

UK : les centres commerciaux ont amélioré leurs paramètres environnementaux sur 5 ans

Jones LaSalle UK publie chaque année une étude de benchmark sur l'évolution des performances environnementales des principaux centres commerciaux outre-Manche. 162 actifs constituent cette base inédite qui montre qu'en cinq ans, les investisseurs ont su optimiser la performance énergétique de leurs centres commerciaux. *Par Gaël Thomas*

L'immobilier de commerce ne saurait ignorer la problématique environnementale. En particulier les centres commerciaux, grands consommateurs d'énergie et d'émissions de carbone par excellence. Les objectifs affichés par le Grenelle 2 à l'ensemble de l'industrie immobilière sont ambitieux. Encore faut-il mesurer le chemin à parcourir. En France, peu d'instruments de mesure sont disponibles pour l'industrie des centres commerciaux. En Grande-Bretagne, Jones Lang LaSalle UK publie, depuis 5 ans, une étude de benchmark permettant de mesurer l'évolution de la performance environnementale des centres commerciaux et de comparer les niveaux de performances de chacun des actifs entre eux. La base analysée est large, elle comprend 162 actifs détenus par les plus grands propriétaires de la place - Hermes, Henderson, Lend Lease, British Land, F&C Reit, Hammerson, Legal & General, Segro, X-Leisure, Prupim, Grosvenor, Sonae Sierra, ING... Les résultats sont finalement encourageants.

Une baisse généralisée des consommations d'énergie

Sur 5 ans, les centres commerciaux analysés ont amélioré l'ensemble des paramètres environnementaux. Ils ont réduit sensiblement leur consommation d'énergie au mètre carré : - 22% en moyenne, leur consommation d'eau (- 18%) et multiplié par deux leur taux de recyclage des déchets. Avec un an de recul, l'amélioration des performances est plus difficile à

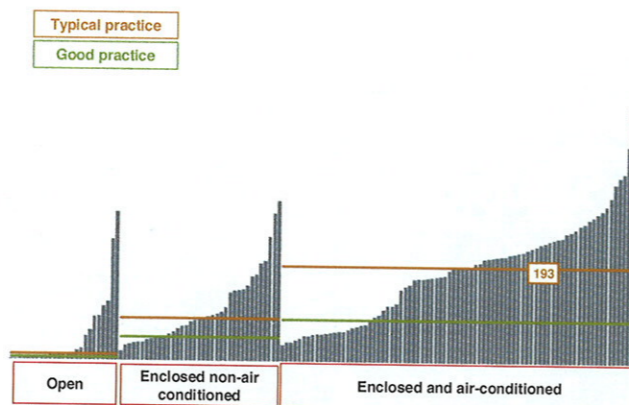
percevoir, avec seulement une réduction de 2% de la consommation d'énergie et de 1% de celle de l'eau. « Il faut donner du temps au temps. Avec 5 années de recul, on mesure les efforts engagés par les grands gestionnaires de centres commerciaux et l'on ne peut que se féliciter de constater que l'ensemble du secteur va dans le bon sens », souligne Franz Jenowein, Directeur Conseil et Etudes Développement Durable chez Jones Lang LaSalle.

Une grande variété dans les performances

Tous les centres commerciaux ne sont pas logés à la même enseigne. Une grande variété de situations se fait jour à l'intérieur des différentes catégories de centres comparés. Par exemple, pour les centres commerciaux clos et climatisés, l'essentiel de la base, les consommations d'énergie et les émissions de carbone vont du simple au double selon que le gestionnaire applique une « bonne pratique » ou non. Il en va de même pour le tri des déchets où l'écart est de 37%. « Cela prouve qu'il existe un fort effet levier opérationnel. Au préalable, il faut bien identifier la performance relative de son actif pour mettre en place un programme d'optimisation énergétique. Nous constatons alors que les gestionnaires qui ont dédié une compétence spécifique sur le site, pas forcément à temps plein, améliorent sensiblement leurs performances environnementales », commente Franz Jenowein.

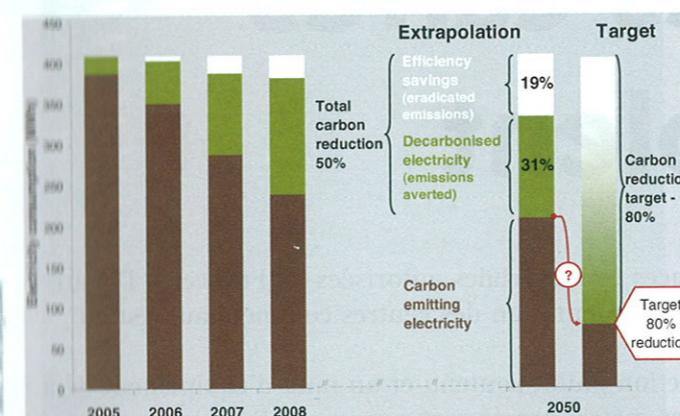
Retail whole survey KPIs (like-for-like in each period)	Percentage change over		
	1 yr	3 yr	5 yr
Energy	-2%	-16%	-22%
Water	-4%	-0.1%	-18%
Waste (Direct-to-Landfill Avoidance*)	24%	38%	101%

*5 years ago, in 2003, only a third (36 percent) of total waste was averted from being sent directly to landfill. By 2008, two-thirds (63percent) were averted - a 101% increase.



Réduire son empreinte carbone de 80%

La réduction de l'empreinte carbone est un axe fort au Royaume-Uni. Depuis 2003, les centres commerciaux ont réduit leurs émissions de carbone de 5% par an en moyenne. Mais, le rythme décélère, avec une réduction de - 2,1% par an à partir de 2007. Or, pour atteindre l'objectif de 80% de réduction des émissions CO2 d'ici 2050, il faudrait les diminuer de 3% en moyenne chaque année. « La réduction des consommations d'énergie est plus difficile à obtenir à mesure que l'on avance



dans le temps, mais, dans l'ensemble, les gestionnaires des centres commerciaux de la base vont dans la bonne direction », assure Franz Jenowein.

Améliorer la gestion de l'eau et des déchets

La gestion de l'eau est plus aléatoire dans l'amélioration des performances environnementales d'un centre. En moyenne, le panel a réduit de seulement 1% sa consommation d'eau par visiteur, avec d'énormes disparités selon les gestionnaires. Le meilleur de la classe affiche une baisse de 24% de ses consommations quant le cancre connaît une explosion de 82% de la facture. « Seul un durcissement de la réglementation sur l'eau aura un impact sur le comportement des gestionnaires. La nouvelle directive européenne en préparation à Bruxelles sera intéressante à suivre », souligne-t-on chez Jones Lang LaSalle.

Pour les déchets, le panel améliore de 25% par an leur traitement, avec 65% des déchets recyclés à fin 2008. Certains gestionnaires réussissent même à trier jusqu'à 98% de leurs déchets quand d'autres peinent à en recycler le quart. Là encore, les différences sont énormes d'un propriétaire à l'autre pour des actifs qui se ressemblent.



Une nouvelle approche globale de l'immobilier commercial



GAM INGENIERIE est spécialisé dans la conception et la réalisation de surfaces commerciales. Présent en France depuis 1977 et sur tout le continent européen depuis son rattachement au groupe GSE en 2007, GAM INGENIERIE apporte à la grande distribution et aux développeurs de retail parks un service complet au maître d'ouvrage à tous les stades de la construction du bâtiment commercial, depuis les prémices du projet jusqu'au service après-vente.