



La LETTRE



N° 5

Janvier-Mars
2009

Le journal d'information de l'Immobilière d'Entreprise



Architecte DGLA Grand Ouest, une réalisation du groupe Brémond

Edito



INVESTIR MAINTENANT DANS L'IMMOBILIER ET ADHÉRER AUX PRINCIPES DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

C'est dans les périodes de doutes, quand les cycles économiques sont au plus bas, qu'il faut saisir les bonnes opportunités. Les taux d'intérêts s'orientent à la baisse, c'est le moment de se positionner.

- A long terme par une meilleure valorisation patrimoniale de ces bâtiments adaptés aux nouvelles normes et aux exigences des utilisateurs.



“ Consulter des spécialistes expérimentés ”

Plus que jamais, il est important de consulter des spécialistes expérimentés, pour avoir les bonnes informations et bénéficier de conseils avisés. Ces conseils sont indispensables pour prendre des décisions aussi importantes que le choix du bon emplacement, de la polyvalence d'un nouveau bâtiment... Il faut toujours garder à l'esprit la future revente, que ce soit pour ses propres besoins ou pour un investissement patrimonial.

Au Grenelle de l'environnement, il a été décidé qu'en 2020, les nouvelles constructions seront obligatoirement à énergie positive. Il faut dorénavant s'interroger, bien se renseigner (ADEME*) sur l'utilisation des nouvelles technologies et techniques qui s'offrent à nous (toiture végétalisée, isolation optimisée par l'extérieur, ventilation à double flux...), tant sur des projets de bâtiments neufs, que lors de la rénovation du parc existant.

C'est pourquoi nous estimons être dans notre rôle, en sensibilisant notre clientèle au choix stratégique du développement durable, pour les raisons suivantes :

L'investissement dans l'immobilier reste une valeur sûre, la démarche vers le développement durable est celle de l'avenir, elle doit s'imposer à nous tous, pour de bonnes raisons économiques et pourquoi ne pas le dire, également écologique.

- A court terme par les économies d'énergie réalisées (> à 50 %) et l'amélioration des conditions de vie des occupants.

Philippe Flatrès

*Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie

Le Quercus : intégration environnementale et économie d'énergie

Situé dans un cadre naturel, proche de l'Odet, de la base de loisirs de Creac'h Gwen et du château de Lanniron à Quimper, le programme Tertiaire du Quercus intègre dans sa conception une prise en compte des contraintes environnementales.



Architecte DGLA Grand Ouest, une réalisation du groupe Brémond

3 bâtiments dispersés parmi la végétation ont été dessinés pour une occupation complète du site et pour limiter l'impact des volumes. Les bâtiments et leurs stationnements sont séparés par des plantations afin de créer des clos. Le végétal habille l'espace, couvre les véhicules tout en mettant en valeur les bâtis.

Chaque bâtiment possède son identité, l'ensemble apportant au site une cohérence architecturale dans le respect de l'environnement.

Le premier bâtiment, le Quercus, qualifie l'entrée du site. Il est le plus important et fait face à une place urbaine minérale. Edifié en rez-de-chaussée avec 2 étages et un dernier niveau en attique, il associe résille de bois et verre se jouant de la nature et de la lumière.

Le deuxième, la Castanéa, le plus petit et le plus bas, en rez-

de-chaussée avec un étage et un attique, prolonge la perspective vers le troisième bâtiment. Ce dernier, l'Abiès, à volumétrie décroissante est recouvert d'un jardin sur sa toiture.

La présence de façades végétalisées affirme la singularité de l'ensemble.

UNE CONSOMMATION D'ÉNERGIE DIVISÉE PAR 2

D'un point de vue technique, diverses réflexions environnementales sont mises en œuvre.

Objectif : consommation inférieure à 50 kwh / m² / an.

Tout d'abord, l'installation d'une climatisation naturelle réalisée à l'aide d'une surventilation nocturne. Elle est couplée à une ventilation double flux. Les dalles béton, apparentes en intérieur et lasurées, sont utilisées pour leurs capacités à assurer une inertie forte et à réguler la température intérieure.

Ensuite, les façades sont composées de caissons bois intégrant un complexe isolant performant en fibre de bois. Les vitrages sont adaptés à leur exposition : triple au nord et double sur les autres.

Des brises soleil et des façades végétalisées limitent l'apport solaire en période d'été et l'optimisent en hiver.

Enfin, certaines toitures sont végétalisées pour renforcer l'isolation thermique des derniers niveaux et limiter le rejet des eaux pluviales vers les réseaux.

Début des travaux : 1er trimestre 2009

Livraison : 1er semestre 2011

Commercialisation : réservation de votre espace à louer ou à vendre auprès de L'Immobilière d'Entreprise, agence de Quimper : 02 98 90 06 06.

Entretien avec M. Guy LAURENT, responsable aménagement durable et bâtiments performants, ADEME* Délégation Bretagne



Crédit photo : Fotolia

LE La démarche HQE* est un terme très à la mode en ce moment, mais quels en sont les fondements ?

Il est important de comprendre qu'il s'agit d'une démarche volontaire fondée sur la responsabilité de chacun des acteurs. Elle répond aux 2 grands défis du 20ème siècle : une aspiration de chacun à davantage de confort et de sécurité d'une part et une maîtrise de nos prélèvements en ressources naturelles et énergétiques d'autre part.

Quel est le rôle de l'ADEME dans cette démarche ?**

Nous avons une mission d'information, d'accompagnement et même de formation technique des acteurs impliqués dans de tels projets. Nous nous appuyons sur notre expertise et notre réseau de partenaires pour apporter des solutions aux entreprises, aux collectivités et également aux citoyens soucieux de contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air, à la prévention de la production des déchets, à la promotion des énergies renouvelables, à la lutte contre la pollution des sols et contre les nuisances sonores.

Il est important d'établir un contact avec l'ADEME le plus en amont possible.

Pouvez-vous nous en dire plus sur l'AMO HQE*?**

Le maître d'ouvrage de la construction doit s'entourer d'une équipe pluridisciplinaire. Au sein de cette équipe, le rôle de l'AMO HQE est de transcrire, en termes de démarches et de performances, la volonté des acteurs d'obtenir une construction HQE. Sa responsabilité s'exprime en termes d'obligation de moyens, de méthodologie, de conseils et non pas de résultats, ces derniers étant de la responsabilité d'autres acteurs intervenant tout au long du projet (maître d'œuvre, entreprise). Ainsi, l'AMO HQE doit orienter et aider le maître d'ouvrage dans ses choix et ses décisions dans la démarche HQE, sensibiliser le maître d'ouvrage aux considérations environnementales, faire émerger ses besoins, l'aider à les traduire en

objectifs en approfondissant certaines cibles et veiller au bon déroulement de la démarche.

La construction d'un bâtiment HQE entraîne-t-elle des surcoûts conséquents ?**

Construire un bâtiment de ce type dans un objectif de développement durable peut engendrer un surcoût au départ du projet (5 à 10 %). Ce surcoût est en fait un investissement qui apportera des gains tout au long de la vie du bâtiment. Ainsi, le surcoût qui peut exister au départ du projet est largement rentabilisé à terme, grâce :

- au gain environnemental obtenu (conservation de l'équilibre écologique, économie d'énergie par l'utilisation d'énergie renouvelable et la gestion des ressources épuisables...).
 - au gain social obtenu (bien-être des individus, respect de leur santé et de leur cadre de vie...)
 - au gain financier généralement obtenu par une baisse sensible des coûts dans l'exploitation du bâtiment.
- Des aides financières et fiscales peuvent, de plus, être obtenues auprès de l'ADEME et de la Région.



Pour en savoir plus :
www.ademe.fr/bretagne

* HQE : Haute Qualité Environnementale

** L'ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie

*** L'AMO HQE : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage Haute Qualité Environnementale@.

Mode
D'EMPLOI

REGLEMENTATION : LES NORMES HQE, Parlons-en...



L'Immobilier
d'Entreprise

La démarche HQE a été définie par l'association HQE et l'ADEME. Elle se fixe deux objectifs principaux décomposés en quatorze cibles :

1. Maîtriser les impacts sur l'environnement extérieur :

Les cibles d'éco-construction concernent les phases de conception, de réalisation et de démolition :

- Rapport harmonieux des bâtiments avec leur environnement
- Choix intégré des procédés et des matériaux de construction
- Chantier visant à minimiser les nuisances

Les cibles d'éco-gestion concernent la vie du bâtiment :

- Gestion de l'énergie
- Gestion de l'eau
- Gestion des déchets d'activités
- Entretien et maintenance

2. Créer un environnement intérieur sain et confortable :

Les cibles de confort :

- Hydrothermique
- Acoustique
- Visuel
- Olfactif

Les cibles de santé :

- Conditions sanitaires
- Qualité de l'air
- Qualité de l'eau



Comment appliquer la démarche HQE ?

S'intéresser à toutes les cibles simultanément est difficile.

Il est donc recommandé de les hiérarchiser en fonction du terrain, de l'usage de l'ouvrage et de la volonté du maître d'ouvrage d'obtenir un niveau de base, performant ou très performant.

Zoom
SUR...

Actu

Notre sélection



AGENCE DE NANTES

ORVAULT - A LOUER

Dans un ensemble immobilier de qualité à usage de bureaux, un plateau de 330 m² env. sur 2 niveaux : 6 bureaux, 1 salle de réunion et une surface à usage mixte de stockage, archives. Parking.
Loyer : 3 500 € HT / HC / mois.



AGENCE DE VANNES

VANNES - A LOUER

Zone tertiaire, facile d'accès au 1er ét. d'un immeuble de bureaux, plateau aménagé d'env. 350 m² comprenant un open-space et bureaux. 20 places de parking privatives.
Loyer : 136 € HT / HC / an / m².



AGENCE DE LORIENT

LORIENT - A VENDRE

Sur axe passant, immeuble à construire, architecture soignée, pour commerces et bureaux, local commercial de 607 m² en RDC, divisible, livré brut de béton au 1er semestre 2010. Parking.
PRIX : nous consulter.



AGENCE DE QUIMPER

CRÉAC'H GWEN - A LOUER / A VENDRE

Bâtiment tertiaire environnemental.
Plateaux de bureaux neufs divisibles à partir de 133 m².
Nous consulter.



AGENCE DE BREST

BREST - A LOUER

Zone de Kergaradec, Bâtiment industriel d'env. 632 m² en RDC. Entrepôt d'env. 398 m², bureaux d'env. 234 m². Terrain de 2 845 m², parking en enrobé avec 2 accès, environnement paysager.
Loyer : 3 687 € HT / HC / mois.



Pour en savoir plus, contactez votre agence L'Immobilière d'Entreprise, un conseiller répondra à vos questions.

Simplifiez la gestion de vos biens : nous nous en chargeons

L'Immobilière d'Entreprise assure désormais pour le compte de ses clients investisseurs, propriétaires d'immeubles professionnels et commerciaux, le suivi de la gestion au quotidien.

En effet, la gestion immobilière se complexifie par de nouvelles réglementations créant des obligations (contrôle amiante, D.P.E., P.P.R.I...) et devient une affaire de spécialistes.

La responsabilité des acteurs propriétaires gestionnaires est souvent mise en cause, la fiscalité s'alourdit, les propriétaires ont intérêt à déléguer les tâches de gestion.

La mission de L'Immobilière d'Entreprise, grâce à son savoir-faire, est de simplifier les démarches et de garantir sécurité et sérénité à sa clientèle. Notre métier de gestionnaire consiste ainsi à assurer :

- le suivi administratif, juridique et comptable des loyers et baux et/ou conventions, relations propriétaires locataires,
- le suivi administratif et comptable des fournisseurs, coordination et gestion de l'ensemble des prestataires intervenant dans l'entretien et la maintenance des immeubles.

Confier la gestion de son bien à un spécialiste de la gestion permet ainsi :

- d'optimiser sa rentabilité grâce à une maîtrise complète des charges d'immeuble,
- de favoriser un revenu locatif régulier et optimisé, limiter l'apparition de coûts tels que les vacances locatives, les loyers impayés...
- de déléguer votre responsabilité, vos décisions. Nous agissons en effet en tant que mandataire et nous nous rémunérons sur la base d'honoraires déductibles fiscalement de vos revenus fonciers.



L'Immobilière
d'Entreprise

NANTES (44)

6, Place LIVET
Tel : 02.40.73.20.20
nantes@immobiliere-entreprise.fr

VANNES (56)

23, Rue HOCHÉ
Tel : 02.97.47.47.20
vannes@immobiliere-entreprise.fr

LORIENT (56)

9, Boulevard du Général LECLERC
Tel : 02.97.84.12.34
lorient@immobiliere-entreprise.fr

QUIMPER (29)

2 bis, Rue HAUTE
Tel : 02.98.90.06.06
quimper@immobiliere-entreprise.fr

BREST (29)

45, rue de L'ELORN
Tel : 02.98.46.96.96
brest@immobiliere-entreprise.fr

www.immobiliere-entreprise.fr