

Le baromètre 2015 de l'OID et le décret tertiaire, quid ?

Alors que les discussions portant sur le contenu du décret relatif à l'amélioration énergétique du parc tertiaire continuent à alimenter le débat, l'OID rend public le baromètre 2015 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires.

Plus de 54% des immeubles présentent des consommations E, F et G sur l'échelle du DPE et l'indicateur pour les bureaux s'établit à 439 kWh_{EP}/m²/an.

Les bâtiments de bureaux rénovés depuis 2008 présentent des performances énergétiques meilleures en moyenne de 25% par rapport au reste du panel !

Analyse de Loïs MOULAS, Directeur Général de l'Observatoire de l'Immobilier Durable

Un décret de plus, oui mais pourquoi ?

Si la proposition de décret de la DGEC offre de nombreuses "portes de sortie", elle affiche tout de même un objectif de réduction des consommations énergétiques de 25% « aux bâtiments ou parties de bâtiments existants, à usage de bureaux, de commerces et d'enseignement regroupant des locaux d'une surface supérieure à 2000 m² ». Concrètement, les preneurs et les bailleurs devront transmettre un audit, un plan d'actions et les consommations énergétiques annuelles des locaux concernés. Au final, c'est-à-dire en 2020, un bilan complet sera devra être réalisé. Ainsi, l'organisme, de collecte de ces informations, désigné par l'état, vient transformer le couple bailleur/preneur du bail vert en un triumvirat !

Ne s'agit-il pas au final d'une nouvelle forme de reporting appliquée au bâtiment ?

A l'OID, on constate que les décrets dits de « communication extra-financière » ont des effets bien plus importants qu'on ne le pense pour l'intégration de la RSE au cœur des stratégies immobilières et pour l'intégration des mesures d'améliorations de la performance énergétique. En témoigne la courbe représentant le nombre de données collectées annuellement pour le baromètre de l'OID et la maturité des plans d'actions.

Avec la loi NRE de 2001, l'article 225 de la loi Grenelle II et aujourd'hui l'article 173 de la loi de transition énergétique, on peut en effet se poser la question de la redondance ou non de ce décret rénovation vis-à-vis des dispositifs existants tels que l'obligation d'audit, l'annexe environnementale ou l'embarquement des travaux lourds lors de rénovation.

A ce stade de la rédaction du décret, on peut d'ores et déjà parier sur la création d'une « green value », liée à l'objectif à atteindre de 25% et sur un "effet utilisateur" compte tenu du montant maximum des investissements et du seuil arrêté des TRI (200 € HT/m² et 5 ans pour les acteurs privés)

Les bâtiments existants rénovés après 2008 présentent de bien meilleures performances

Pour la 4^{ème} année consécutive, l'Observatoire de l'immobilier durable publie donc le son baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires. Grâce au fort développement de l'association caractérisé par l'augmentation continu du nombre de ses membres (+ de 30 fin décembre 2015), la base de données s'est considérablement enrichie en intégrant désormais plus de 5400 bâtiment représentant 23 millions de m².

L'indicateur 2015 pour les bureaux s'établit à 439 kWh en énergie primaire par m² et à 204 kWh pour les commerces "bailleurs". Ces indicateurs viennent donc confirmer les ordres de grandeur communiqués par l'OID depuis maintenant 4 ans.

Néanmoins, à l'échelle d'un périmètre constant constitué d'une centaine de bureaux, et à climat corrigé depuis 2011, on constate une variation à la baisse des consommations énergétiques de 7%.

L'observatoire de l'Immobilier Durable est une association indépendante constituée d'acteurs privés et publics de l'immobilier tertiaire en France. L'OID est un espace collaboratif favorisant les échanges de bonnes pratiques et les retours d'expériences. L'OID met en commun des données techniques de bâtiments menant à la publication du Baromètre annuel sur la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires.

Ce qu'on peut observer, c'est que les bâtiments de bureaux rénovés depuis 2008 présentent des performances meilleures (en moyenne de 25%) que celles établies pour le reste du panel.

Le Baromètre est téléchargeable à l'adresse : <http://www.o-immobilierdurable.fr/centre-de-ressources/>

Un intérêt croissant pour la mesure ?

Au final, nous pouvons tirer deux constats à la lecture de cette édition 2015. La première, c'est que nous constatons avec satisfaction que l'intérêt pour la mesure, que l'on doit considérer comme le premier pas vers une démarche d'amélioration de la performance environnementale, est partagé chaque année par un nombre de plus en plus grands d'acteurs et qu'ils choisissent de rejoindre l'OID.

La deuxième, c'est que la mesure n'est plus seulement réservée aux acteurs engagés ou contraints réglementairement. On note en effet une progression de la demande d'études, preuve d'une mobilisation généralisée pour la prise en compte de des problématiques liées à la performance environnementale.

Pour aller plus loin dans son analyse, l'OID organise le 9 février 2016, dans le cadre de son cycle de conférences « Immobilier & Prospectives » et en partenariat avec le Plan Bâtiment Durable, une conférence avec comme invité Jean Jouzel, climatologue et ancien vice-président du GIEC. Au lendemain de la COP21, Jean Jouzel abordera autour d'une table ronde à laquelle participera un panel d'experts, la question du défi climatique et de l'après COP21 pour l'industrie immobilière.

A propos de l'OID

Créé en 2012, l'Observatoire de l'Immobilier Durable est une association indépendante réunissant des acteurs de l'immobilier tertiaire privés et publics. Véritable espace d'échanges et de réflexions, elle favorise le dialogue et le partages de retours d'expériences pour démocratiser les meilleures pratiques en terme d'immobilier durable. L'OID analyse les données techniques de bâtiments menant à la publication du Baromètre annuel sur la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires. En 2014, l'OID a rendu public son baromètre sur un parc composé de plus de 15 millions de m².

Contact presse :

+ 33 (0)1 82 83 71 92

contact@o-immobilierdurable.fr

L'observatoire de l'Immobilier Durable est une association indépendante constituée d'acteurs privés et publics de l'immobilier tertiaire en France. L'OID est un espace collaboratif favorisant les échanges de bonnes pratiques et les retours d'expériences. L'OID met en commun des données techniques de bâtiments menant à la publication du Baromètre annuel sur la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires.