



L'immobilier bas carbone conquiert le secteur malgré la crise

Le cap des 6 millions de m² est franchi pour le label BBCA pour des opérations déjà livrées ou des projets à venir.

À l'heure où l'Association BBCA franchit le cap des 6 millions de m² déjà livrés ou en cours d'instruction pour une labellisation BBCA en France et en Europe (marque LCBI), elle fait le constat d'un engouement constant et croissant du secteur pour les actifs immobiliers bas carbone et ce, malgré la crise.

Des représentants de l'ensemble de la filière immobilière (promoteurs, utilisateurs, investisseurs) qui ont choisi de bâtir, financer, ou occuper des bâtiments BBCA étaient réunis au siège de WO2, membre BBCA, pour partager un regard croisé sur le marché et leurs motivations à ce choix.

Les bâtiments bas carbone BBCA ont conquis les entreprises et les grands bailleurs résidentiels

Bon nombre d'entreprises ou organisations de renom ont choisi d'installer leurs bureaux ou d'investir dans des immeubles bas carbone labellisés BBCA parmi lesquelles figurent notamment :

- **Secteur privé** : AstraZeneca, Chanel, CentraleSupélec, HEC, Covivio (siège), Crédit Agricole (sièges régionaux), Danone (centre international R&D à Évry), Dassault Systèmes, Deloitte, EDF, GRDF (Saint-Denis), Nexity (siège à Saint-Ouen), Office National des Forêts (siège social), Otis, OVH, Panasonic, Publicis (bureaux mondiaux / Gecina), Sanofi...
- **Secteur public** : ministère de l'Éducation et de la Recherche (Gentilly), Tribunal de Paris...
- **Logement social** : près de 500 000 m² labellisés ou en cours d'instruction – Action Logement, CDC Habitat, Elogie-Siemp, Paris Habitat, RIVP...
- **Village Olympique** : plusieurs opérations BBCA en phase héritage.

Stanislas Pottier, président de BBCA :

« Les bâtiments à bonne performance carbone se commercialisent mieux et ont une meilleure valeur d'actif. Construire ou rénover bas carbone, ça rapporte. Les chiffres de BBCA comme du SIBCA, en expansion constante ces dernières années, sont le signe que les acteurs ne s'y trompent pas dans un environnement compliqué, vous avez une priorisation à la qualité, à la performance et à la réduction des risques. C'est exactement ce qu'offre le bas carbone. Il faut aborder le bas carbone sous l'angle de l'investissement et du retour sur investissement. »

Trois illustrations qui portent sur les bureaux et le résidentiel montrent que l'immobilier bas carbone, en particulier BBCA, est devenu une exigence alignée avec la stratégie climat des grandes entreprises.

Sanofi a choisi l'immeuble CB3 à La Défense, rénové par WO2

Le groupe Sanofi va installer 3 700 collaborateurs à l'horizon mi-2027 dans l'immeuble CB3 à la Défense, en cours de rénovation totale par le groupe de promotion immobilière WO2.

Pour **Paul-Étienne de Bayser, Nest Program Head Real Estate & Workplace de Sanofi**, le choix de cet immeuble s'explique par sa localisation hyper connectée, sa forme horizontale qui encourage les nouveaux modes de collaboration, l'utilisation de matériaux chaleureux comme le bois, la présence d'espaces verts, mais surtout parce que Sanofi a pour ambition d'être carbone neutre en 2030 et net zéro en 2045.

« Il nous fallait une approche structurée, disciplinée et auditable pour montrer qu'on était dans une déclinaison authentique de notre ambition stratégique climat, explique-t-il. La certification BBCA remplit parfaitement ces critères. Nos collaborateurs ont besoin de le voir et CB3 représente ce symbole fort. »



Les performances environnementales de CB3 seront remarquables : la consommation énergétique sur 50 ans sera 4 à 5 fois moindre que celle des immeubles environnants et l'empreinte carbone de la construction sera divisée par quatre par rapport à la construction d'une tour neuve.

« Ce qui fait que ce bâtiment est unique, explique **Marc Lafont, Président de WO2 et secrétaire général de BBCA**, c'est qu'on peut développer un objet hyper bas carbone avec un utilisateur aux ambitions environnementales au moins aussi fortes que les nôtres. C'est rare. Nous avons anticipé le développement du bas carbone il y a longtemps et nous constatons aujourd'hui le succès de cette démarche. Nos bâtiments de bureaux en Île-de-France captent 20 à 25 % de la demande, alors qu'ils ne représentent que 4 % de l'offre. Le bâtiment bas carbone se porte bien, beaucoup mieux que la concurrence. C'est un message d'espoir, autant qu'un constat. »

Deloitte a choisi un campus bas carbone BBCA pour sa Deloitte University EMEA, réalisée par Nexity

Le campus de Deloitte University EMEA à Val d'Europe est un ensemble de 23 000 mètres carrés sur 14,7 hectares, qui accueille les collaborateurs de Deloitte pour des sessions de formation continue et de développement professionnel.

« Ce campus est vraiment le reflet de nos valeurs, affirme **Olivier Mauduit, Président Deloitte University EMEA**. Nous avons créé un objet à notre image, pour servir nos collaborateurs. Ce qu'on pouvait avoir directement sous notre contrôle devait avoir l'impact le plus faible possible — carbone, environnement, biodiversité. On se devait de le faire par rapport à nos valeurs et nos collaborateurs. »

Ce campus novateur, labellisé BBCA, répond à des exigences élevées en matière de responsabilité sociétale des entreprises (RSE) grâce notamment à l'utilisation de matériaux durables, au recours aux énergies renouvelables et à l'installation de points d'eau et d'espaces végétalisés pour favoriser la biodiversité sur le site. Les performances de l'ensemble sont exceptionnelles : 60 kWh/m²/an, 6,53 kg CO₂e/m²/an, 40 % des besoins couverts par les panneaux photovoltaïques.

« Dans un marché tertiaire complexe, ce qui reste et fonctionne très bien, ce sont les projets les plus performants d'un point de vue environnemental, précise **Laurent Labaeye, directeur général adjoint Programmes de Nexity Entreprises**. L'actualité du moment est un rappel très fort de la nécessité d'avancer vers le bas carbone. Construire bas carbone, c'est être plus efficace, utiliser des matériaux moins émissifs. C'est une réponse, pas une contrainte supplémentaire. »



Le bas carbone conquiert l'immobilier résidentiel

« L'impact carbone est devenu le 3^e critère d'achat aux côtés du coût et de la qualité et certains fournisseurs ont réduit le poids carbone de leurs produits de 25 % en deux ans, indique **Julien Pemezec, DGD Altarea Promotion/Cogedim, membre du Comex d'Altarea**. La hausse des taux de 1 à 4 % en à peine un an a baissé la capacité d'achat de 25 %, la production de logements a été divisée par deux, et pourtant le bas carbone reste un pilier non négociable. Les institutionnels, qui représentent aujourd'hui près des deux tiers de nos ventes, nous le demandent explicitement. Par ailleurs, les bâtiments très bas carbone, construits avec du bois, sont reconnus dorénavant comme stocks de carbone long terme, générant ainsi des crédits carbones. Cette reconnaissance constitue un atout de plus pour ce matériau bio-sourcé aux multiples qualités. »

Plusieurs réalisations significatives, labellisées par BBCA, sont citées chez Cogedim ou Woodeum : **Albizzia à Lyon, Alba à La Garenne-Colombes, Stellata à Rueil-Malmaison, le projet Paris Rive Gauche à Paris 13.**



Construire bas carbone ne coûte pas plus cher

Même si les bénéfices de la construction bas carbone sont documentés (bien-être des salariés, attractivité de la marque employeur, diminution réelle, transparente, auditée de l'empreinte carbone sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment...), des questions sont régulièrement posées sur le surcoût du bas carbone par rapport à la construction traditionnelle.

Selon **Stanislas Pottier, président de BBCA**, les coûts de construction bas carbone ont baissé depuis dix ans et sont comparables aujourd'hui à ceux de la construction traditionnelle. *« Je préfère aborder la question sous l'angle de la valeur et du retour sur investissement, pas uniquement du coût, précise-t-il. Un bâtiment construit aujourd'hui compatible avec la*

réglementation 2031 a une valeur et même s'il peut être un peu plus cher, ce surcoût sera récupéré très facilement. »

*« Si vous utilisez du bois, vous construisez plus vite. Sur un coût de construction de 2 000 €/m², si vous pouvez livrer 3 mois plus tôt, le gain de loyer compense largement le surcoût matière, ajoute **Marc Lafont, président de WO2 et secrétaire général de BBCA.** Sans compter que c'est un bâtiment qui se loue mieux et plus vite parce qu'il est bas carbone. »*

Rappelons que le Bâtiment représente plus du tiers des émissions de GES en France et en Europe. L'Association BBCA a été pionnière en proposant, dès 2016, la première approche scientifique pour mesurer les émissions de CO₂ d'un bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie – construction, exploitation, fin de vie.

Elle a joué un rôle majeur dans la mise au point de la réglementation environnementale en France (RE2020). Ses labels attestant de l'exemplarité de l'empreinte carbone des opérations immobilières sont extrêmement recherchés. Le cap des 6 Millions de m² déjà livrés (1,8 millions de m²) ou en cours d'instruction (4,2 millions de m²) vient d'être franchi. BBCA compte aujourd'hui près de 170 membres, qui représentent tous les acteurs de la construction et de l'immobilier.

*« Nous sommes fiers d'avoir pu mobiliser depuis 10 ans les pionniers de l'immobilier bas carbone autour de notre action pour le climat visant à accélérer la décarbonation du secteur en France et en Europe, explique **Hélène Genin, déléguée générale de BBCA.** Nos labels sont très exigeants et reconnus pour encourager le déploiement de bonnes pratiques et de leviers bas carbone. »*

À PROPOS DE L'ASSOCIATION BBCA

Fondée en 2015, l'Association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone (BBCA) œuvre depuis 10 ans pour le climat à la décarbonation du bâtiment et de l'immobilier en France et en Europe. Elle est reconnue d'intérêt général pour son rôle dans la protection de l'environnement et ses membres, plus d'une centaine, sont des acteurs majeurs du secteur, pionniers de l'industrie immobilière bas carbone (aménageurs, promoteurs, architectes, bureaux d'études, constructeurs, et investisseurs). BBCA opère des labels bas carbone éponymes de référence pour le bâtiment et le quartier et est à l'origine du premier Salon de l'Immobilier Bas Carbone – SIBCA dont la 4^e édition vient de se tenir au Grand Palais à Paris. Sur le plan européen, BBCA coordonne le développement de la *Low Carbon Building Initiative*, initiative qui vise à accélérer la transformation bas carbone du secteur immobilier en Europe. Depuis 2016, BBCA a déployé un portefeuille de méthodes et labels qui sont des outils de mesure de l'empreinte carbone des actifs immobiliers sur tout leur cycle de vie, identifiant les bonnes pratiques et leviers de performance pour la conduite d'opérations bas carbone avec la valorisation de trois seuils (standard, performance, excellence). Ces méthodes couvrent tous les stades de vie des opérations (Neuf, Rénovation, Exploitation), les différents types de bâtiments (Bureau, Résidentiel collectif, Hôtel, Commerce) ainsi que le quartier en France. Le label BBCA est devenu une référence avec plus de 800 opérations engagées ou déjà labellisées en France pour 6 millions de m². batimentbascarbone.org