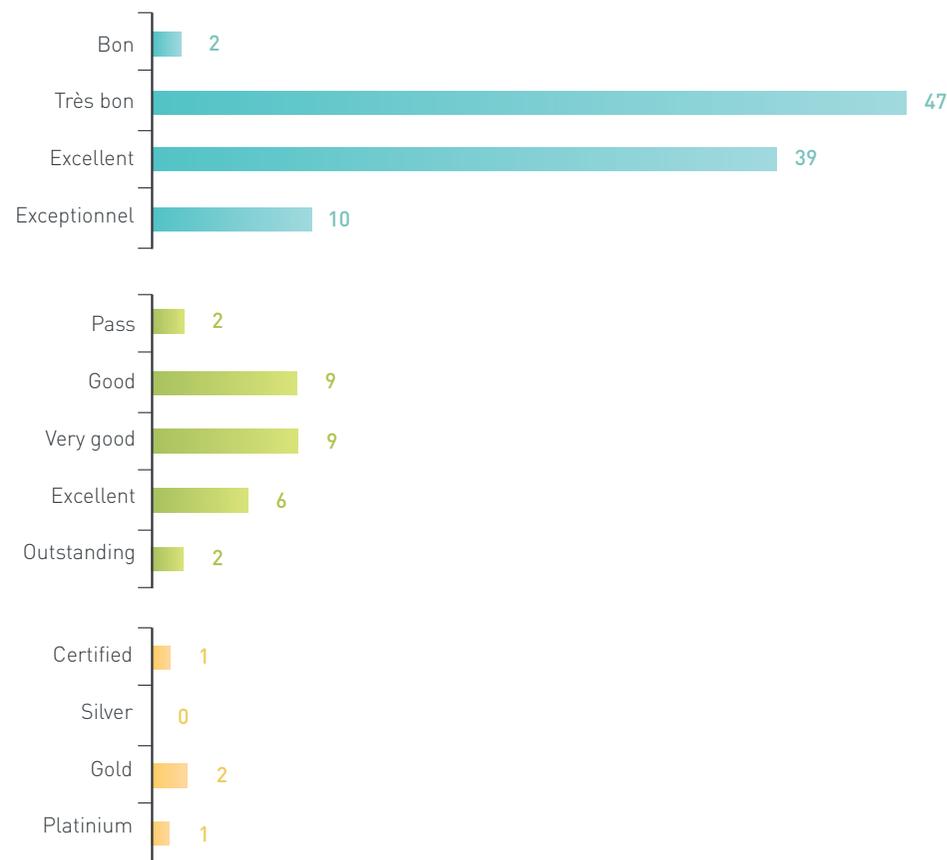
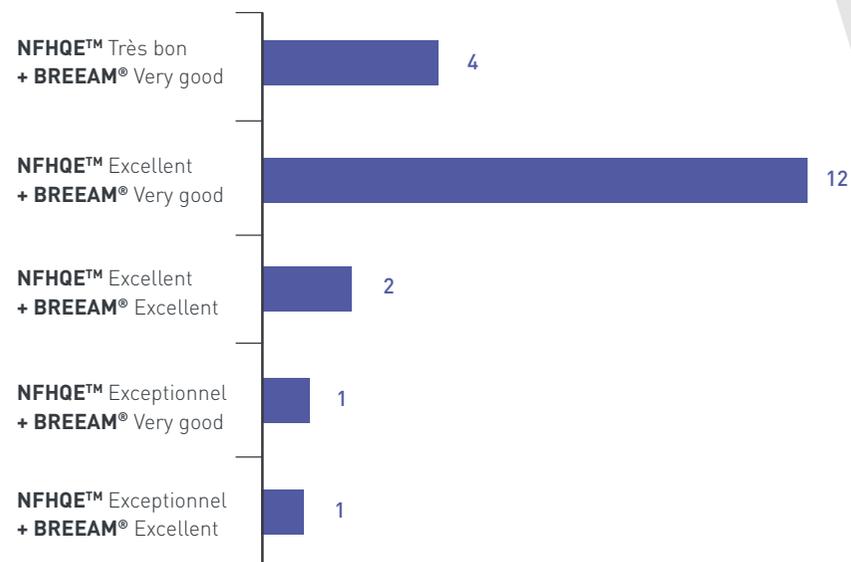


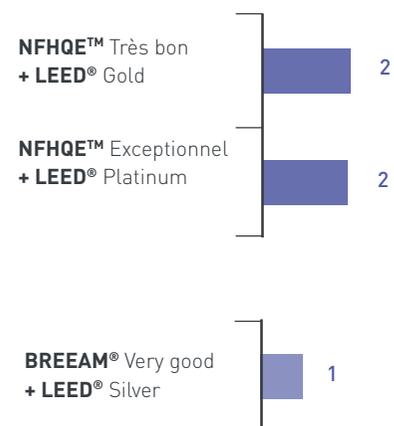
Figure 32 | Répartition des niveaux de performance des mono-certifications pour les opérations de bureaux neufs ou en rénovation dans le QCA et le Croissant Ouest

Lorsque la double certification **NF HQE™** et **BREEAM®** est visée sur l'opération, le niveau de performance prédominant sur le marché est le niveau « Excellent » pour **NF HQE™** associé au niveau « Very good » pour **BREEAM®**.



Lorsque la double certification **NF HQE™** et **LEED®** est visée sur l'opération, les niveaux de performances atteints sont :

- ✓ « Très bon » pour **NF HQE™** associé au niveau « Gold » pour **LEED®**
- ✓ « Exceptionnel » pour **NF HQE™** associé au niveau « Platinum » pour **LEED®**.



On recense une opération doublement certifiée **BREEAM®** et **LEED®**, avec un niveau de performance « Very good » pour **BREEAM®** associé à un niveau « Silver » pour **LEED®**.

Figure 33 | Répartition des niveaux de performance des multi-certifications pour les opérations de bureaux neufs ou en rénovation dans le QCA et le Croissant Ouest

5 | Que disent les chiffres sur le choix d'acquisition des investisseurs ?

Périmètre étudié : les opérations certifiées dans le QCA et le Croissant ouest.

Vers quelle certification se tournent les porteurs de projets ?

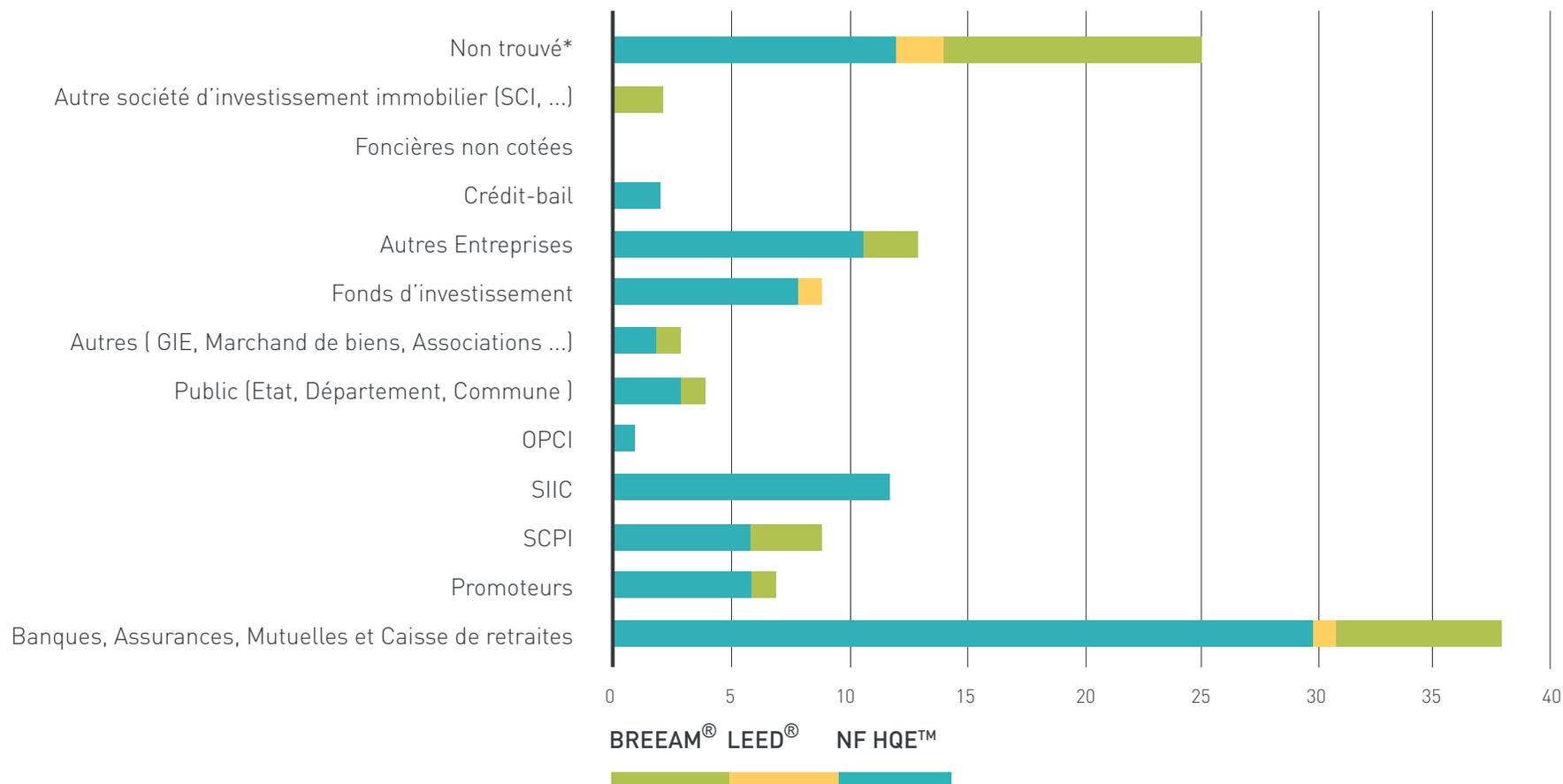


Figure 34 | Nombre de mono-certifications par types d'investisseurs pour les opérations de bureaux neufs ou en rénovation dans le QCA et le Croissant Ouest

*Cette catégorie renvoie aux propriétaires d'opérations qui n'ont pas pu être identifiés de manière fiable en raison de l'absence d'informations suffisantes sur l'adresse de l'opération.

Vers quelle double-certification se tournent les porteurs de projets ?

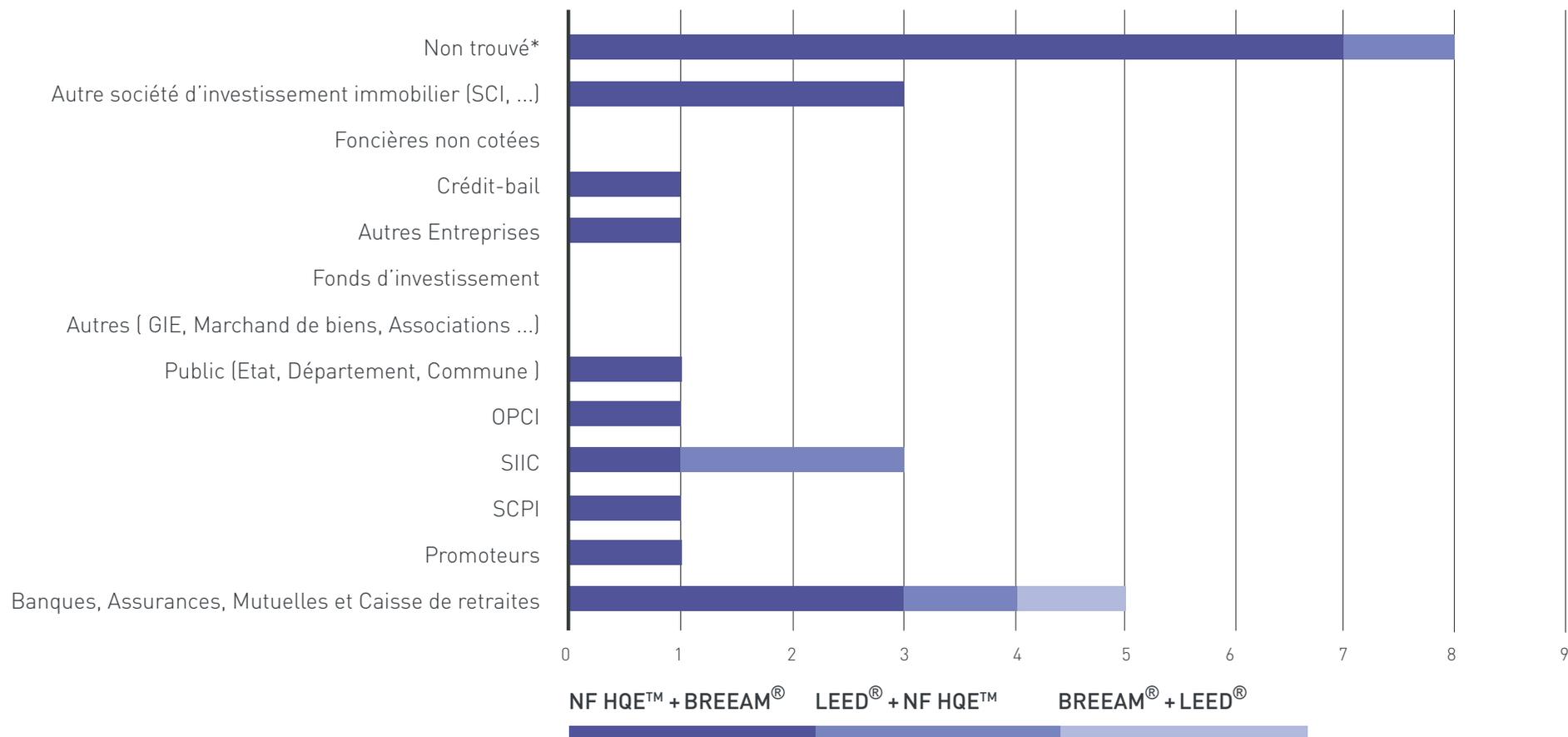


Figure 35 | Nombre de multi-certifications par types d'investisseurs pour les opérations de bureaux neufs ou en rénovation dans le QCA et le Croissant Ouest

*Cette catégorie renvoie aux propriétaires d'opérations qui n'ont pas pu être identifiés de manière fiable en raison de l'absence d'informations suffisantes sur l'adresse de l'opération.

6 | Qui est à l'initiative des certifications en exploitation ?

Qui est à l'initiative de la certification NF HQE™ ?

La version NF HQE™ Exploitation 2013 implique et valorise les pratiques de trois acteurs du bâtiment :

- ✓ Le propriétaire du bâtiment : la qualité environnementale propre au bâtiment est évaluée et certifiée par l'axe Bâtiment Durable.
- ✓ Le prestataire exploitant : la gestion environnementale performante du bâtiment en termes de prestations techniques et de services est évaluée et certifiée par l'axe Gestion Durable.
- ✓ L'utilisateur du bâtiment : les bonnes pratiques environnementales dans l'utilisation de ses espaces privatifs sont évaluées et certifiées par l'axe Utilisation Durable.

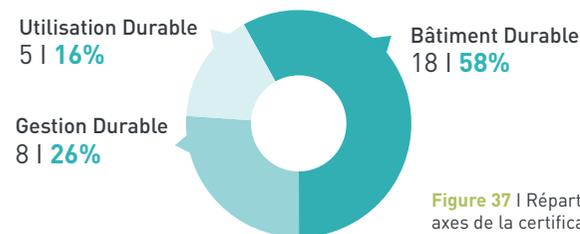
Combien d'axes sont certifiés sur une opération ?



L'initiative de valoriser l'exploitation du bâtiment peut venir d'un ou plusieurs intervenants.

- Pour 31 opérations, un acteur s'est impliqué dans une certification en exploitation.
- Pour 47 opérations, deux acteurs se sont impliqués dans une certification en exploitation.
- Pour 8 opérations, les trois acteurs se sont impliqués dans une certification en exploitation.

Pour les opérations possédant un certificat, quel axe est privilégié ?



Pour les opérations possédant deux certificats, quels axes sont privilégiés ?



Qui est à l'initiative de la certification en exploitation BREEAM® In-Use ?

La certification BREEAM In-Use® implique et valorise les pratiques de trois acteurs du bâtiment :

- ✓ Le propriétaire du bâtiment : la qualité environnementale propre au bâtiment est évaluée et certifiée par l'axe « Asset Performance ».
- ✓ Le prestataire exploitant : la gestion environnementale performante du bâtiment en termes de prestations techniques et de services est évaluée et certifiée par l'axe « Building Management ».
- ✓ L'utilisateur du bâtiment : les bonnes pratiques environnementales dans l'utilisation de ses espaces privatifs sont évaluées et certifiées par l'axe « Organisational Management ».

Combien d'axes sont certifiés sur une opération ?

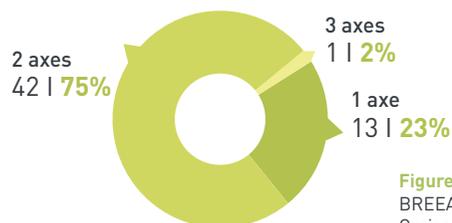


Figure 39 | Répartition du nombre d'axes BREEAM® In-Use dans le QCA et le Croissant Ouest

L'initiative de valoriser l'exploitation du bâtiment peut venir d'un ou plusieurs intervenants.

- Pour 13 opérations, un acteur s'est impliqué dans une certification en exploitation.
- Pour 42 opérations, deux acteurs se sont impliqués dans une certification en exploitation.
- Pour une opération, les trois acteurs se sont impliqués dans une certification en exploitation.

Pour les opérations à une certification, quel axe est privilégié ?



Figure 40 | Répartition des différents axes de la certification BREEAM® In-Use dans le QCA et le Croissant Ouest

Pour les opérations à deux certifications, quels axes sont privilégiés ?



Figure 41 | Répartition des axes privilégiés pour les opérations possédant deux certifications BREEAM® In-Use dans le QCA et le Croissant Ouest

TABLE DES FIGURES & CARTES

Figure 1 Répartition en cumulé du nombre de certifications pour les opérations certifiées ou en cours de certification en France par type de certification	11
Figure 2 Répartition du nombre de certifications en France par type de certification	12
Figure 3 Evolution du nombre de certifications obtenues en France ces 5 dernières années	12
Figure 4 Etat d'avancement des opérations certifiées NF HQE™	13
Figure 5 Etat d'avancement des opérations certifiées BREEAM®	13
Figure 6 Répartition du nombre de certifications en exploitation en France en 2015	14
Figure 7 Répartition du nombre de certifications en exploitation en France en 2016	14
Figure 8 Répartition des certifications NF HQE™ par activité pour les constructions neuves ou les rénovations	15
Figure 9 Répartition des certifications BREEAM® par activité pour les constructions neuves ou les rénovations	15
Figure 10 Répartition des certifications LEED® par activité pour les constructions neuves ou les rénovations	15
Figure 11 Répartition des certifications NF HQE™ Exploitation par activité pour les constructions neuves ou les rénovations	15
Figure 12 Répartition des certifications BREEAM® In-Use par activité pour les constructions neuves ou les rénovations	15
Figure 13 Répartition des certifications LEED® EB : O&M par activité pour les constructions neuves ou les rénovations	15
Figure 14 Répartition du nombre de certifications en France pour les opérations de bureaux par type de certification	17
Figure 15 Répartition du nombre de certifications en France pour les opérations de bureaux en construction par type de certification	17
Carte 1 Les opérations de bureaux neuves ou de rénovation certifiées en France	17
Figure 16 Répartition du nombre de certifications en France pour les opérations de bureaux en rénovation par type de certification	17
Figure 17 Evolution du nombre d'opérations de bureaux certifiées livrées par an	18
Figure 18 Evolution de la répartition des certifications obtenues en France pour les opérations de bureaux ces 5 dernières années	18
Figure 19 Parts de marché des différentes certifications par intervalle de surface de bureaux	19
Figure 20 Répartition des niveaux de performance des certifications pour les opérations de bureaux neuves ou de rénovation	20
Figure 21 Répartition du nombre de certifications en exploitation en France pour les opérations de bureaux par type de certification	21
Carte 2 Les opérations de bureaux certifiées en exploitation en France	21
Figure 22 Répartition du nombre de certifications en France pour les opérations de commerce par type de certification	23

Figure 23 Répartition du nombre de certifications en France pour les opérations de commerce en construction par type de certification	23
Carte 3 Les opérations de commerce neuves ou en rénovation certifiées en France	23
Figure 24 Répartition du nombre de certifications en France pour les opérations de commerce en rénovation par type de certification	23
Figure 25 Evolution du nombre d'opérations de commerce certifiées livrées par an	24
Figure 26 Evolution de la répartition des certifications obtenues en France pour les opérations de commerce ces 5 dernières années	24
Figure 27 Répartition des différentes certifications ventilée par surface de commerce	25
Figure 28 Répartition des niveaux de performance des certifications pour les opérations de commerce	26
Carte 4 Les opérations de commerce en exploitation certifiées en France	27
Carte 5 Certifications dans les deux quartiers d'affaires stratégiques : le Quartier Central des Affaires (QCA) et le Croissant Ouest	29
Carte 6 Zoom sur les certifications dans le Quartier Central des Affaires (QCA)	30
Carte 7 Zoom sur les certifications dans le Croissant Ouest	30
Figure 29 Répartition des certifications pour les opérations de bureaux neufs ou en rénovation dans le QCA et le Croissant Ouest (mono ou multi-certification)	31
Figure 30 Evolution de la répartition des certifications pour les opérations de bureaux neufs ou en rénovation dans le QCA et le Croissant Ouest par an	32
Figure 31 Parts de marché des différentes certifications par intervalle de surface de bureau	33
Figure 32 Répartition des niveaux de performance des mono-certifications pour les opérations de bureaux neufs ou en rénovation dans le QCA et le Croissant Ouest	34
Figure 33 Répartition des niveaux de performance des multi-certifications pour les opérations de bureaux neufs ou en rénovation dans le QCA et le Croissant Ouest	35
Figure 34 Nombre de mono-certifications par types d'investisseurs pour les opérations de bureaux neufs ou en rénovation dans le QCA et le Croissant Ouest	36
Figure 35 Nombre de multi-certifications par types d'investisseurs pour les opérations de bureaux neufs ou en rénovation dans le QCA et le Croissant Ouest	37
Figure 36 Répartition du nombre d'axes certifiés NF HQE™ Exploitation dans le QCA et le Croissant Ouest	38
Figure 37 Répartition des différents axes de la certification NF HQE™ Exploitation dans le QCA et le Croissant Ouest	38
Figure 38 Répartition des axes privilégiés pour les opérations possédant deux certifications NF HQE™ Exploitation dans le QCA et le Croissant Ouest	38
Figure 39 Répartition du nombre d'axes BREEAM® In-Use dans le QCA et le Croissant Ouest	39
Figure 40 Répartition des différents axes de la certification BREEAM® In-Use dans le QCA et le Croissant Ouest	39
Figure 41 Répartition des axes privilégiés pour les opérations possédant deux certifications BREEAM® In-Use dans le QCA et le Croissant Ouest	39

À propos de France GBC...

France GBC, est le réseau français de l'aménagement, du bâtiment et de l'immobilier durables. Emanation du « business », créé fin 2010, il est le membre français du World Green Building Council, association mondiale regroupant dans plus de 100 pays des professionnels engagés dans la construction durable.

Jouant un rôle d'accélérateur du changement pour la construction durable, les membres de France GBC se mobilisent autour de 5 verbes d'action : convaincre, fédérer, encourager, accompagner et benchmarker.

Plateforme d'échanges, lieu de synthèse et de lobbying, France GBC réunit toutes les composantes du secteur : associations, fédérations professionnelles, entreprises de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'oeuvre, constructeurs, industriels, experts, investisseurs, utilisateurs, exploitants des bâtiments résidentiels et tertiaires.

L'Association est tout particulièrement active sur les thématiques de la responsabilité sociétale des entreprises du secteur immobilier /construction, la construction durable abordable, car elle considère qu'ils constituent des moteurs pour développer une construction plus durable.

Au plan international, France GBC porte la position française à l'international et contribue au renforcement de l'offre des entreprises françaises notamment au sein du réseau européen des GBC.

Quelques actions phares :

- Guide du reporting RSE secteur Immobilier/construction
- France GBC Green Building Week
- Trophées du reporting environnemental
- Petits-déjeuners France GBC – Business Immo
- Participation active au sein du réseau européen des GBC



4 avenue du Recteur Poincaré
75016 Paris
sdepellegars@francegbc.fr
www.francegbc.fr