

Plan Bâtiment Grenelle Groupe de travail tertiaire privé

Philippe Pelletier, Président du comité stratégique du Plan Bâtiment Grenelle a confié à Serge Grzybowski, Président d'ICADE, l'animation d'un groupe de travail chargé de faire des propositions pour la mise en œuvre du plan bâtiment Grenelle dans le secteur tertiaire privé (bureaux, commerces, logistique, établissements de santé, hôtels).

Une première série de propositions a été présentée en juillet, d'une part, sur la mise en œuvre de la Réglementation thermique 2012 et d'autre part, sur les Certificats d'économies d'énergie.

Cette deuxième série de propositions porte sur le **parc immobilier tertiaire privé existant**.

Propositions pour la mise en œuvre du Grenelle dans le parc immobilier tertiaire privé existant

Le parc immobilier tertiaire existant représente, en surface bâtie, un **enjeu très supérieur à celui de la construction neuve** : à titre d'exemple, pour les bureaux, cette dernière représente en année moyenne environ 3 % du parc existant. De même, pour améliorer la performance énergétique, la difficulté technique déjà élevée dans le neuf pour passer de la norme actuelle d'environ 130 KWH/m²/an à 50 KWH/m²/an (Bâtiment Basse consommation en RT 2012), est encore plus forte sur des immeubles construits en fonction d'autres normes et en milieu occupé.

Dès lors, l'ambition affichée dans la loi Grenelle I, **d'abaisser de 38% les consommations d'énergie** d'ici 2020 dans le parc immobilier apparaît particulièrement exigeante. Le groupe a d'abord relevé les très fortes incertitudes qui pèsent sur cet objectif de baisse de 38% : quelle année de référence avec quel niveau mesuré de consommation énergétique ? quelle répartition de l'effort entre les différentes composantes du parc immobilier (entre logement et tertiaire, puis au sein du tertiaire) ? quelle différenciation des progrès à accomplir en fonction du niveau de la performance d'origine avec, par exemple, des réductions moins coûteuses/ KWH économisé sur les parcs les plus dégradés ? objectif uniquement de réduction en pourcentage ou cible en valeur absolue ?

Aussi, **la première recommandation du groupe, fondamentale, porte sur un éclaircissement de ces objectifs par les pouvoirs publics au plus tard à l'occasion d'une large concertation avec les professionnels en 2012 lorsqu'une consolidation de la connaissance des consommations et de leur évolution sur 3 ans pourra éclairer les choix.**

Pour préparer cette échéance et engager un mouvement durable de maîtrise des consommations, **la seule déclinaison concrète actuelle « des 38% » dans le projet de loi Grenelle II, c'est-à-dire l'obligation de travaux d'amélioration sur le parc existant entre 2012 et 2020, mérite des compléments importants**, certains législatifs et réglementaires, d'autres fiscaux ou organisationnels.

Dans cette perspective, l'attention et les efforts des pouvoirs publics ont été nettement focalisés sur le secteur du logement, celui-ci pesant environ pour les deux tiers dans la consommation énergétique globale du bâtiment. Quant à elle, l'amélioration indispensable de la performance énergétique des bâtiments se réalisera avec deux particularités : le retour d'expérience est pour l'instant moins important que dans le logement, le secteur est géré par des professionnels dont la mobilisation peut être plus aisément soutenue.

L'approche du groupe a été systématique, afin d'organiser, d'ici 2012 et au-delà, une **stratégie solide et réaliste** pour réduire la consommation énergétique du parc tertiaire existant, et dans une certaine mesure l'impact environnemental global de ce dernier. Une condition d'action préliminaire tient à la fiabilité des mesures de surfaces et de consommation d'énergie. Pour maîtriser les consommations, le groupe a identifié toute la gamme des cibles techniques pertinentes, de l'amélioration innovante du bâti et des équipements jusqu'au comportement des gestionnaires et des utilisateurs. Il a considéré indispensable un encadrement juridique stimulant et impliquant pour tous les acteurs. Enfin, la conduite d'un changement aussi important que l'instauration d'une nouvelle priorité énergétique dans la gestion d'un parc immobilier professionnel appelle l'organisation d'un pilotage collectif ; celui-ci doit en particulier comprendre un **accompagnement fiscal indispensable** pour rendre soutenables les investissements nécessaires.

Aussi, les propositions du groupe s'articulent autour de quatre thématiques cohérentes pour atteindre effectivement des résultats ambitieux d'ici 2020 :

- **Connaître** les surfaces et les consommations d'énergie,
- **Agir** sur l'ensemble des leviers efficaces,
- **Impliquer** toutes les parties prenantes notamment par un cadre juridique,
- **Piloter** un plan d'action organisationnel et fiscal.

I. Connaître les surfaces et les consommations

Les outils d'observation actuels fournissent une vision partielle du parc existant et de son état énergétique. Or, il est primordial de disposer de ces informations pour mettre en œuvre les objectifs relatifs d'amélioration de la performance.

1.1/ Organiser la mesure précise des surfaces des bâtiments tertiaires privés

Les travaux du groupe ont montré la difficulté de connaître les surfaces du parc tertiaire. A titre d'exemple, la taille du parc de bureaux serait comprise entre 165 et 197 millions de m² utiles. L'incertitude sur le parc représenterait donc 32 millions de m² soit plus de la moitié du parc de bureaux francilien. Pour l'intégralité du parc tertiaire (public et privé), le CEREN communique sur un chiffre de 890 millions de m² chauffés. Pour sa part, le groupe de travail a recensé environ 350 millions de m² de surfaces tertiaires privées (pour le commerce, seuls les centres commerciaux ont pu être identifiés précisément).

Par ailleurs, les définitions de surfaces sont hétérogènes (m² SHON, m² utiles, m² chauffés, GLA...). C'est pourquoi le groupe propose d'une part, **d'harmoniser et de préciser les normes de surface par catégorie d'actif, d'autre part, de centraliser les mesures auprès d'une autorité indépendante** non administrative. Cette double disposition exige d'être instaurée par la loi, qui pourrait être la loi Grenelle II.

1.2/ Rendre obligatoire, dès 2010, la mesure des consommations globales réelles actuelles

Les consommations des différents actifs sont estimées par des organismes tels le CEREN ou IPD, sur la base d'échantillons. Ceux-ci évaluent, par exemple, à environ 500 KWH/m²/an d'énergie primaire, la consommation moyenne des bureaux. Outre l'incertitude des estimations, ces données n'autorisent pas nécessairement des analyses fines par catégories d'actifs et encore moins un suivi collectif ou individuel des consommations, a fortiori la fixation d'objectifs de progrès.

Les consommations actuelles réelles individuelles peuvent être connues par la facturation des énergies à l'utilisateur sans que soient toujours possibles des comptages par local, par preneur ou en distinguant la consommation imputable au bâti et celle imputable à l'activité du preneur. Cette consommation globale pourrait être calculée à partir d'une grille de conversion normative entre les diverses énergies consommées puis être communiquée à une autorité indépendante centrale.

Il est proposé que **la loi impose à l'utilisateur le relevé des consommations réelles globales en énergie finale, un calcul annuel normé et sa communication par les propriétaires à l'autorité indépendante qui centraliserait les consommations dès l'année 2010.**

1.3 / Bâtir un nouvel outil de mesure de la performance énergétique réelle qui soit vérifiable, certifiable et reportable

Le premier outil de mesure universel de la performance énergétique, le diagnostic de performance énergétique, a montré ses limites dans le secteur tertiaire.

Tout en reconnaissant l'utilité des outils de mesure conventionnelle, en particulier pour le neuf (Règlementation thermique) et pour la performance intrinsèque du bâti, le groupe estime indispensable de s'appuyer également sur les consommations réelles. Parmi ses caractéristiques principales, un nouvel outil de mesure devrait pouvoir distinguer la performance intrinsèque au sein de la performance globale, et ainsi produire des données comparable entre bâti neuf et bâti existant.

Un tel outil de mesure représente le point de départ incontournable pour toute action visant à réduire les consommations d'énergie. Le groupe propose de définir, tester et mettre en place une méthode de calcul labellisée qui répondra aux conditions suivantes :

1. Etre à la fois **proposée par des experts scientifiques et approuvée par des professionnels praticiens, en s'appuyant notamment sur la RT « Bâtiments existants » de 2007,**
2. Etre **officialisée par les pouvoirs publics,**
3. Faire l'objet **de tests sur un panel d'immeubles** dont on connaît déjà la consommation énergétique. Le panel devra être représentatif, prendre en compte tous les types d'immeubles et les spécificités d'usage,
4. **S'accorder sur un référentiel unique de présentation de la performance énergétique, différencié par catégorie d'actifs et applicable pour le neuf comme pour l'existant.** Le groupe n'entend pas détailler ce point qui a déjà fait l'objet de discussions dans les travaux relatifs à la mise en œuvre de la réglementation thermique 2012,
5. **Avoir une cohérence européenne :** la méthode devra converger au niveau des indicateurs mis en place et devra notamment s'accorder sur un référentiel commun de mesure des surfaces pour effectuer les calculs. Le groupe soutient l'initiative de SB Alliance de faire converger les définitions « énergétiques » des plus importants organismes certificateurs nationaux au sein d'un indicateur commun,
6. **Permettre de distinguer les consommations intrinsèques du bâtiment des consommations liées à son usage :** ce point est primordial d'une part pour dissocier ce qui relève du propriétaire (enveloppe et principaux équipements dans des conditions d'utilisation conventionnelles) de ce qui relève de l'utilisateur (consommations réelles) et permettre d'autre part de distinguer à terme, les objectifs qui relèveront du bailleur et ceux qui relèveront des locataires (responsabiliser et éviter les situations de blocage en raison d'une dispersion des responsabilités des acteurs),
7. Permettre **d'isoler les impacts énergies renouvelables** dans les calculs finaux, en particulier pour des actifs comme les entrepôts qui permettent une importante production photovoltaïque (cf propositions de juillet 2009 sur la RT 2012 en annexe 7),

8. **Ne pas se révéler trop complexe, ni trop lourde financièrement** pour les investisseurs, notamment sur les systèmes de sous-comptage à mettre en place dans les immeubles. Le groupe propose de motiver **fiscalement les propriétaires (amortissement accéléré) qui installent ces systèmes de comptage, jusqu'à ce qu'ils soient rendus obligatoires, en 2012.**

1.4 / Instaurer une étiquette environnementale unifiée, crédible et applicable sur l'essentiel du parc tertiaire

Sur l'exemple de l'étiquette issue de l'actuel Diagnostic de performance énergétique (DPE), une étiquette « énergie » devrait être établie à partir de la mesure des consommations réelles, puis du dispositif nouveau instauré ci-dessus.

Cette étiquette pourrait être élargie à d'autres critères environnementaux. Elle pourrait être issue des travaux actuels de SB Alliance. Elle permettra aux experts immobiliers et au marché de prendre en compte l'impact de la **performance environnementale** sur la valeur des actifs.

II. Les quatre champs d'action pertinents

Le groupe privilégie l'obligation de résultat dans l'amélioration de la performance, sans imposer dans le détail d'obligation d'actions ou de travaux déterminés. Il propose d'agir sur les quatre champs pertinents pour l'amélioration de la performance énergétique du parc existant dont de nombreuses études considèrent qu'ils permettent des économies potentielles à parts égales :

- les comportements des utilisateurs,
- l'exploitation du bâtiment,
- les équipements,
- le bâti.

2.1/ Les actions visant à agir sur le comportement des utilisateurs : afficher les consommations, classer les entreprises, diffuser les bonnes pratiques

Ces actions, sur le comportement individuel et sur l'organisation collective de l'espace intérieur des bâtiments, pourraient avoir des effets rapides sans délai de mise en place, ni charges d'investissement. Elles vont principalement correspondre aux objectifs fixés entre le bailleur et le preneur au sein de l'annexe verte obligatoire du futur bail vert (voir point III. ci-dessous).

Deux dispositifs pourraient inciter à cette nouvelle culture de comportement : la **diffusion des bonnes pratiques** par l'autorité indépendante, **l'affichage si possible en continu des consommations et des économies réalisées** (comparées à des objectifs) au sein des entreprises.

Par ailleurs, créer une émulation entre les sociétés sur la consommation d'énergie (seuil à déterminer, basé sur les factures énergétiques) les inciterait à mener des actions d'amélioration énergétique de leur parc tertiaire. Pour ce faire, le groupe propose de **publier un classement énergétique des entreprises, basé sur leurs consommations et prenant en compte les efforts accomplis pour les réduire.**

La simple communication de ce classement exercerait automatiquement une influence sur l'image des sociétés, les entraînant dans un système d'émulation vertueux visant à se positionner vis à vis de leurs salariés et du grand public.

L'affichage obligatoire et le classement supposent des **dispositions législatives** ainsi que l'intervention de l'autorité indépendante. De plus, la prise en compte des efforts comportementaux suppose que dans le projet de loi Grenelle II, la disposition « obligation de travaux d'amélioration de la performance énergétique » soit complétée par la mention « **et de dispositifs encourageant une amélioration du comportement énergétique** ».

2.2 / Optimiser le pilotage et la conduite énergétique du bâtiment

Des gains d'énergie importants peuvent être obtenus par l'amélioration de la gestion du bâtiment. Il faudra mettre l'accent sur le rôle des **property et facility managers et des techniques juridiques** telles que les contrats de performance énergétique.

2.3 / Améliorer la performance des équipements

Il peut être efficace, rapide et économique de réaliser des gains énergétiques via l'installation **d'équipements techniques performants** et le remplacement des équipements obsolètes avant d'envisager de lourds travaux de rénovation de l'enveloppe de l'immeuble.

Le groupe tient à le rappeler mais n'entend pas ici détailler la liste de ces équipements. A titre d'illustration, la gestion technique centralisée permet, par exemple, de ralentir les systèmes la nuit et le week-end et d'anticiper sur les conditions climatiques. Il s'agit de privilégier la fin plutôt que les moyens et de laisser ainsi le choix aux experts des solutions présentant les meilleurs rapports technico-économiques.

Des **dispositions fiscales** devraient accompagner l'installation des équipements permettant des économies d'énergie et sont présentées au paragraphe 4.3.

2.4 / Ne pas pénaliser mais encourager le bâti performant

Pour ne pas pénaliser les bâtis performants, le groupe souhaite qu'en réhabilitation, comme pour la construction neuve, **les surfaces des locaux techniques en étage et les surfaces comprises entre les peaux des doubles façades soient exclues de la SHON** et de ce fait ne soient ni soumises à taxation (taxe foncière, taxe et redevance sur les bureaux en Île-de-France), ni prises en compte dans la surface autorisée au titre du COS. Cette mesure est identique à celle proposée par le groupe pour la construction neuve.

Les **travaux de réhabilitation lourds** engendrent des coûts d'investissement que les seules économies d'énergies réalisées ne suffisent actuellement pas à amortir dans des délais acceptables par les entreprises. Même si dans un futur proche, le coût des énergies est appelé à augmenter et qu'il faudra alors revoir les calculs de retour sur investissement, le groupe propose des mesures spécifiques d'accompagnement :

- autoriser la **densification par une modification du coefficient d'occupation des sols, permettant d'augmenter la SHON**. Le groupe de travail tient néanmoins à rappeler que les projections effectuées par l'INSEE montrent que la population active tertiaire en France tend à diminuer. La création de surfaces de bureaux en France posera nécessairement la question de la transformation ou de la destruction des surfaces de bureaux obsolètes,
- des **mesures fiscales comme l'extension du champ d'application de la TVA immobilière** seraient également prévues telles que présentées au paragraphe 4.3.

III. Impliquer les parties prenantes par le verdissement du bail commercial

Dans un esprit pédagogique d'instauration d'une nouvelle préoccupation environnementale dans la gestion immobilière, le groupe propose une annexe au bail concernant tous les preneurs et bailleurs. Avec le même objectif « d'acculturation », il préconise un dispositif davantage incitatif que contraignant, avec une évolution possible à terme.

La loi Grenelle II pourrait organiser la mise en œuvre de l'annexe environnementale : annexe 8.

3.1 / Une annexe verte au bail obligatoire, condition des aides fiscales « vertes »

Pour ne pas bouleverser l'équilibre des baux concernant des locaux non destinés à l'usage exclusif d'habitation, le groupe ne propose pas d'inclure des clauses environnementales dans le texte même du bail (qui serait devenu un bail vert), mais un verdissement du bail par une **annexe environnementale**.

Cette annexe serait **obligatoire** quels que soient le type d'actif hors habitation, sa taille et les caractéristiques du bailleur et du preneur. Elle sera obligatoire **dès le 1^{er} janvier 2011 pour les nouveaux baux et les renouvellements**.

La **sanction de l'absence de cette annexe est laissée à l'appréciation des tribunaux**. Une nullité absolue ou relative a été écartée à ce stade ; son opportunité pourra être réexaminée lors de la « revoyure » nationale en 2012.

Une incitation à la signature est proposée en **conditionnant le bénéfice des avantages fiscaux « vert » à la signature d'un bail vert**.

Enfin, pour les **baux en cours**, non renouvelés, bailleurs et preneurs devraient se rapprocher pour aboutir à la signature de cette annexe dans un délai de trois ans après la promulgation de la loi Grenelle II, soit **début 2013**.

3.2 / Les clauses minimales de l'annexe au bail

Outre l'obligation législative de signer une annexe, les **clauses minimales qui devraient y figurer seraient définies par décret**.

Propositions de décret :

Les éléments de l'annexe environnementale visés par la loi du [] seront :

- Un état ou un estimatif des consommations des locaux,
- Un descriptif de leurs équipements tels que chauffage, ventilation, climatisation, éclairage, distribution d'eau et gestion des déchets de l'immeuble ou des locaux,
- Des objectifs d'amélioration des consommations en fonction de l'état, des caractéristiques des locaux et/ou de l'immeuble et de l'activité de l'utilisateur notamment.
- Une obligation annuelle de suivi,
- Les modalités de rencontres périodiques des parties en vue de décider des ajustements qu'elles jugeront nécessaires.

Le premier objectif de l'annexe est d'instaurer un « **dialogue de performance énergétique** » **entre bailleurs et preneurs**. Ce dialogue se fonderait sur un état des lieux des consommations et des équipements énergétiques établi à la signature.

Le deuxième objectif est de **conduire dans la durée une amélioration des performances**. Cet objectif serait poursuivi selon des modalités à fixer dans l'annexe. Enfin, il serait suivi grâce à un échange d'information régulier sur les consommations.

3.3 / La liberté contractuelle en sus des clauses minimales

En dehors des clauses minimales, voire pour leur rédaction concrète, l'annexe serait librement négociée. Ainsi, **aucune obligation chiffrée de réduction** ne serait obligatoire.

De même, les modalités de **prise en charge des travaux** resteraient totalement à l'appréciation contractuelle des parties. En revanche, après des travaux d'amélioration financés par le bailleur, avec des économies pour le preneur, il en serait **tenu compte dans la fixation du loyer** au prochain renouvellement. Cette formule a paru équilibrée au groupe, entre l'absence de toute disposition et une définition précise des travaux à prendre en charge par chaque partie.

Par ailleurs, les parties seraient libres d'enrichir ou de préciser au niveau à leur convenance les clauses du bail.

Pour faciliter la rédaction de l'annexe, le recours à un **médiateur** serait possible.

IV. Piloter un plan d'action dans la durée

4.1 / Créer une autorité indépendante, non administrative

Elle régule le système (mise au point du nouvel outil de mesure de la performance, diffusion des bonnes pratiques comportementales, publication des études énergétique de référence et du classement énergétique des entreprises), centralise les informations sur les surfaces et consommations et exerce des contrôles (affichage des consommations, préparation de la revoyure nationale en 2012).

Cette instance pourrait être créée par la loi, avec un statut privé.

4.2 / Mettre en place un plan d'action échelonné sur trois ans

Le groupe propose cinq étapes dans la mise en place du pilotage :

- 1. Rendre obligatoire le relevé des consommations énergétiques à partir de 2010,**
- 2. Harmoniser la définition des surfaces d'ici 2012,**
- 3. Définir puis tester l'outil de mesure et de l'évaluation de la performance énergétique d'ici 2012,**
- 4. Publier en 2012, via l'autorité de contrôle, les études de référence** sur un échantillon représentatif de bâtiments pour proposer des cibles énergétiques chiffrées « non obligatoires » et « différenciées » suivant les typologies d'actifs et d'occupation,
- 5. Prévoir une clause de revoyure nationale en 2012** pour faire un point sur la réduction des consommations du parc tertiaire privé. La définition précise éventuelle des obligations déclinant l'objectif de baisse de 38 % (par la réglementation le cas échéant) pourrait intervenir à la suite de cette « revoyure ».

4.3 / Mettre en place un dispositif fiscal cohérent

La mise en œuvre des dispositions ci-dessus va entraîner pour les entreprises mais également pour les particuliers des coûts importants qu'il convient d'accompagner par un dispositif fiscal cohérent. Celui-ci vise à rendre les investissements soutenables et donc les objectifs de réduction réalistes. Autant le groupe considèrerait que le marché pouvait réguler seul la construction neuve performante, du fait de la liberté de faire ou de ne pas faire, autant il estime que sur un parc détenu par les acteurs des obligations lourdes d'intérêt général imposent un accompagnement fiscal adapté. Dans un souci d'efficacité, le groupe a souhaité que tous les acteurs propriétaires (personnes morales et personnes

physiques) et preneurs puissent bénéficier d'un accompagnement fiscal alors même que leurs statuts fiscaux sont très différenciés. Il s'articulerait autour de quatre mesures principales :

- pour rendre les rénovations thermiques lourdes soutenables, le régime de la **TVA immobilière** serait refondu, sous condition que les travaux visent une réduction minimale de la consommation énergétique (par exemple 50 KWH/m²/an). **Son champ d'application serait étendu** aux travaux d'amélioration énergétique et la période pendant laquelle l'immeuble pourrait être cédé en TVA serait prolongée de 5 ans à 8 ans,
- pour accompagner l'installation d'**équipements performants, des dispositifs devraient être adaptés en fonction des caractéristiques de l'entité qui en supporte le coût**. Un **amortissement accéléré** sur les équipements de mesure et les équipements de gestion performants pourrait bénéficier aux entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés, y compris les entreprises locataires lorsqu'elles prennent des dépenses à leur charge. **L'imputation sur le revenu global des déficits fonciers** provenant de dépenses d'équipements performants encouragerait les personnes physiques propriétaires d'actifs tertiaires. La cession d'actifs à des entités faisant appel à l'épargne publique (SIIC, SCPI et OPCI) bénéficierait d'un taux réduit d'imposition sur les plus-values (16,5 % au lieu de 19 %) sous condition que les acquéreurs réalisent des travaux d'amélioration énergétique (régime **SIIC 3 vert**),

Pour **encourager l'engagement dans une gestion énergétique** verte, le bénéfice des dispositions fiscales serait conditionné par la signature d'un bail vert par le bénéficiaire, sauf si le propriétaire est lui-même utilisateur des locaux.

Trois autres mesures d'accompagnement sur l'exonération de revenus verts ou de loyers verts et d'un crédit d'impôt sur les certificats d'économies d'énergie (annexe 9) mériteraient d'être examinées.

RECAPITULATION DES RECOMMANDATIONS

N°	RECOMMANDATIONS	MISE EN OEUVRE	DATES de mise en œuvre
	Eclaircissement des objectifs de « 38 » par les pouvoirs publics	Concertation avec le secteur, puis décret éventuel	2012
1.1	Harmoniser les normes de surface par catégorie d'actif	Loi Grenelle 2, puis décret	2010
1.2	Rendre obligatoire la mesure des consommations globales réelles actuelles	Loi Grenelle 2, puis décret	2010
1.3	Bâtir un nouvel outil de mesure de la performance énergétique	PLF Concertation puis décret	PLF 2010 Avant 2012
1.4	Instaurer une étiquette environnementale	Pratique professionnelle	2012
2.1	Encourager d'autres comportements : afficher les consommations, classer les entreprises, diffuser les bonnes pratiques	Loi Grenelle 2 (rajout à l'article obligation de travaux)	2010
2.2	Optimiser le pilotage et la conduite énergétique du bâtiment	Pratique professionnelle des property et facility managers	2010
2.3	Améliorer la performance des équipements	Mesure fiscale (cf 4.3)	PLF 2011
2.4	Encourager le bâti performant les surfaces des locaux techniques en étage et les surfaces comprises entre les peaux des doubles façades soient exclues de la SHON et des taxations	Code de l'urbanisme et (cf 4.3) mesure fiscale	PLF 2011
3	Obligation d'annexe environnementale au bail	Loi Grenelle 2, puis décret	2011
4.1	Créer une autorité indépendante, non administrative,	Loi Grenelle 2	2010
4.2	Plan d'action sur trois ans 1. études pour proposer des cibles énergétiques chiffrées « non obligatoires » et « différenciées » suivant les typologies d'actifs et d'occupation, 2. clause de revoyure nationale en 2012	Plan d'action de l'autorité indépendante Loi Grenelle 2	2012
4.3	Mesures fiscales :	PLF 2011	2011
	TVA immobilière, amortissement accéléré sur équipements « verts », SIIC 3 vert, report des déficits fonciers sur revenu global		

LISTE DES MEMBRES DU GROUPE DE TRAVAIL « Tertiaire privé »

LISTE DES MEMBRES DU GROUPE « BATIMENTS EXISTANT »

LISTE DES MEMBRES DU GROUPE « BAIL VERT »

LISTE DES MEMBRES DU GROUPE DE TRAVAIL « Tertiaire privé »

Serge GRZYBOWSKI, Président d'Icade, président
Hélène BEGON, Sous-directrice au Ministère de l'Ecologie,
Serge CLEMENTE, Président de FACEO,
Jacques DEMOL, ACCOR,
Sergio DIAS, Société Foncière Paris France,
Yves DIEULESAINT, Gecina,
Jacques FERRIER, architecte,
Alain GOSSELIN, Directeur général de SOFILO,
Bernard HAAS, vice-président de l'Association des Directeurs Immobiliers,
Véronique LAGARDE, avocate,
Frédéric LARROUMETS, Association des logisticiens AFILOG,
Jean-Jacques LEFEBVRE, Unibail,
Philippe LEIGNIEL, Président de l'ORIE,
Jérôme MAYET, BOUYGUES CONSTRUCTION,
Patrick NOSSENT, Président de CERTIVEA,
Christian PISANI, Conseil supérieur du notariat,
Daniela SANNA, ADEME,
Jean-Michel SILBERSTEIN, Délégué général du conseil national des centres commerciaux,
Giuseppe ZOLZETTICH, Générale de Santé
Denis BURCKEL, Icade, rapporteur général.

Les groupes thématiques sur les « Bâtiments existants », animé par Philippe LEIGNIEL, et sur le « Bail vert », animé par Bernard HAAS, ont bénéficié du concours de nombreux professionnels, experts et représentants d'organismes publics.

LISTE DES MEMBRES DU GROUPE « BATIMENTS EXISTANT »

Jacques BOLZE, ACCOR,

Gilles BOUTELOUP, AXA REIM,

Christine DARIC, Baker&McKenzie,

Jacques DEMOL, ACCOR,

Sergio DIAS, Société Foncière d'Île-de-France,

Yves DIEULESAINT, Gecina,

Jérôme DUMINIL, Eneos Île-de-France,

Julien FONTAINE, ORIE

Jean-Eric FOURNIER, Foncière des Régions,

Didier GABARDA-OLIVA, ADEME,

Christophe GAROT, Unibail-Rodamco,

Christophe GERARD, Certivea,

Cécile HICKEL, IPD,

Christopher HOLLOWAY, Capital&Continental,

Franz JENOWEIN, Jones Lang LaSalle,

David JUIN, DHUP,

Christian de KERANGAL, IPD,

Frédéric LARROUMETS, AEW Europe,

Philippe LEIGNIEL, ORIE,

Magali MARTON, DTZ France,

Patrice NOVO, Dalkia,

Patrice ROSSARD, Rabo Bouwfonds,

Julien SAKAROVITCH, Immostat,

Jean-Michel SILBERSTEIN, Conseil national des centres commerciaux,

Jean-Pierre TUPIN, PERIFEM,

Giuseppe ZOLZETTICH, Générale de Santé,

Denis BURCKEL, ICADE, rapporteur général.

LISTE DES MEMBRES DU GROUPE « BAIL VERT »
--

Antoine ALLEZ, notaire,
Muriel AUBRY, FFSA,
Bernard BARET, ASPIM,
Jacques CRAVEIA, GECINA,
Sergio DIAS, Société Foncière Paris France,
Jacqueline FAIZANT, ASPIM,
Benoît FOSSE, Générale de Santé,
Christophe GAROT, CNCC et Unibail,
Michel GROSSI, BNP Paribas,
Bernard HAAS, ADI,
Corinne LAKHOVSKY, SPIF,
Thierry LABORDERIE, DTZ,
Véronique LAGARDE, cabinet Lefèvre et Pelletier,

Jean-Michel SILBERSTEIN, CNCC,
Jean- Denis SZKOBEL, Exprimm,
Marie-Odile VAISSIE, cabinet Lefèvre Pelletier,
Denis BURCKEL, ICADE, rapporteur général.

ANNEXES

1 / Recensement du parc de bureaux et profil énergétique

2 / Recensement du parc hôtelier et profil énergétique

3 / Recensement du parc immobilier (privé) de la santé et profil

4 / Recensement du parc d'entrepôts et profil énergétique

5 / Recensement du parc commercial et profil énergétique

6 / Recommandation du rapport de juillet 2009 du groupe tertiaire : photovoltaïque

7/ Proposition de clauses obligatoires dans l'annexe environnementale au bail commercial

8 / Mesures fiscales

1 / Recensement du parc de bureaux et profil énergétique

1.1 / Deux méthodes d'estimation du parc qui mènent à deux résultats différents

Le Ceren publie annuellement une étude intitulée « Suivi du parc et des consommations d'énergie ». Ce rapport met en exergue des volumes de locaux tertiaires qui ne correspondent pas aux chiffres mis en avant par le groupe de travail. Il a donc semblé utile de rencontrer le Ceren pour comprendre leurs définitions et leur méthode de recensement des parcs. Il semblait aussi nécessaire de leur exposer les méthodes du groupe de travail afin d'identifier ensemble les raisons expliquant les différences, assez conséquentes pour certains types d'actifs, notamment les bureaux. Cette réunion n'avait pas pour objectif de disqualifier l'une ou l'autre des méthodes mais bien de comprendre pourquoi les deux méthodes n'aboutissent pas aux mêmes estimations.

Il s'avère que les méthodes de calcul du Ceren et du groupe de travail divergent sur plusieurs points. La méthode proposée par IPD s'appuie sur trois axes :

- **en Île-de-France**, l'estimation est réalisée à partir du fichier de la taxe annuelle sur les bureaux soit une définition physique des immeubles de bureaux. Toutefois des redressements sont effectués pour estimer la part de bureaux exonérés du paiement de cette taxe (notamment les bureaux de moins de 100 m²). Les surfaces de bureaux inférieures à 100 m² privées et publiques estimées à partir d'une exploitation réalisée spécialement pour l'ORIE par l'INSEE sur la base du fichier des Déclarations Annuelles de Données Sociales 2006 : isolement, grâce à la mention de la CSP en 4 postes pour les personnes recensées comme actives, des emplois de bureaux dans les établissements comptant moins de 6 salariés en bureaux, quelques soient par ailleurs les effectifs de l'établissement, application à ceux-ci d'un ratio de surface moyen hors œuvre nette par emploi (20 m²).
- **dans les principales agglomérations régionales**, des observatoires immobiliers régionaux similaires, ainsi que le conseil en immobilier d'entreprise CB Richard Ellis publient des estimations du parc de bureaux qui ont été reprises.
- enfin, pour estimer **le parc de bureaux localisé ailleurs en Province**, il convient d'avoir recours à l'estimation de l'emploi tertiaire réalisée par l'INSEE et d'appliquer un ratio moyen de m² par emploi tertiaire issu de la base de données IPD sur les grands utilisateurs.

Le Ceren, de son côté, réalise son estimation en s'appuyant sur les éléments suivants :

- dans un premier temps, un fichier des établissements de bureaux est constitué à partir de la base de données SIRENE. Les établissements de bureaux sont identifiés à partir des codes NAF.
- un échantillon représentatif est alors constitué, par taille d'établissement à partir de ce fichier. Celui-ci représente environ 5 % des surfaces totales chauffées. Ensuite, un travail d'enquête par correspondance est mené auprès des établissements de cet échantillon (les entreprises sont notamment interrogées sur la surface chauffée de leur bâtiment). Un coefficient d'extrapolation est alors appliqué aux résultats pour calculer les surfaces de bureaux sur le territoire national.
- le Ceren prend également en compte les résultats de l'enquête « flux dans le tertiaire existant » qui existe depuis 1991. Cette enquête permet de mieux cerner les modifications sur les surfaces chauffées et de les injecter dans le suivi du parc. Ce travail est affiné par l'utilisation de données externes sur l'emploi salarié, le nombre d'établissements et notamment l'évolution des effectifs, ce qui permet de prendre en compte l'évolution des surfaces dans le tertiaire existant.
- une enquête Tertiaire neuf est menée pour évaluer la part du neuf dans le mouvement d'ensemble du parc.

Le Ceren estime le parc de bureaux français à **193 millions de m²**. Le groupe de travail estimait de son côté le parc à **140 millions de m²**, ce qui fait une différence de l'ordre de 50 millions de m² soit le parc de bureaux francilien. Deux principales raisons peuvent expliquer cette différence.

- les définitions et concepts utilisés sont très différents. Le Ceren s'appuie sur une définition des bureaux basée sur l'activité de l'entreprise (code NAF) alors que le groupe de travail s'appuie davantage sur une définition physique des bureaux (pour la partie francilienne et les principales agglomérations régionales). Il est possible que les locaux d'activités, très difficiles à identifier, soient inclus dans le parc de bureaux du Ceren, ce qui pourrait expliquer une telle différence entre les chiffres.
- sur l'estimation du parc de bureaux régional dans le diffus, les codes NAF utilisés par le Ceren et ceux utilisés par le groupe de travail et identifiés comme correspondant à des activités de bureaux ne sont pas exactement les mêmes. Cela constitue un autre élément d'explication.

1.2 / Une troisième tentative d'estimation du parc de bureaux par les emplois de bureaux

Pour cette estimation, à l'instar des travaux de l'ORIE sur les emplois de bureaux en Île-de-France, le groupe s'est appuyé sur le fichier DADS qui répertorie le nombre de salariés rémunérés, par catégorie socioprofessionnelle au 31/12/2007. Pour faire le tri entre les emplois de bureaux et les autres emplois, le groupe a affecté, après concertation, une catégorie immobilière à chaque catégorie socioprofessionnelle. Ces catégories sont au nombre de 6.

- 1 : bureau
- 2 : commerce (au sens d'activité de vente)
- 3 : artisanat, industrie et toutes activités de production, de fabrication
- 4 : équipement public ou privé (tout établissement recevant du public et ne pouvant pas être qualifié de commercial, au sens de la vente d'un produit)
- 5 : entrepôt, local de stockage
- 6 : itinérant, hors site (actif rattaché à un établissement mais exerçant son activité hors de celui-ci, chez un client, sur un chantier ou en extérieur).

(Cette méthode ne prend pas en compte les professions libérales).

GRILLE DE PASSAGE PCS 2 POSITIONS – CATEGORIES DE LOCAUX

(Rappel : **1** = bureau, **2** = commerce, **3** = artisanat, industrie, production, **4** = équipement public ou privé, **5** = entrepôts, stockage, **6** = hors site, itinérants)

- 21 - Chefs d'entreprises artisanales **1**
- 22 - Chefs d'entreprises industrielles ou commerciales de moins de 10 salariés **1**
- 23 - Chefs d'entreprises industrielles ou commerciales de 10 salariés et plus **1**
- 33 - Cadres de la Fonction Publique **1**
- 34 - Professeurs, professions scientifiques **4**
- 35 - Professions de l'information, des arts et des spectacles **1**
- 37 - Cadres administratifs et commerciaux d'entreprises **1**
- 38 - Ingénieurs et cadres techniques d'entreprises **1**
- 42 - Instituteurs et assimilés **4**
- 43 - Professions intermédiaires de la santé et du travail social **4**
- 44 - Clergé, religieux **4**
- 45 - Professions intermédiaires administratives de la Fonction Publique **1**
- 46 - Professions intermédiaires administratives et commerciales des entreprises **1**
- 47 - Techniciens **1**
- 48 - Contremaîtres, agents de maîtrise **3**
- 52 - Employés civils et agents de service de la Fonction Publique **4**
- 53 - Agents de surveillance **6**
- 54 - Employés administratifs d'entreprises **1**
- 55 - Employés de commerce **2**
- 56 - Personnels des services directs aux particuliers **2**
- 62 - Ouvriers qualifiés de type industriel **3**
- 63 - Ouvriers qualifiés de type artisanal **3**
- 64 - Chauffeurs **6**
- 65 - Ouvriers qualifiés de la manutention, du magasinage et du transport **5**
- 67 - Ouvriers non qualifiés de type industriel **3**
- 68 - Ouvriers non qualifiés de type artisanal **3**
- 69 - Ouvriers agricoles **6**

Le tableau ci-dessous présente le nombre d'emplois de bureaux par région une fois la grille de conversion appliquée au fichier DADS.

Le tableau ci-dessous présente le nombre d'emplois de bureaux par région une fois la grille de conversion appliquée au fichier DADS.

Tableau 1 : estimation des emplois de bureaux par région au 31/12/07

Région	Emplois de bureau au
Île-de-France	2 616 665
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	547 029
Rhône-Alpes	806 853
Midi-Pyrénées	332 017
Aquitaine	333 796
Languedoc-Roussillon	230 959
Bretagne	315 939
Pays de la Loire	386 348
Alsace	228 930
Centre	270 058
Nord-Pas-de-Calais	441 190
Bourgogne	159 981
Poitou-Charentes	165 294
Basse-Normandie	131 778
Auvergne	122 525
Corse	27 468
Lorraine	203 434
Haute-Normandie	191 590
Champagne-Ardenne	123 705
Picardie	159 545
Franche-Comté	107 165
Limousin	66 919
Total	7 969 188

Source : DADS - ORIE

L'étape suivante est le passage des emplois de bureaux aux surfaces. Pour cela, il faut introduire des ratios m^2 / emploi. Selon la base de données utilisateurs IPD, qui regroupe 4.35 M m^2 de bureaux (secteur privé) sur la France entière, le ratio moyen de surface utile brute locative par occupant est de 23 m^2 . Néanmoins, ces ratios sont très hétérogènes et dépendent à la fois de la localisation géographique et du secteur d'activité. Par exemple, une étude réalisée par le BIPE pour le compte de la DREIF et intitulée « l'immobilier de bureaux en Île-de-France » estime que le ratio de surface par emploi oscille autour de 20 m^2 . En province, il semble que la surface par occupant soit légèrement supérieure. Concernant les secteurs d'activités, le conseil, par exemple, se distingue des autres secteurs car il s'y pratique le partage des bureaux pour les consultants. Dans le QCA par exemple, les ratios y dépassent rarement les 10 m^2 .

En définitive, il semble plus pertinent de proposer une estimation basée sur une fourchette de ratios selon la localisation (Île-de-France/Province). En choisissant un ratio compris entre 18 et 20 m^2 pour l'Île-de-France et entre 22 et 27 m^2 pour la province, les résultats obtenus sont les suivants :

Tableau 2 : estimation du parc de bureaux par région au 31/12/07

Région	surface de bureaux (limite basse)	surface de bureaux (limite haute)
Île-de-France	47 099 970	52 333 300
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	12 034 638	14 769 783
Rhône-Alpes	17 750 766	21 785 031
Midi-Pyrénées	7 304 374	8 964 459
Aquitaine	7 343 512	9 012 492
Languedoc-Roussillon	5 081 098	6 235 893
Bretagne	6 950 658	8 530 353
Pays de la Loire	8 499 656	10 431 396
Alsace	5 036 460	6 181 110
Centre	5 941 276	7 291 566
Nord-Pas-de-Calais	9 706 180	11 912 130
Bourgogne	3 519 582	4 319 487
Poitou-Charentes	3 636 468	4 462 938
Basse-Normandie	2 899 116	3 558 006
Auvergne	2 695 550	3 308 175
Corse	604 296	741 636
Lorraine	4 475 548	5 492 718
Haute-Normandie	4 214 980	5 172 930
Champagne-Ardenne	2 721 510	3 340 035
Picardie	3 509 990	4 307 715
Franche-Comté	2 357 630	2 893 455
Limousin	1 472 218	1 806 813
Total	164 855 476	196 851 421

Source : DADS - ORIE

Au 31 décembre 2007, le parc de bureaux français serait compris entre 165 et 197 millions de m² utiles.

1.3 / Profil énergétique

Les estimations du Ceren et d'IPD aboutissent pour les bureaux à une consommation moyenne **en énergie primaire autour de 500 KWh/m²/an**. Cette valeur doit être interprétée avec prudence car sur ce type d'actif, la densité d'occupation, la forme architecturale et les conditions d'usage impactent très fortement la performance énergétique. La consommation peut atteindre dans certains cas 1 000 KWh/m²/an et même plus de 1 500 pour quelques tours à la Défense.

2 / Recensement du parc hôtelier et profil énergétique

2.1 / Une première vision globale des établissements hôteliers

Au 1^{er} janvier 2008, la France métropolitaine comptait 17 425 hôtels pour un total de près de 600 000 chambres. 8 ans auparavant, les statistiques de l'Insee et du ministère du tourisme laissaient apparaître un nombre de chambres inférieur mais davantage d'établissements. Ce constat confirme la tendance à la construction de grands complexes hôteliers tandis que les établissements de taille plus modestes tendent à voir leur nombre se réduire.

	2000	2008	Évolution 2000/2008 (%)
Sans étoile			
Hôtels	2 212	1 918	- 13.3
Chambres	55 119	68 057	23.5
1 étoile			
Hôtels	2 240	1 434	-36.0
Chambres	42 408	30 860	-27.2
2 étoiles			
Hôtels	10 136	9 416	-7.1
Chambres	285 145	266 591	-6.5
3 étoiles			
Hôtels	3 362	3 820	13.6
Chambres	155 605	171 492	10.2
4 étoiles / luxe			
Hôtels	613	837	36.5
Chambres	45 301	62 239	37.4
Total			
Hôtels	18 563	17 425	-6.1
Chambres	583 578	599 239	2.7

Source : INSEE – Direction du tourisme

Tableau 3 : évolution du nombre d'hôtels et chambres par catégorie

En effet, le nombre total d'hôtels a chuté de 6.1 % en 8 ans alors que, dans le même temps, le nombre de chambres recensées a progressé d'environ 3 %. Les chiffres font également apparaître une forte diminution des établissements économiques et milieu de gamme tandis que la construction d'hôtels haut de gamme et luxe a été très dynamique (+36 % d'établissements 4 étoiles et luxe).

La dissociation entre établissements et nombre de chambres est surtout marquée pour les établissements très économiques pour lesquels le ratio chambres/hôtels a fortement augmenté. En 8 ans, le nombre moyen de chambres dans ce type d'hôtels (sans étoile) est passé de 25 à 35 comme indiqué dans le tableau 4. Sur les autres catégories, le nombre de chambres est resté stable, avec un nombre de chambre croissant en fonction de la gamme.

Tableau 4 : évolution moyenne du nombre de chambres par hôtel entre 2000 et 2008

Ratio moyen chambre/hôtel	2000	2008
Sans étoile	25	35
1 étoile	19	22
2 étoiles	28	28
3 étoiles	46	45
4 étoiles / luxe	74	74
Total	31	34

Source : INSEE – Direction du tourisme

2.2 / La traduction en surfaces hôtelières

En se référant aux chiffres du groupe Accor et à leur patrimoine hôtelier français, qui représente 1 411 établissements pour 117 658 chambres soit près de 20 % de l'ensemble des chambres implantées sur le territoire national, les surfaces hôtelières par type d'hôtel sont les suivantes :

Tableau 5 : surfaces hôtelières par catégories en 2008

catégorie	Surface moyenne par chambre en m ² SHON	Surface totale en millions de m ² SHON
Sans étoile	16	1.1
1 étoile	20	0.6
2 étoiles	30	7.9
3 étoiles	50	8.6
4 étoiles / luxe	70	4.3
Total		22.5

Source : Accor

En 2008, on recenserait environ 22.5 millions de m² (SHON) de surfaces hôtelières. C'est 1.4 millions de m² de plus qu'en 2000. Cette croissance s'explique essentiellement par le dynamisme de la construction d'établissements 3 étoiles et plus.

2.3 / Profil énergétique (hôtels du groupe Accor)

Tableau 6 : consommation énergétique par catégorie

catégorie	Consommations 2008 estimée en MWh	KWh/m²/an en énergie primaire
Sans étoile	72 840	438
1 étoile	60 740	441
2 étoiles	237 550	450
3 étoiles	521 518	488
4 étoiles / luxe	183 610	623

Source : Accor

La répartition des consommations par type d'usage est la suivante :

Tableau 7 : répartition des consommations par type d'usage

Type d'usage	Part de l'énergie totale consommée (%)
ECS	19
Cuisine	17
Climatisation	16
Eclairage	15
Chauffage	12
Blanchisserie	9
Ventilation	6
PC	6

Source : Accor

3 / Recensement du parc immobilier (privé) de la santé et profil énergétique

3.1 / Recensement du parc

Le secteur privé de l'immobilier lié à la santé, tel que défini par le groupe de travail, se compose du secteur sanitaire qui comprend les cliniques privées et des établissements privés participant au service public hospitalier (PSPH). Trois typologies d'établissements s'y retrouvent :

- MCO (Médecine, Chirurgie, Obstétrique)
- SSR (Soins de Suite et Réadaptation)
- PSY (Psychiatrie)

Par ailleurs, est également pris en compte le secteur médico-social avec les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) dont une partie ou la totalité des places est médicalisée.

La répartition des entités en France est la suivante :

Tableau 8 : nombre d'établissements privés de santé en 2008

Type d'établissements	Nombre d'entités
Cliniques privées	1 410
Établissements privés (PSPH)	760
EHPAD privés	1 100
Total	3 270

Source : Ministère de la santé

En définitive, ce sont 2 170 établissements qui composent le parc immobilier privé strictement lié aux soins. Cet ensemble représente environ 250 000 lits. A titre comparatif, le secteur public compte un peu plus de 1 000 établissements pour un nombre de lits supérieur puisqu'il s'élève à plus de 290 000. Concernant les EHPAD, ils regroupent environ 90 000 lits au sein de 1 100 établissements.

D'après les données de la Générale de santé, les superficies du parc immobilier privé peuvent être estimées en appliquant un ratio moyen de 75 m² SDO¹ / lit pour les établissements de soins alors que le ratio approcherait 50 m² SDO pour les EHPAD. Les résultats obtenus sont présentés dans le tableau suivant.

Tableau 9 : estimation des surfaces d'établissements privés de santé en 2008

Type d'établissements	Surface en millions de m ² (SDO)
Parc immobilier privé	18.75
EHPAD privés	4.5
Total	23.25

Source : Ministère de la santé – Générale de santé

L'ensemble des établissements privés liés aux soins et aux EHPAD atteindrait environ 23 millions de m² SDO en 2008.

3.2 / Profil énergétique

Le secteur de la santé représente 14 % des consommations d'énergie du secteur tertiaire. Une étude réalisée en 2006 par la MAINH (Mission d'assistance aux investissements hospitaliers) sur 4 hôpitaux publics (munis de plateaux techniques climatisés) fait ressortir des coefficients d'énergie primaire qui oscillent entre 347 KWh /m²/an pour l'hôpital de Nevers à 658 KWh /m²/an pour celui du Val d'Ariège. Le ratio moyen pour les 4 hôpitaux est de 486 KWh/m²/an. Plusieurs éléments peuvent expliquer les écarts :

- la conception architecturale (faible densité, faible capacité) peut favoriser les déperditions calorifiques par les façades et les toitures-terrasses.
- le climat engendre des différences de puissance installées en chaleur et en rafraîchissement.

Les ratios de consommation sont corrélés avec la taille de l'établissement qu'il s'agisse d'établissements de petite ou de grande taille. Ceci s'explique par le fait que plus l'établissement est grand, plus il bénéficie d'équipements médicaux lourds (IRM, Scanner,..) qui induisent eux même d'autres équipements fortement consommateur d'énergie (climatisation). Concernant les établissements de petite taille, le dérapage des performances énergétiques d'explique par l'absence de moyens humains et financiers pour suivre les consommations et mettre en œuvre les travaux nécessaires de maîtrise de l'énergie.

Par ailleurs, une étude sur les bâtiments existants publiée par le COSTIC (Comité Scientifique et Technique des industries climatiques) annonce une consommation moyenne de 340 KWh/m²/an pour des hôpitaux sans que la nature de l'échantillon soit précisée. Cette étude prend sans doute en compte des hôpitaux à prépondérance médicale, sans plateaux techniques et non climatisés.

¹ Surface Dans Œuvre : elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction calculée à partir du nu intérieur des façades et des structures porteuses.

Selon le même organisme, les principaux usages de l'énergie sont le chauffage, la climatisation et l'eau chaude sanitaire. La répartition par type d'usage est présentée dans le tableau suivant.

Tableau 10 : répartition des consommations par type d'usage

Type d'usage	KWh/m ² /an consommés
ECS	110
Cuisine	9
Climatisation	170
Refroidissement	10
Eclairage	37
Chauffage	120
Ventilation	50
Ascenseurs	5

Source : Costic

4 / Recensement du parc d'entrepôts et profil énergétique

4.1 / Recensement du parc

Pour les surfaces supérieures à 5 000 m², les différentes sources de données (Afilog, Oblog, commercialisateurs) semblent confirmer un consensus de place. Si l'on considère les activités logistiques de surface supérieure à 5 000 m², le stock total de bâtiments construits entre 1980 et 2008 s'élève à environ 36 millions de m². Cependant, il n'existe pas de données recensant les surfaces d'entrepôts déjà existantes en 1980.

Pour la totalité des surfaces en logistique incluant donc toutes les tailles de surface, le recensement est beaucoup plus difficile et les résultats divergent. Il n'existe pas de définition précise des entrepôts, ce qui entraîne parfois des confusions avec les locaux d'activité lorsqu'il s'agit de très petites surfaces et explique les disparités entre les différentes estimations. Néanmoins, le parc français d'entrepôts pourrait être estimé à une valeur proche de 100 millions de m² SHON.

4.2 / Profil énergétique

Les entrepôts présentent un comportement énergétique et thermique particulier. En effet un entrepôt comporte deux parties très distinctes :

- Une partie « logistique » dédiée aux activités de préparation et d'entreposage, (incluant des locaux techniques et des locaux de charge) qui représentent une surface de l'ordre de 96 % de la surface du bâtiment. La consigne de température ambiante à maintenir dans ces locaux est la résultante de deux contraintes : la contrainte de maintien hors gel des équipements sous eau de protection incendie et la contrainte de température de conservation optimale des produits. Il est donc important d'insister ici sur le fait que, dans les entrepôts, la consigne de température

ambiante est le paramètre d'un process logistique industriel qui n'a rien à voir avec une notion de confort.

Compte tenu de l'éventail des activités logistiques et des produits stockés, il en résulte que **95 % environ des entrepôts ne sont pas chauffés** mais simplement maintenus à température maximale de +5°C, dans les conditions de base hivernales.

- Une partie bureaux représentant en moyenne 5 % de la surface totale (pour les entrepôts) et 20% (dans les messageries).

Le recensement des consommations énergétiques et l'établissement d'une moyenne est particulièrement difficile pour les raisons suivantes :

- Très grande hétérogénéité des bâtiments en termes d'exploitation : plages horaires d'exploitation, process industriel ou non.
- Taille de bâtiments
- Typologie de bâtiments extrêmement variée : entrepôts, process industriel, messageries, entrepôts chauffés ou non, bâtiments froids, etc.....
- Absence dans la plus grande majorité de sous-comptage.
- Difficulté d'accès aux données de patrimoine : investisseurs n'ayant aujourd'hui que des données incomplètes, hétérogénéité des relevés sans connaître les spécificités ou horaires d'utilisation.

Après un retour d'un certain nombre de membres d'Afilog, il semble que le coefficient d'énergie primaire soit compris **entre 100 et 200 kWh/m²/an** pour les entrepôts classiques chauffés en dessous de 12°C. L'éclairage représente le premier poste de consommation d'énergie (hors process suivant les cas).

5 / Recensement du parc commercial et profil énergétique

Le Ceren recense plus de **200 millions de m² chauffés** correspondant à des surfaces commerciales. Par ailleurs, le CNCC tient un recensement exhaustif du parc de centres commerciaux en France. Il se compose aujourd'hui de 696 établissements qui représentent plus de **14 millions de m² GLA**.

470 kWh/m²/an, c'est le coefficient moyen d'énergie primaire que le Ceren propose pour les commerces, tandis qu'une étude menée en 2008 par le CNCC sur un panel de 58 centres commerciaux indique que le ratio moyen du parc, selon ce panel, oscille entre **300 et 450 kWh/m²/an**. Ces valeurs sont partielles, le ratio étant basé sur l'énergie commune (achetée et gérée par le site) délivrée aux parties communes et aux parties privatives qui bénéficient de cette « énergie commune ». Toutes les consommations d'énergies dites privatives, les consommations dédiées aux parkings, celles liées aux process et aux besoins spécifiques liés à la restauration (cuisines, chambres froides,..) en sont exclues. **Les parties communes représentent 25 à 30 % de l'énergie totale consommée par le centre commercial**

6/ Recommandation du rapport de juillet 2009 du groupe tertiaire : photovoltaïque

1.5/ Ne pas imposer mais encourager une production photovoltaïque efficace

Une obligation de produire un minimum d'énergie renouvelable sur le bâtiment n'est pas souhaité mais le groupe a identifié des freins à une diffusion plus large de la production photovoltaïque dans le bâtiment tertiaire.

Il propose la mise en place d'un **Fonds de Garantie d'OSEO** pour faciliter le financement, la maintenance et l'assurance des installations photovoltaïques. Afin de mettre fin aux hésitations actuelles entre bail emphytéotique, bail à construction ou bail commercial, il propose également d'étudier un support juridique adapté.

La prolongation, au-delà de fin 2010, des **conditions de rachat incitatives** actuelles favoriserait la production photovoltaïque.

Le groupe propose d'accélérer les **procédures de mise sur le marché, notamment de classement au feu, des matériaux** et leur acceptation par les commissions de sécurité et bureaux de contrôles qui actuellement bloquent leurs utilisations dans de nombreuses configurations en particulier sur les entrepôts et les centres commerciaux. Les matériaux déjà agréés par le Centre scientifique et technique du bâtiment pourraient en bénéficier et un traitement homogène des procédures entre les régions est souhaitable.

Enfin, le **tarif de rachat des ENR** favorise les solutions dites intégrées au bâti. Or, cette incorporation ne conduit pas nécessairement à des formules optimales pour la taille, le rendement technique et la maintenance. Le groupe propose donc un tarif de rachat meilleur pour tous les panneaux disposés sur le bâtiment (non intégrés au bâti) ou ses annexes (parkings notamment). »

7/ Proposition de clauses obligatoires dans l'annexe environnementale au bail commercial

1. Tous les baux signés à compter du 1^{er} janvier 2011 et portant sur des locaux non destinés à l'usage exclusif d'habitation, devront comporter une annexe environnementale qui devra intégrer obligatoirement les éléments visés par décret.

Propositions de décret :

Les éléments de l'annexe environnementale visés par la loi du [] seront :

- Un état ou un estimatif des consommations des locaux,
- Un descriptif de leurs équipements tels que chauffage, ventilation, climatisation, éclairage, distribution d'eau et gestion des déchets de l'immeuble ou des locaux,
- Des objectifs d'amélioration des consommations en fonction de l'état, des caractéristiques des locaux et/ou de l'immeuble et de l'activité de l'utilisateur notamment,
- Une obligation annuelle de suivi,
- Les modalités de rencontres périodiques des parties en vue de décider des ajustements qu'elles jugeront nécessaires.

2. Lors de chaque renouvellement du bail, les parties devront rédiger une nouvelle annexe environnementale actualisée.
3. Pour les baux en cours, les parties seront tenues d'organiser des rencontres en vue de la rédaction de l'annexe environnementale visée à l'article 1, au plus tard dans les trois ans de l'entrée en vigueur de la loi.
4. Chaque année, afin de guider la réflexion des parties en vue de la mise en œuvre de l'annexe environnementale, le bailleur a l'obligation de fournir au preneur toutes informations utiles disponibles sur les consommations de fluides des parties communes et des locaux loués, et le preneur a l'obligation de fournir au bailleur toutes informations utiles disponibles sur ses consommations de fluides.
5. Le preneur aura l'obligation de donner accès au bailleur, pour permettre la réalisation des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques sur les ouvrages et équipements techniques communs.

Ces travaux seront réalisés selon les modalités arrêtées par les parties. Si le bailleur a supporté seul le coût des travaux et que le preneur en bénéficie par une diminution de ses charges, une amélioration du confort des usagers ou de toute autre façon, il en sera tenu compte dans la fixation du prix du bail renouvelé.

6. Si la réalisation d'une annexe environnementale ne peut aboutir, l'une ou l'autre des parties pourra demander que soit désigné un médiateur, pour accompagner la concertation environnementale en vue de la rédaction de l'annexe visée à l'article 1.

Si les parties ne s'accordent pas sur le nom d'un tel médiateur, l'une ou l'autre d'entre elles pourra saisir le juge des référés pour qu'il soit procédé à sa désignation.

8/ Mesures fiscales

Le groupe propose les mesures suivantes :

MESURES PRINCIPALES

EXTENSION DU CHAMP D'APPLICATION DE LA TVA IMMOBILIERE

Proposition : Il est proposé (i) d'étendre le champ d'application de la TVA immobilière aux travaux d'amélioration énergétique suivant les typologies à définir et (ii) de prolonger pour les bâtiments mis aux normes la période pendant laquelle l'immeuble pourrait être cédé en TVA de 5 ans à 8 ans.

Intérêt : Les travaux nécessaires pour mettre aux nouvelles normes les immeubles sont coûteux mais ne rentreront pas forcément dans les critères actuellement définis par l'article 257-7° du CGI pour faire basculer un immeuble dans le champ d'application de la TVA immobilière. Cette mesure serait particulièrement incitative pour les acteurs de l'immobilier et constituerait un excellent complément au SIIC 3 vert présenté ci-dessous. C'est une vraie mesure incitative.

Acteurs visés : Toutes les entreprises.

AMORTISSEMENTS ACCELERES

Proposition : L'amortissement accéléré du coût d'acquisition d'un bâtiment ou des travaux de rénovation si le bâtiment est situé dans les classes performantes du DPE (BBC pour le neuf) serait autorisé. Les dépenses pour les équipements nécessaires au mesurage de la performance énergétique ainsi que tous les petits équipements de régulation pourraient également bénéficier de ce dispositif. A ce jour un tel amortissement sur douze mois est prévu par l'article 39 AB du CGI² uniquement pour certains équipements définis par décret et mis en service avant le 1^{er} janvier 2009. Le dispositif prévu à ce jour implique la comptabilisation d'une dotation comptable ce qui impacte les capitaux propres des entreprises. Il conviendrait d'envisager un dispositif d'amortissement exceptionnel fiscal non comptabilisé qui n'impacterait pas les capitaux propres des entreprises.

Intérêt : Ce mécanisme permettrait aux entreprises, et en particulier aux entreprises locataires, de procéder aux investissements nécessaires en déduisant

² Article 39 AB : Les matériels destinés à économiser l'énergie et les équipements de production d'énergies renouvelables qui figurent sur une liste établie par arrêté conjoint du ministre du budget et du ministre de l'industrie, acquis ou fabriqués avant le 1^{er} janvier 2009, peuvent faire l'objet d'un amortissement exceptionnel sur douze mois à compter de leur mise en service. Les matériels figurent sur une liste définie à l'article

immédiatement la charge (et donc d'anticiper la déduction fiscale) et non via selon une durée d'amortissement longue.

Acteurs visés : Entreprises soumises à l'IS et, en particulier les preneurs (immobilière, industrielles et commerciales) ; les sociétés exonérées d'IS (*telles les SIIC, SCPI, OPCI*) ainsi que les compagnies d'assurance ne devraient pas être intéressées par une telle mesure car elle ne permet pas de préserver leurs capacités de distribution sauf si l'obligation de dotation comptable était écartée.

LE SIIC 3 VERT :

Proposition : Les plus-values réalisées lors de la cession d'actifs immobiliers vers les véhicules d'investissements immobiliers faisant appel public à l'épargne (SIIC, SCPI, OPCI) par les entreprises industrielles et commerciales seraient soumises à un taux réduit de 16,5 % moyennant l'engagement pour les acquéreurs (i) de mener des actions en faveur de l'économie d'énergie sur leur parc immobilier ou un ensemble d'actifs donnés (mises aux nouvelles normes pour les nouveaux actifs / référence à un objectif des Lois Grenelle 1 et 2 pour les actifs existants) dans un délai à déterminer et (ii) de conserver l'actif acquis pendant au moins cinq ans. A ce titre, la société cessionnaire s'engagerait à allouer une somme au moins égale à 2,5 % (représentatif de l'écart entre le taux de 19 % et celui de 16,5 %) de la plus-value réalisée par le cédant à la réalisation de travaux nécessaires. Cette disposition serait applicable aux transactions menées dès à présent et le dispositif serait prorogé au-delà du 31 décembre 2011.

Intérêt : Les entreprises industrielles et financières, non immobilières, sont propriétaires d'environ 70 % du parc immobilier tertiaire et commercial. La mesure proposée a pour objet d'inciter les entreprises à externaliser leurs actifs dans un but de mise aux normes. Le contexte du Grenelle est une opportunité intéressante en faveur des externalisations car il va inciter à une professionnalisation de la détention des actifs immobiliers.

Acteurs visés : Entreprises industrielles et commerciales soumises à l'IS ; indirectement, SIIC, SCPI et OPCI.

IMPUTATION DES DEPENSES SUR LE REVENU GLOBAL

Proposition : Il est proposé de permettre aux propriétaires personnes physiques d'imputer leur déficits fonciers provenant de la réalisation de dépenses visant à mettre les bâtiments aux nouvelles normes, à économiser l'énergie ou à recycler les déchets sur leur revenu global sans limitation de montant.

Intérêt : Cela serait une mesure très incitative pour les particuliers.

Acteurs visés : les personnes physiques

MESURES COMPLEMENTAIRES

LE REVENU VERT : EXONERATION SOUS CONDITION DE DISTRIBUTION

Proposition : Il est proposé d'exonérer sous condition de distribution (85 %) les revenus verts. Ceux devraient être définis et comprendraient notamment les produits perçus (i) lors de la réalisation de prestations visant à mettre aux normes des actifs immobiliers ou à atteindre un objectif des Lois Grenelle 1 et 2 (stock existant) ou (ii) lors de l'exploitation des énergies renouvelables, ou (iii) lors de la cession de certificats d'économie d'énergie. Pourraient bénéficier de cette exonération les SIIC, SCPI, OPCI ainsi que leurs filiales. Le dispositif pourrait être étendu sous certaines conditions aux compagnies d'assurances.

Intérêt : Cette mesure vise principalement les professionnels de l'immobilier et constitue une alternative particulièrement intéressante aux mesures de déduction fiscale et d'amortissement accéléré qui ne vise pas les sociétés exonérées d'IS. Cette mesure serait complémentaire au SIIC 3 vert présenté ci-dessous. Il présente notamment un intérêt fort en matière logistique et permettra de créer de nouveaux centres de profits. Par exemple, la production d'électricité.

Acteurs visés : SIIC, SCPI, OPCI et le cas échéant, les compagnies d'assurances

EXONERATION D'UNE PARTIE DU LOYER

Proposition : Une partie du loyer reçu par les propriétaires bailleurs qui mettent aux normes les locaux neufs ou s'engagent sur le stock à remplir un objectif des Lois Grenelle 1 et 2, serait exonérée sur une période donnée.

Intérêt : Ce mécanisme permettrait aux entreprises de procéder aux investissements nécessaires en neutralisant une partie du loyer généré par la mise aux normes.

Acteurs visés : Entreprises soumises à l'IS (immobilière, industrielles et commerciales) et les compagnies d'assurances

CREDIT D'IMPOT SUR LES CERTIFICATS D'ECONOMIES D'ENERGIE

Proposition : Il est proposé d'associer à la délivrance des certificats d'économie d'énergie une formule de crédit-impôt forfaitaire par KWH d'énergie économisée. Les personnes physiques ou morales réalisant des actions d'économie d'énergie à l'exception des vendeurs d'électricité, de gaz, de fioul domestique, de gaz liquéfié et de chaleur ou de froid par réseaux pourraient ainsi se voir attribuer un crédit d'impôt, imputable contre leur propre impôt sur le revenu ou sur les sociétés, ou remboursable.

Intérêt : Cette mesure pourrait viser tous les propriétaires quelque soit leur statut fiscal et le mode de détention de l'actif.

Acteurs visés : Toutes entreprises et personnes physiques.