

Les propriétaires de bureaux bientôt sommés de mettre leurs immeubles aux normes

CATHERINE SABBAH Le 09/05 à 19:02



Le nouveau texte précise les obligations de rénovations énergétiques faites aux propriétaires de bâtiments de bureaux, de commerces et d'enseignement existants, à savoir la diminution de la consommation d'énergie de 25 % d'ici à 2020 puis de 40 % avant 2030. - *Shutterstock*

Le décret « Bâtiments Tertiaires » est signé après six ans d'attente. Il devrait inciter à la rénovation énergétique de 800 millions de mètres carrés de bureaux, commerces et locaux d'enseignement privés et publics.

Signé de justesse avant la fin du quinquennat de François Hollande, le décret « Bâtiments Tertiaires » devrait paraître au « Journal Officiel » ce mercredi. Attendu par les professionnels depuis des années, ce texte précise les obligations de rénovations énergétiques faites aux propriétaires de bâtiments de bureaux, de commerces et d'enseignement existants, à savoir la diminution de la consommation d'énergie de 25 % d'ici à 2020 puis de 40 % avant 2030. Sont concernés les surfaces de plus de 2.000 mètres carrés (hors constructions provisoires et monuments historiques), privées et publiques, soit un parc de plus de 800 millions de mètres carrés, dont la moitié appartient à l'Etat et aux collectivités. Ceci explique d'ailleurs peut-être le manque d'empressement de l'administration à faire paraître ce texte qui l'engage autant que le secteur privé.

Un texte attendu depuis six ans

En 2011, dans la foulée de la loi Grenelle 2 de 2010, un premier rapport « Gauchot » rédigé par l'ancien patron du conseil CBRE formulait une trentaine de propositions à mettre en oeuvre par décret. A l'époque, le « verdissement », bon pour la planète, apparaît aussi comme une nouvelle manière de valoriser ces actifs. Le secteur se dit prêt à investir pour améliorer son parc d'immeubles et rester compétitif. Las, deux ans plus tard, toujours pas de texte. Lassée d'attendre, l'association Plan Bâtiment Durable a travaillé à une charte qu'elle a éditée en 2013. Rien d'obligatoire, mais l'idée consistait à recueillir les bonnes pratiques et encourager les volontaires. Une centaine d'entreprises y ont adhéré à l'époque. Beaucoup avaient déjà audité leur parc et entamé des démarches afin de pouvoir afficher des labels de bons élèves. En août 2015, l'article 17 de [la loi relative à la transition énergétique et à la croissance verte](#) enfonce le clou et durcit les objectifs. De nouvelles mesures mais à préciser par... décret.

Faisabilité

« Beaucoup de foncières ou d'entreprises ayant de grands parcs immobiliers locatifs savent depuis longtemps que la compétition pour louer leurs immeubles porte aussi sur la valorisation verte. Mais de très nombreux gestionnaires de locaux avaient besoin de ce texte pour engager des crédits. C'est un excellent signal dans la continuité de la COP21 », déclare aux « Echos » Cédric Borel, le directeur de l'Institut français pour la performance des bâtiments (IFPEB), à la lecture du projet de décret. Environ 70 % des locaux échappent totalement aux logiques du marché locatif. C'est ce parc, géré par de petits propriétaires, que vise la nouvelle réglementation. Certains atteindront les objectifs via quelques réglages, d'autres devront entamer des travaux. Le texte tient compte de leur faisabilité : s'ils dépassent 200 euros par mètre carré pour un retour sur investissement supérieur à cinq ans (dix ans pour les collectivités), le plan d'action prévu pourra être modifié. Un organisme agréé par l'Etat devrait contrôler la mise en oeuvre de ces nouvelles contraintes. Mais il n'administrera aucune sanction. Les récalcitrants ne risquant rien, pas sûr que le texte révolutionne les pratiques.

En savoir plus sur <https://www.lesechos.fr/industrie-services/immobilier-btp/0212059939997-les-proprietaires-de-bureaux-bientot-sommes-de-mettre-leurs-immeubles-aux-normes-2085459.php#HTO4dBk0bR3xTclT.99>