

BUSINESS IMMO

www.businessimmo.com

#82

Stratégie

UGL remet DTZ sur l'avant-scène

Portrait

Emin Iskenderov, Hermitage

Micro Marché

Escalé à Nantes !



Dossier

La filière **verte** française

- Innovation • Aménagement • Construction
- Financement • Investissement • Exploitation



CONSTRUCTION

Ecolo building

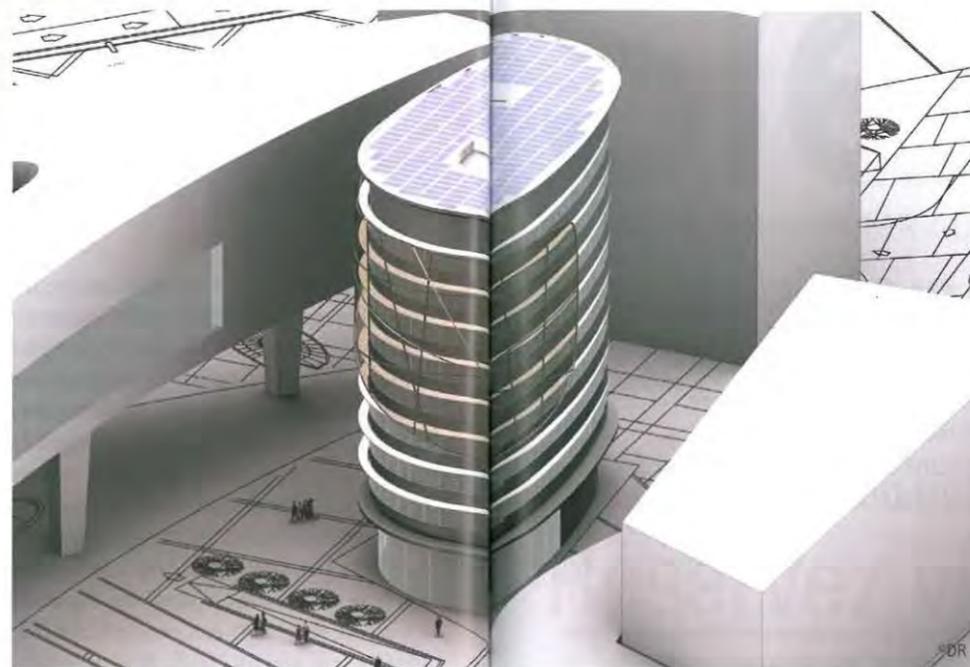
Construire durable ? Aujourd'hui, la question ne se pose même plus. A peine digérée la RT 2005 que les acteurs de la construction avaient déjà les yeux tournés vers la RT 2012. Quand ils ne se sont pas déjà pliés aux ambitions de la RT 2020... Toujours plus vite, toujours plus loin, toujours plus vert, le secteur du bâtiment a investi le sujet de l'éco-construction avec force proposition, et livré quelques beaux spécimens au marché. Elithis, Green Office, Solaris, Ywood Business L'Ensoleillée... : des noms désormais liés à des opérations iconiques, entrées dans l'histoire du développement durable à la française.

Par Sophie Da Costa

2 avril 2009. La **tour Elithis**, du nom de la société d'ingénierie qui l'a faite construire et qui l'occupe, est inaugurée à Dijon (21). L'événement fait date : il marque l'entrée du secteur tertiaire dans l'ère du Bepos, le bâtiment à énergie positive censé produire plus d'énergie qu'il n'en consomme. C'est le nouveau challenge de la RT 2020, que sont tenus de maîtriser les promoteurs, les architectes et les bureaux d'études avant cette date butoir. Un nouveau défi qui repousse toujours plus loin les limites de l'éco-building, sujet dont s'est emparé le secteur du bâtiment depuis la naissance du Plan Bâtiment Grenelle (PBG). Partis à marche forcée, les acteurs du bâtiment entendent désormais livrer au marché, chacun leur tour, un prototype exemplaire d'éco-construction. Petit tour d'horizon.

Iconic

Il y en a qui privilégient « l'enveloppe » (à l'heure du PBG, on ne parle plus de « façades », moins marquées développement durable) jouant souvent l'effet double peau. Elithis par exemple, dont les ingénieurs ont imaginé un « bouclier solaire », sorte de résille qui permet « d'agir sur les inconvénients du soleil tout en conservant ses bénéfices ». D'autres misent sur les énergies renouvelables (panneaux solaires, géothermie, pompe à chaleur...). L'immeuble **Green Office**, premier Bepos livré par Bouygues Immobilier à Meudon, est dans le genre un cas d'école, qui intègre 4 200 m² de panneaux photovoltaïques, une chaudière cogénération à huile végétale, une ventilation et des matériaux se voulant naturels. Si l'opération s'est dotée d'un tel arsenal énergétique, c'est parce qu'elle espère produire 65 kWh/m²/an, soit plus qu'elle n'est censée réellement consommer (62 kWh/m²/an). Il y en a enfin qui, au-delà des énergies vertes, misent beaucoup sur la forme du bâti : cubique ou sphérique c'est selon, il s'agit surtout d'être compact. C'est le cas de **Solaris**, à Clamart, développé par Sercib, dont la forme est une des principales composantes de sa démarche environnementale. Il s'est ainsi érigé en « premier immeuble à énergie positive reproductible en milieu urbain », du simple fait qu'il n'ait pas besoin d'utiliser de terrain autour de son emprise au sol, bien qu'il développe 31 000 m² de bureaux. Ce bâtiment iconique ne s'est néanmoins pas contenté d'une bonne orientation et d'une forme op-



timisée. Il s'est aussi bardé d'une foule de dispositifs énergétiques empreints de bon sens, à savoir utiliser l'énergie naturelle venue de la terre et du soleil (géothermie, panneaux solaires, jardin créant un micro-climat...).

Le HQE, ça marche !

« Il y a encore deux ans, c'était difficile de convaincre les maîtres d'ouvrage de viser une certification. Aujourd'hui, on ne se pose plus la question du HQE et du label BBC. Elle se pose plutôt pour la double ou triple certification, avec les référentiels anglo-saxons LEED ou BREEAM. » Comme beaucoup d'autres architectes (et promoteurs), Axel Schoenert, de l'agence Axel Schoenert Architectes Associés (ASAA), n'en est plus au stade de comprendre comment appliquer le référentiel français. « Nous l'avons complètement intégré à notre démarche. » Lui qui se prépare à livrer un « Carré Champerret » fraîchement rénové, à Levallois-Perret (92), a plutôt essayé de voir comment répondre, en plus du HQE et du BREEAM, à l'américain LEED dans la rénovation du bâtiment. « Finaliser les marchés en essayant de répondre à toutes les cibles des certifications, c'est complexe. Il faut le vouloir. »

Au 24 février 2012, 791 opérations avaient été certifiées sous la marque HQE, représentant près de 12 millions de m².

Situé en lisière de forêt de Meudon, Green Office a été un véritable laboratoire d'idées pour Bouygues Immobilier, qui y a développé des outils innovants pour assurer l'efficacité énergétique du bâtiment.

Inaugurée en 2009 à Dijon, la tour Elithis est la première tour à énergie positive de France. Ses 5 000 m² de bureaux émettent six fois moins de CO₂ qu'un bâtiment traditionnel.

en construction ou en rénovation. Ces chiffres, émanant de Certivéa, sont révélateurs de l'ampleur prise par la construction durable dans l'Hexagone. Aujourd'hui, elle dispose également de son portail web européen, le premier jamais créé. Là encore, c'est un Français qui est à la manœuvre, l'Institut français pour la performance énergétique du bâtiment (IFPEB), soutenu par France GBC. Ce portail, qui propose une base de données à l'échelle européenne, réunit les réalisations les plus performantes, en construction comme en rénovation. Les opérations françaises y sont forcément à l'honneur.

Exporter le savoir-faire français à l'international

Difficile de s'imposer face aux mastodontes de la certification que représentent le britannique BREEAM et l'américain

LEED... Hyper visibles, très sollicités par les investisseurs internationaux, les référentiels anglo-saxons bénéficient d'une aura internationale qui fait encore défaut au franco-français HQE. Pas de quoi démotiver l'association HQE et Certivéa pour autant, qui ont choisi de faire de l'ombre à leurs homologues. Dans l'Hexagone, le HQE a fait ses preuves et est dorénavant indissociable de toutes constructions neuves livrées au marché. Il est temps d'exporter ce savoir-faire français à l'international. Pour cela, les deux organismes se sont inspirés des codes anglo-saxons, avec les fameuses étoiles ou les picto qui simplifient la lecture, et ont lancé leur « Passeport Bâtiment Durable ». Depuis son lancement en septembre 2011, Certivéa en a déjà délivré plus de 200 et espère en compter 500 avant la fin de l'année 2012. Pourquoi pas, aux Etats-Unis ou au Royaume-Uni... ?



Ensemble immobilier destiné à la construction de logements

Situation exceptionnelle entre la place du Trocadéro et la place Victor-Hugo

L'ÉTAT VEND PAR APPEL D'OFFRES

FRANCE DOMAINE PARIS
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES

RENSEIGNEMENTS

Sur le site internet :
www.budget.gouv.fr/cessions

Visites sur rendez-vous jusqu'au :
11 mai 2012

Demande par courriel :
francedomaine075@dgfip.finances.gouv.fr

Contacts - Service France Domaine Paris :
Christine PAILLON - 01 53 27 42 09
Jean-Luc VALIÈRE - 01 53 27 42 34

Date limite de réception des candidatures :
le 30 mai 2012 à 15 heures

Situé 35, rue Saint-Didier dans le XVI^e arrondissement de Paris

- Réalisation d'un programme de logements et d'une crèche
- 50 % de la Shon réservée au logement social et étudiant
- Dans un quartier résidentiel et commerçant à proximité du marché Saint-Didier
- Bonne desserte par les transports en commun
- Surface du terrain : 3 462 m²
- Libre de toute occupation