



Audit énergétique d'un parc immobilier tertiaire du groupe La Française AM



■ Bâtiment / Economies d'énergie

■ Ile-de-France

Pourquoi agir ?



LA FRANÇAISE AM

Organisme

La Française Asset Management

Partenaires

- ADEME Direction régionale Ile-de-France

Coût

- Coût global de l'audit : 251 k€ HT
- Financement ADEME : 110 k€

Chiffres clés

- 42 actifs immobiliers tertiaires analysés
- 153 254 m² de surface globale analysée
- 9 catégories d'actifs identifiées

Date de lancement

2010

Issu de la fusion entre l'Union Française de Gestion et la Société Française des Placements, le groupe UFG-LFP rebaptisé « *La Française Asset Management* » est un groupe de gestion spécialisé dans deux activités : le capital investissement et l'immobilier (gestion d'actifs et services). L'entreprise gère ainsi un parc composé de plus de 1 000 immeubles et 150 hôtels représentant une surface totale supérieure à 2,1 millions de m². Soucieuse d'anticiper les normes législatives et réglementaires issues du Grenelle Environnement dans le domaine de la performance énergétique des bâtiments, elle a réalisé de mars à décembre 2010 une cartographie énergétique d'un parc tertiaire comprenant 42 actifs immobiliers pour une surface globale de 153 254 m². Les objectifs de cette cartographie étaient doubles : élaborer un exemple de méthodologie de cartographie énergétique d'un portefeuille immobilier tertiaire ; fournir des résultats chiffrés permettant d'évaluer le montant des travaux à effectuer.

Avec une consommation de 70 millions de tonnes équivalent pétrole par an, soit 43% de l'énergie finale totale, le secteur du bâtiment est le premier consommateur d'énergie en France. C'est pourquoi, dans le cadre du Grenelle Environnement, les pouvoirs publics ont fixé un objectif ambitieux : réduire de 38% la consommation d'énergie des bâtiments existants d'ici 2020. L'enjeu est de taille pour La Française AM car cet objectif nécessite la réalisation de travaux importants, notamment pour les bâtiments à usage tertiaire. De plus, réaliser des travaux de performance énergétique permet de valoriser le patrimoine en diminuant le risque d'obsolescence, ce qui crée une motivation supplémentaire pour un groupe de gestion.

Paris et la région parisienne constituent une zone où les bâtiments à usage tertiaire sont très nombreux. C'est pourquoi la Direction régionale de l'ADEME en Ile-de-France a souhaité soutenir financièrement La Française AM dans la réalisation de sa cartographie énergétique.

Exemples à suivre téléchargeables sur le site de l'ADEME (www.ademe.fr).

Enseignements :

M. Gérard Degli Esposti, directeur de la planification travaux et du développement durable à La Française AM :

« La cartographie nous a permis d'avoir une photographie de l'état de notre parc immobilier tertiaire ainsi qu'une estimation assez précise des travaux à réaliser dans le domaine de la performance énergétique. Elle a aussi révélé les potentiels de valorisation énergétique de notre patrimoine. Ce sont les bureaux des années 80 et 90, actuellement en cours de rénovation, qui offrent le plus grand potentiel. L'étude a aussi mis en lumière l'importance majeure de certains choix qui se font au moment de la construction et qui impactent les consommations énergétiques tout au long de la vie du bâtiment, tel le chauffage ».



Immeuble Lumine & Sens à Bordeaux

Source : La Française AM

POUR EN SAVOIR PLUS

- Sur le site internet de l'ADEME : www.ademe.fr/batiment
- Sur le site de l'ADEME en Ile-de-France : <http://ile-de-france.ademe.fr>
- Sur le site de La Française AM www.lafrancaise-am.com

CONTACTS

- La Française AM
Tél : 01 44 56 42 60
gdegliespsti@lafrancaise-am.com
- ADEME Direction régionale Ile-de-France
Tél : 01 49 01 45 47
ademe.ile-de-france@ademe.fr

Présentation et résultats

Tout d'abord, il a fallu constituer un échantillonnage représentatif de l'ensemble du parc immobilier tertiaire. Pour cela, 42 actifs immobiliers ont été sélectionnés et classés en 9 typologies distinguant les époques de construction (à partir de la période haussmannienne) et les affectations (bureaux, commerces, entrepôts). Chaque actif a ensuite fait l'objet d'un état des lieux technique et énergétique, puis d'un plan d'actions chiffré concernant sa performance énergétique. Enfin, une synthèse appelée « Greenbook » a été rédigée pour chaque catégorie d'actifs. Les 9 Greenbooks présentent ainsi trois types d'informations : les caractéristiques techniques des actifs (structure, enveloppe, équipements techniques) ; les performances énergétiques et environnementales ; le plan d'actions chiffré permettant d'atteindre les objectifs du Grenelle Environnement.

Au terme de l'étude, trois grands enseignements ont pu être dégagés :

- Il est essentiel de distinguer les bâtiments tertiaires suivant leur date de construction. Ainsi, les actifs haussmanniens rénovés avant la mise en place de la réglementation thermique de 1988 présentent le plus fort gisement d'économies d'énergies. Mais les bureaux des années 2000-2005 peuvent eux aussi réduire leurs consommations énergétiques de 15 à 30%.
 - Le cycle de rénovation des bâtiments (rafraîchissement, rénovation ou restructuration) est fortement conditionné par les choix faits lors de la construction. C'est le cas en particulier pour ce qui concerne le réseau de distribution du chauffage qui représente à lui seul entre 30 et 40% des consommations, ou pour ce qui concerne l'éclairage (20% des consommations).
 - L'impact financier de la mise en conformité n'est pas insurmontable.
- Fort de ces enseignements, le groupe La Française AM a engagé des travaux de rénovation dans deux bâtiments datant des années 1960.

Focus

En chiffrant les surinvestissements générés par chacun des 3 niveaux d'intervention, l'étude démontre qu'ils sont accessibles :

- Le rafraîchissement (cycle de 10 ans) des plateaux de bureaux comprenant le cloisonnement des locaux ou le remplacement des lampes : de 0 à 300 € HT le m².
- La rénovation (cycle de 20 ans) portant sur des travaux de toiture (isolation, étanchéité) et sur les systèmes de chauffage et de climatisation : de 300 à 1 000 € HT le m².
- La restructuration (cycle de 30 ans) comprenant le ravalement des façades (isolation), le remplacement des systèmes de chauffage et de climatisation, le remplacement des menuiseries extérieures : coût supérieur à 1 000 € HT le m².

Facteurs de reproductibilité

En démontrant que les coûts des travaux de mise aux normes énergétiques étaient parfaitement surmontables, l'étude du groupe La Française AM encourage les propriétaires et les gestionnaires de grands parcs immobiliers à s'engager dans ce type de démarche. Ils peuvent notamment suivre la méthodologie des cycles de rénovation et planifier en amont les investissements à réaliser. A travers son plan d'action « Bâtiment », l'ADEME soutient pour sa part activement les initiatives des professionnels du secteur, dont les gestionnaires et les bailleurs, par le biais de financements, d'appuis techniques, de formations et d'actions de communication.