



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE, L'ENJEUX DE LA GESTION IMMOBILIÈRE



Magali SAINT-DONAT

Présidente de la commission RSE de l'ADI

Directeur général de PROTERTIA FM

• Pouvez-vous nous présenter l'association ADI et son rôle ?

Créée en 1996, l'Association des Directeurs Immobiliers est l'organisme professionnel qui défend les intérêts immobiliers des entreprises et représente la profession auprès du secteur immobilier, des institutions et des médias. Elle fédère les directeurs immobiliers des plus grandes entreprises et entités publiques présentes en France. L'ADI consolide ainsi une force représentative de près de 350 millions de mètres carrés, soit le tiers du parc immobilier des entreprises.

Avec plus de 400 adhérents, l'ADI a pour missions essentielles non seulement de défendre et promouvoir le métier de directeur immobilier et le développement des fonctions immobilières de l'entreprise, mais aussi d'accompagner les professionnels, confrontés aux évolutions structurelles de leur métier dans leur quotidien. Grâce au travail de ses commissions et groupes de travail, l'association dépasse le cadre de la réflexion et prend position sur les sujets de toute nature qui intéressent la profession.

• Quelles sont les visions globales proposées par l'ADI concernant les enjeux de la gestion de l'immobilier (liées aux Bâtiments intelligents connectés, modernisation, optimisation, performances, ENR) ?

L'ADI est partisane du pragmatisme. Si un bâtiment neuf doit être immédiatement très performant, il faut donner du temps (en respectant les cycles immobiliers) aux immeubles existants pour monter en performances. Nous pensons également qu'il ne faut pas être jusqu'au-boutiste (ex : surisolation qui rend l'immeuble inconfortable en été ou ultra-dépendant de la climatisation) et surtout veiller à l'exploitabilité et à la maintenabilité des immeubles et des installations. En effet, certaines sur-optimisations ont pu conduire à des surcoûts de maintenance voire à des impasses (ex : stores extérieurs réglables et pilotés engendrant des coûts d'entretien prohibitifs et très rapidement hors service). Il faut systématiquement s'interroger sur le rapport coût global/bénéfice de toute optimisation, en neuf et dans l'existant. Par ailleurs, c'est un point maintenant admis (mais cela n'a pas toujours été le cas) un bâtiment performant doit se penser dans son environnement et surtout pas de manière autocentrée. Par exemple, un bâtiment doit être d'accès facile, bien connecté aux réseaux de transports en commun, au risque de plomber son impact gaz à effet de serre par les émissions des véhicules nécessaires pour s'y rendre. Autre exemple, s'il est producteur d'énergie renouvelable, la réflexion doit être menée a minima à l'échelle de l'îlot (un bâtiment tertiaire classique n'est occupé qu'un tiers du temps sur l'année). Une autre réflexion menée par l'ADI porte sur la résilience des immeubles tertiaires aux impacts

du changement climatique, c'est indéniablement indispensable aujourd'hui.

• Quelles sont les réflexions menées autour d'une gestion responsable de l'entreprise (RSE, normes ISO) ?

L'immobilier des entreprises représente pour beaucoup d'acteurs un poste de coûts et d'impacts environnementaux importants, particulièrement pour le secteur tertiaire. Très vite, les directeurs immobiliers ont donc été des parties prenantes fortes dans les politiques RSE de leur entreprise. Il s'est agi dans un premier temps de minimiser les impacts (la consommation d'énergie, la consommation d'eau, la gestion et le tri de déchets), puis d'avoir un impact positif sur l'environnement (gestion des eaux pluviales, actions en faveur de la biodiversité, production d'énergie). Plus récemment des réflexions se sont développées sur la qualité de vie au travail des occupants des immeubles : au-delà d'actions assez classiques en France autour de la restauration et de mise à disposition de salles de fitness, des aménagements d'espaces favorisant la créativité et le partage dans des ambiances conviviales, confortables, connectées, parfois disruptives (poufs, salles de sieste, babyfoot ...). Aujourd'hui, tout projet immobilier d'ampleur, que cela soit en neuf ou en rénovation, embarque tous ces thèmes. La réglementation et les certifications volontaires sont denses pour orienter et accompagner ces démarches, à tel point qu'il devient difficile de s'y retrouver ! L'ADI propose des axes de simplifications de la réglementation.