



Lettre d'information N°97 – Octobre 2021

Immobilier tertiaire : quelle transition énergétique ?

1

Comme le rappelle Mustapha FORCI, directeur de projet H3C Energies du groupe E'nergys (*lire en note 1*), sur le site www.environnement-magazine.fr : « à l'heure de la mise en application du décret Eco-Energie Tertiaire, les bureaux et les commerces doivent impérativement gagner en performance et sobriété énergétique. Décideurs des foncières, gestionnaires de parcs d'actifs privés et institutionnels sont en première ligne ».

Rappels

Accélérer la transition énergétique, tel est l'objectif du décret Eco-Energie Tertiaire qui impose aux acteurs de l'immobilier tertiaire une réduction drastique des consommations énergétiques – 40 % d'ici 2030 et 60 % d'ici 2050 - dans leurs bâtiments de plus de 1.000 m². Nous annonçons ces contraintes dès Juin 2020 dans une précédente lettre d'information (*lire en note 2*). Quelques chiffres illustrent l'importance de décarboner l'immobilier tertiaire pour tendre à l'horizon 2050 à la neutralité carbone en France.

Mustapha FORCI rappelle qu'aujourd'hui, l'immobilier tertiaire, essentiellement composé des bureaux et surfaces de vente représente plus d'un milliard de m² et génère un 1/3 des gaz à effets de serre. Et la consommation énergétique des bâtiments tertiaires baisse seulement en moyenne de 1,6 % par an depuis 2010. Face au bouleversement que représente le Décret Eco-Energie Tertiaire, des objectifs élevés aux exigences de résultats, les acteurs de l'immobilier doivent se fixer une trajectoire ambitieuse d'optimisation énergétique de leurs bâtiments tertiaires, sous l'impulsion de la loi, des usagers et des investisseurs.

Collecter les bonnes données dans le cadre du Décret Eco Energie Tertiaire

Notez bien qu'au plus tard le 30 septembre 2022, les opérateurs tertiaires doivent déclarer sur la plate-forme numérique OPERAT (*lire en note 3*), le détail de leur patrimoine assujetti, une consommation et une année de référence entre 2010 et 2019 et les premières consommations réelles pour 2020 et 2021. Tous les ans jusqu'en 2050, avant la fin du mois de septembre de l'année N, les consommations de l'année N-1 seront ainsi à déclarer.

Ces données sont déterminantes, elles représentent le reporting réglementaire de l'impact énergétique et feront l'objet d'un suivi au fil des années. Ce reporting devra concrétiser la trajectoire et les objectifs de réduction des consommations d'énergie imposés à moins 40% d'ici 2030, - 50% en 2040 et - 60% en 2050. Des objectifs en valeur absolue (seuil maximal de consommation) et quelques modulations peuvent également être intégrées à la démarche. De plus, une attestation numérique, de type notation, sera automatiquement produite. Celle-ci devra être affichée et communiquée. A ce titre et s'ils ne l'ont pas déjà démarré en ce sens, les acteurs de l'immobilier tertiaire doivent mettre en place sans tarder (11 mois c'est court !) une véritable stratégie de collecte et de suivi des données énergétiques pour améliorer le pilotage, accompagner les trajectoires d'optimisation sur les systèmes techniques et climatiques, l'engagement global des usagers vers la performance voire la mise



en œuvre de travaux sur le bâti. Au-delà des outils digitaux de collecte automatique, les décideurs en charge de biens et parcs tertiaires dont vous êtes ont tout intérêt à accélérer cette nouvelle politique immobilière en s'appuyant sur des experts de l'efficacité énergétique comme leurs mainteneurs et des cabinet-conseils, comme par exemple H3C Energies ou Orygeen, afin de bénéficier d'un accompagnement sur mesure, gage d'une méthodologie claire, de bons processus d'enregistrement et de restitution et d'une réelle garantie de résultats dans la maîtrise des coûts.

Pour revenir sur l'expertise des mainteneurs, leur syndicat professionnel, le SYPEMI (*Syndicat Professionnel des Entreprises de Multiservice Immobilier et de Facilities Management, lequel représente près de 90% des acteurs du secteur*), a édité dernièrement un très intéressant guide sur les bonnes pratiques d'une mission de management de l'énergie (*lire en note 4*) qui accompagne tous les acteurs, tant donneurs que preneurs d'ordres dans la mise en place et/ou le contrôle des contrats de performance énergétique (CPE - *lire en note 5*). Ce recueil des bonnes pratiques complète utilement le guide du pilotage énergétique, paru en 2016 (*lire en note 4*) et qui n'a rien perdu de son acuité, pour permettre une démarche efficiente d'optimisation énergétique nécessite de réelles compétences pour agréger et analyser les données collectées afin de déterminer les priorités et les leviers d'actions où résident les plus importants potentiels d'économies d'énergie.

Identifier les leviers en faveur de la performance énergétique des bâtiments

Mustapha FORCI met l'accent sur l'affinage des connaissances sur les consommations énergétiques des bâtiments pour construire la trajectoire Eco Energie Tertiaire en plusieurs étapes clés avec l'objectif d'exploiter les gisements d'économies d'énergie les plus pertinents. Outre les travaux d'optimisation énergétique bien connus que vous avez sans doute déjà engagés – isolation renforcée, chauffage piloté, régulation affinée, éclairage très basse consommation, etc - ce qui fera vraiment la différence en termes d'économies, c'est la supervision des installations techniques, l'ajustement des réglages à la vie des bâtiments et à leurs usages.

En utilisant un puissant système d'information immobilier (SIImmo – *lire en note 6*), l'une des voies les plus importantes est d'agir sur les usages en modélisant ceux-ci. Ainsi, chaque modèle d'usager doit être au cœur de l'effort et de la démarche de sobriété énergétique. Dans votre trajectoire Eco Energie Tertiaire, il est capital de miser sur l'intelligence collective (*lire en note 7*), tout en prenant en compte les types de public auxquels vous vous adressez. A cela s'ajoute la nouvelle dimension apportée par la crise sanitaire, en ajoutant au décret tertiaire l'importance de la santé, du confort et du bien-être des collaborateurs, comme clés du possible retour au bureau.

Comme nous l'avons déjà abordé dans de précédentes lettres d'information, ces derniers ont de nouveaux besoins et de nouvelles exigences vis-à-vis de leurs entreprises – modes de travail hybrides, aménagement des espaces, gestion de flux, sécurisation des informations mobiles, etc - auxquels les acteurs de l'immobilier tertiaire doivent répondre. La satisfaction des besoins et usages des occupants, avec des bâtiments alliant qualité et flexibilité, nécessite une réflexion approfondie pour chaque organisation et, si nécessaire, un accompagnement sur la durée.

Sous l'impulsion du Décret Eco-Energie, le secteur de l'immobilier tertiaire vit une nouvelle étape de mutation et doit définir de nouveaux standards dans une logique bas carbone. Au-delà des amendes et du *name and shame* en cas de non-respect des obligations, une mauvaise notation *Eco Energie Tertiaire* se ressentira par une décote de la part verte de la valeur de vos immeubles. Cette dernière influencera, de plus en plus, la valeur marchande des actifs concernés, en s'ajoutant aux taux d'occupation, à la rentabilité locative, à la qualité



intrinsèque des biens et de leurs adresses. En effet, la valeur verte des bâtiments tertiaires, caractérisée par une performance environnementale au sens large, est devenue un critère de valorisation majeur du parc et d'attractivité aux yeux des locataires, des acheteurs et des investisseurs.

Valoriser et pérenniser son patrimoine avec l'immobilier responsable et durable

Obtenir des labels et certifications, comme le HQE (Haute Qualité Environnementale) ou le BBC (Bâtiment Basse Consommation) doit faire partie de vos objectifs. Lorsqu'il est possible d'obtenir un « tampon vert », ces labels et certifications, et d'autres, doivent vous servir de guides. Ce qui compte est d'avoir une direction à suivre, une feuille de route clairement détaillée à appliquer pour expliquer vos objectifs et obtenir les budgets nécessaires.

S'il est utile de vous en convaincre, mettez-vous dans la tête de votre Big Boss en considérant le ratio de Tobin (*lire en note 8*), lequel mesure la différence entre la valeur au marché et la valeur comptable des entreprises. Des chercheurs ont constaté que celles qui affichent de faibles émissions de carbone présentent un ratio de Tobin supérieur à leurs homologues à plus grande génération carbonique. Autrement dit, la réduction des émissions de carbone n'a pas d'influence directe sur la valeur de l'entreprise sur le papier, mais elle influence significativement le prix que les investisseurs sont disposés à payer pour acquérir des actions de ladite entreprise si elle est vraiment verte. Comme vous le savez, ces investisseurs, privés ou institutionnels, évaluent en permanence les flux des revenus futurs des entreprises, l'évolution de leurs débouchés commerciaux et la maîtrise des risques, notamment environnementaux, générés par leur exploitation, toutes activités confondues.

Conclusion

Comme levier essentiel de la performance financière et environnementale, le Décret Eco Energie Tertiaire vous offre l'opportunité de développer la sur-valeur verte de vos biens immobiliers, à la croisée des nouveaux usages : nouveaux modes de travail, nouveaux espaces de travail et contractualisation des baux verts.

Si cette note d'information succincte éveille des attentes ou des questions au sein de votre collectivité, organisation ou de votre entreprise, DCR Consultants se tient à votre disposition pour accompagner votre réflexion vers ce que le marché attend et ce qui pourrait vous être profitable. Cordiales salutations.

Denis CHAMBRIER
Consultant Senior
denischambrier@dcr-consultants.com
Mobile : 06.7777.1883

- Note 1 : [E'nergys : www.e-nergys.com](http://www.e-nergys.com)
- Note 2 : [Lettre N°83 - Juin 2020](#)
- Note 3 : [OPERAT](#)
- Note 4 : [Publications SYPEMI](#)
- Note 5 : [CPE](#)
- Note 6 : [Réussir la mise en place de son SIImm](#)
- Note 7 : [Lettre N°68 - Février 2019](#)
- Note 8 : [Les déterminants de l'investissement \(senat.fr\)](http://senat.fr)