



Lettre d'information N°119 – Décembre 2023

Normes, labels et certifications dans l'exploitation de l'immobilier tertiaire

1 / 5

En France, l'exploitation d'un parc immobilier tertiaire est régie par un ensemble de normes, de réglementations et de recommandations dont certaines sont labellissables. Ces textes ont pour objectif de garantir la sûreté des biens, la sécurité des occupants, la performance énergétique des bâtiments et le développement durable.

Les normes

Les normes de sécurité sont les plus importantes dans l'exploitation d'un parc immobilier tertiaire. Elles visent à prévenir les accidents et les incendies.

Les principales normes sont les suivantes :

- le Code de la construction et de l'habitation qui fixe les règles de construction et d'exploitation des bâtiments, notamment en matière de sécurité incendie, d'accessibilité et d'hygiène,
- L'ensemble des normes applicables aux bâtiments (*lire en note 1*), auquel on peut ajouter spécifiquement,
- Les Normes NF EN 13500 (*lire en note 2*) qui définissent les exigences générales en sécurité incendie,
- Les Normes NF EN 1873 (*lire en note 3*) qui définissent les exigences d'accessibilité aux toitures.

Les réglementations énergétiques

Elles visent à réduire la consommation d'énergie des bâtiments tertiaires.

L'actuelle et principale réglementation énergétique qui leur est applicable est le décret tertiaire, qui impose à leurs propriétaires et occupants de réduire leur consommation d'énergie de 40% en 2030, de 50% en 2040 et de 60% en 2050, par rapport à leurs consommations pendant une année à choisir entre 2010 et 2020 (*lire en note 4*).

Les autres normes et réglementations

Outre les normes de sécurité et les réglementations énergétiques citées ci-avant, d'autres normes et réglementations s'appliquent à l'exploitation d'un parc immobilier tertiaire.

Elles concernent des aspects spécifiques, tels que :

- Les équipements techniques : normes d'installation et d'entretien des équipements techniques, tels que les systèmes électriques, de chauffage, de ventilation, de climatisation et d'éclairage.
- La gestion des déchets : réglementations en matière de collecte, de tri et de recyclage des déchets.
- La gestion des risques : réglementations en matière de prévention des risques professionnels, tels que les risques d'accidents, d'incendie et de pollution.

Il est important de se tenir informé en permanence des normes et réglementations applicables à l'exploitation d'un parc immobilier tertiaire afin de garantir la sécurité de ses occupants, sa performance énergétique et la préservation de l'environnement.



Labels et certifications

En France, il existe deux grands types de labels et certifications pour l'immobilier d'entreprise :

1. Les labels délivrés par Certivéa (*lire en note 5*), organisme agréé par l'État. Ces labels sont basés sur la réglementation thermique en vigueur et s'adressent aux bâtiments neufs, en rénovation ou en exploitation.
2. Les labels Effinergie, délivrés par l'agence de la transition écologique (ADEME). Ces labels sont également basés sur la réglementation thermique en vigueur et s'adressent aux bâtiments neufs, en rénovation ou en exploitation.

1 - Les labels Certivéa les plus courants dans l'immobilier d'entreprise sont :

- **HQE** (Haute Qualité Environnementale – *lire en note 6*) : ce label est le plus ancien et le plus complet. Il prend en compte les aspects énergétiques, environnementaux, sanitaires, économiques et sociaux d'un bâtiment, quel que soit son usage.
- **NF HQE Bâtiment tertiaire** (*lire en note 7*) : ce label est une déclinaison du label HQE pour les bâtiments tertiaires. Il est plus spécifique que le label HQE et s'adresse aux bâtiments de bureaux, de commerces, d'industries ou de services.
- **BBC** (Bâtiment Basse Consommation - *lire en note 8*) : ce label est délivré aux bâtiments neufs dont la consommation d'énergie est inférieure à 50 kWh/m²/an.
- **BBCA** (Bâtiment Bas Carbone - *lire en note 9*) : celui-ci est délivré aux bâtiments neufs dont les émissions de gaz à effet de serre (GES) sont inférieures à 40 kgeqCO₂/m²/an.

2 - Les labels Effinergie les plus courants dans l'immobilier d'entreprise sont :

- **RE 2020** (*lire en note 10*) : ce label est obligatoire pour les bâtiments neufs depuis le 1^{er} janvier 2022. Il impose une consommation d'énergie primaire inférieure à 50 kWh/m²/an.
- **RT 2012** (*lire en note 11*) : complété par la RE2020 sur le volet environnement, ce label est obligatoire pour les bâtiments neufs depuis le 1^{er} janvier 2013. Il impose une consommation d'énergie primaire inférieure à 50 kWh/m²/an pour les bâtiments de bureaux et de commerces, et inférieure à 45 kWh/m²/an pour les bâtiments d'industries et de services.
- **RT Existant** (*lire en note 12*) : ce label s'adresse aux bâtiments existants, en rénovation ou en exploitation. Il permet de mesurer les performances énergétiques d'un bâtiment et de le classer en fonction de sa consommation d'énergie.

Autres labels et certifications

Outre les labels et certifications listés ci-avant, d'autres peuvent être attribués aux bâtiments tertiaires en France. Ces labels sont souvent plus spécifiques et s'adressent à des types de bâtiments ou à des objectifs particuliers, ou aux exigences d'une clientèle internationale, comme par exemple :

- **LEED** (*Leadership in Energy and Environmental Design - lire en note 13*) : ce label américain est basé sur un système de points qui prend en compte les performances énergétiques, environnementales, sanitaires et sociales d'un bâtiment.
- **BREEAM** (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method - lire en note 14*) : ce label britannique est similaire au label LEED.
- **WELL** (*Well Building Standard - lire en note 15*) : ce label américain se concentre sur le confort et la santé des occupants d'un bâtiment.



- **DGNB** (*Deutsches Gütesiegel Nachhaltiges Bauen - lire en note 16*) : ce label allemand prend en compte les aspects écologiques, économiques et sociaux d'un bâtiment.

L'obtention d'un label ou d'une certification est un atout certain pour les propriétaires ou promoteurs immobiliers, surtout s'ils s'additionnent à la conformité aux normes et règlements.

Ils attestent de la qualité de construction d'un bâtiment et peuvent lui permettre de se démarquer sur le marché.

Quid de l'absence de label ou certificat ?

La mise sur le marché, à la vente ou à la location, d'un bâtiment tertiaire non conforme aux normes et aux règlements est très risquée, pour ne pas dire impossible pour tout preneur, acheteur ou locataire, averti et vigilant. Dans une moindre mesure, un bien non labellisé ni certifié comporte aussi un certain nombre de risques, tant pour le propriétaire ou le promoteur immobilier que pour les occupants dudit bien.

Pour le propriétaire ou le promoteur immobilier, les risques sont les suivants :

- des sanctions administratives : le non-respect des normes et réglementations applicables peut entraîner des sanctions administratives, telles que des amendes ou des fermetures administratives ;
- une perte de valeur du bâtiment : les bâtiments non labellisés ni certifiés sont généralement moins valorisés que les « bâtiments verts » respectueux des normes et réglementations ;
- une mauvaise image : le non-respect des normes et réglementations nuit à l'image du propriétaire ou du promoteur immobilier, notamment lorsqu'il vise des acheteurs ou locataires « responsables ».

Pour les occupants du bâtiment, les risques sont les suivants :

- une diminution de la sécurité : les bâtiments non conformes peuvent présenter des risques de sécurité, tels que des risques accrus d'incendie ou d'accidents avec une assurabilité plus onéreuse ;
- des charges plus élevées : les bâtiments non labellisés ni certifiés peuvent être plus énergivores, ce qui entraîne une augmentation des charges pour les occupants ;
- une dégradation de la qualité de vie : les bâtiments non labellisés ni certifiés peuvent être moins confortables et moins sains pour leurs occupants.

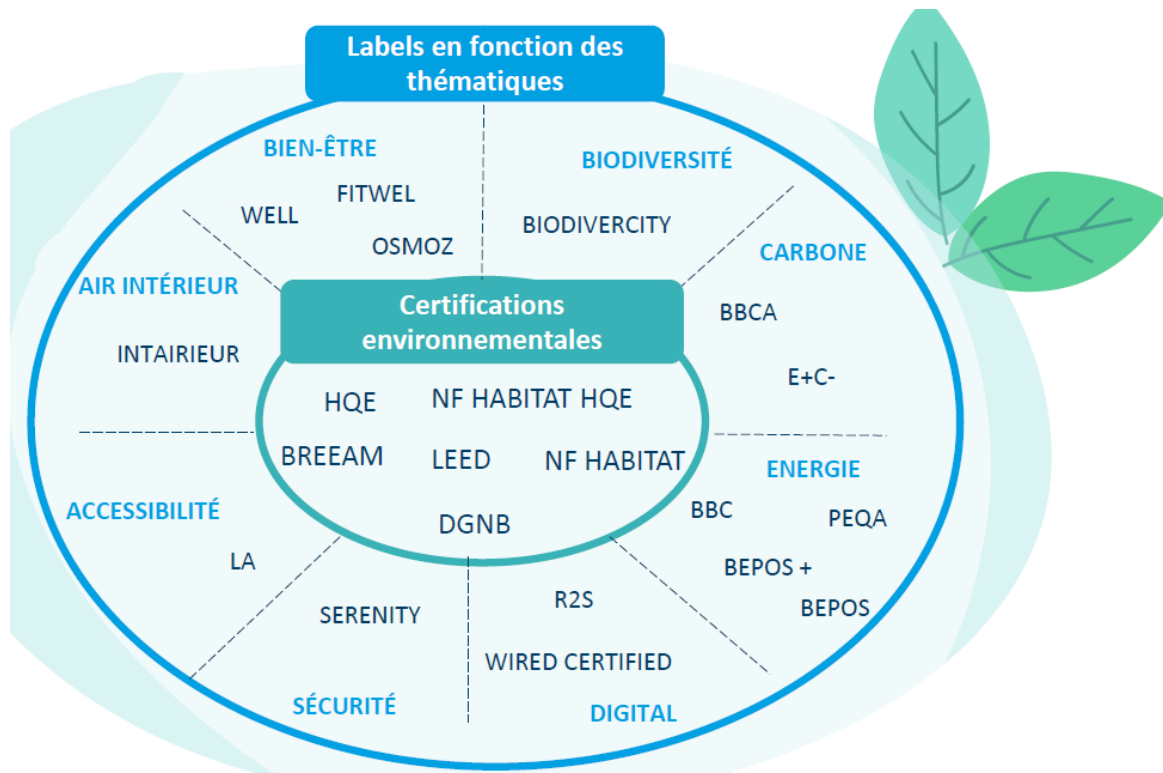
Afin de limiter ces risques, il est important que les propriétaires et promoteurs immobiliers se tiennent informés des normes et réglementations applicables à l'exploitation des bâtiments tertiaires.

Il est également possible de faire appel à des professionnels qualifiés pour réaliser des audits énergétiques et obtenir des labels ou certifications. Certains organismes et bureaux de conseil peuvent vous accompagner dans la compréhension de cette « jungle » des labels (*schématisée page suivante*) et dans la veille réglementaire (*lire en note 17*), notamment si vous êtes acheteur d'un bien ou en passe d'en devenir locataire.

Par exemple, un contrôleur réglementaire peut vérifier la conformité d'un immeuble tertiaire aux normes en vigueur, notamment en matière de sécurité, d'accessibilité, d'efficacité énergétique et de protection de l'environnement. Il peut accompagner l'acheteur en lui fournissant des conseils, des diagnostics et des attestations sur l'état du bien et les travaux à réaliser. Il peut également l'aider à obtenir les autorisations administratives nécessaires et à respecter les obligations légales liées à la transaction immobilière.



Dans le même créneau du conseil d'expert, un économiste de la construction peut accompagner l'acheteur en lui apportant son expertise technique, financière et réglementaire. Il peut l'aider à mieux définir ses besoins, à évaluer le coût global du projet, à optimiser ses performances énergétiques et environnementales, à choisir les solutions techniques, les matériaux et les équipements adaptés, à respecter les normes de sécurité et d'accessibilité et à assurer le suivi des travaux. L'économiste de la construction est un conseiller indépendant qui garantit la qualité, la fiabilité et la rentabilité d'un projet immobilier.



© AMUNDI

Si cette note d'information succincte éveille des attentes ou des questions au sein de votre entreprise ou de votre organisation, DCR Consultants se tient à votre disposition pour accompagner votre réflexion vers ce que le marché attend et ce qui pourrait vous être profitable.

Cordiales salutations.



Denis CHAMBRIER
Consultant Senior
denischambrier@dcr-consultants.com
Mobile : 06.7777.1883



Note N°1 : La Fédération Française du Bâtiment (FFB) a récemment décidé de publier le répertoire « *Les 100 normes utiles du bâtiment* » pour aider les professionnels du secteur à se repérer dans la multitude de règles techniques qui régissent leur activité. Ce document présente une sélection de normes volontaires pertinentes pour la conception, la construction, la rénovation, l'entretien et l'exploitation des bâtiments. Il s'adresse aux maîtres d'ouvrage, aux maîtres d'œuvre, aux entreprises et aux artisans, aux gestionnaires ainsi qu'aux organismes de contrôle et de certification et aux occupants. Le répertoire est organisé en 10 chapitres thématiques, allant de la structure aux équipements techniques, en passant par l'enveloppe, l'accessibilité, la sécurité incendie ou encore le développement durable. Chaque norme est accompagnée d'un résumé de son contenu, de son champ d'application et de ses références. Le répertoire est disponible en version papier ou téléchargeable sur le site de la [FFB](#)

Note N°2 : [NF EN 13500](#) et [NF EN 544](#)

Note N°3 : [NF EN 1873-A1](#)

Note N°4 : [ADEME Dispositif éco énergie tertiaire](#) et [Lettre d'info DCR Consultants Oct 21](#)

Note N°5 : [certivea.fr](#)

Note N°6 : [HQE](#)

Note N°7 : [NF HQE bâtiment tertiaire](#)

Note N°8 : [Observatoire BBC](#) et [Nouveau label BBC](#)

Note N°9 : [batimentbas carbone.org](#) et [guide immobilier NEXITY Label BBCA](#)

Note N°10 : [RE2020](#) et [Lettre d'info DCR Consultants Mai 19](#)

Note N°11 : [RT2012](#)

Note N°12 : [RT existant](#)

Note N°13 : [LEED](#)

Note N°14 : [BREEAM](#)

Note N°15 : [WELL](#)

Note N°16 : [DGNB](#)

Note N°17 : [SYNTEC Ingenierie](#) , [UNTEC](#) et [lafidi.fr](#)