

# RENOVATION ENERGETIQUE DES BATIMENTS DU TERTIAIRE : IL FAUT AGIR !

Par le pôle **Ecologie** de Terra Nova

Le 25 octobre 2013

Synthèse

*La rénovation énergétique des bâtiments est une condition sine qua non de la réussite de la transition énergétique. Depuis les lois Grenelle, le secteur du tertiaire, public et privé, est soumis à une obligation de rénovation avant 2020 ; cependant les textes d'application ne sortent pas. Cet attentisme est difficilement compréhensible au regard des bénéfices – économiques, sociaux et environnementaux – qu'offre la rénovation énergétique des bâtiments.*

*L'horizon 2020 est déjà trop court pour une perspective ambitieuse de rénovation ; il faut dès à présent se projeter à cet horizon et au-delà. La présente contribution recommande la mise en place rapide d'une obligation progressivement croissante, qui ne sacrifie pas l'objectif environnemental de long terme. Le mécanisme proposé consiste à imposer une rénovation performante ou, à défaut, à obliger le propriétaire à provisionner des capitaux dédiés à une rénovation future. Soutenable économiquement et graduellement plus contraignant, il offrirait une perspective claire aux acteurs et les laisserait libre de choisir les moyens de parvenir à l'objectif.*

## 1 – UN ENJEU CONSIDERABLE ET EXEMPLAIRE

Dans le débat autour de la transition énergétique, le nucléaire et les gaz de schistes occupent le devant de la scène. Les économies d'énergies qui constituent pourtant un pilier important de la transition énergétique sont les grands absents. Les économies d'énergie des bâtiments, qui consomment plus de 40% de l'énergie en France, représentent le principal gisement pour atteindre l'objectif européen de 20% d'économies d'énergies d'ici 2020.

Le chemin est encore long pour y parvenir : bien que le Grenelle de l'environnement mentionne un objectif de 38% d'économies d'énergie d'ici 2020 dans les bâtiments, peu de mesures structurelles ont à ce jour été mises en place pour la rénovation. Terra Nova avait émis une note en janvier 2013 sur la rénovation thermique des logements. Le plan gouvernemental du 21 mars a engagé une série de mesures significatives dans ce domaine. En revanche, pour les bâtiments tertiaires, la réglementation thermique 2012 impose certes une consommation maximale ambitieuse pour les bâtiments neufs, mais très peu a été fait pour la rénovation thermique des bâtiments existants.

Une valeur verte émerge progressivement, pénalisant les loyers et prix des immeubles les moins performants. Cette « green value » incite à la rénovation des bâtiments tertiaires les moins performants, mais il y a consensus pour dire qu'elle est insuffisante pour atteindre l'objectif du Grenelle. Le parc tertiaire est par ailleurs très diversifié et chaque segment possède ses spécificités : bâtiments publics (écoles, mairie...), grands ensembles tertiaires en Ile de France, petit tertiaire en zone rurale...

Pour tenir compte des difficultés à atteindre un rythme de rénovation ambitieux sur un parc aussi divers, la loi Grenelle 2 de juillet 2010 a prévu la création d'une obligation de travaux pour les bâtiments tertiaires. Le décret d'application tarde à sortir et la crise économique actuelle fait craindre un manque d'ambition. Pourtant, le parc tertiaire consomme à lui seul près de 15% de l'énergie du pays ; une réduction d'un tiers représente 6% de l'énergie nucléaire soit 4 tranches de centrales nucléaires et une réduction des  $\frac{3}{4}$  représente 14% de l'énergie nucléaire soit 8 tranches de centrales nucléaires; et les propriétaires ou utilisateurs de ces immeubles sont souvent des professionnels capables d'actions innovantes et bien construites.

La politique énergétique est une politique du temps long qui doit dépasser les difficultés conjoncturelles. Cette note prend donc parti pour une obligation de travaux ambitieuse, progressive dans son application et inscrite dans la durée : jusqu'à 2050 pour donner la visibilité nécessaire aux acteurs.

## **2 – VERS UNE OBLIGATION DE RENOVATION : AVANCEE DE LA LOI GRENELLE... PUIS STAGNATION !**

La loi « Grenelle 2 » de juillet 2010 dispose dans son article 3 que « Des travaux d'amélioration de la performance énergétique sont réalisés dans les bâtiments existants à usage tertiaire ou dans lesquels s'exerce une activité de service public dans un délai de huit ans à compter du 1er janvier 2012. » Pour cela, un décret en Conseil d'Etat doit déterminer « la nature et les modalités de cette obligation de travaux ». Las ! Un an et demi après l'entrée en vigueur théorique de l'obligation légale, le décret n'est toujours pas publié.

Pourtant, une concertation confiée au Plan Bâtiment Grenelle et pilotée par Maurice Gauchot, le président de CBRE, avait permis de proposer, en octobre 2011, 32 propositions constituant un consensus des acteurs sur les moyens d'appliquer cette obligation. Les principales orientations étaient :

- Une obligation qui entre progressivement en œuvre en fonction de la surface des immeubles ;
- Une obligation qui entre progressivement en œuvre en fonction de la surface des immeubles ;
- Un saut de deux classes du Diagnostic de performance énergétique (DPE) d'ici 2020 pour les bâtiments les plus énergivores (étiquettes H et I du DPE), un saut d'une classe pour les bâtiments intermédiaires (étiquettes D, E, F, G) ;

- En plus, un objectif provisoire d'au moins 25% de réduction de consommation d'ici à 2020, et révisable à la hausse en 2015.

Par ailleurs, le rapport Gauchot proposait d'appliquer l'obligation en énergie primaire (saut de classe de DPE), mais sur l'ensemble des consommations d'énergie afin d'inclure les process d'usage (informatique, cuisine...) et d'impliquer les occupants dans l'atteinte des objectifs. Afin de faciliter cela, le rapport Gauchot demandait que les consommations soient fournies par les énergéticiens en énergie primaire et en énergie finale.

Enfin, des mesures d'accompagnement financier étaient proposées pour tenir compte de situations particulières<sup>1</sup> ainsi qu'un observatoire de la performance énergétique.

Ces propositions souffraient de faiblesses, notamment par une absence de perspective de long terme, ce qui aurait pu conduire les acteurs économiques à se concentrer sur les objectifs de 2020 en oubliant qu'il faudra aller plus loin ensuite ; certains investissements auraient pu être contre-productifs à long terme. D'autre part, l'annonce d'un objectif global, certes révisable, de -25% en 2020 apparaissait inférieure à l'objectif légal de -38%. Néanmoins, ces propositions correspondaient à un consensus des acteurs concernés : elles constituaient donc un ensemble d'actions que les pouvoirs publics auraient pu décider de mettre en œuvre rapidement.

**Les pouvoirs publics ont choisi, jusqu'à ce jour encore, de ne pas appliquer la loi. Le résultat est hautement problématique.**

D'une part, l'échéance de 2020 se rapproche toujours plus, ce qui risque de rendre impossible l'atteinte d'objectifs ambitieux, alors même qu'ils constituent une pierre angulaire des objectifs d'efficacité énergétique au niveau européen. D'autre part, de nombreux acteurs économiques du secteur tertiaire semblaient volontaires pour montrer le chemin et avaient déjà engagé des plans d'actions, aujourd'hui bloqués dans l'attente du décret. L'absence de décision des pouvoirs publics a conduit à un fort ralentissement du marché de l'efficacité énergétique dans le secteur tertiaire.

### **3 – PLACER L'ETAPE DE 2020 SUR LA TRAJECTOIRE DU FACTEUR 4 EN 2050**

La nécessité de fixer des objectifs réalistes à brève échéance ne doit pas occulter l'objectif climatique essentiel du facteur 4 à échéance de 2050. La consommation globale du parc de bureaux/centres commerciaux/établissements sanitaires et d'enseignement en France dépasse les 400 kWh d'énergie primaire/m<sup>2</sup>.an tous usages. Une réduction des  $\frac{3}{4}$  sur cette partie du parc doit donc viser environ 100 kWhEP/m<sup>2</sup>.an. **Nous proposons que cet objectif symbolique de 100 kWh d'énergie primaire/m<sup>2</sup>.an tous usages soit affiché très rapidement pour tous les bâtiments à échéance de 2050.** Il présente l'avantage de la simplicité du chiffre, de la facilité de mesurage au-delà d'une obligation de baisse relative qui existerait dans un premier temps, de la possibilité d'être atteint dès

---

<sup>1</sup> Amortissement accéléré pour les travaux d'efficacité énergétique, possibilité de modulation de la fiscalité par les collectivités locales, éligibilité aux Certificats d'économie d'énergie, création d'un dispositif de Sociétés

maintenant pour des bureaux BBC livrés depuis quelques années en production neuve ou en rénovation.

**Nous proposons que tous les immeubles soient concernés**, même si des modulations pourraient être envisagées par type d'immeuble (par exemple à la hausse pour les immeubles à usage sanitaires...), dès lors que l'ensemble du parc atteindrait une moyenne de 100 kWh. Une modulation serait également nécessaire pour les immeubles représentant une difficulté de restructuration pour des motifs patrimoniaux.

Nous proposons **une trajectoire de progrès** avec des échéances en 2020, 2030, 2040 et 2050.

Les modalités d'atteinte des objectifs doivent rester les plus libres possibles pour faciliter les arbitrages des acteurs et leur créativité. Dans cette logique, le **critère de la consommation globale effective en énergie primaire** peut être confirmé conformément au rapport Gauchot. Ceci laisse aux acteurs le choix dans la stratégie d'optimisation entre l'enveloppe, les systèmes de chauffage, le comportement/sobriété, les équipements efficaces.

Concrètement et tout en affichant déjà les échéances futures, **nous proposons que l'échéance de 2020 soit organisée selon les préconisations du rapport Gauchot, avec une obligation de progrès en valeur relative et une nécessité de soutenabilité économique**. Ce serait une façon de transformer en acte le consensus des acteurs.

En complément, **nous proposons que soit instaurée une obligation de moyen consistant à mesurer annuellement la totalité des consommations d'un immeuble, à partir de 2020**. Ceci suppose aussi l'obligation de fourniture de toutes les factures énergétiques soit au propriétaire unique, soit au syndic de l'immeuble.

#### **4 – A PARTIR DE 2020, UNE OBLIGATION DE PROVISIONNEMENT POUR LES IMMEUBLES NON CONFORMES**


A partir d'une obligation de résultat intermédiaire en 2020 et d'une obligation de moyens de mesurage, une stratégie « 2050 » peut être définie. Elle reposerait sur une capacité financière à constituer par les acteurs, par le biais d'une provision obligatoire pour tout immeuble ne respectant pas les 100 kWh/m<sup>2</sup>.an.

Pour les bâtiments qui consomment plus de 100 kWhEP/m<sup>2</sup>.an (ou équivalent pour les établissements modulés), **nous proposons que soit instituée une obligation de provision annuelle de 0,1€/kWh.m<sup>2</sup>.an pour chaque kWh.m<sup>2</sup>.an supérieur au niveau à respecter<sup>2</sup>**. Le calibrage de la provision doit permettre de la rendre supportable<sup>3</sup>. Ce calibrage doit également

---

<sup>2</sup> Par exemple : un bâtiment qui consomme 230 kWhEP/m<sup>2</sup>.an devra provisionner 13€/m<sup>2</sup> chaque année, soit un total de 130€/m<sup>2</sup> entre 2020 et 2030; un bâtiment qui consomme 500kWhEP/m<sup>2</sup>.an devra provisionner 40€/m<sup>2</sup> chaque année soit 400€/m<sup>2</sup> entre 2020 et 2030.

<sup>3</sup> Par exemple : à environ 7% du loyer (après déduction fiscale de la provision) pour un immeuble peu performant de 500 kWhEP/m<sup>2</sup>.an avec un loyer de 400 €.



permettre de financer une part significative d'une rénovation « thermique » lourde. Le provisionnement annuel pourrait être progressif, pour être de plus en plus contraignant et de plus en plus solvabilisateur : il pourrait, par exemple, doubler à partir de 2030 et être porté à 0,3 €/kWh.m<sup>2</sup>.an à partir de 2040.

Nous proposons que la provision soit attachée à l'immeuble. Elle est constituée par le propriétaire et, le cas échéant, en partie par le locataire ; l'annexe environnementale devra en prévoir les modalités de répartition ; le lien avec le locataire peut encourager l'usage responsable. Les sommes provisionnées ne pourraient être utilisées que pour des investissements conduisant à des réductions de consommation d'énergie.