

Favoriser l'obtention de la certification BREEAM In-Use : un enjeu clé pour l'immobilier durable

Par Julien Bruneau, CEO et cofondateur d'iQspot

Face à l'urgence climatique et à la nécessité d'un immobilier plus respectueux de l'environnement, la certification BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) In-Use s'impose comme une référence incontournable. Bien plus qu'un label, elle incarne une transformation structurelle de la gestion immobilière, invitant les acteurs du secteur à repenser la conception, l'exploitation et la performance environnementale des bâtiments. Pour obtenir cette certification, une approche globale, intégrée et rigoureuse est essentielle.

Reconnue à l'échelle mondiale, la certification BREEAM In-Use s'est imposée comme un outil stratégique pour l'évaluation et l'amélioration continue des bâtiments existants. Son coût, son accessibilité et sa flexibilité en font un standard de choix pour les investisseurs et gestionnaires d'actifs soucieux de concilier performance économique et engagement environnemental.

Une valeur ajoutée tangible pour les investisseurs comme pour les occupants

Au-delà des critères techniques classiques, la certification BREEAM In-Use englobe des aspects essentiels comme l'impact humain, l'écomobilité et la biodiversité, intégrant ainsi une approche holistique du développement durable. Cette approche globale en fait un levier de différenciation majeur pour les sociétés de gestion cherchant à la fois à valoriser leurs actifs, à renforcer la compétitivité de leurs portefeuilles et à s'aligner avec les exigences de la labellisation ISR des fonds.

Côtés locataires, un bâtiment certifié BREEAM In-Use est la garantie d'un environnement de travail performant, conciliant efficacité énergétique, confort et adaptabilité. L'optimisation des consommations, la qualité de l'air intérieur, l'accessibilité des locaux pour tous et la réduction des nuisances sonores sont autant de critères qui renforcent l'attractivité de ces espaces et répondent aux nouvelles attentes en matière d'impact écologique et de responsabilité sociétale.

Une approche structurée et intégrée

Pour garantir une performance environnementale optimale, des audits sont essentiels. Ils permettent non seulement de vérifier la conformité du bâtiment aux critères BREEAM In-Use, mais aussi d'optimiser en continu les systèmes techniques (chauffage, ventilation, climatisation) et de fixer des objectifs clairs et ambitieux pour réduire les émissions de gaz à effet de serre. Il suffit, parfois, de peu d'efforts pour obtenir la certification, car la simple capacité à démontrer ses performances via l'audit peut permettre de monter en grade.

Ces audits s'articulent autour de deux axes principaux : d'une part, la performance des actifs (asset performance) qui porte sur les caractéristiques physiques et techniques du bâtiment notamment leur efficacité énergétique ; d'autre part la performance de la gestion (management performance) centrée sur les pratiques de gestion des bâtiments, incluant le suivi des consommations, la maintenance des équipements, ainsi que la sensibilisation et l'implication des parties prenantes (gestionnaires, locataires, prestataires). Une

communication transparente sur les objectifs, les actions entreprises et les résultats obtenus est un facteur clé de succès. Elle permet d'instaurer une dynamique collective autour des enjeux environnementaux, tout en renforçant la crédibilité du projet.

L'innovation au service de la création de valeur

La réalisation de ces audits nécessite une connaissance précise des consommations énergétiques et hydriques du bâtiment. Pour cela, l'utilisation de différents dispositifs IoT est fortement recommandée, chacun ayant un rôle bien spécifique : d'un côté, ceux dédiés à l'énergie et à l'eau identifient immédiatement les inefficacités, comme les fuites d'eau ou les surconsommations d'énergie et permettent des ajustements en temps réel ; de l'autre, ceux axés sur le confort surveillent la qualité de l'air, régulent la température et automatisent certains équipements pour garantir un cadre de vie agréable.

Cette complémentarité entre les dispositifs IoT contribue à la fois à l'amélioration des performances opérationnelles via la mise en place d'actions correctives mais aussi au gain de crédits de label.

Finalement, s'engager dans une démarche de certification BREEAM In-Use, c'est bien plus qu'une simple conformité réglementaire ou l'obtention d'un label. C'est un choix stratégique, une vision d'avenir où l'innovation, la performance et la durabilité se conjuguent pour créer une valeur pérenne et tournée vers l'avenir.