

**PLAN BATIMENT GRENELLE**  
**GROUPE DE TRAVAIL TERTIAIRE PRIVE**

**Décembre 2009**

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).

Ce document formule les propositions de ce groupe. Elles portent d'une part, sur **la mise en œuvre de la Réglementation thermique 2012** qui s'appliquera aux Permis de construire des bâtiments tertiaires déposés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011 et d'autre part, sur les **Certificats d'économies d'énergie** qui financent déjà des actions d'économies d'énergie et font l'objet de modifications dans le projet de loi dit « Grenelle2 » actuellement soumis au Parlement.

Une autre série de propositions porte sur le **parc immobilier tertiaire privé existant**. Une troisième série porte sur **le bilan de gaz à effet de serre et les attestations de conformité à la réglementation thermique des bâtiments neufs**.

## **1/ Propositions pour la mise en œuvre de la Réglementation Thermique 2012**

Le choix de soumettre les bâtiments tertiaires neufs à la nouvelle RT dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011, deux ans avant les bâtiments résidentiels conduit le secteur à être précurseur et représente pour lui **un défi technique stimulant et exigeant**. Les impératifs des réglementations thermiques n'ont, en effet, été étendus au secteur tertiaire avec retard par rapport au secteur résidentiel qui y est soumis depuis 1973 ; son retour d'expérience reste donc moins riche. De plus, le passage d'une RT basée sur des consommations de référence théorique (RT 2005 actuelle) à une RT mesurant la performance réelle impose des modifications substantielles des modes constructifs et des modalités de mesure.

La construction d'immeubles consommant moins de la moitié d'énergie que les immeubles actuels (environ 120 KWH/an/m<sup>2</sup> pour des bureaux en RT 2005 ; 50 KWH/an/m<sup>2</sup> en RT 2012) appelle des conceptions de bâtiments, des matériaux et des techniques de mise en œuvre différentes, a priori plus coûteux d'au moins 5 à 10%. Pour autant que ces bâtiments soient techniquement réalisables, ils doivent être **économiquement soutenables**. Or, contrairement aux avantages fiscaux et de financement accordés pour la réalisation d'immeubles résidentiels performants, le secteur tertiaire ne bénéficie pas d'un accompagnement financier dans l'atteinte des performances de la future RT. Pourtant, le groupe considère qu'un accompagnement fiscal et financier public peut être concentré sur l'amélioration énergétique des bâtiments tertiaires existants.

Dans un marché conjoncturellement très déprimé, il est essentiel que les prix des nouveaux actifs, puis leurs loyers, ne détournent pas les investisseurs et les usagers vers les zones chères où les surcoûts équivalents en valeur absolue seraient proportionnellement mieux acceptés, vers des biens anciens moins chers mais plus énergétivores, vers des pays dont les règles énergétiques seraient financièrement moins lourdes. Le groupe estime que **la réalisation d'immeubles tertiaires neufs conforme aux capacités de ce marché** repose avant tout sur l'efficacité technique que la réglementation thermique autorisera.

Le groupe considère que l'efficacité énergétique des bâtiments traitée par la réglementation thermique ne saurait être le seul aspect à prendre en compte pour satisfaire aux objectifs du Grenelle. Aussi, au-delà des propositions figurant ci-après, le groupe prépare, **pour l'automne d'autres propositions concernant la réalisation des immeubles neufs** notamment en matière de soutien à la recherche, à la formation des équipes de mise en œuvre ou à la diffusion des bonnes pratiques. La capacité des acteurs à maîtriser de nouveaux modes constructifs et à aborder les projets avec des conceptions nouvelles rendra la performance technique plus accessible et, probablement, la maîtrise des coûts plus aisée. L'enjeu se concentre bien sur la mobilisation de toute une filière pour que les futurs immeubles neufs deviennent des réussites technico-commerciales.

Le groupe insiste également sur l'importance de la **planification urbaine** dans l'impact énergétique global et sur des bilans carbone d'agglomération : la nature de la desserte des immeubles (transports collectifs ou individuels), la densité d'occupation (concentration en centre-ville ou étalement urbain) ou la facilité d'exposition d'un bâtiment (en particulier par rapport au soleil et au vent) constituent autant d'éléments à impact fort.

Concernant la réglementation thermique, le groupe tient pour acquis qu'elle tiendra compte, notamment par des **coefficients de modulation**, de l'hétérogénéité des actifs (bureaux, centres commerciaux, logistique, santé, hôtels) dont certaines destinations habituels (blocs opératoires, chambres d'hôtels, restaurants) nécessitent une forte consommation d'énergie. Le groupe précise également qu'il n'a pu trouver une solution de répartition des responsabilités entre les bailleurs et les preneurs, sachant que de ces derniers peuvent impacter significativement le respect d'objectifs énergétiques.

Dans l'immédiat et en se concentrant sur les effets de la seule réglementation thermique touchant les immeubles neufs, le groupe formule des propositions visant à **lever des freins** que la RT 2012 pourrait apporter à l'atteinte d'un objectif ambitieux techniquement et exigeant économiquement sur tous les bâtiments. Ces propositions ont pour objet d'encourager les formules innovantes et efficaces qui positionneront le secteur tertiaire comme précurseur exemplaire :

- unifier la **mesure** de la consommation énergétique autour de la notion de performance développée par la RT,
- privilégier la **performance plutôt que les obligations de moyens** pour laisser le choix des solutions les plus efficaces,
- traiter des **contraintes particulières (énergie renouvelable ou IGH) par des compensations**
- **réduire la gêne de réglementations et règles extérieures** à la RT (SHON et autres réglementations),
- maîtriser les **calendriers** des RT 2012 et 2020 pour assurer leur mise en œuvre efficace.

### **1.1/ Permettre aux professionnels de prendre la mesure des nouvelles règles avant de les appliquer : application de la RT un an après la publication de l'arrêté correspondant**

La programmation et la conception d'un immeuble commencent au moins six mois avant le dépôt du permis de construire dans les cas de bureaux ne présentant aucune difficulté. Dans les cas d'établissements de santé ou de centres commerciaux, les durées peuvent atteindre plusieurs années.

Compte tenu des modifications des règles de calcul qui rallongeront le délai de programmation et dans la mesure où les professionnels souhaitent dès les premières opérations atteindre les objectifs de façon incontestable, ils ne prendront pas le risque de s'engager sans certitude.

Le groupe propose que **la date d'application de la Règlementation Thermique soit fixée un an après la publication de l'arrêté correspondant**, quelle que soit la date de cette publication, pour permettre aux opérateurs de préparer les demandes de Permis de Construire.

## **1.2/ Unifier l'expression de la performance énergétique**

Le groupe propose que les différentes définitions de la performance énergétique convergent entre:

- la **Règlementation Thermique**, les niveaux de performance de la cible « énergie » du référentiel HQE et les 5 niveaux du Label de Haute Performance Energétique (**HPE**) qui prennent en compte 5 usages de l'énergie (chauffage, refroidissement, éclairage, eau chaude sanitaire et auxiliaires),
- le Diagnostic de Performance Energétique (**DPE**)
- les certificats d'économies d'énergie (**CEE**),
- les **contrats de performance énergétique**.

Cette convergence devrait porter à la fois sur le mode de calcul et les périmètres pris en compte tant pour les énergies que pour les surfaces. Elle devrait également se faire autant que possible avec une harmonisation européenne et en tenant compte de la directive européenne « Directive Performance énergétique des Bâtiments».

## **1.3/ Privilégier les performances plutôt que les moyens**

Le groupe souhaite que la réglementation soit performancielle, c'est à dire avec **le moins de contrainte sur les moyens**. Il souhaite ainsi favoriser le choix de **solutions efficaces, avec le meilleur rapport technico-économique (KWH économisés/euro investis)**.

Pour atteindre les performances de la RT, le travail de conception doit d'abord se concentrer sur la réduction des consommations par une optimisation des enveloppes, une amélioration de l'inertie, le choix des systèmes techniques et une meilleure gestion des consommations (toute énergie non consommée n'étant pas nécessaire à produire).

Après l'optimisation des consommations, il est nécessaire de considérer l'efficacité des systèmes de production (source naturelle d'eau chaude ou froide, biomasse, solaire photovoltaïque ou thermique, utilisation des réseaux de chaleur, éolien).

Pour les réductions de consommation, comme pour les solutions de production, il est essentiel de conserver une entière liberté de choix pour les options techniques.

Cette liberté laissée aux professionnels leur permettra :

- d'opter pour les solutions les plus efficaces, adaptées au contexte du bâtiment (implantation, épaisseur, orientation, nature du sol, capacité à utiliser la nappe phréatique, présence à proximité d'un réseau de chaleur ou d'une filière biomasse),
- de faire jouer la concurrence entre les différentes solutions et de favoriser l'amélioration continue des techniques existantes en termes de coûts, de rendements, de maintenance,
- d'encourager et favoriser l'innovation pour développer de nouveaux procédés.

**Si au delà d'objectifs de performance, la réglementation devait définir des contraintes complémentaires, comme la mise en œuvre d'un minimum d'énergie renouvelable, des compensations réglementaires ou financières** devraient être apportées, sur le modèle des incitations financières du « Fonds chaleur- énergies renouvelables » géré par l'ADEME.

#### **1.4/ Prendre en compte complètement dans la RT 2012 toutes les solutions qui réduisent la consommation**

Le groupe souhaite que les **solutions efficaces qui ne sont actuellement pas bien valorisées dans le calcul réglementaire le soient dans la future réglementation** comme l'inertie du bâtiment (par exemple, l'effet d'une toiture végétalisée), l'éclairage artificiel performant, les puits canadiens, les pieux énergétiques ou les **chaufferies collectives et installations de production de froid collectifs**.

Ce dernier point est particulièrement pénalisé actuellement puisque, contrairement à ce qui est fait pour la production décentralisée, la part d'énergie renouvelable n'est pas valorisée dans le calcul réglementaire alors que la production centralisée permet souvent un meilleur ratio coût/efficacité en site dense.

#### **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).

## **1.6/ Prendre en compte les spécificités des IGH et des ITGH**

Les immeubles de grande hauteur (IGH de plus de 29 m de hauteur et ITGH de plus de 200 m de hauteur) tertiaires, principalement de bureaux, ne pourront atteindre en 2011 l'objectif de 50 KWH compte tenu de l'accumulation des contraintes réglementaires et du peu de retour d'expérience disponible pour ce type de bâtiment performant. La durée, de plusieurs années, et la rareté (quelques tours par an au plus en France) des chantiers conduit à un cycle d'apprentissage long qui autorisera des progrès à terme assez lointain. Ils présentent pourtant certains avantages écologiques comme un bilan carbone global abaissé par l'usage des transports collectifs de desserte et l'économie de foncier qui ne sont actuellement pas valorisés par le calcul réglementaire.

Aussi, le groupe propose :

- soit **d'appliquer aux IGH et ITGH un coefficient de modulation plus important** que celui retenu pour les bureaux, justifié par un cumul de contraintes et un mode de fonctionnement particulier. Ce coefficient serait calculé sur la base des tours énergétiques les plus performantes actuellement en développement
- soit de prévoir un **délai pour l'application de la RT 2012 aux IGH et ITGH, pendant lequel l'énergie consommée en surplus serait compensée par d'autres opérations « énergies renouvelables » réalisées par l'opérateur de l'IGH,**
- dans le cadre d'une clause de revoyure, de tirer le **bilan en 2015** de la formule adoptée.

## 1.7/ Corriger la surface de référence

Le groupe souhaite que la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) qui sert de dénominateur dans le calcul règlementaire soit corrigée pour ne pas pénaliser les solutions performantes.

Il propose que les **surfaces des locaux techniques en étage et les surfaces comprises entre les deux peaux des doubles façades soient exclues de la SHON** et de ce fait ne soit ni soumises à taxation (taxe foncière, taxe et redevance sur les bureaux), ni prise en compte dans la surface autorisée au titre du COS.

Ce choix d'une « SHON corrigée » assurera la neutralité fiscale et au regard du COS pour des solutions apportant efficacité d'isolation et limitation des réseaux de fluides. Il serait paradoxal que des solutions économes d'énergie soient taxées. En revanche, en réduisant la surface, il rend plus difficile l'atteinte du ratio de 50 KWH/m2 et plus cher le m2 de SHON. Le groupe considère néanmoins que les avantages en gain énergétique sont supérieurs à la pénalisation mathématique et que le marché tiendra compte des caractéristiques techniques dans l'appréciation du prix au m2 SHON.

## 1.8/ Revoir les contraintes règlementaires hors RT mais qui influencent la consommation énergétique des bâtiments tertiaires

L'objectif particulièrement ambitieux de la RT peut être rendu plus difficile à atteindre par des contraintes règlementaires hors RT, dont l'impact était négligeable pour un objectif de 130 KWH.

Certaines contraintes peuvent être réexaminées au regard des risques et besoins qu'elles couvrent et au regard de la difficulté d'atteindre les 50 KWH. Il ne saurait, bien entendu, s'agir ni de règles assurant la sécurité ou la santé des occupants, ni de remettre en cause des éléments substantiels du confort d'utilisation des locaux.

Par exemple, le code du travail influence la consommation énergétique par :

- la puissance d'éclairage requise,
- la production d'une eau « tempérée » dans les lavabos sanitaires,
- des débits d'air minimum quelque soit l'occupation effective,
- des consignes de températures d'hiver et d'été déterminées hors process effectif (machines, ordinateurs...),

Par exemple, en matière de sécurité incendie :

- la perméabilité des immeubles est augmentée par les amenées d'air, volets de désenfumage et exutoires.
- les matériaux d'isolation en façade extérieure peuvent impacter la transmission du feu,

Par exemple, en matière d'assurance, au regard de la perméabilité des locaux.

**Ainsi, le Groupe souhaite** qu'avec l'appui de l'Agence nationale de l'amélioration des conditions de travail (ANACT), soit entreprise l'identification des **contraintes réglementaires potentiellement pénalisantes** pour atteindre l'objectif de 50 KWH et analysée l'opportunité soit de **reconsidérer la contrainte, soit de pondérer le calcul conventionnel** au titre de la RT 2012,

### **1.9/ Préparer l'échéance 2020**

Le projet de loi Grenelle 1 prescrit que la RT 2020 impose la construction de bâtiments à énergie positive (BEPOS). Le groupe souhaite que **la définition du BEPOS soit connue rapidement** de façon à encourager les retours d'expérience sur cet objectif 2020.

Dans cette perspective, il suggère également de :

- intégrer dans une **RT intermédiaire**, d'une part, un sixième usage conventionnel, le transport interne à l'immeuble (ascenseurs, escaliers mécaniques,...) dont la consommation ne devrait pas être incluse dans l'objectif de 50 KWH de la RT 2012, d'autre part de nouvelles règles en matière d'IGH, enfin des éléments de modulation liés aux caractéristiques des immeubles au regard de la planification urbaine (desserte en transport, densité d'occupation des immeubles)
- étudier des mesures incitatives pour les bâtiments qui atteindraient par anticipation le niveau BEPOS,
- mettre en place un observatoire des bâtiments performants en Europe incluant des éléments sur l'économie globale du projet.

## **2/ Propositions pour l'adaptation du dispositif des Certificats d'économies d'énergie**

Le dispositif des Certificats d'économies d'énergie (CEE) repose sur une obligation de réaliser des économies d'énergie imposée aux vendeurs d'électricité, de gaz, de fioul domestique, de gaz de pétrole liquéfié et de chaleur ou de froid par réseaux depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2006.

Ces « obligés » s'acquittent de leur obligation en présentant à l'Etat des CEE délivrés par les Directions régionales de l'industrie (DRIRE) en contre-partie d'actions d'économies réalisées par eux-mêmes ou par des tiers sur leur parc immobilier résidentiel ou tertiaire. A défaut de présentation d'un montant préfixé de ces certificats évalué en KWH, une pénalité de 2 centimes d'euro par KWh manquant est appliquée à l'« obligé ».

Les personnes morales et les collectivités territoriales ont le statut d'éligible et peuvent demander la délivrance de CEE lorsqu'elles réalisent des opérations d'économies d'énergie. Ces certificats peuvent être vendus aux « obligés » ; ceci a créé un véritable marché des CEE et équivaut à une subvention des actions d'économies réalisées par les éligibles.

Le projet de loi Grenelle 2 prévoit deux modifications concernant le dispositif des CEE à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010 :

- L'élargissement de la liste des obligés aux fournisseurs de carburants
- La perte du statut d'éligible par les personnes morales.

Dans le secteur tertiaire privé, cette dernière modification risque de :

- démobiliser les entreprises déjà engagées dans l'optimisation énergétique, et qui valorisent leur démarche responsable dans la communication à l'égard de leurs actionnaires et de leurs clients.
- mettre les obligés en situation d'imposer aux anciens éligibles les actions d'optimisation au travers des contrats de partenariats, voire de créer une distorsion de concurrence en plaçant leur propre offre de services d'efficacité énergétique dans des packages incluant des financements issus des CEE,
- de faire disparaître la concurrence entre obligés et éligibles au travers du marché des CEE.

Par ailleurs le dispositif des CEE a été conçu pour cibler les consommateurs diffus dans les bâtiments résidentiels. Or le secteur tertiaire a des particularités propres. Ainsi :

- le dispositif privilégie le remplacement à l'unité des composants des immeubles alors que la concentration des patrimoines immobiliers,

notamment dans des foncières, et le développement des métiers de property et facility management a professionnalisé la gestion dans une logique de performance globale des parcs,

- le système vise essentiellement l'amélioration du bâti et moins les optimisations en phase d'exploitation alors qu'un gisement important à ce stade est immédiatement mobilisable et que les travaux efficaces ne sont réalisées qu'à l'occasion du renouvellement de l'occupation des bâtiments tertiaires,
- les fiches standardisées des actions permettant la délivrance de CEE ne couvrent actuellement pas l'étendue des actions possibles en matière d'économies d'énergie, en particulier dans les bâtiments tertiaires (climatisation, ventilation) ce qui limite l'incitation financière traduite par les certificats à un niveau généralement très inférieur à celui des CEE dans le résidentiel et, presque toujours à un équivalent subvention de 1%, très peu décisif pour le déclenchement de l'action.

Au vu de ce constat, il est proposé de faire évoluer le dispositif actuel selon 3 axes :

### **2.1/ Passer d'une incitation par les moyens à une incitation par les objectifs de performance :**

Le dispositif actuel est fondé sur le remplacement de composants normalisés qui donne lieu à des CEE. Le principe proposé vise à **récompenser l'amélioration de la performance énergétique globale d'un bâtiment** (tous usages) obtenue après réalisation d'un programme de travaux préalablement défini.

La mesure de la performance se ferait par écart avec la situation existante pour tenir compte des particularités des immeubles et de leur situation géographique. Cette mesure serait réalisée par un bureau de contrôle indépendant.

Une méthodologie unique de calcul de la performance approuvée par l'ensemble des acteurs publics et privés devrait être arrêtée de préférence à l'échelle européenne.

### **2.2/ Maintenir le statut d'éligible des personnes morales pour les opérations d'une certaine taille :**

Les opérations de conservation/rénovation des immeubles tertiaires sont réalisées par les personnes morales lors du renouvellement de l'occupation des immeubles ou dans le cadre d'opérations prioritaires mise en œuvre sur la totalité du parc géré.

Le **statut d'éligible pourrait être maintenu pour les opérations permettant une économie minimale de 10 à 20 GWhCUMAC** : opérations individuelles d'ampleur pour des immeubles de 5000 m<sup>2</sup> minimum représentatifs du parc tertiaire en région, opérations plus courantes réalisées par une personne morale sur son parc, opérations d'acteurs diffus regroupées par un mandataire commun.

Les **certificats seraient délivrés dès le stade de la déclaration** faite par la personne morale. Un contrôle de conformité serait réalisé a posteriori. La gestion administrative du système pourrait être confiée à un opérateur privé.

### **2.3/ Améliorer l'impact financier des CEE en élargissant l'assiette des opérations éligibles :**

Le passage à une mesure de performance, au lieu de l'obligation de moyens actuelle, devrait en lui-même améliorer l'impact financier des CEE pour les bâtiments tertiaires. La modification du dispositif pourrait être complétée par deux mesures essentielles :

- **La délivrance de CEE pour les gains obtenus en phase d'exploitation**

Le cycle économique de l'immobilier tertiaire comprend des périodes longues d'exploitation des bâtiments lors de leur occupation et des phases plus courtes de rénovation/amélioration des immeubles.

Il est proposé d'étendre l'octroi de CEE aux opérations réalisées en phase d'exploitation des bâtiments.

L'engagement sur une performance nécessiterait la pose préalable d'un outil de mesure permettant de fixer les consommations passées, de définir l'objectif, puis d'en vérifier la réalisation. La performance obtenue serait appréciée sur la base des consommations réelles tous usages.

- **extension du panel des fiches d'opérations standardisées**

Les fiches d'opérations standardisées ne couvrent pas toutes les opérations courantes réalisées dans les immeubles tertiaires. Il est proposé de compléter ces fiches tant pour le bâti, type ventilation, que pour les opérations mises en œuvre en phase d'exploitation, type installation de comptage.

### **3/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/m<sup>2</sup>/an à 50 KWH/m<sup>2</sup>/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.

### **3.1. 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.

#### **3.1.1/ 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 m<sup>2</sup> utiles. L'incertitude sur le parc représenterait donc 32 millions de m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> chauffés. Pour sa part, le groupe de travail a recensé environ 350 millions de m<sup>2</sup> de surfaces tertiaires privées (pour le commerce, seuls les centres commerciaux ont pu être identifiés précisément.

Par ailleurs, les définitions de surfaces sont hétérogènes (m<sup>2</sup> SHON, m<sup>2</sup> utiles, m<sup>2</sup> 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.

#### **3.1.2/ 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/m<sup>2</sup>/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.**

### **3.1.3 / 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.**

#### **3.1.4 / 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.

### **3.2. 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.

### **3.2.1/ 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** ».

### **3.2.2 / 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.

### **3.2.3 / 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.

### **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.

### **3.3. 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.

### **3.3.1 / 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<sup>er</sup> 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**.

### **3.3.2 / 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.

### **3.3.3 / 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.

## **3.4. Piloter un plan d'action dans la durée**

### **3.4.1 / 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.

### **3.4.2 / 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 ».

### 3.4.3 / 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 soutenable 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 soutenable, 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/m<sup>2</sup>/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.

## 4/ Propositions pour le bilan de gaz à effet de serre

L'article 26 du projet de loi Grenelle 2 prévoit l'obligation pour toute personne morale employant plus de 500 salariés d'établir un bilan de ses émissions de GES à partir de 2011.

Pour les entreprises tertiaires, une partie des émissions de GES liée directement ou indirectement au bâtiment occupé. De même, les entreprises du secteur immobilier (constructeur, promoteur, bailleur, entreprises de services) seront astreintes à l'établissement du bilan. Dans les deux cas, il apparaît opportun d'éviter la publication de bilans aux contenus incertains et difficilement comparables entre entreprises différentes ou entre bilans établis pour des années différentes.

A cet effet, trois éléments devraient être définis de manière obligatoire :

La méthode de calcul des différentes composantes : méthode ADEME, méthode SB Alliance, méthode GHG ;

Le périmètre des impacts pris en compte avec le choix des phases du cycle de vie prise en compte (avant chantier, chantier, exploitation, déconstruction), voire des éléments au sein de chaque phase (par exemple pour l'exploitation, le transport des utilisateurs, résidents ou salariés) ;

Les modalités de répartition des responsabilités entre les divers intervenants : coefficient de répartition pour un même impact (carbone du chantier entre le propriétaire et le maître d'ouvrage), affectation de chaque phase à un intervenant, système inspiré de la TVA.

**Le groupe recommande la mise au point des modalités d'un bilan carbone, notamment le périmètre, entre les pouvoirs publics et la profession d'ici début 2011**, puis leur publication par décret. Dans cette procédure, il attire l'attention sur les effets structurants des choix effectués, en privilégiant soit les techniques de construction, les lieux d'implantation, les rôles de tel ou tel intervenant.

Sans proposer de modalités précises, le groupe estime qu'il convient d'appliquer un principe de responsabilité : **chacun est responsable des émissions correspondant à ses activités directes mais également des conséquences de ses choix ; cette responsabilité doit être limitée aux actions sur lesquels chacun peut exercer une influence. Ce système de répartition des responsabilités doit rester simple pour être aisément applicable.**

## 5/Propositions pour les attestations de conformité des bâtiments neufs à la réglementation thermique.

Le projet de loi Grenelle 2 prévoit une déclaration de conformité à la réglementation thermique (avec un calcul B.Bio) lors de la demande de permis de construire et une preuve de conformité apportée par une tierce partie lors de la réception des travaux.

Le groupe estime positif le projet d'imposer un calcul des besoins en chaud, froid et éclairage dès la préparation du permis de construire qui permet de poser très en amont des questions structurantes (implantation, morphologie, façades, inerties...) et donc donne plus de chance de trouver des solutions efficaces d'un point de vue technico-économique. Cela entrainera un changement positif des pratiques pour peu que **le calcul ne soit pas trop compliqué à mettre en œuvre.**

L'obligation d'apporter la preuve, à la réception, de la mise en œuvre de solutions décrites dans l'étude thermique va également changer positivement les pratiques. Il convient de s'assurer que **cette obligation puisse porter sur une étude thermique modifiée par rapport à celle qui a été déposée lors du PC** pour tenir compte des modifications de conception qui ne manqueront pas d'intervenir. Il est également souhaitable que **ce contrôle puisse être réalisé par un professionnel qualifié et indépendant en recherchant les synergies avec d'autres interventions** pour diminuer les coûts de cette mesure. Le groupe préconise, à ce titre, de permettre que ce contrôle puisse être réalisé par les organismes qui délivrent des labels environnementaux, qui exigent de surcroît souvent une intervention en amont du projet puis lors de sa livraison.

Pour certaines opérations tertiaires (centres commerciaux, immeubles de bureaux), **des équipements entrant dans le périmètre des énergies conventionnelles de la réglementation thermique sont définis et installés directement par le ou les futurs Preneurs.** Le Bailleur n'en connaît pas la nature au stade de la conception voire de la livraison. Le Bailleur ne peut ainsi en aucun cas être responsabilisé sur la nature de ces équipements.

Le Bailleur ne peut cependant pas faire abstraction de ces équipements lors de son calcul RT2012, ces équipements pouvant avoir un impact sur l'ensemble des dispositifs techniques du projet et la consommation globale du bâtiment.

Pour pallier cette difficulté, il est proposé que la réglementation s'organise comme suit:

- **le Bailleur prend une hypothèse liée aux équipements des locataires** dans ses calculs. Cette hypothèse doit respecter des « garde fous » par secteur d'activité définissant réglementairement une performance minimale pour certains équipements de façon à responsabiliser les preneurs et éviter la sur enchère dans les négociations.
- **le Bailleur transmet officiellement au Preneur les hypothèses retenues** sous la forme de performance pour les équipements à mettre en œuvre (par exemple puissance d'éclairage en kW/m<sup>2</sup>);
- **le Preneur est tenu de respecter ces hypothèses;**

Cette proposition permet au bailleur d'appliquer des stratégies différentes selon qu'il cherche à prendre lui-même des mesures performantes ce qui favorisera la location ou qu'il laisse la difficulté au preneur.

## RECAPITULATION DES RECOMMANDATIONS SUR LE PARC EXISTANT

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	<b>2012</b>
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 »

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 la « RT 2012 », animé par Jacques DEMOL et Patrick NOSSENT, sur les « Certificats d'économies d'énergie », animé par Alain GOSSELIN, sur les « Bâtiments existants, animé par Philippe LEIGNIEL, et sur le « Bail vert », animé par Bernard HAAS, bénéficient du concours de nombreux professionnels, experts et représentants d'organismes publics.

<b>LISTE DES MEMBRES DU GROUPE « BATIMENTS EXISTANT »</b>
---

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.