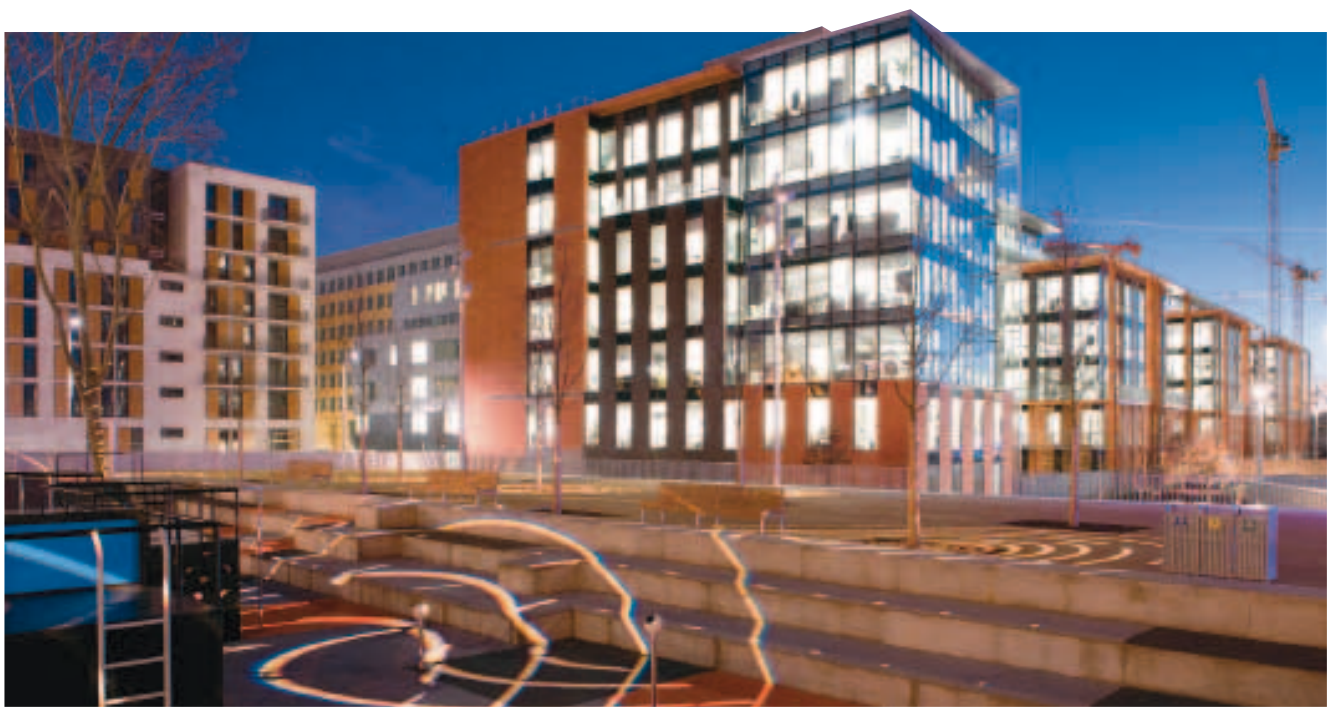
# Rénovation énergétique
# L'immobilier au défi du décret tertiaire

Depuis le 1er octobre, les propriétaires privés et publics ont obligation de réduire la consommation d'énergie de leurs grands bâtiments. Un long chemin reste à parcourir pour atteindre les objectifs.

Mille mètres carrés. C'est la surface de plancher qui oblige à réduire la consommation d'énergie de 40 % en 2030 (50 % en 2040 et 60 % en 2050) dans les bâtiments à usage tertiaire (bureaux, commerces, entrepôts, etc.). Certains d'entre eux en sont exclus ou pourront l'être sur la foi d'un dossier technique et financier démontrant l'impossibilité d'atteindre ces seuils. Le décret, publié le 23 juillet 2019, s'applique depuis le 1er octobre, et sera complété, d'ici à la fin de l'année, par un arrêté.

Face à ces nouvelles obligations, les entreprises se partagent en deux groupes : celles qui n'ont pas attendu, et les autres. Chez Prologis, spécialiste de l'immobilier logistique, Olivier Farge, directeur innovation, rappelle que « les objectifs de réduction des consommations d'énergie sont liés à notre certification ISO 14001, démarche commencée il y a dix ans ». Pour juger de la réalité de la réduction des consommations, propriétaires et locataires transmettront, à partir de 2021, leurs données à l'Observatoire de la performance énergétique de la rénovation et des actions du tertiaire (Operat), piloté par l'Ademe. A chaque échéance, celles-ci seront comparées à la consommation de référence – la consommation annuelle en énergie finale de n'importe quelle année à partir de 2010, année charnière après les Grenelle 1 et 2 de 2009 et 2010 – et à l'objectif. Des sanctions pourront intervenir. « Prologis a commencé un travail d'analyse pour bien cerner ces obligations et construire un outil adapté », indique Olivier Farge.

**Gisements d'économies.** Le décret promeut les travaux sur le bâti, notamment l'isolation, comme mode d'amélioration de la performance énergétique, mais valide aussi des actions moins



HERVÉ BOUTET / DIVERGENCE

Les immeubles de bureaux des Docks, à Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis), verront leurs consommations d'énergie contrôlées à partir de 2021.

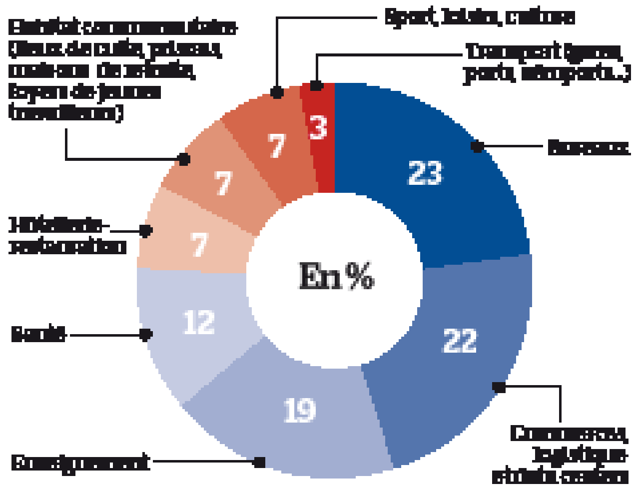
visibles, comme l'installation d'équipements performants (éclairage à leds, ventilation double flux, chaudière à condensation, ballon thermodynamique, pompe à chaleur…) et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements (sous-comptage, logiciel de supervision…) ainsi que l'adaptation des modalités d'exploitation des équipements. Globalement, un meilleur pilotage des installations réduit la consommation jusqu'à 30 %, et le remplacement des systèmes énergétiques peut conduire à un gain jusqu'à 45 %. Sans rupture d'exploitation, ces solutions nécessitent en outre un budget faible ou modéré, avec un temps de retour sur investissement rapide, entre trois et sept ans. A l'opposé, les travaux lourds, qui, malgré des économies d'énergie de 70 à 80 %, présentent un retour sur investissement de moyen à long terme. Admises par le décret, les actions portant sur le comportement de l'usager sont extrêmement efficaces et peu coûteuses. Le Concours usages et bâtiment efficace (Cube), dont la 5e édition débutera le 1er janvier prochain, en fournit la preuve. Lors de l'édition 2019, les 20 bâtiments classés en tête de peloton, appartenant à Orange, Poste Immo, l'Ademe ou la RATP, affichent des économies d'énergie avérées de 19 à 37 %.

> Globalement, un meilleur pilotage des installations réduit la consommation jusqu'à 30 %.

Les gains ne sont d'ailleurs pas réservés aux gros maîtres d'ouvrage ; les petits propriétaires peuvent facilement optimiser l'existant, par exemple grâce à un energy manager, en interne ou en externe, chargé de prévenir les dérives par un simple suivi de consommation et une maintenance prédictive des équipements.

**« Enjeux de valeur ».** La démarche est donc positive. Selon une étude d'impact de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) de juillet 2018, le bénéfice espéré à l'horizon 2050 tous secteurs confondus est de 250 milliards d'euros d'économies d'énergie pour un investissement de 150 milliards d'euros, calculé sur la base de 180 euros TTC investis par mètre carré. Mais il n'y a pas que ça. Philippe Pelletier, président du Plan bâtiment durable, insiste sur les « enjeux de valeur » ; il identifie le respect des obligations réglementaires comme « un nouvel élément dans les critères d'évaluation des actifs immobiliers privés ». Au titre de la valeur verte, les analystes se pencheront sur les plans d'actions et de travaux, le niveau des dépenses engagées et leur provisionnement dans les comptes. Ce que corrobore Jean-Eric Fournier, chargé du *(suite p. 16)*

**Répartition par branche des 973 millions de m² tertiaires en France en 2016**




Le décret vise les bâtiments de plus de 1 000 m², soit 68 % des surfaces tertiaires, selon le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE).

## Performance énergétique : une démarche soutenue par un contrat

Formule clés en main, le contrat de performance énergétique (CPE), né le 3 août 2009, est conclu entre un maître d'ouvrage, privé ou public, et des opérateurs spécialisés dans les services énergétiques. Sa durée varie : moins de dix ans dans le privé, jusqu'à vingt ans dans le public.
Le CPE comprend un plan de travaux, de fournitures ou de services. « L'entreprise s'engage sur une garantie de résultat de réduction des consommations d'énergie pour la durée du contrat », explique Antoine Vallet, chargé de mission bâtiment et efficacité énergétique au Serce, le syndicat des entreprises de la transition énergétique et numérique. « Le CPE s'adresse aux clients importants comme aux plus petits, grâce à la gamme d'actions qu'il offre, de la simple optimisation du bâti existant à des investissements plus conséquents », poursuit-il. Le contrat repose sur le principe du bonus-malus : des pénalités si les objectifs ne sont pas atteints, sauf en cas de mauvaise utilisation par les occupants ; un partage des bénéfices avec le client si les économies dépassent les attentes. L'outil permet de conduire des projets d'efficacité énergétique sur mesure, adaptés aux stratégies patrimoniales de chaque propriétaire. « Il est d'autant plus intéressant, ajoute Antoine Vallet, que le décret tertiaire prévoit la possibilité de mutualiser les résultats à l'échelle de tout ou partie du patrimoine. » Le CPE peut dégager de 15 à 40 % de gain sur la facture énergétique selon les actions choisies, avec un retour sur investissement entre un et dix ans. ● N. L.

*(suite de la p. 12)* développement durable et de la responsabilité sociétale des entreprises (RSE) à la foncière Covivio, classée en 2019 première du secteur « services financiers-immobilier Europe » par l'agence de notation extrafinancière Vigéo-Eiris pour sa contribution à la durabilité. Après le succès d'une première émission obligataire verte (green bond) de 500 millions d'euros en 2016 pour financer le développement de 185 000 m² de bureaux verts en France, leur deuxième green bond de même montant, lancé en septembre dernier et destiné à des projets de bureaux de niveau de certification élevé à Paris, Châtillon, Lyon et Milan, a trouvé ses investisseurs. L'engagement RSE des locataires ouvre aussi une voie de progrès : « Nos baux ont tous des annexes environnementales, et nous menons une politique de partenariat renforcé avec les preneurs », précise Jean-Eric Fournier.

Selon le Syndicat des entreprises de la transition énergétique et numérique (Serce), l'augmentation du taux de rénovation dans le tertiaire d'un point (de 1,5 à 2,5 %) représente un potentiel de 40 000 emplois. Un chiffre qui laisse Philippe Pelletier circonspect. Ce dernier préfère s'appuyer sur les six ans d'application de la Charte pour l'efficacité énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires publics et privés : « Il n'y a pas forcément eu beaucoup de recrutement mais plutôt un redéploiement des compétences de la maintenance et de la régulation vers des emplois liés à l'environnement. » De petites entreprises se sont développées autour des grands propriétaires dans le conseil et l'accompagnement à la performance énergétique. « En autorisant le reporting et l'audit en interne, le décret va renforcer les compétences des entreprises », estime Philippe Pelletier.

Ce texte est un premier pas vers la sobriété énergétique économiquement assumée, mais les stratégies immobilières devront inclure la trajectoire carbone pour être à la hauteur des enjeux climatiques. ● **Nathalie Levray**

CNCC

**« Le name and shame nous paraît plus efficace que les sanctions »**

**« La réduction de la consommation énergétique des bâtiments va dans le sens de l'histoire. Plus personne ne peut faire l'économie de ces démarches vertueuses, et nous n'avons pas de réticence à ce sujet. En revanche, nous n'étions pas favorables aux sanctions. L'administration non plus. Pendant la concertation, l'objectif d'une réduction de 40 % en 2030 avait été discuté hors de tout système coercitif. Mais les députés ont voulu en prévoir un au moment de la discussion de la loi Elan. L'amende n'est toutefois pas la peine la plus inquiétante. Le name and shame paraît plus efficace. Avec ce texte, les investisseurs vont valoriser les actifs immobiliers à l'aune des contraintes réglementaires mises en place. Leur non-respect impliquera une sanction du marché bien plus pénalisante. »**

**Dorian Lamarre,** directeur des relations institutionnelles et extérieures, Conseil national des centres commerciaux.

ALAIN DELANGE - THIBAUD BABLED ARCHITECTES URBANISTES

**Les bâtiments scolaires sont concernés par le décret tertiaire. Ici, l'école Romain-Rolland, à Epinay-sur-Seine, rénovée en 2016.**

# Les bâtiments publics vont-ils connaître un nouvel élan ?

Depuis la directive européenne « Efficacité énergétique des bâtiments » publiée en 2012, les organismes publics ont un devoir d'exemplarité en la matière. Pourtant, « la rénovation énergétique n'est pas le principal sujet de préoccupation des collectivités », regrette Marie-Laure Falque Masset. Pour la chargée de projet à l'agence régionale énergie-climat d'Ile-de-France (Arec IdF), ce désintérêt s'explique avant tout par des raisons financières. « Le patrimoine bâti des collectivités représente entre 4 et 12 % de leur budget de fonctionnement. C'est peu comparé à d'autres postes de dépenses, comme la rémunération des agents. » Le décret tertiaire sera-t-il davantage suivi d'effets ? Pour l'experte, « le texte a le mérite de remettre le sujet sur le devant de la scène. Les amendes ainsi que l'obligation de reporting des données vont permettre aux collectivités de se comparer, et cela devrait les inciter à agir pour ne pas être montrées du doigt », anticipe-t-elle.

**« Accès difficile aux financements ».** D'autant que la rénovation des bâtiments publics fait partie, avec la lutte contre la précarité énergétique, des priorités du Plan de rénovation énergétique des bâtiments présenté par le gouvernement en 2018. Le Grand plan d'investissement (GPI) prévoit d'y consacrer 3 milliards d'euros sur la période 2018-2022. Sur cette enveloppe, 500 millions d'euros sont des subventions de l'Etat et 2,5 milliards d'euros proviennent de la Banque des territoires (500 millions sur fonds propres et 2 milliards sous forme de prêts à 0,75 %). Pour rénover leurs 280 millions de m² de surfaces tertiaires (dont 150 millions de m² de bâtiments scolaires), les collectivités peuvent également s'appuyer sur le dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE). « On ne manque pas d'outils financiers. Ce qui est compliqué, en revanche, c'est l'accès aux financements et l'accompagnement », souligne Marie-Laure Falque Masset. « Le sujet du financement est très important mais c'est loin d'être le seul, insiste pour sa part Jérôme Gatier, directeur du Plan bâtiment durable. On peut progresser sans forcément investir beaucoup. » ● **M.-N. F.**