LA CERTIFICATION BREEAM, QUÈSACO ?

La société GRM IMMO, propriétaire de locaux d'activités sur les parcs d'activités de Vitropole, s'est engagée dans la certification BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) de ses bâtiments. Ce label environnemental international consacre les bâtiments écoresponsables à partir d'un référentiel composé de 10 thématiques.

GRÉGORY MAZZETTI, QUI REPRÉSENTE LA SOCIÉTÉ, A RÉPONDU À NOS QUESTIONS.

POURQUOI AVOIR CHOISI LA CERTIFICATION BREEAM ?

Nous avions étudié plusieurs types de référentiels de certification (HQE, LEED, BREEAM, ...), mais s'agissant d'immeubles existants et en exploitation, le cadre du BREEAM « In Use » est celui qui nous est apparu le plus adapté. Ce référentiel dispose en outre d'une excellente reconnaissance, y compris à l'international.
Le gros avantage du référentiel BREEAM nous semble résider dans le fait qu'au-delà de la prise en compte des éléments environnementaux « classiques » (gestion de l'énergie, gestion de l'eau, gestion des déchets...), il s'attache également à des facteurs de qualité de vie au travail, et c'est un point auquel nous sommes particulièrement sensibles pour nos clients locataires.

OÙ EN ÊTES-VOUS DANS LA CERTIFICATION DE VOS BÂTIMENTS ?

Nous avons réalisé un test sur un immeuble en 2022, afin d'évaluer l'impact d'un audit BREEAM sur un bâtiment en cours d'exploitation, et d'identifier clairement les contraintes éventuelles. Le test a été concluant, l'impact étant quasi-nul. Nous avons donc lancé dès 2023 un programme de certification de l'ensemble des immeubles détenus, qui s'achèvera en fin d'année 2025.

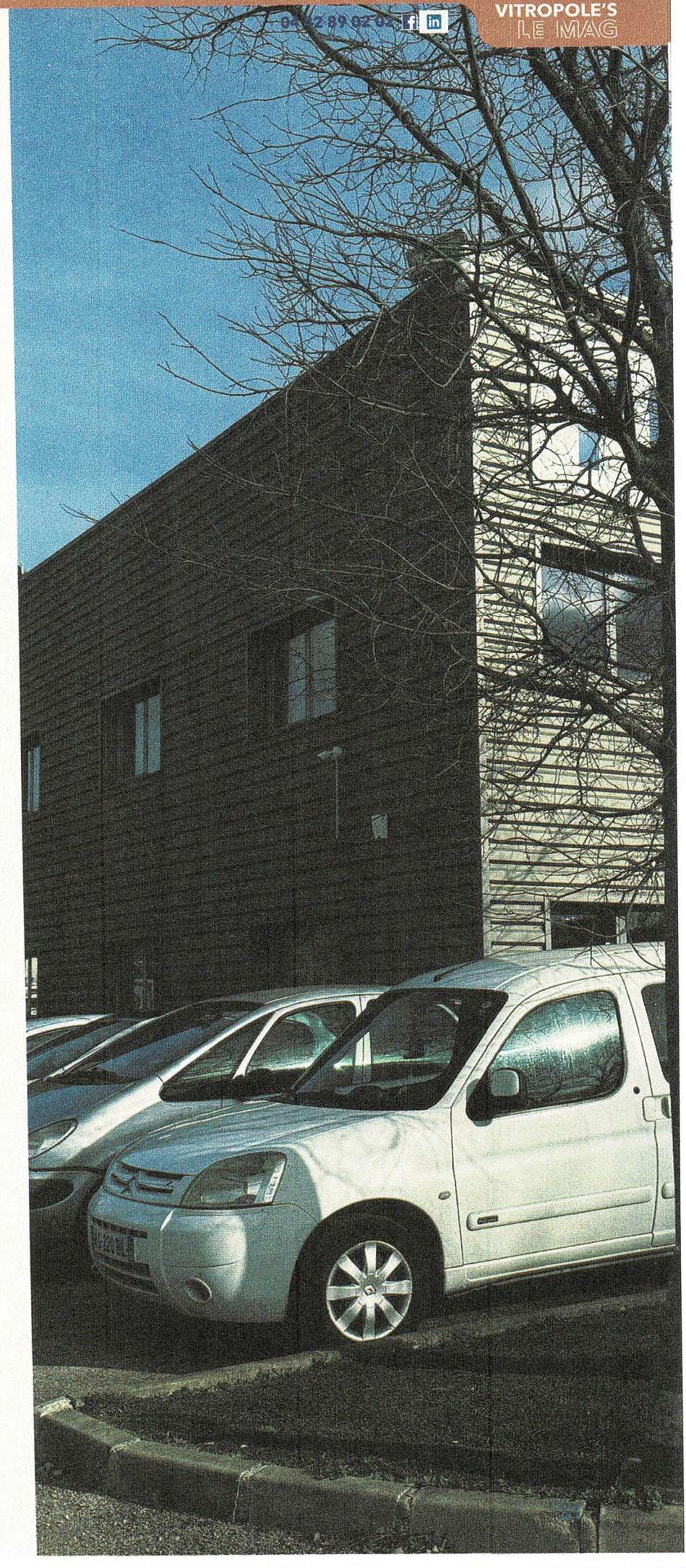


L'ANCIENNETÉ DU BÂTIMENT PEUT-ELLE ÊTRE UN FACTEUR BLOQUANT DANS LA CERTIFICATION ?

L'essentiel de notre activité consiste en l'acquisition de bâtiments anciens, dont la construction peut remonter à plus de trente ans. Nous les réhabilitons en tenant compte des besoins spécifiques exprimés par les locataires et c'est dans ce cadre que s'inscrit la démarche de certification environnementale. En soi, la date de construction de l'immeuble n'est donc pas un point bloquant, dans la mesure où ce dernier a bénéficié de travaux de remise aux normes.

QUELLES SONT LES ÉTAPES POUR OBTENIR LA CERTIFICATION ?

Une démarche de certification ne peut s'envisager qu'avec l'accompagnement d'un BET spécialisé... le choix de ce BET est crucial, il doit être capable de bien comprendre la demande et avoir une structure qui puisse s'adapter à celle du demandeur. Une fois le BET choisi, c'est lui qui devient le chef d'orchestre du calendrier de la démarche de certification. Celle-ci débute par un échange documentaire relatif à l'immeuble (plans, état des derniers travaux réalisés, ...). Vient ensuite l'audit du bâtiment, qui selon sa taille peut durer de quelques heures à une journée. A l'issue, le BET établit un pré-rapport, dans lequel sont listés les éventuels points d'amélioration de l'immeuble, en fonction du niveau de certification visé. En fonction de la réalisation de ces travaux, le rapport final est établi, et la certification intervient de 3 à 6 mois plus tard. Au final, la démarche dans sa globalité dure environ 1 an.



LA CERTIFICATION NÉCESSITE-T-ELLE D'IMPORTANTS TRAVAUX SUR LE BÂTIMENT ?

Les travaux dépendent bien entendu de l'état initial de l'immeuble, et du niveau de certification visé. Nous avions pour notre part un objectif de niveau initial GOOD à VERY GOOD pour nos immeubles... certains n'ont nécessité aucun travail, pour les autres, des aménagements finalement minimes : installation de sous-comptages, mise en place de système de réduction des débits d'eau, aménagement des espaces extérieurs, rationalisation du système de tri des déchets, installation de bornes de recharge de véhicules électriques...

LA CERTIFICATION EN ELLE-MÊME A-T-ELLE UN COÛT ?

Le coût moyen de la certification pour un immeuble varie de 10 à 15 000€, en fonction de sa taille.



MÊME SI LA CERTIFICATION A UN COÛT, PENSEZ-VOUS QUE CELUI-CI SERA RAPIDEMENT AMORTI ?

Il est certain qu'il est assez difficile d'estimer le retour sur investissement « chiffré » de ce type de démarche... Cependant, nous constatons que nos banques sont beaucoup plus enclines à financer nos projets en sachant que les immeubles bénéficieront in fine d'une certification environnementale. Nous constatons également que la plupart de nos clients locataires accueillent très favorablement notre volonté de mettre en œuvre cette démarche, ce qui peut devenir un avantage concurrentiel... en réalité, notre principale motivation n'est pas financière. Il nous semble que c'est aussi notre responsabilité envers les générations futures que d'œuvrer, à notre très modeste niveau, à limiter l'impact environnemental de notre activité commerciale. C'est ce que nous tentons de faire depuis la création de notre société à travers d'autres actions, comme la dépollution systématique des sites que nous gérons, ou le retrait de l'ensemble des matériaux, amiante notamment, susceptibles de représenter un danger.

LA CERTIFICATION BREEAM COMPTE PLUSIEURS NIVEAUX. VOUS ÊTES-VOUS FIXÉ COMME OBJECTIF DE MONTER D'UN OU PLUSIEURS NIVEAUX DANS LES ANNÉES À VENIR ?

C'est précisément le sujet qui nous a fait choisir le BET qui nous accompagne dans notre démarche. Le pré-rapport établi à l'issue de l'audit représente en quelque sorte une feuille de route, qui définit un plan pluriannuel de travaux. Pour faire simple, les travaux à réaliser en vue d'obtenir un niveau supérieur sont listés et chiffrés, nous n'avons plus qu'à les programmer, en fonction de nos possibilités.

QUEL EST LE RESSENTI DE VOS LOCATAIRES SUR CETTE CERTIFICATION ?

Unanimement très positif ! Tous, quelle que soit la taille de l'entreprise, l'accueillent très favorablement. En termes d'image, la certification du bâtiment qu'ils exploitent est bien entendu un point positif dont ils bénéficient directement. Certains vont même plus loin, et se prennent au jeu, en prenant à leur charge des aménagements qui permettent de prétendre à un meilleur niveau. Cela contribue donc à renforcer des liens excellents avec nos locataires, ce qui est un point essentiel pour nous.

EXISTE-T-IL UNE RELATION ENTRE LA CERTIFICATION BREEAM ET LE DÉCRET TERTIAIRE ?

A ma connaissance, il n'y a pas de lien entre les deux... même si certains points relatifs à l'application du décret tertiaire peuvent entraîner l'installation d'équipements valorisables dans le cadre d'une certification BREEAM, par exemple l'installation de panneaux photovoltaïques.

POUVEZ-VOUS NOUS EN DIRE DAVANTAGE SUR LE PHOTOVOLTAÏQUE ?

En parallèle de ces démarches de certification, nous travaillons depuis plusieurs mois avec EDF pour équiper l'ensemble des toitures de nos sites de panneaux photovoltaïques.
Cette volonté s'inscrit en premier lieu dans le cadre de notre stratégie RSE, détaillée ci-dessus. Il s'agissait également de répondre à la double contrainte du renchérissement du coût de l'énergie d'un côté, qui peut devenir un frein à l'activité de nos locataires et remettre en cause notre collaboration, et d'un autre côté à la mise en application du décret tertiaire dès 2030.

Nous sommes en phase de test sur un premier bâtiment de 3200m². L'ensemble des contraintes techniques ont été levées, et nous visons un début d'installation avant la fin de l'année. Nous avons été largement retardés par l'aspect règlementaire, qui n'est malheureusement pas très clair, et qui fait qu'à ce jour, nous continuons à travailler sur le montage qui soit le plus adéquat.

POURQUOI AVOIR FAIT LE CHOIX DE TRAVAILLER AVEC EDF ENR ?

Au-delà du coût d'une installation photovoltaïque, il nous a semblé important de considérer sa durée de vie, qui est d'au minimum 25 ans... Il nous a donc semblé essentiel de pouvoir travailler avec un partenaire qui apportait le maximum de garantie quant à son existence sur une période aussi longue. C'est la principale raison qui nous a amené à choisir EDF ENR.

INTERVIEW RÉALISÉE PAR :
RENAUD AGIER