LE MONITEUR
DES TRAVAUX PUBLICS ET DU BÂTIMENT

11 octobre 2019
n° 6052 - 11€
www.lemoniteur.fr

Spie Batignolles maîtrise sa trajectoire

Entretien avec Jean-Charles Robin, président du groupe p. 20

Rénovation
Le décret tertiaire à l'épreuve du réel p. 12

Marchés publics
Un an de démat' : quel bilan ? p. 80

Habitat social
Surélever, un exercice délicat p. 66

Rénovation énergétique
L'immobilier au défi du décret tertiaire

Depuis le 1er octobre, les propriétaires privés et publics ont obligation de réduire la consommation d'énergie de leurs grands bâtiments. Un long chemin reste à parcourir pour atteindre les objectifs.

LE MONITEUR IMMO Mille mètres carrés. C'est la surface de plancher qui oblige à réduire la consommation d'énergie de 40 % en 2030 (50 % en 2040 et 60 % en 2050) dans les bâtiments à usage tertiaire (bureaux, commerces, entrepôts, etc.). Certains d'entre eux en sont exclus ou pourront l'être sur la foi d'un dossier technique et financier démontrant l'impossibilité d'atteindre ces seuils. Le décret, publié le 23 juillet 2019, s'applique depuis le 1er octobre, et sera complété, d'ici à la fin de l'année, par un arrêté.

Face à ces nouvelles obligations, les entreprises se partagent en deux groupes : celles qui n'ont pas attendu, et les autres. Chez Prologis, spécialiste de l'immobilier logistique, Olivier Farge, directeur innovation, rappelle que « les objectifs de réduction des consommations d'énergie sont liés à notre certification ISO 14001, démarche commencée il y a dix ans ». Pour juger de la réalité de la réduction des consommations, propriétaires et locataires transmettront, à partir de 2021, leurs données à l'Observatoire de la performance énergétique de la rénovation et des actions du tertiaire (Operat), piloté par l'Ademe. A chaque échéance, celles-ci seront comparées à la consommation de référence – la consommation annuelle en énergie finale de n'importe quelle année à partir de 2010, année charnière après les Grenelle 1 et 2 de 2009 et 2010 – et à l'objectif. Des sanctions pourront intervenir. « Prologis a commencé un travail d'analyse pour bien cerner ces obligations et construire un outil adapté », indique Olivier Farge.

Gisements d'économies. Le décret promeut les travaux sur le bâti, notamment l'isolation, comme mode d'amélioration de la performance énergétique, mais valide aussi des actions moins

HERVÉ BOUTET / DIVERGENCE

Les immeubles de bureaux des Docks, à Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis), verront leurs consommations d'énergie contrôlées à partir de 2021.

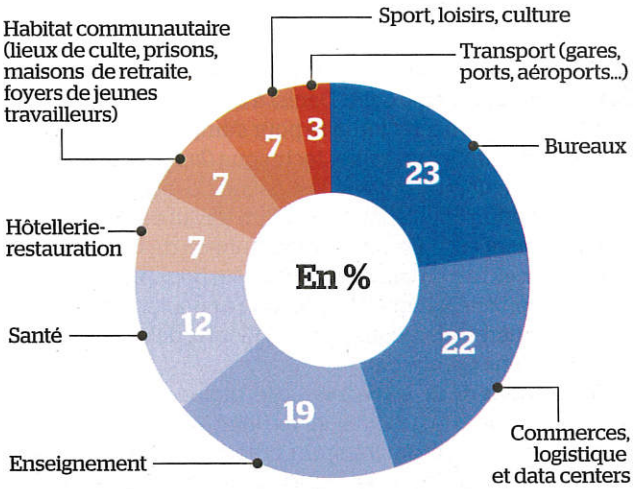
visibles, comme l'installation d'équipements performants (éclairage à leds, ventilation double flux, chaudière à condensation, ballon thermodynamique, pompe à chaleur...) et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements (sous-comptage, logiciel de supervision...) ainsi que l'adaptation des modalités d'exploitation des équipements. Globalement, un meilleur pilotage des installations réduit la consommation jusqu'à 30 %, et le remplacement des systèmes énergétiques peut conduire à un gain jusqu'à 45 %. Sans rupture d'exploitation, ces solutions nécessitent en outre un budget faible ou modéré, avec un temps de retour sur investissement rapide, entre trois et sept ans. A l'opposé, les travaux lourds, qui, malgré des économies d'énergie de 70 à 80 %, présentent un retour sur investissement de moyen à long terme. Admises par le décret, les actions portant sur le comportement de l'usager sont extrêmement efficaces et peu coûteuses. Le Concours usages et bâtiment efficace (Cube), dont la 5e édition débutera le 1er janvier prochain, en fournit la preuve. Lors de l'édition 2019, les 20 bâtiments classés en tête de peloton, appartenant à Orange, Poste Immo, l'Ademe ou la RATP, affichent des économies d'énergie avérées de 19 à 37 %.

> Globalement, un meilleur pilotage des installations réduit la consommation jusqu'à 30 %.

Les gains ne sont d'ailleurs pas réservés aux gros maîtres d'ouvrage ; les petits propriétaires peuvent facilement optimiser l'existant, par exemple grâce à un energy manager, en interne ou en externe, chargé de prévenir les dérives par un simple suivi de consommation et une maintenance prédictive des équipements.

« Enjeux de valeur ». La démarche est donc positive. Selon une étude d'impact de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) de juillet 2018, le bénéfice espéré à l'horizon 2050 tous secteurs confondus est de 250 milliards d'euros d'économies d'énergie pour un investissement de 150 milliards d'euros, calculé sur la base de 180 euros TTC investis par mètre carré. Mais il n'y a pas que ça. Philippe Pelletier, président du Plan bâtiment durable, insiste sur les « enjeux de valeur » ; il identifie le respect des obligations réglementaires comme « un nouvel élément dans les critères d'évaluation des actifs immobiliers privés ». Au titre de la valeur verte, les analystes se pencheront sur les plans d'actions et de travaux, le niveau des dépenses engagées et leur provisionnement dans les comptes. Ce que corrobore Jean-Eric Fournier, chargé du *(suite p. 16)*

Répartition par branche des 973 millions de m² tertiaires en France en 2016



Source : Ceren - Données de l'énergie 1990-2016 du secteur tertiaire / Alec de Plaine Commune.

Le décret vise les bâtiments de plus de 1 000 m², soit 68 % des surfaces tertiaires, selon le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE).

Performance énergétique : une démarche soutenue par un contrat

Formule clés en main, le contrat de performance énergétique (CPE), né le 3 août 2009, est conclu entre un maître d'ouvrage, privé ou public, et des opérateurs spécialisés dans les services énergétiques. Sa durée varie : moins de dix ans dans le privé, jusqu'à vingt ans dans le public. Le CPE comprend un plan de travaux, de fournitures ou de services. « L'entreprise s'engage sur une garantie de résultat de réduction des consommations d'énergie pour la durée du contrat », explique Antoine Vallet, chargé de mission bâtiment et efficacité énergétique au Serce, le syndicat des entreprises de la transition énergétique et numérique. « Le CPE s'adresse aux clients importants comme aux plus petits, grâce à la gamme d'actions qu'il offre, de la simple optimisation du bâti existant à des investissements plus conséquents », poursuit-il. Le contrat repose sur le principe du bonus-malus : des pénalités si les objectifs ne sont pas atteints, sauf en cas de mauvaise utilisation par les occupants ; un partage des bénéfices avec le client si les économies dépassent les attentes. L'outil permet de conduire des projets d'efficacité énergétique sur mesure, adaptés aux stratégies patrimoniales de chaque propriétaire. « Il est d'autant plus intéressant, ajoute Antoine Vallet, que le décret tertiaire prévoit la possibilité de mutualiser les résultats à l'échelle de tout ou partie du patrimoine. » Le CPE peut dégager de 15 à 40 % de gain sur la facture énergétique selon les actions choisies, avec un retour sur investissement entre un et dix ans. ● N. L.

Plaine Commune mobilise les énergies

L'agence locale de l'énergie et du climat (Alec) de Plaine Commune (Seine-Saint-Denis) n'a pas attendu la publication du décret tertiaire pour s'emparer du sujet. Elle vient de publier un cahier technique *(lire l'interview de son rédacteur ci-dessous)* à destination des acteurs de la rénovation énergétique, fruit d'un travail de deux ans (1). « Ce document est un inventaire des outils et des retours d'expériences mis en œuvre sur le terrain pour massifier la rénovation énergétique. Il a vocation à circuler bien au-delà de nos frontières », explique Michaël Evrard, délégué général de l'Alec Plaine Commune.

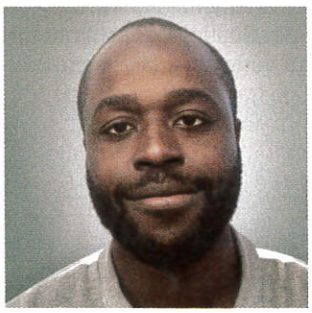
8,1 millions de m² tertiaires. Le territoire est en effet un bon observatoire de l'immobilier tertiaire. « Avec l'accueil du village olympique, le programme immobilier Lumières Pleyel, les gares du Grand Paris Express, l'implantation de sièges de grands groupes, 40 % de l'agglomération est en mutation », affirme Michaël Evrard. Sur ce secteur, la surface tertiaire a augmenté de 92 % en douze ans, pour atteindre 8,1 millions de m² en 2017, dont 2,7 millions de m² de bureaux privés.

Partenaire de l'Alec, la foncière Icade, propriétaire de trois parcs d'activités sur Plaine Commune (parc des portes de Paris, parc du Mauvin et Le Millénaire), multiplie les initiatives pour améliorer la performance verte de ses bâtiments. « Nous faisons appel depuis deux ans et demi à la start-up Deepki pour capter nos données de consommation directement auprès d'Enedis. La dynamique d'optimisation est enclenchée. Il faut maintenant la coupler avec les objectifs de baisse d'émissions de CO_2 », indique Jean-Claude Tchuindibi, directeur de la gestion technique des sites d'Icade de Plaine Commune. ● **Marie-Noëlle Frison**

GUIDO PRESTIGIOVANNI

La surface tertiaire de ce territoire a crû de 92 % en douze ans ***(ici la ZAC Victor-Hugo, à Saint-Ouen).***

(1) « Stratégies et actions pour dynamiser et massifier les économies d'énergie dans les bâtiments tertiaires privés et publics ».



ALEC PLAINE COMMUNE

« A ce rythme, l'objectif du décret ne sera atteint qu'en 2475 »

Mamourou Samassi, chargé de mission à l'agence locale de l'énergie et du climat (Alec) de Plaine Commune, auteur du cahier technique sur la massification des économies d'énergies.

Les objectifs du décret tertiaire sont-ils atteignables ?
Oui. La question est de savoir quand. Entre 2010 et 2016, on constate que la consommation d'énergie des bâtiments tertiaires en France a baissé de 0,8 % tandis que la surface globale de cette catégorie d'actifs a augmenté de 6 %. Autrement dit, à ce rythme, l'objectif des -60 % initialement fixé en 2050 sera atteint en 2475, c'est-à-dire dans plus de quatre siècles ! Certes, cette analyse est fondée sur les données de 2016, les plus récentes dont on dispose aujourd'hui. Il est donc possible que les tendances changent dans les années suivantes. Reste que les objectifs du décret sont ambitieux, et que la marche à monter est haute.

Quelles sont les solutions pour avancer ?
La réhabilitation n'est pas suffisamment valorisée. Le modèle économique actuel fait la part belle à la construction. Or, qui dit immeubles neufs dit augmentation des consommations énergétiques, y compris pour les bâtiments passifs qui ne consomment que 20 kWh/m².an. La mobilisation des TPE et des PME constitue un autre levier à explorer. L'Ademe réfléchit à la création d'un dispositif d'accompagnement du petit tertiaire privé, qui comprendrait les locaux de moins de 1 000 m².

Existe-t-il des démarches exemplaires dont les acteurs pourraient s'inspirer ?
Les grandes entreprises ont les ressources internes pour réaliser les objectifs du décret. Certaines parviennent même à les dépasser. C'est le cas de la société d'investissement et de gestion immobilière Perial, dont 61 % des bâtiments sont en avance sur les objectifs du décret tertiaire. Côté public, la Ville d'Ajaccio a opté pour le tiers financement de la Banque des territoires. Aubervilliers, en Seine-Saint-Denis, a, pour sa part, recruté un économe de flux. Un investissement tout bénéfice : ses actions ont permis d'économiser plus de 46 000 euros, en moins de deux ans.
● **Propos recueillis par M.-N. F.**