

Immobilier tertiaire et bâtiment écologique

Rénovation énergétique du parc tertiaire, la loi de la demande

En l'absence d'incitations fiscales ou réglementaires, seuls les utilisateurs poussent à l'amélioration énergétique. Pas sûr que cela suffise à atteindre les objectifs.



Depuis le 1er janvier 2012, le parc tertiaire, public et privé, est soumis à une obligation de travaux d'amélioration de la performance énergétique. L'enjeu est de rénover d'ici à 2050, plus de 930 millions de m² chauffés, et de parvenir à réduire de 60 % la consommation d'énergie finale par rapport au niveau de 2010. Le décret "Rénovation tertiaire" n'est toujours pas publié après 7 ans de discussion. Alors, où en est-on ? Amélioration de l'exploitation de la gestion technique, travaux d'aménagement des locaux, rénovation du bâti, la mobilisation des utilisateurs est en marche dans l'attente d'une vision législative claire.

par Ezzedine El Mestiri

Peu de rénovations d'immeubles tertiaires s'opèrent aujourd'hui sans que la question de l'efficacité énergétique soit posée. La mise en application des dispositifs réglementaires des lois Grenelle I et II, de la loi de transition énergétique et la transposition des directives européennes font leur effet. "La réalité oblige à dire que les réalisations effectuées sont très loin des objectifs, même si, contrairement à ce que l'on observe dans le logement, on peut noter une croissance des réalisations dans le tertiaire, sous la pression de la demande, précise Jacques Chanut, président de la Fédération française du bâtiment (FFB). Les acteurs se sont engagés, et ce alors même que le décret relatif aux obligations d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments tertiaires existants joue toujours les Arlésiennes."

"La réalité oblige à dire que les réalisations effectuées sont très loin des objectifs"

Le Plan bâtiment durable a rassemblé depuis 2013 plus d'une centaine d'acteurs qui se sont engagés volontairement à agir, sans attendre la contrainte réglementaire. "L'action de rénovation tient donc à la mobilisation des acteurs qui sont fort hétérogènes : 70 % des bureaux et commerces sont la propriété de leurs utilisateurs pour lesquels, bien souvent, la rénovation des locaux n'est pas prioritaire, souligne Philippe Pelletier, avocat, président du Plan bâtiment durable. La dynamique de l'action est donc actuellement poussée par les grands comptes – propriétaires et utilisateurs – pour lesquels les enjeux de valeur et de qualité des locaux sont primordiaux."

Vers une optimisation des usages

Rappelons que la construction neuve dans le secteur ne représente que 1 % du volume annuel du parc, et l'enjeu demeure dans la manière dont on peut réduire l'impact environnemental des bâtiments existants.

“Dès 2010, lors de la première loi Grenelle de l’Environnement, nous avons construit une cartographie environnementale de l’ensemble des biens nous permettant de mesurer la performance énergétique de chaque immeuble en gestion ou en acquisition, note Sandrine Lafon-Ceyral, responsable gestion d’actifs chez Amundi Immobilier. Forts de notre cartographie et de notre Charte ISR, nous cherchons, chaque fois que nous le pouvons, à améliorer les performances énergétiques de nos bâtiments en tenant compte des différentes contraintes, notamment de l’occupation de l’immeuble ou contraintes financières.”

CBRE, l’un des leaders en immobilier d’entreprise, avait été choisi par le Plan bâtiment durable pour conduire le chantier de rénovation énergétique du parc tertiaire et proposer les recommandations pour la rédaction du futur décret qui définirait l’obligation de travaux énergétiques entre 2012 et 2020. “Aujourd’hui, quand on réalise l’audit d’un bâtiment, on se rend compte qu’on pourrait réduire de près de 20 % la consommation énergétique, simplement en réglant les différents paramètres de fonctionnement des équipements, observe Ludovic Chambe, associate director en charge du développement durable de CBRE. On peut par exemple faire des économies d’énergie conséquentes en coupant l’éclairage, la bureautique ou les installations de chauffage et climatisation en dehors de leur période d’utilisation. Cette optimisation ne nécessite pour l’exploitant aucun grand investissement.”

“La logique économique qui pourrait conduire à améliorer la performance énergétique en regard des économies de charges n’est pas suffisamment forte”

L’Institut français pour la performance du bâtiment (IFPEB) a même développé le concours national CUBE 2020, qui permet aux bâtiments tertiaires de se mettre en marche sur l’efficacité énergétique. Principe de ce concours : faire le maximum d’économies d’énergie pendant un an comparé à la moyenne des consommations des trois années précédentes, en ne jouant que sur un bon usage et le contrôle de sa gestion technique, donc sans études préalables ni travaux.

“Pour atteindre l’objectif ambitieux de 40 % d’économies d’énergie du parc tertiaire en 2030, il faut mettre en œuvre des actions plus importantes et de fait plus coûteuses. Sur la construction neuve, il a été assez facile d’imposer par la réglementation des niveaux de performance ambitieux. Les bâtiments réalisés sont aujourd’hui très performants, et ce pour un surcoût raisonnable en regard du coût de leur construction, constate Jean-Pierre Auriault, président de l’IFPEB. Mais concernant le parc des bâtiments existants, c’est beaucoup plus difficile. La logique économique qui pourrait conduire à améliorer la performance énergétique en regard des économies de charges n’est pas suffisamment forte. Aujourd’hui le coût de l’énergie n’est pas très élevé et ne permet pas de rentabiliser le coût des travaux dans un délai raisonnable. Il n’existe pas non plus d’incitation financière, ni d’incitation fiscale, ni de taxation du CO2 à un niveau significatif.” Tout monde s’accorde à constater que les objectifs de cette transition à 2030, et encore plus 2050, sont très ambitieux et seront difficiles à atteindre. Il faudrait doubler la cadence annuelle de réduction des émissions (-3 % à -6 % pour le CO2) et renverser la tendance sur les consommations d’énergies.

“L’enjeu concernant la transition énergétique porte sur la rénovation, puisque le parc immobilier français se renouvelle pour moins de 1 % par an. Le tertiaire compte pour 8 % des émissions de CO2 de la France. Les efforts faits sur cette typologie d’actifs sont plutôt vertueux. Les émissions ont en effet baissé de 7,6 % entre 2010 et 2014, alors que le résidentiel n’a baissé que de 0,4 % sur la même période”, indique Christian Cléret, président de l’Association des directeurs immobiliers. “Toutefois, en matière de consommation brute, la tendance est à la hausse, même si on constate une baisse de 0,8 % par an tous usages, et 2 % par an de la consommation par m² pour le chauffage.”

Une sanction économique par le marché

L’évolution du marché de l’énergie, la disponibilité de ses acteurs, ses filières et les offres répondent-elles efficacement à cette demande de performance énergétique ? “Le marché de l’énergie dans le parc tertiaire est historiquement calé sur l’électricité et sur le minimum à cause des enjeux de sécurité. Une autre difficulté, peu visible et dont on parle peu, apparaît du côté de l’offre. Engie Cofely et Dalkia EDF se partagent selon les segments plus de 90 % du marché de l’énergie dans le parc tertiaire, indique Joël Vormus, directeur adjoint du

réseau pour la transition énergétique CLER. Aujourd'hui, les acteurs économiques qui veulent entrer dans ce marché concurrentiel et proposer des offres plus ambitieuses sont bloqués par ces prestataires dominants. Cet écueil empêche l'avancée de cette rénovation. Il faut séparer la fourniture et les services à l'énergie"

Les professionnels de l'immobilier ont bien compris que la performance énergétique d'un immeuble est très liée à son utilisation et son exploitation. "Toutes les rénovations énergétiques ne réussiront pas à nous mettre dans la trajectoire du facteur 4 à 2050 si on n'arrive pas à embarquer les utilisateurs quotidiens, les collaborateurs, les prestataires de services et les visiteurs, dans ces démarches, indique Loïs Maulas, directeur de l'Observatoire de l'immobilier durable. Ceci est d'autant plus vrai qu'un volume important de l'immobilier tertiaire a peu de chances de faire l'objet d'une rénovation énergétique. En effet, si la question de la rénovation énergétique peut être posée, il est rare qu'elle soit engagée dans des immeubles de moindre valeur, des immeubles tertiaires en copropriété et ceux situés dans des zones économiquement sinistrées."

"La valeur verte ne prend de l'importance qu'à certains moments clés de la vie de l'immeuble, lors d'une vente ou d'un changement de locataire"

En matière de transition énergétique, les dispositifs fiscaux et financiers sont devenus quasi inexistantes pour l'immobilier tertiaire privé. Il y a peu ou pas du tout de dispositifs incitatifs. La valeur verte ne prend de l'importance qu'à certains moments clés de la vie de l'immeuble, lors d'une vente ou d'un changement de locataire.

Le traitement de l'efficacité énergétique, lors de l'aménagement des locaux et de la rénovation du bâti, répond plutôt à une exigence de la demande dans un marché immobilier tertiaire de plus en plus concurrentiel. Le levier principal reste la demande. Les entreprises utilisatrices privilégient de plus en plus les bureaux verts. Cela facilite l'écoulement de produits neufs et conduit les investisseurs à remettre progressivement le parc existant à niveau. C'est un cercle vertueux.

"Aujourd'hui, nous constatons une sanction économique par le marché, car un immeuble qui n'a pas été travaillé dans ce sens ne trouve pas preneur, tant à l'acquisition qu'à la location. Ce sont plutôt les immeubles performants qui suscitent l'intérêt des investisseurs et des utilisateurs", note Sandrine Lafon-Ceyral, Amundi Immobilier.

En attendant les décrets

Plusieurs décrets importants issus de la loi sur la transition énergétique sont en attente de publication. Celui de la rénovation tertiaire qui encadre l'obligation de travaux d'amélioration de la performance énergétique doit s'appliquer aux propriétaires immobiliers de locaux à usage de bureaux et de commerces et d'une surface supérieure à 2 000 m² appartenant à un propriétaire unique. L'objectif visé est de diminuer de 25 % la consommation énergétique totale du bâtiment à l'horizon 2020, ou d'atteindre un seuil de consommation référence qui sera défini ultérieurement par arrêté pour les années 2020 et 2030. Objectif suivant : réduire de 60 % la consommation énergétique du parc tertiaire d'ici 2050.

Le texte prévoit des garde-fous relativement à la soutenabilité financière des actions. Deux dispositifs concernent le parc tertiaire, et l'un vient d'entrer en vigueur : depuis le 1er janvier, la règle est qu'à l'occasion de gros travaux (ravalement lourd, réfection de toiture) on doit "embarquer" la performance énergétique ; en somme, la loi énonce une idée de bon sens.

Un autre texte, attendu depuis 2010, viendra par voie réglementaire instaurer une obligation progressive de rénover les locaux tertiaires, en fixant des objectifs successifs de réduction de la consommation d'énergie, par paliers de dix ans jusqu'à 2050. Un projet de texte est actuellement au Conseil d'État. C'est aussi pour anticiper ce texte et déclencher, sans attendre la contrainte réglementaire, une dynamique de rénovation, que nous avons lancé la "charte tertiaire".

Ces dispositifs ont toutefois en commun de poser une règle essentielle, celle de la soutenabilité des travaux.

Source : <http://www.lenouveleconomiste.fr/lesdossiers/renovation-energetique-du-parc-tertiaire-la-loi-de-la-demande-33957/>