

de rejet de la part de certains salariés. La question de l'acceptation sociale des techniques utilisées est centrale. D'ailleurs le salarié est moins conservateur qu'on veut bien souvent le croire. Des évolutions de comportement sont possibles, à condition que le changement soit bien expliqué et que le confort soit préservé ou mieux, amélioré.

Il faut aussi savoir négocier. Par exemple, si les utilisateurs refusent une température de 19°C, il vaut mieux un 20°C bien négocié et bien respecté, qu'un conflit sur le 19°C qui débouche sur un 21-22°C réel ou des appareils électriques de chauffage d'appoint.

N'oublions pas cette vérité première : un immeuble n'est pas fait pour économiser l'énergie. Il est fait pour rendre un service optimum à ses utilisateurs pour un coût donné. Les professionnels de l'immobilier doivent par ailleurs trouver les meilleurs moyens pour que l'immeuble soit aussi économe en énergie.

BI : Pensez-vous qu'une valeur verte va émerger, et que le marché va accorder une prime aux actifs durables ?

JC : La valeur verte indique qu'à bâtiment, localisation, marché comparables, un immeuble « vert » bénéficie d'une sur-valeur par rapport à un immeuble « non vert ». Cette assertion n'a pu être encore vérifiée en France, faute d'un nombre suffisant de références. Pour l'instant, un immeuble certifié HQE® ne se loue pas plus cher qu'un immeuble comparable non certifié. En revanche, sa commercialisation est plus rapide, comme l'indique une étude récente de Jones Lang LaSalle.

Sur le marché des bureaux américains, où plusieurs centaines d'immeubles Energy Star™ ou Leed™ ont été occupés, loués et dans certains cas revendus, trois recherches réalisées par des universitaires en 2008 et 2009 montrent, qu'en tendance, les immeubles certifiés se louent plus cher, se revendent à un prix supérieur, et leur taux d'occupation est plus élevé que les autres immeubles de caractéristiques

comparables³. C'est la première fois que nous avons un début de preuve de la « valeur verte ».

BI : Comment cette tendance peut-elle se confirmer et s'amplifier ?

JC : Pour valider la valeur verte, il faut qu'un label atteste la qualité technique de l'immeuble et ses faibles consommations potentielles, mais aussi que la gestion et l'usage suivent. La certification de l'exploitation est un bon moyen pour aller dans ce sens. Ensuite, le label peut être associé à deux types d'engagements contractuels : le contrat de performance énergétique, par lequel l'exploitant s'engage sur un niveau de performance (avec un système de pénalités / partage des gains) et le bail vert, ou plutôt l'annexe verte au bail. Celle-ci dé-

environnementale, bail vert, va favoriser l'apparition d'une valeur verte reconnue par le marché.

BI : Le secteur tertiaire va-t-il pouvoir assumer seul le coût de la réhabilitation thermique de son parc immobilier ?

JC : Si l'on mise simplement sur un retour sur investissement du fait des économies générées, cela ne sera pas suffisant. Il faut favoriser les mécanismes de la valeur verte, car elle conditionne la décision de l'investisseur, alors convaincu qu'il louera son actif plus cher ou qu'il le revendra avec une plus-value verte. Cette valeur verte pourra être aussi liée à une productivité accrue des salariés travaillant dans des immeubles verts bien conçus et bien gérés.

“

Une partie du patrimoine existant va être dévalorisée par le mécanisme de la valeur verte. Pour les actifs les plus difficiles à rentabiliser, il faut envisager des mécanismes de financement, notamment fiscaux.

”

finir pour l'utilisateur, des modes d'occupation adéquats, avec éventuellement des pénalités en cas de non-respect. Il s'agit d'un guide de bonnes pratiques, mais qui engage l'occupant.

En passant d'une obligation de moyens à une obligation de résultats, on rassure l'investisseur qui investit dans du neuf ou envisage des travaux de rénovation énergétique. Cette trilogie, certification des performances techniques de l'immeuble, contrat de performance énergétique et

BI : Mais comment financer alors la remise à niveau des immeubles non performants ?

JC : C'est effectivement un problème important. Une partie du patrimoine existant va être dévalorisée par le mécanisme de la valeur verte. Le segment bien localisé du parc tertiaire pourra être rénové avec une perspective de prix de location et de revente qui va rentabiliser l'investissement réalisé. Pour la partie du parc tertiaire plus difficile à rentabiliser, il faudra sans doute envisager des mécanismes de financement, notamment à caractère fiscal. Les propositions faites en la matière par le groupe de travail Parc Tertiaire Privé de Serge Grzybowski, méritent d'être étudiées attentivement.

Notes

3/ Ces recherches, ainsi que les études retours d'expériences d'opérations labellisées, sont disponibles sur le blog de Jean Carassus, www.immobilierdurable.eu