

Dans la même collection

- Maurice Feferman et Yehudi Pelosi, *L'immobilier face au blanchiment et au financement du terrorisme*, 2017
- Hélène Cloëz, Olivier Ortega et Philippe Pelletier, *En finir avec les recours d'urbanisme abusifs*, 2018
- Collectif, *Innovations et nouvelles stratégies immobilières ? 15 grands témoins nous répondent*, 2018
- Collectif de juristes de la RICS, *Réussir une vente immobilière*, 2019
- Ingrid Nappi-Choulet, *Révolutions de bureaux*, 2019

Le présent ouvrage s'emploie à baliser pour ses lecteurs des chemins vers la performance environnementale des bâtiments, en leur faisant partager notre compréhension de la nouvelle obligation réglementaire en mettant ces textes (décret et projet d'arrêté) en perspective. Il n'emporte aucune analyse juridique des textes et ne saurait en conséquence engager la responsabilité de ses auteurs ou des organismes qui portent sa publication.

MISE AU POINT

PARC TERTIAIRE PRIVÉ, VERS LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

APRÈS LE DÉCRET TERTIAIRE

JEAN-ÉRIC FOURNIER
MAGALI SAINT-DONAT

Préface d'Emmanuelle Wargon
*Secrétaire d'État auprès de la ministre de la Transition
écologique et solidaire*

Avant-propos
de Gilles Allard *Président de l'ADI,*
Maryse Aulagnon *Présidente de la FSIF, et*
Philippe Pelletier *Président de la RICS en France
et du Plan Bâtiment Durable*



EDITIONS 64

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS Gilles Allard, ADI - Maryse Aulagnon, FSIF - Philippe Pelletier, RICS France / Plan Bâtiment Durable	5
PRÉFACE Emmanuelle Wargon, Secrétaire d'État auprès de la ministre de la Transition écologique et solidaire	7
INTRODUCTION	9
1. CHRONIQUE D'UN DÉCRET ANNONCÉ	13
2. LE DÉCRET ET SON PROJET D'ARRÊTÉ DÉCRYPTÉS	23
3. VERS LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET AU-DELÀ !	45
CONCLUSION	59

AVANT-PROPOS

C'est une première : nos quatre réseaux, la RICS en France, l'ADI (Association des Directeurs Immobiliers), la FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières) et le Plan Bâtiment Durable, font marche commune pour produire et diffuser cet ouvrage.

Le jeu en vaut largement la chandelle puisqu'il s'agit de présenter et expliquer aux acteurs du parc tertiaire privé la nouvelle obligation de performance énergétique des bâtiments publics et privés à usage tertiaire de plus de 1 000 m².

Cette obligation, qui a pour siège la loi ELAN du 24 novembre 2018 et comme support son décret d'application du 23 juillet 2019, est la première qui s'applique aux immeubles existants ; c'est dire combien sa mise en œuvre va être scrutée de près !

L'obligation a une longue histoire mouvementée que rappelle l'ouvrage ; sa construction a donné lieu à une concertation de très grande ampleur, comme on en avait rarement vue : d'abord, pour concevoir les contours de l'obligation future et l'on doit au talent de médiateur de Maurice Gauchot, alors président de CBRE France, de l'avoir menée à bien ; ensuite, pour expérimenter l'intensité possible de l'obligation projetée en mobilisant les acteurs les plus volontaires grâce à une charte d'engagement qui a permis de partager des expériences et de fixer des objectifs raisonnés ; enfin, en construisant ensemble le texte réglementaire, l'administration ayant manifesté à l'égard de la sphère professionnelle une écoute attentive. À l'heure où ces lignes sont écrites, la concertation entre les professionnels et l'administration est repartie de plus belle pour compléter l'édifice par l'écriture de l'arrêté qui prolonge le décret. Il restera à écrire de concert le vademecum

de la réforme, et à développer partout sur le territoire les nécessaires pédagogies qui assureront la diffusion du texte et l'appropriation par les acteurs de l'obligation nouvelle.

C'est dans ce contexte de mobilisation à grande échelle qu'il nous a paru utile de prendre ensemble la plume pour préciser la règle nouvelle, en décrire les grands équilibres, énoncer les stratégies et méthodes qui orienteront son application, et illustrer son déploiement en présentant de premières expériences. Pour faire œuvre utile, nous avons fait le choix de donner, à plusieurs reprises, la parole aux acteurs et opérateurs qui feront vivre l'obligation.

Ce faisant, nous espérons que cet ouvrage constituera une aide pour s'approprier rapidement la règle nouvelle, et permettra à l'écosystème de l'immobilier d'entreprise de montrer une fois encore qu'il sait être aux rendez-vous de l'histoire.

Gilles Allard, président de l'ADI

Maryse Aulagnon, présidente de la FSIF

Philippe Pelletier FRICS, président de la RICS en France
et du Plan Bâtiment Durable

PRÉFACE

Réduire la consommation d'énergie de nos bâtiments est l'une des principales priorités de la transition énergétique que doit réussir notre pays pour atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050. Les bâtiments consomment en effet près de 40 % de notre énergie et émettent environ 25 % de nos gaz à effet de serre. Or, plus de 70 % du parc de 2050 est déjà construit aujourd'hui ! Face à l'enjeu massif de rénovation du parc existant, on peut être tenté de focaliser les efforts sur la rénovation énergétique des logements des ménages. Mais les bâtiments tertiaires, qui ne représentent pourtant qu'un quart du parc bâti, sont responsables aujourd'hui d'un tiers de sa consommation et méritent donc une attention particulière.

Aussi, afin de promouvoir la sobriété énergétique du parc tertiaire, des objectifs ambitieux de baisse des consommations ont été fixés par la loi ELAN de 2018 et traduits dans le décret « tertiaire » publié en juillet 2019. Pour atteindre ces objectifs, une étroite collaboration et la mobilisation de tous seront nécessaires. Je tiens à saluer le travail de concertation réalisé par l'administration et l'implication exemplaire des acteurs de la filière qui ont permis d'élaborer ces textes pionniers, travail qui se poursuit actuellement pour finaliser les textes d'application. Ce cadre réglementaire permet d'orienter les efforts et montre le chemin à suivre vers la sobriété énergétique à l'horizon 2050. Je sais que les objectifs fixés par ces textes sont ambitieux et que leur mise en application constituera un défi.

C'est pourquoi je remercie chaleureusement la RICS en France, l'Association des Directeurs Immobiliers, la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières et le Plan Bâtiment Durable pour leur initiative de rédaction de cet ouvrage, qui permettra d'accompagner les acteurs

de l'immobilier tertiaire vers ces exigences renforcées en matière de performance énergétique, en leur apportant un éclairage précieux et complémentaire des travaux menés par l'administration sur le sujet.

Ce sont les retours d'expérience des acteurs de la filière qui permettront d'avancer sur le chemin qui nous conduira vers la neutralité carbone en 2050. Aussi, aux côtés de Julien Denormandie, je reste à l'écoute attentive des difficultés que pourront rencontrer les acteurs du parc tertiaire dans la mise en application du décret. Je sais pouvoir compter sur la filière pour contribuer à bâtir les solutions qui permettront demain d'atteindre un futur désirable et neutre en carbone.

Excellente lecture !

Emmanuelle Wargon

Secrétaire d'État auprès de la ministre de la Transition écologique et solidaire

INTRODUCTION

Le secteur du bâtiment représente environ 43 % des consommations énergétiques françaises et environ un quart des émissions carbone. À lui seul, l'immobilier tertiaire représente environ 15 % des consommations d'énergie et 10 % des émissions de gaz à effet de serre¹, ces chiffres étant stables depuis quelques années. Les acteurs de ce secteur doivent donc se mobiliser pour participer pleinement à la transition énergétique nécessaire, en capitalisant sur une expérience déjà longue de l'amélioration de la performance énergétique en France.

C'est à la suite du premier choc pétrolier, en 1973, que la France adopte dès 1974 une première réglementation thermique (RT) de la construction afin de réduire sa consommation et sa dépendance énergétiques. Les RT 1982, 1988 puis RT 2000 font progresser la conception des immeubles dans une France où la prise de conscience environnementale progresse depuis les années 60.

En 2004 apparaît la démarche de construction « haute qualité environnementale » (HQE) sous l'impulsion de l'association HQE, ouvrant la possibilité d'obtenir la certification « NF Ouvrage Démarche HQE ». Non obligatoire et non normative, cette démarche permet de valoriser les programmes immobiliers ambitieux en matière de développement durable et de confort de l'occupant, et pas seulement en matière de consommation énergétique.

À partir de la RT 2005 apparaît le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) qui permet de caractériser des performances énergétiques encore plus ambitieuses que celles de la RT à laquelle ce label est adossé. La « RT Globale » et la « RT par élément » complètent le dispositif à partir de 2007,

1. Source : Climat, Air et Énergie, Chiffres clés - édition 2018, ADEME.

pour les bâtiments existants, et restent adossées à la RT 2005, comme c'est également le cas pour BBC Rénovation, même depuis l'apparition de la RT 2012, cette dernière portant exclusivement sur les bâtiments neufs. La Réglementation Environnementale (RE) 2020 est appelée à succéder aux RT et doit aider la France à respecter ses engagements internationaux, en particulier les directives européennes sur l'énergie ; le label E+C- (Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone) en constitue la préfiguration.

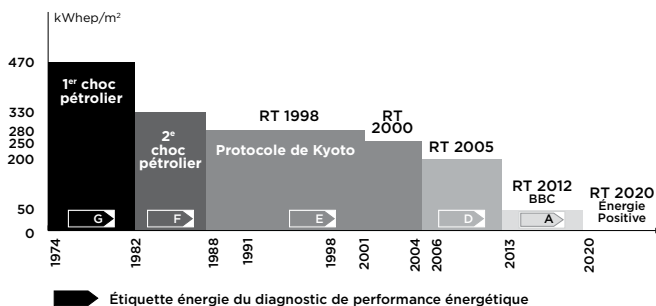
Certains acteurs, notamment des grands comptes, collectivités ou investisseurs cotés se montrent exemplaires en développant un immobilier possédant des performances énergétiques et environnementales élevées. Pour eux, les enjeux majeurs, au-delà de la question d'image et de notoriété, touchent surtout à la gestion des risques d'évolution des prix de l'énergie, de l'obsolescence de leurs immeubles avec d'éventuels impacts sur la valeur de ceux-ci, voire de l'attractivité et de la liquidité de leurs actifs sur des marchés immobiliers et financiers qui accordent une importance croissante à la RSE².

Néanmoins, le neuf représente annuellement 1,5 à 2 % du parc en exploitation. Pour qualifier la performance environnementale, carbone et énergétique des immeubles existants, de nouvelles certifications sont apparues, comme «NFHQE™ Bâtiments tertiaires en exploitation».

Afin d'accélérer la transition énergétique et de respecter le calendrier européen repris par la loi ELAN (cf. supra), le législateur a souhaité massifier la réduction des consommations d'énergie dans tous les secteurs et en particulier dans celui du tertiaire privé, objet du présent ouvrage.

2. Selon les définitions : « Responsabilité Sociale de l'Entreprise » ou « Responsabilité Sociale / sociétale et Environnementale ».

Consommation annuelle d'énergie primaire ramenée au m² Évolution des réglementations thermiques



Source : « Réglementation thermique : le Guide » par Trend régulation sur www.xpair.com

Les trois leviers de la performance énergétique

Les professionnels du secteur du bâtiment-immobilier ont l'habitude d'identifier trois leviers pour l'amélioration de la performance énergétique :

- le bâti : construction et rénovation d'immeubles performants ;
- l'exploitation : optimisation de la maintenance et du pilotage des sites en coordination avec tous les intervenants, politique d'achats responsables, contrats de performance énergétique... ;
- le mode d'occupation : sensibiliser l'utilisateur de l'immeuble et favoriser les bonnes pratiques, le déploiement de l'annexe environnementale, la mobilisation des locataires et de l'utilisateur final.

Ainsi, le terme de « rénovation », retenu par le législateur, et par voie de conséquence repris par les rédacteurs du décret tertiaire, ne constitue que l'un des trois leviers permettant de maîtriser et réduire de façon substantielle les consommations d'énergie d'un immeuble.

Un seul acteur, qu'il soit propriétaire promoteur, bailleur, locataire, exploitant... ne peut toutefois à lui seul atteindre les objectifs posés par la loi ELAN. C'est de l'ensemble de la chaîne d'acteurs que dépend le succès du défi qui s'impose à tous.