

# L'indispensable remise aux normes des bureaux existants

**Des promoteurs adoptent aujourd'hui une démarche de haute qualité environnementale dans la restructuration lourde d'immeubles existants. Celle-ci n'est pas à la portée de toutes les bourses.**

MICHEL OCTERNAUD

La rénovation des immeubles de bureaux existants en France est bien loin de suivre le rythme de la construction neuve. En Ile-de-France (le plus grand parc de bureaux en Europe avec 50 millions de mètres carrés), l'offre immédiatement disponible à la commercialisation pour 2009 est estimée à plus de 3 millions de mètres carrés, dont près de 2 millions de mètres carrés de bureaux de seconde main, pour l'essentiel obsolète. C'est dire l'ampleur des travaux qu'il faudrait mettre en œuvre pour mettre ce parc aux normes. La tâche est complexe : diversité de la qualité des immeubles, de leur situation et de leur âge (donc des solutions techniques à appliquer), variété de leurs détenteurs, entre grands, moyens et petits propriétaires, immeubles vides ou occupés.

Depuis quelques années déjà, investisseurs et grands utilisateurs préfèrent les immeubles neufs ou rénovés en profondeur, conçus selon les nouvelles normes de confort, de qualité environnementale et de performances thermiques. « Sur le marché des grandes surfaces, on constate que, l'an passé, 7 transactions sur 10 se sont réalisées dans des immeubles neufs. C'est une tendance lourde sur les dix dernières années », note Jean-Luc Chalard, directeur général du conseil immobilier d'entreprise DTZ. Les raisons de ce choix : économiser les coûts d'exploitation de leur implantation, qui représentent le deuxième poste des dépenses des entreprises après les salaires.

C'est particulièrement vrai à l'occasion des fusions ou acquisitions : le regroupement sur un même site de plusieurs unités dispersées permet une meilleure or-

ganisation. « En 2008, poursuit Jean-Luc Chalard, les immeubles HQE (haute qualité environnementale) et THQE (très haute qualité environnementale) de plus de 5.000 m<sup>2</sup>, situés en première couronne, avec des loyers hors charges de 300 à 400 euros par mètre carré et par an, se sont placés en tête du hit-parade de la demande. »

C'est ainsi que de grandes entreprises ont quitté ces dernières années la capitale, voire la Défense, et des immeubles qui n'étaient plus adaptés à leurs besoins pour installer un siège social ou des back-offices dans des immeubles « verts », moins gourmands en énergie, édifiés dans les sites bien desservis par les transports de la première couronne. Elles ont privilégié les secteurs géographiques dédiés au tertiaire où sont pratiqués des loyers plus abordables et où sont déjà présentes des locomotives de l'industrie, de la banque, des assurances telles que la péri-Défense et les secteurs au nord et à l'est de Paris.

## Obsolescence accrue

Les professionnels estiment que ce mouvement devrait se renforcer, bien que les restrictions du crédit freinent les projets. Face à l'offre de dernière génération, les propriétaires d'immeubles existants voient leurs bureaux se déprécier. Une étude de l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France (Orie), publiée fin 2008, montre que l'obsolescence des surfaces franciliennes s'accroît. Aujourd'hui 48 % du parc francilien ont été construits avant 1975 et le volume annuel de rénovation est compris entre 400.000 et 500.000 m<sup>2</sup> par an.

Ce rythme insuffisant a conduit l'Observatoire à proposer des solutions lors d'un colloque qu'il a organisé à Paris en janvier 2008 sur le thème « Vers une politique active de traitement de l'obsolescence des bureaux ». Parmi ces solutions : intensifier le renouvellement du parc par le biais d'opérations de restructuration et de démolition-



La tour Franklin (BNP Paribas Immobilier), à Montreuil, est l'objet d'une opération de rénovation.

reconstruction ainsi que le changement d'usage de certains immeubles. Le temps presse car le fossé qui sépare les immeubles

existants des immeubles de nouvelle génération se creuse avec l'évolution des hautes technologies de l'informatique, de la com-

munication, mais aussi le renforcement de la réglementation appliquée aux constructions : santé des occupants, conditions de travail, sécurité, accessibilité des bâtiments aux personnes handicapées, environnement, consommation d'énergie. Les experts s'accordent pour dire que l'enjeu principal pour la rénovation des immeubles existants est désormais centré sur les performances environnementales et thermiques.

Dans le neuf, la certification HQE ou THQE devient un critère incontournable pour les investisseurs qui misent sur la valorisation de leurs biens. Les grands utilisateurs en font un outil d'image, de communication et l'intègrent dans leur stratégie immobilière. De fait, les promoteurs se sont approprié l'HQE dans le neuf comme dans la rénovation lourde. Jusqu'à présent rien n'oblige les propriétaires d'immeubles tertiaires à investir dans l'HQE. C'est une démarche volontaire. Mais on sait qu'à partir de 2012, elle pourrait être obligatoire. Le Grenelle II de l'environnement devrait apporter des réponses l'été prochain. Dans les grandes villes aux Etats-Unis, en Grande-Bretagne, la

haute qualité environnementale est devenue un standard et la pression s'exerce sur la manière de concevoir les bâtiments. « Aux Etats-Unis, par exemple, les surcoûts d'investissement pour respecter les nouvelles normes se situent seulement entre 1,2 % et 3 % du coût global de construction, selon les objectifs retenus dans la démarche, précise Franz Jenowein, directeur des études développement durable chez Jones Lang LaSalle. Cela s'explique par un travail d'équipes bien intégrées. »

## Stratégie patrimoniale

Aux Etats-Unis, 2.000 bâtiments tertiaires ont déjà été livrés avec la certification Leed et 15.000 autres sont en cours de certification. Au Royaume-Uni, 1.400 bâtiments ont été certifiés Breeam. En France, 240 bâtiments tertiaires (tous types confondus) ont reçu la certification Certivéa bâtiments tertiaires-démarche HQE. « Il est probable que, d'ici à cinq ans, toutes les nouvelles constructions de bureaux dans les grandes métropoles seront HQE », déclare Franz Jenowein.

Adopter une démarche de qualité environnementale dans la rénovation, mettre un immeuble existant aux nouvelles normes

thermiques trouvent des limites dans les coûts des interventions. « Le propriétaire d'un immeuble doit faire un choix entre une restructuration lourde avec une démarche HQE et une réhabilitation légère en évaluant l'écart de loyer permettant de rentabiliser son investissement », estime Jean-Luc Chalard.

La stratégie des investisseurs devient une stratégie patrimoniale. Les propriétaires du parc parisien, composé d'immeubles de petite taille, sont en première ligne. « Nous leur conseillons d'étudier les investissements à engager au vu d'une stratégie patrimoniale durable, garante de la pérennité du patrimoine, souligne Jean-Luc Chalard. Les travaux peuvent être réalisés dans le but de réduire les déperditions constatées et d'améliorer l'étiquette énergétique de l'immeuble et son nécessaire pilotage des consommations. Cela va les amener à s'interroger sur la pérennité de leur patrimoine. Les immeubles qui ne sont pas énergétiquement performants seront rapidement obsolètes. Certains pourront être rénovés à moindre coût, d'autres à des coûts importants. »

## Arbitrages en fonction des coûts

Les coûts de rénovation d'un immeuble peuvent rapidement dépasser et atteindre ceux de la construction neuve, évalués en moyenne à 2.500 euros le mètre carré en région parisienne. Les coûts d'une réhabilitation légère s'établissent entre 200 et 1.000 euros le mètre carré. C'est pourquoi, dans le contexte économique actuel, les investisseurs doivent faire des arbitrages. Par exemple, la Foncière des Régions qui a acquis la tour CB 21 (75.000 m<sup>2</sup>), ex-tour GAN, à la Défense auprès de Groupama et où va s'installer Suez Environnement réalisera finalement une opération de rénovation légère sans toucher à l'enveloppe. Elle a bel et bien abandonné son projet initial de rehaussement de la tour sur 25.000 m<sup>2</sup>. « Il y aura toujours un marché de bureaux de seconde main faisant l'objet d'une rénovation plus ou moins importante, conclut Franz Jenowein. Bien sûr, à partir du moment où on améliore la qualité intrinsèque d'un immeuble, il faut apporter des garanties de performances aux utilisateurs. Il est vrai qu'on manque encore de recul. Mais il existe déjà des outils permettant de suivre les performances des bâtiments dans le temps. Par exemple, au Royaume-Uni on utilise des outils de "benchmarking" pour la gestion technique des immeubles. Ces outils vont être progressivement introduits en France cette année. »

● Suite page 25