



Patrimoine | Immobilier d'entreprise

# Grenelle de l'Environnement : quelles conséquences sur l'immobilier d'entreprise ?

Patricia Adler. Publié le Mercredi 27 Janvier 2010

La rénovation thermique et le bilan des gaz à effet de serre ont des conséquences directes sur les bâtiments. Des nouvelles contraintes données par le Grenelle de l'Environnement concernent désormais directement les directeurs immobiliers en entreprise. Contraintes que Mickaël Sigda, Manager du service Audits Energie, Performances Energétiques et Carbone du Bureau Veritas, a récemment expliquées aux membres de l'Agora des Directeurs Immobilier. « Parmi les six thèmes traités par le Grenelle de l'environnement, celui de la rénovation thermique et du bilan des gaz à effet de serre va imposer des changements dans les bâtiments neufs mais surtout dans les constructions existantes » explique l'expert.

« Un objectif de rénovation inscrit dans le Grenelle est fixé entre 2012 et 2020 avec, sans doute, une cible de sobriété thermique relativement drastique » poursuit-il. Selon ses éclaircissements, la problématique de cet objectif repose, entre autre, dans un effort commun du propriétaire et du locataire, c'est-à-dire les utilisateurs tels que les membres de l'Agora de Directeur Immobilier, souvent locataires d'immeubles anciens. Les deux parties ne peuvent agir seules mais deux discours s'affrontent. D'un côté le propriétaire qui ne veut pas dépenser des millions d'euros dont le bénéfice direct ira au locataire. De l'autre le locataire qui ne veut pas investir dans un bâtiment qui n'est pas le sien.

## Difficile à réaliser, complexe à mesurer

« La rénovation des bâtiments reste très complexe » affirme Mickaël Sigda. « Alors que les nouvelles constructions atteindront à moindre difficulté l'objectif BBC (bâtiment de basse consommation), seulement 1% du parc ancien se rénove tous les ans. L'effort doit donc porter sur les 99% restant ». Autre problème qu'il met en lumière, celui de la mesure de la performance. D'après Mickaël Sigda, il existe pour l'instant des outils hétérogènes qui ne permettent pas de séparer facilement la part du locataire de la part du propriétaire. Le nouveau « bail Vert » (ou, préférentiellement, bail « verdi ») que le Grenelle de l'environnement prévoit mettra en avant ce problème de mesure. Le Green Rating est un outil de mesure pragmatique de cette performance, capable de dissocier la performance environnementale de l'immeuble (performance intrinsèque) de la performance du locataire dans l'immeuble en question (performance réelle). Ainsi, chacun voit sa part de responsabilité.

Cécile Dard