

BÂTIMENT

Comment les collectivités s'impliquent dans la rénovation énergétique des bâtiments tertiaires

Publié le 13/07/2015 • Mis à jour le 15/07/2015 • Par Geneviève De Lacour • dans : [A la une](#), [A la une](#), [actus experts technique](#), [France](#)



© FV

Deux ans après son lancement, la charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires a été signée par 95 acteurs de la rénovation. Propriétaires publics et privés ont ainsi décidé, en se fixant des objectifs concrets, d'anticiper le plan Bâtiment durable de la loi Grenelle, dont le décret se fait désirer. Si à l'échelle d'un territoire les

efforts doivent porter à la fois sur les bâtiments tertiaires publics et privés, quel bilan pour les collectivités locales ?



Cet article est paru dans

Le Club Technique

DÉCOUVREZ LE CLUB

CHIFFRES-CLÉS

Les chiffres clés

En France, 900 millions de m² de bâtiments tertiaires au total.

Le tertiaire public couvre 176 millions de m² dont 65 pour le public d'Etat (hors armée) et 111 pour les collectivités locales

Les 724 millions de m² restants sont privés
(chiffres Négawatt 2014).

En France, les bâtiments tertiaires représentent un quart des surfaces bâties, mais comptent pour un tiers de la consommation énergétique totale du pays. Avec la loi Grenelle et le Plan national bâtiment durable, la France s'est engagée à réduire de 38% ses consommations énergétiques nationales. Pour les collectivités, dans un contexte de restriction budgétaire, l'objectif reste difficile à atteindre.

Afin d'anticiper la mise en place de la future obligation de rénovation énergétique, les acteurs du secteur tertiaire ont décidé de ratifier en octobre

2013 une charte. En effet la loi Grenelle fixe un délai de 8 ans, à partir du 1er janvier 2012 pour réaliser les travaux d'amélioration de performance énergétique des bâtiments tertiaires. Mais le décret qui devait en fixer les modalités et prévu initialement pour 2014, n'a toujours pas été publié. Rassemblés à la Défense le 1er juin dernier, notamment pour accueillir cinq nouveaux signataires (la direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France, Exterimmo, SNCF Immobilier, l'Université Blaise Pascal de Clermont-Ferrand et l'Université de Reims Champagne-Ardenne), les acteurs de la rénovation du bâtiment tertiaire ont pu dresser un nouveau bilan.

Comment abattre de 20 à 30% les consommations d'énergie ?

Le département de l'Essonne s'est doté d'un schéma directeur de l'énergie (SDE) et s'est interrogé sur ses capacités à atteindre les objectifs du Grenelle (la fameuse réduction de 38%). «En considérant nos moyens financiers et humains, nous nous sommes rendus compte que c'était impossible», avoue Véronique Gourlaouen, directrice de la construction

et des bâtiments du département. « Nous avons étudié plusieurs scénarios mais un seul a semblé financièrement soutenable pour la collectivité : il s'agit des objectifs européens – qui visent 20% de réduction – en les repoussant à l'échéance 2030 ». Ainsi, pour rénover les 160 sites du département dont 100 collèges, l'Essonne a voté un investissement annuel de 7,7 millions d'euros répartis sur 15 ans. Si les travaux sur les équipements sont lourds à mettre en place, l'évolution de l'exploitation et de la maintenance des installations a commencé à porter ses fruits. Enfin, des actions de sensibilisation des utilisateurs (éclairage, chauffage, ventilation) sont menées dans un collège pilote ainsi que dans les bureaux du conseil départemental.

En région Centre-Val de Loire, la rénovation énergétique bat son plein. La région vient d'ailleurs de signer la charte nationale. « Nous avons installé 3 plateformes de rénovation énergétique », explique Gilles Deguet, vice-président de la région en charge de l'énergie et du climat. « Les communes sont souvent démunies face aux bâtiments tertiaires. La région a donc voulu mettre en place un modèle intéressant : les collectivités gardent l'initiative de leur politique de rénovation mais nous subventionnons très largement l'ingénierie. Par exemple, nous finançons l'audit initial et nous fournissons les moyens. Je pense que chaque commune devrait posséder un service « énergie » tout comme elle possède un service « espaces verts ». Pour pallier cette absence, la région apporte ainsi une aide partagée », complète le vice-président avant de conclure : « L'objectif de la transition énergétique est que les utilisateurs en restent les acteurs. »

Et le secteur privé ?

« Pousser le privé à rénover ses bâtiments n'est pas du tout de notre compétence », avoue Véronique Gourlaouen. « C'est plutôt la charte nationale qui a permis de sensibiliser les acteurs privés », estime la directrice du secteur bâtiment de l'Essonne. « Techniquement c'est compliqué, car les particularités des bâtiments tertiaires privés ne sont pas les mêmes que ceux du public. La question du confort en été est souvent un problème », complète Gilles Deguet.

« Sur le parc privé, il est clair que nous n'avons pas les mêmes responsabilités que pour le public. Pourtant, il existe des mécanismes d'aides partagés : aide aux études préliminaires avec l'Ademe, ou des interventions sur des sites pilotes co-financés par l'Ademe et l'Europe ([FEDER](#)) ». Mais le vice-président de la région Centre avoue ne pas connaître l'avancement de la rénovation énergétique de son parc privé. « Il va falloir mettre en place un observatoire régional. »

Si la région Rhône-Alpes est en passe de décliner son propre Plan bâtiment durable, elle reste démunie face au secteur privé. L'objectif ambitieux du schéma régional climat air énergie ([SRCAE](#)), est de passer de 25.000 logements rénovés à 85.000 par an en incluant le privé. « Notre but est de faire de la massification de la rénovation. En ce qui concerne le parc privé, ce sont plutôt les agences locales de l'énergie qui peuvent influencer sur les acteurs privés », confie Lionel Catrain, chef de projet du [plan bâtiment durable Rhône-Alpes](#).

Des actions en régions

Avec le plan national bâtiment durable, les entreprises possèdent dorénavant une vitrine de leurs actions. « Mais en région tout reste à faire », confie le chef de projet de la région Rhône-Alpes. « Nous envisageons d'utiliser les services de la Poste et leur armée de facteurs pour démarcher les propriétaires privés. Des facteurs qui pourront ensuite les orienter vers les plateformes de rénovation énergétique », explique Lionel Catrain. Et celui-ci d'ajouter : « En terme de rénovation, le financement ne se préoccupe que du logement. Les acteurs du tertiaire ne sont pas considérés ».

Alors comment motiver les troupes ? Les propriétaires privés ne connaissent pas toutes les aides, tous les outils de financement mis à leur disposition tels que crédits d'impôt, éco PTZ, [CEE](#), etc. « Nous essayons d'intéresser les propriétaires en leur montrant ce qu'ils peuvent gagner, quels sont les impacts sur leurs charges. Si on ne raisonne que sur le

retour sur investissement, ça ne marche pas », complète Lionel Catrain avant de conclure : « Il ne faut pas que le seul argument soit celui de l'économie d'énergie réalisé car effectivement étant donné l'actuel prix de l'énergie, les gros travaux ne sont pas rentables sans subvention ».
