

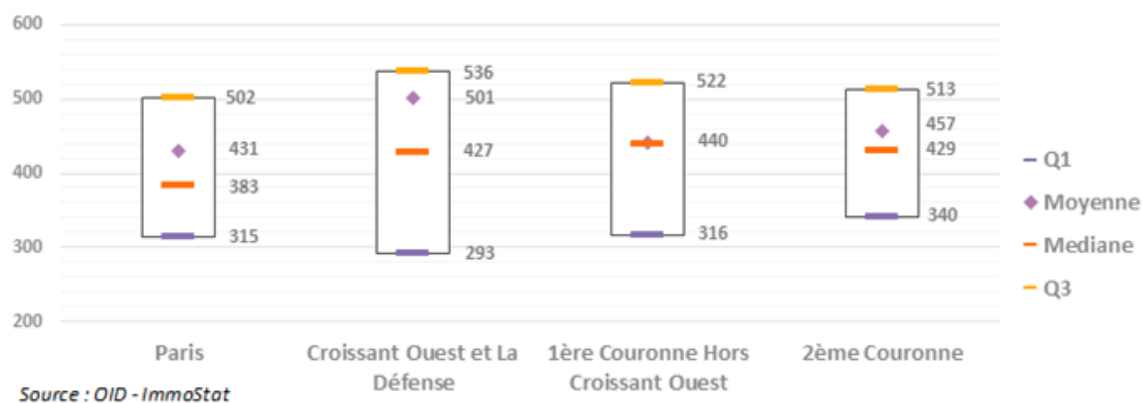
Date : 5/12/2018

Communiqué de presse

OID : Quel lien entre transactions de bureaux en Ile-de-France et consommation énergétique réelle des bureaux ?

Afin de répondre à cette question, l'OID a mobilisé son expertise sur la performance énergétique réelle de l'immobilier. Pour respecter sa politique de neutralité, le GIE ImmoStat a quant à lui fait part de son savoir-faire sur le traitement statistique des données en intervenant uniquement sur la création des indicateurs en croisant les données.

L'analyse a porté sur **400 adresses de bureaux** en Île-de-France, constitués d'immeubles **neuf, rénovés et anciens**, ayant fait l'objet d'un peu plus de **3 000 transactions au cours des 15 dernières années** et dont les consommations énergétiques totales sur un an sont connues. Il en ressort que **75% des transactions de bureaux étudiées ont porté sur des bâtiments de catégorie D ou E** (consommation énergétique de 210 à 540 kWh_{ep}/m² su/an), soit **une moyenne de 458 kWh_{ep}/m² su/an et une amplitude de 431 à 501 kWh_{ep}/m² su/an en moyenne** selon les secteurs de marché considérés. On note également qu'il n'existe aucun bâtiment qui consomme **moins de 110 kWh_{ep}/m².an** (Classe A et B du Diagnostic de Performance Energétique).



Profil des consommations énergétiques par zone

Au vu de cette étude, la performance énergétique réelle des bâtiments, **situés entre la classe D et G du DPE**, n'a aujourd'hui pas de réel impact dans la réalisation d'une transaction immobilière de bureaux en Île-de-France. Hors secteurs géographiques

- Penser l'immobilier responsable -

www.o-immobilierdurable.fr - +33 (0)7 69 78 01 10 - contact@o-immobilierdurable.fr

atypiques (Paris QCA, La Défense), cette étude révèle également qu'il n'y a pas de corrélation entre la performance énergétique d'un bâtiment de bureaux et sa localisation géographique en Île-de-France.

Si l'émergence d'une valeur « verte » est indéniable tirée par les réglementations, les exigences croissantes des investisseurs et les attentes des preneurs pour des bâtiments faisant l'objet de signe de qualité (certifications et labels environnementaux), on peut regretter que cela n'oriente pas encore les transactions immobilières vers les bâtiments **réellement performants énergétiquement**.

D'une part, la **faiblesse ou l'inexistence de l'offre de bâtiment énergétiquement très performant (niveau A, B ou C) ne permet pas de satisfaire la demande des preneurs qui la recherchaient**. Les bailleurs qui prendront le sujet à bras le corps créeront de la valeur.

D'autre part, comment donner plus d'importance à la performance énergétique réelle lors de la réalisation d'une transaction pour le parc existant (D à G) ?

Pour répondre à cette problématique, deux axes d'améliorations possibles ont été identifiés :

Améliorer la lisibilité de la performance énergétique en améliorant la méthodologie de mesure de la consommation énergétique. Cela implique de prendre en compte l'ensemble des consommations énergétiques, dont les usages spécifiques de l'électricité. Pour que la performance énergétique puisse être un élément fiable dans les négociations de bail, il est essentiel **d'assurer la transparence sur la performance énergétique réelle en réformant le DPE.**

Le deuxième axe est d'ordre politique et économique. Les pouvoirs publics doivent contribuer à réorienter les transactions vers des bâtiments peu consommateurs. Fixer des orientations claires et de long terme, s'assurer de la cohérence entre dispositifs et promouvoir la simplicité et la confiance sont des objectifs ambitieux mais incontournables pour entraîner le secteur immobilier. L'obligation d'amélioration énergétique du parc tertiaire – réhabilité dans l'article 175 de la loi ELAN – répondra-t-elle à ces nouveaux enjeux ?



Contact presse

OïD : Oriane Cébile, Responsable des projets, +33 (0)7 69 78 01 10, contact@o-immobilierdurable.fr

A propos de l'OïD

L'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable et l'innovation. Penser l'immobilier responsable est la raison d'être de l'OïD qui rassemble une cinquantaine de membres et partenaires parmi lesquels les leaders de l'immobilier tertiaire en France.

www.o-immobilierdurable.fr

A propos d'ImmoStat

ImmoStat est un Groupement d'Intérêt Economique (GIE) créé en 2001 par les principaux conseils en immobilier d'entreprise : BNP Paribas Real Estate, CBRE, JLL et Cushman & Wakefield.

Grâce à ses règles communes de traitement, le GIE ImmoStat restitue des informations harmonisées à ses membres et fournit des statistiques homogènes sur l'offre, la demande et les prix aux acteurs de l'immobilier, qu'ils soient utilisateurs ou investisseurs. Cette initiative originale renforce la lisibilité du marché et dote l'Ile-de-France d'un véritable organe de place qui contribue à son attractivité à l'international.

Avec une gestion et une administration indépendante, le GIE ImmoStat est entièrement neutre et veille à maintenir la confidentialité des informations détenues par ses membres, notamment pour ce qui concerne l'identité des parties.

Pour plus d'informations : www.immostat.com

- Penser l'immobilier responsable -

www.o-immobilierdurable.fr - +33 (0)7 69 78 01 10 - contact@o-immobilierdurable.fr