

Les enjeux énergétiques immobiliers de l'entreprise... se mettre en quatre d'ici à 2050

Par Benoît Dubois-Taine, président d'Ergelis



DR.

Après le facility manager en guise de précurseur, le property manager, anglicisme pour l'administrateur de biens, le risk manager, essentiellement dans les sociétés industrielles, verrons-nous apparaître l'energy manager (difficile de résister à la tentation de l'écrire à l'anglaise !) ? La question mérite d'être posée tant elle fait l'actualité.

■ Enjeux énergétiques et immobilier : données du problème

Trois raisons aujourd'hui militent pour placer au cœur des réflexions de l'entreprise la question énergétique :

La hausse des prix :

• La hausse est déjà visible sur les énergies fossiles. Elle résulte d'une tension sur la demande, et d'un plafonnement de l'offre (production pour le pétrole, distribution pour le gaz). Le prix du baril a triplé au cours des dernières années, et celui du gaz livré au consommateur ne cesse de subir des hausses régulières.

»» La décision de mettre en place un energy manager n'est pas anodine et simple

• L'augmentation est aussi très marquée pour l'électricité, depuis la date de l'ouverture du marché en 2002. Le prix moyen du MWh est ainsi passé de 25 à 30 € en 2002 à plus de 50 € actuellement. Cette hausse a été ressentie directement par les consommateurs ayant fait usage de leur éligibilité (avant tout les gros industriels) ; les consommateurs qui sont restés dans les tarifs traditionnels d'EDF ont gardé un prix stable.

• Les consommateurs du secteur tertiaire sont encore, pour la plupart, sous des tarifs réglementés par la puissance publique. Pour différentes raisons, celle-ci n'a pas voulu répercuter dans le tarif la hausse des prix du marché... mais tout le monde s'accorde à penser qu'à partir de 2007 (année de l'ouverture totale du marché de l'électricité), les tarifs réglementés vont progressivement être supprimés ou s'aligner sur les prix du marché.

• ce nouvel « environnement prix » imposera de nouvelles contraintes aux gestionnaires. Ils devront en effet acheter leur énergie : choisir un ou des fournisseurs, grouper les achats pour l'ensemble des sites, cadrer des contrats de fourniture, sur le plan des échéances

comme des engagements minimal et maximal de consommation. La politique d'achat de l'énergie devient alors complexe, faisant intervenir des composantes patrimoniale, juridique, technique et relative au marché de l'énergie.

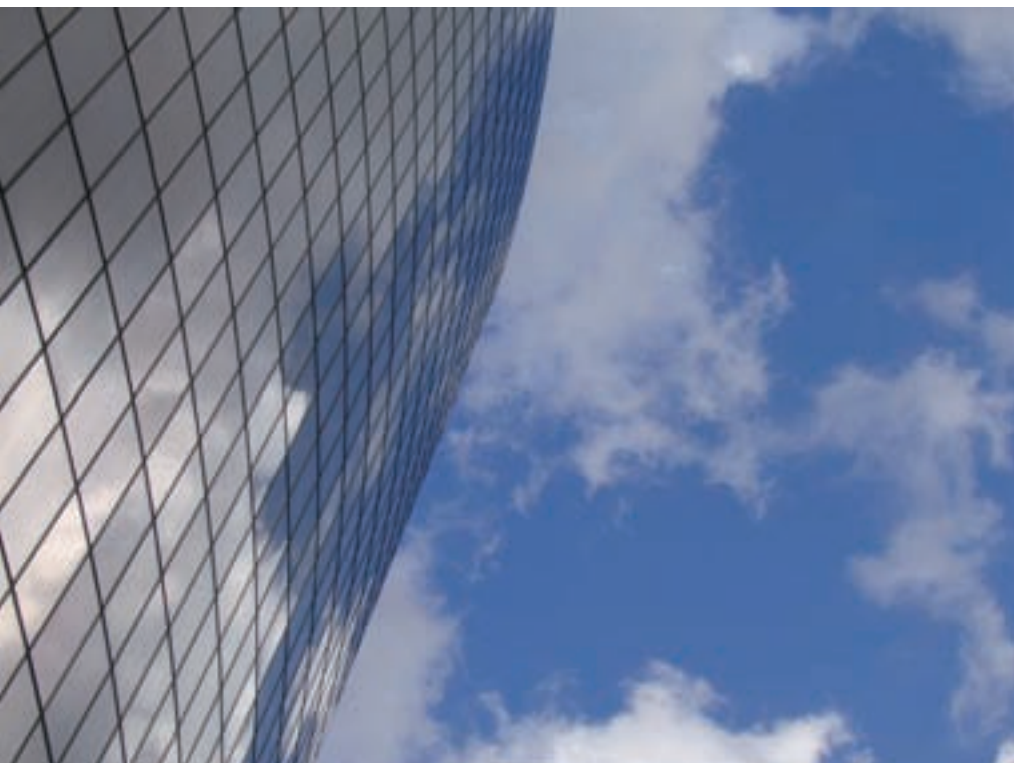
Les contraintes environnementales et réglementaires :

• Le contexte énergétique se caractérise aussi par une réglementation qui tend à inscrire dans la durée les notions

de développement durable, de protection de l'environnement, d'écologie... avec, et c'est nouveau, des sanctions pécuniaires pour les entreprises qui se révéleraient par trop consommatrices d'énergies fossiles grosses productrices de CO₂. Bien entendu, jamais un immeuble de bureau ne consommera autant d'énergie qu'un site industriel ; toutefois, pour l'investisseur ou l'utilisateur, la possession et l'exploitation d'un parc immobilier peuvent les amener à s'interroger sur leur situation énergétique. Or notre économie tertiaire comporte de plus en plus d'immeubles de bureaux et de moins en moins de sites industriels. Et comme les investisseurs sont entrés dans une course à la croissance patrimoniale, cette préoccupation qui représentait « l'épaisseur du trait » il y a encore peu prend une dimension nouvelle.

Les enjeux liés au risque d'approvisionnement :

• Le risque « énergie environnement » peut se formuler, finalement, comme suit : dans un monde de l'énergie et de l'environnement incertain, mon patrimoine immobilier sera-t-il encore exploitable dans de bonnes conditions économiques dans 5 ou 10 ans ? Qu'advendra-t-il de ce patrimoine si le prix de l'énergie double ? quadruple ? si la fréquence d'événements climatiques extrêmes s'accroît ?



J.F. BARTOLI/BUSINESS IMMO

Des améliorations continues sont apportées lors de la construction des bâtiments neufs, qui augmentent considérablement leur efficacité énergétique, la question est, pour les bâtiments existants, beaucoup plus épineuse.

• L'actualité récente nous en a donné de nombreux exemples. L'Italie et certains pays européens qui ont eu à connaître des ratés des livraisons de gaz russe sont bien placés pour savoir à quel point l'approvisionnement énergétique conditionne leur économie. La France, qui a inscrit ce secteur dans la liste des domaines stratégiques, n'est pas en reste. La mise en œuvre d'un « patriotisme économique » dans ce domaine est une impérieuse nécessité sous peine d'être dépendant et donc fragile.

■ Immobilier et énergie : la quête du facteur 4, un objectif à l'horizon 2050

Au-delà d'un geste politique, la signature par la France du protocole de Kyoto a eu pour conséquence d'engager celle-ci sur la voie de la réduction de ses émissions de gaz à effet de serre. Et dans des proportions qui ne sont pas négligeables, puisque c'est à une division par 4 (le fameux

facteur 4) de ces émissions d'ici à 2050 que notre pays ambitionne. L'erreur serait dès lors de croire que cet objectif ne va pas concerner le secteur immobilier et d'ignorer donc que l'immobilier est, avec près de 46 % de la consommation énergétique française, le second producteur d'émission de CO₂ — après les transports mais avant l'industrie.

L'atteinte du facteur 4, c'est consommer 50 kWh/m²/an contre près de 200 aujourd'hui. Plusieurs facteurs vont être mis en jeu pour y parvenir, mais force est de constater que, si tous les immeubles sont concernés, certains le sont plus que d'autres — essentiellement ceux construits avant 1974, qui représenteraient encore les deux-tiers du parc immobilier en 2050. En effet, les bâtiments de la dernière génération affichent des taux d'efficacité énergétique excellents, proche de l'autosuffisance dans certains cas. Et si des améliorations continues sont

apportées lors de la construction des bâtiments neufs, qui augmentent considérablement leur efficacité énergétique (quand cette volonté est inscrite dans le projet architectural), la question est, pour les bâtiments existants, beaucoup plus épineuse.

Or, il faut savoir que les bâtiments construits avant 1974 représenteront encore les deux-tiers du parc en 2050... Comment procéder pour s'approcher du facteur 4 avec des bâtiments anciens et ce à des coûts raisonnables, tant pour les logements que pour le tertiaire (bureaux, entrepôts, magasins, ...), le tout constituant un parc pour l'essentiel « diffus » et donc d'accès difficile ?

Deux approches existent :

- La première consiste à intervenir sur le bâtiment en revoyant sa conception ou en le dotant des moyens d'organiser sa gestion énergétique au plus près. Il s'agit d'une démarche lourde qui ne peut procéder que d'un audit au cas par cas.
- La seconde est de se donner les moyens humains et organisationnels d'un management énergétique approprié et efficace de celui-ci. Ne pas agir n'aurait aucun sens : les gestionnaires de parcs immobiliers seront de plus en plus confrontés à ces enjeux, car le contexte est lourd de menaces (hausse des prix, réchauffement climatique), et les entreprises devront s'organiser pour mieux maîtriser leurs consommations et leurs dépenses d'énergie dans leurs bâtiments ainsi que pour gérer le « risque énergie », comme n'importe quel autre risque. »

Les enjeux énergétiques immobiliers de l'entreprise... se mettre en quatre d'ici à 2050 (suite)

■ Le management de l'énergie : nouveau métier immobilier

La décision de mettre en place un energy manager n'est pas anodine et simple, car elle ne doit pas être considérée comme une couche supplémentaire ajoutée aux missions du facility manager. Il s'agit d'un autre métier, en devenir convenons-en, avec des objectifs qui s'inscrivent tout autant dans le court terme que le long terme.

La mise en œuvre de cette orientation doit procéder de quatre étapes préliminaires :

1) Évaluer, à partir de scénarios prospectifs énergie et climat, les enjeux pour l'entreprise à court et moyen terme ; les quantifier sur les plans financier et du risque, en terme de flux d'exploitation et de valorisation du patrimoine ;

2) définir des objectifs et des stratégies d'action ; identifier les gisements d'économies accessibles et les moyens de les obtenir. L'important est d'avoir une réflexion globale cohérente, car une mesure prise isolément a peu d'impact... et parfois même des effets pervers. On effec-

tuera donc sur l'ensemble du parc une première analyse croisée flux / valorisation / risque, avant de se concentrer, dans un deuxième temps, sur les sites critiques, et de s'intéresser par exemple aux énergies utilisées, aux contrats d'externalisation des prestations techniques, aux contrats de fourniture, etc. ;

3) définir une politique d'entreprise en matière d'énergie et mettre en place une organisation capable de la porter, avec une forte coordination entre, par exemple, les politiques d'externalisation des prestations techniques, les politiques d'achat d'énergie et les politiques d'investissement ;

4) Mettre en place des outils et des méthodes, faire du reporting, croiser les expériences.

On le comprendra que le management énergétique est technique, mais n'est pas que technique : il s'inscrit dans une démarche sociétale (ou citoyenne) de l'entreprise, mais surtout il doit être intégré dans son organisation immobilière.

Hélas ou tant mieux, on ne sait pas

» **Il faut savoir que les bâtiments construits avant 1974 représenteront encore les deux-tiers du parc en 2050...**

quoi écrire, le contexte est porteur. Chaque jour, comme nous le rappelions en introduction, apporte son lot de nouvelles amenant à considérer avec un œil grave la composante « énergie » de notre société. La fin du pétrole, toujours retardée, est cependant programmée et en 2050 (demain pour les immeubles construits aujourd'hui) elle sera certainement d'actualité ! Le nucléaire revit, mais la question des déchets et de leur traitement sera aussi présente dans les esprits. Le solaire et l'éolien sont encore éloignés des attentes des consommateurs. Le management énergétique et la quête de ce facteur 4 n'est pas seulement un moyen de s'inscrire dans une démarche de développement durable c'est surtout un moyen de se donner le temps de développer les technologies énergétiques qui feront le quotidien des générations futures. ■

Glossaire

Le kilowatt.heure (kWh) est l'unité généralement utilisée pour mesurer l'énergie. Il doit être distingué du kilowatt, qui est une unité de puissance, c'est-à-dire d'énergie par unité de temps. Ainsi, un bâtiment qui consomme pendant 3 heures une puissance constante de 100 kilowatts (100 kW), aura pendant ce laps de temps, consommé une énergie totale de 300 kilowatt.heure (300 kWh)

La consommation énergétique typique pour un immeuble de bureaux est de 200 kWh/an/m².

Le protocole de Kyoto prévoit que la tonne de CO₂ émise au-delà d'un certain seuil coûte 40 € jusqu'en 2007 et 100 € après 2007. Pour référence, pour produire 1 000 kWh d'énergie, il faut émettre de quelques kilos (énergier nucléaire ou hydraulique) à quelques centaines de kilos de CO₂ dans l'atmosphère. Comme ordre de grandeur, on pourra donc retenir que chaque m² de bureau « émet » entre 50 et 100 kg de CO₂ par an, ce qui correspondrait à environ 5 à 10 €...