



environnement de travail :

En collaboration avec 

L'immobilier d'entreprise face au défi écologique

OPTIMISER LES COÛTS Les dirigeants anticipent un retour à la croissance : les deux tiers des recherches immobilières des entreprises sont motivés par une perspective de développement économique. Ainsi, selon le baromètre annuel de [BureauxLocaux.com](#), 54 % d'entre elles pensent trouver leurs nouveaux locaux en moins de six mois.

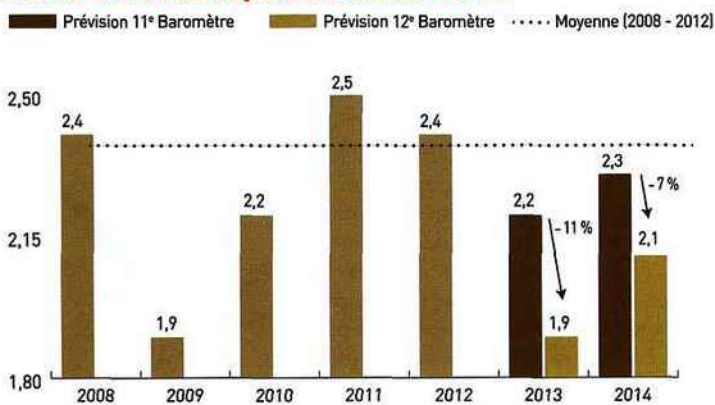
Avec la crise, les dirigeants d'entreprise repensent leur politique immobilière. Ainsi, une entreprise sur quatre repousse son déménagement, révèle le baromètre annuel⁽¹⁾ de [BureauxLocaux.com](#), site d'annonces immobilières pour les entreprises. Afin de réduire leurs coûts immobiliers, près de 30 % des entreprises en recherche immobilière sont prêtes à choisir une tout autre localisation de leurs activités. De plus, les chefs d'entreprise restent prudents. C'est pourquoi 35 % d'entre eux (deux fois plus qu'en 2011) se donnent plus d'un an pour trouver leurs nouveaux bureaux. Les solutions temporaires (bureaux équipés et bail précaire) suscitent un intérêt croissant, puisque 8 % des entreprises envisagent cette solution en 2012. Soit deux fois plus qu'en 2011, où elles n'étaient que 4 %. Cependant, plus de 30 % des dirigeants

envisagent d'acheter leurs bureaux. Enfin, avec les nouveaux modes de travail, 40 % des entreprises anticipent une réduction de leur besoin en m² dans les années à venir. Pour Vincent Gadonneix, fondateur de [BureauxLocaux.com](#), « l'immobilier est le deuxième poste de dépenses des entreprises après les salaires. Dans le contexte économique actuel, l'optimisation des coûts immobiliers s'impose comme une priorité des dirigeants. À côté des leviers classiques comme le réaménagement des espaces de travail, la renégociation des baux semble devenir une pratique courante ».

La performance énergétique des bâtiments

En ce qui concerne la performance environnementale, les efforts réalisés sont payants. Ainsi, selon les indicateurs de l'immobilier d'exploitation 2012 établis par le cabinet Investment Property Databank (IPD), la consommation en énergie finale d'un immeuble de bureau – soit l'énergie directement consommée – a baissé de 8,7 % à périmètre constant par rapport à 2010. Enfin, les émissions de CO₂ diminuent de 14,4 % en moyenne. De même, les consommations d'eau (-2,9 %) et la production de déchets (-5,7 %) connaissent encore une baisse cette année. Pour l'IPD, un seul bémol : « Les immeubles classés haute qualité environnementales (HQE) tardent à creuser l'écart sur la performance énergétique ». Par ailleurs, les bureaux dits « écologiques » sont-ils plus chers ? Pour répondre à cette question de la performance financière, l'IPD a créé, il y a deux ans, un indice « vert ». En 2011, la performance des bureaux respectueux de l'environnement était de 110 points de base supérieure à celle des bureaux « traditionnels » haut de gamme, confirmant ainsi « l'avantage compétitif conféré aux immeubles verts observé en 2010 en matière de rendement en capital ».

Anticipation de la demande placée des bureaux en île-de-France, en millions de m²



Source: Baromètre de l'investissement immobilier français 2013 : un marché toujours paradoxal. 12^e édition, juillet 2013, cabinet Investment Property Databank.



Depuis le 1^{er} janvier 2012, une annexe environnementale doit être intégrée dans tout nouveau bail ou lors d'un renouvellement pour les bâtiments tertiaires à usage de bureaux ou de commerces de plus de 2000 m². Depuis le 14 juillet 2013, cette obligation a été généralisée à tous les baux en cours.

**Aujourd'hui, plus de 30 %
des dirigeants envisagent
d'acheter leurs bureaux.**

Mentionnée dans le Code de l'environnement, elle vise à réduire la consommation d'eau, d'énergie et de production de déchets des bâtiments en exploitation. En effet, construire ou rénover selon les exigences réglementaires (RT 2012, RT existante) avec ou sans labellisation environnementale (HQE, Breeam, Leed...) ne suffit pas. Sans la prise de conscience et la participation des usagers, les bâtiments tertiaires peuvent finalement devenir très énergivores, consommateurs d'eau et producteurs de déchets. D'où l'utilité d'un dispositif d'engagement de performance pour les deux parties concernées : bailleur et preneur.

Les éléments à fournir par le bailleur :

– la liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements existants dans le bâtiment et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation et à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié aux spécificités du bâtiment ;

zoom

Ventes et locations de constructions modulaires aux secteurs public et privé

Les ventes de constructions modulaires au secteur privé ont chuté tandis que celles au secteur public ont fortement progressé.

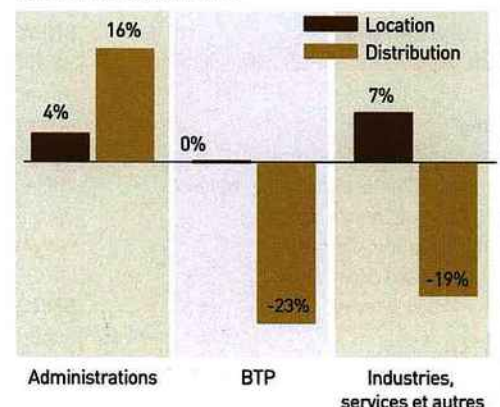
Les achats des administrations (+16 %) ne suffisent cependant pas à compenser la baisse des ventes au BTP (-23 %) et aux autres secteurs d'activité marchands (-19 %).

La croissance des ventes au secteur public s'explique notamment par un effet de rattrapage, car au second semestre 2012, les achats des administrations n'avaient pas progressé par rapport au second semestre 2011. Côté location, ce sont les industries et les services marchands qui ont tiré l'activité du premier semestre (+7 %).

Les administrations ont également davantage loué, mais le rythme de croissance a sensiblement ralenti par rapport au semestre précédent (+4 % sur un an au S1 2013, contre +26 % sur un an au S2 2012). Le recours à la location par les entreprises de BTP est lui demeuré stable.

Évolution du CA par secteur client

Variation S1 2013 / S1 2012



Source : Association des constructions industrialisées et modulaires (ACIM).

- les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements ainsi que des systèmes dont il a l'exploitation ;
- les consommations annuelles d'eau des locaux loués ainsi que des équipements et systèmes dont il a l'exploitation ;
- la quantité annuelle de déchets générés par le bâtiment si le bailleur en assure le traitement et, le cas échéant, la quantité que ce dernier a fait collecter en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique.

Les éléments à fournir par le preneur :

- la liste, le descriptif complet, ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements que le preneur a mis en place dans les locaux loués et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation, à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié à son activité spécifique ;
- les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et des systèmes situés dans les locaux loués ou dont il a l'exploitation ;
- les consommations annuelles d'eau des locaux loués et des équipements et systèmes dont il a l'exploitation ;



- la quantité annuelle de déchets générée à partir des locaux loués, si le preneur en assure le traitement, et, le cas échéant, la quantité qu'il a fait collecter en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique. ■

(1) 303 entreprises interrogées en ligne entre juin et septembre 2012.
Cette 4^e édition du baromètre BureauxLocaux.com a été réalisée en partenariat avec Business Immo, Le Medef Ile-de-France et Regus.

Associations

Acim

Association des constructions industrialisées et modulaires
93, avenue Niel – 75017 Paris
Tél. : 01 44 40 05 50
www.acim.pro

AFDE

Association française du déménagement d'entreprises
73, avenue Jean-Lolive
93108 Montreuil Cedex
Tél. : 09 82 25 60 14
www.demenagementdentreprises.fr

Arseg

Association des directeurs et responsables de services généraux
101-109, rue Jean-Jaurès
92300 Levallois-Perret
Tél. : 01 47 48 93 39
www.arseg.asso.fr

FEP

Fédération des entreprises de propreté
34, boulevard Maxime-Gorki

94808 Villejuif Cedex

Tél. : 01 46 77 68 00

www.proprete-services-associes.com

Snes

Syndicat national des entreprises de sécurité
47, rue Aristide-Briand
92300 Levallois-Perret Cedex
Tél. : 01 41 34 36 52
www.e-snes.org

SNPA

Syndicat national des prestataires de services d'accueil, d'animation et de promotion
144, boulevard Pereire
75017 Paris
Tél. : 01 55 37 34 34
www.snpa.fr

SNRC

Syndicat national de la restauration collective
9, rue de la Trémoille
75008 Paris

Tél. : 01 56 62 16 16

www.snrc-site.com

Sypemi

Syndicat professionnel des entreprises de multiservice immobilier et de facilities management
28, rue de la Pépinière
75008 Paris
Tél. : 01 44 70 63 90
www.sypemi.com

Unep

Union nationale des entreprises du paysage
10, rue Saint-Marc
75002 Paris
Tél. : 01 42 33 18 82
www.entreprisesdupaysage.org

USP

Union des entreprises de sécurité privée
24, rue Firmin-Gillot
75015 Paris
Tél. : 01 53 58 08 17
<http://usp-securete.org>