

## « Les immeubles de bureaux verts tiennent-ils leurs promesses ? »

**Performances réelles, valeur immobilière d'ouvrages certifiés... :**

**Retour sur 18 mois d'usage de la certification NF Bâtiments Tertiaires Démarche HQE en Exploitation**

*Réalisée pour le compte du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) et de l'organisme certificateur Certivéa, l'étude menée par Jean Carassus, Professeur à l'Ecole des Ponts ParisTech, « Les immeubles de bureaux verts tiennent-ils leurs promesses ? » a été présentée aujourd'hui à Paris.*

*L'objectif consiste à dresser le bilan de la certification NF Bâtiments Tertiaires Démarche HQE en Exploitation à travers les premiers retours d'expérience des maîtres d'ouvrage des bâtiments de bureaux certifiés. Ainsi, ces acteurs ont été interrogés sur différents items tels l'impact de la certification sur la valeur immobilière des bâtiments, leurs performances réelles... Fort de ces retours, Jean Carassus propose quelques pistes d'évolution pour renforcer les exigences de la certification, ajuster son cadre de fonctionnement, améliorer sa diffusion...*

Situé au carrefour des préoccupations environnementales, énergétiques et économiques, le bâtiment représente un enjeu essentiel. Conscients de cet impact fondamental et souhaitant répondre au mieux à cette problématique, de plus en plus de Maîtres d'ouvrages tertiaires réalisent et exploitent leurs bâtiments dans le respect de l'environnement.

Dans ce contexte, Certivéa a lancé, en septembre 2009, la certification NF Bâtiments Tertiaires Démarche HQE en exploitation. Permettant d'identifier les acteurs engagés dans cette voie novatrice, cette certification les accompagne au quotidien afin de concrétiser et de mettre en œuvre leurs engagements en faveur d'un usage durable des bâtiments.

Près d'un an et demi après son lancement, et comptant aujourd'hui 28 opérations certifiées, quelques interrogations s'imposent : les consommations énergétiques de ces bâtiments répondent-elles aux estimations de départ ? Existe-t-il un lien entre bâtiment certifié et augmentation de la valeur immobilière ? Etc...

Pour apporter un éclairage pertinent et concret sur ces interrogations, le CSTB et Certivéa ont choisi de confier à Jean Carassus le soin d'interroger les différents acteurs des bâtiments certifiés afin de savoir si selon eux, les « immeubles de bureaux verts certifiés » ont à ce jour tenu leurs promesses...

### Cinq questions centrales posées aux acteurs immobiliers tertiaires

Après analyse de plusieurs études et recherches françaises et étrangères sur l'immobilier tertiaire « vert », Jean Carassus a posé cinq questions aux dirigeants de six entreprises de l'immobilier tertiaire, deux investisseurs, deux utilisateurs et deux exploitants :

1. Quelles sont les performances réelles des immeubles de bureaux certifiés ?
2. Va-t-on vers la mesure des performances réelles ?
3. Quel lien y a-t-il entre valeur immobilière et performances ?
4. Quelle avancée représente la certification « HQE® Exploitation » ?
5. Quelles transformations du système d'acteurs de la construction et de l'immobilier sont nécessaires pour un pilotage par les performances réelles ?

## Onze recommandations sont proposées

L'analyse de l'ensemble des réponses a permis à Jean Carassus de dégager onze points essentiels à destination des professionnels de la construction et de l'immobilier mais aussi à l'organisme certificateur.

Ces recommandations s'articulent autour de deux points essentiels :

- **La conception et la réalisation des immeubles de bureaux verts** : lorsqu'un bâtiment est conçu et réalisé, il faut immédiatement penser à sa qualité d'usage, intégrer sa future exploitation / maintenance et rémunérer les intervenants en fonction de la performance du bâti.
- **La gestion et l'utilisation des immeubles de bureaux verts** : il est essentiel de se préoccuper des consommations réelles du bâtiment avec notamment le nouveau lien propriétaire / utilisateurs / exploitants.

***Synthèse et rapport complet disponibles auprès du service de presse :***

***Le Bonheur est dans la Com'***

Ingrid Launay – Aurélie Fitoussi

01 43 83 53 32 – 01 48 60 30 59

[launay@bcomrp.com](mailto:launay@bcomrp.com) – [fitoussi@bcomrp.com](mailto:fitoussi@bcomrp.com)

### ***A propos de...***

---

*Le CSTB est un établissement public au service de l'innovation dans le bâtiment, le CSTB, Centre Scientifique et Technique du Bâtiment exerce quatre activités clés : la recherche, l'expertise, l'évaluation, et la diffusion des connaissances, organisées pour répondre aux enjeux de développement durable dans le monde de la construction. Son champ de compétences couvre les produits de construction, les bâtiments et leur intégration dans les quartiers et les villes.*

*Avec ses 850 collaborateurs, ses filiales et ses réseaux de partenaires nationaux, européens et internationaux, le CSTB est au service de l'ensemble des parties prenantes de la construction pour faire progresser la qualité et la sécurité des bâtiments.*

[www.cstb.fr](http://www.cstb.fr)

### ***Certivea, le certificateur français pour les bâtiments non résidentiels***

Certivea est une filiale du Groupe CSTB qui accompagne, par la certification en France et à l'étranger, les démarches d'amélioration de la performance des acteurs de la filière construction dans toutes ses dimensions : managériale, satisfaction client, performances technique et environnementale. Certivea est aujourd'hui considérée comme un réel partenaire du changement pour les acteurs de la filière bâtiment/ville/territoire. Sa mission principale est de susciter l'amélioration et d'attester de la performance des acteurs et des bâtiments, villes et territoires dans un objectif de développement durable. Certivea propose une offre de certification axée sur les ouvrages tertiaires et les acteurs.

[www.certivea.fr](http://www.certivea.fr)