



ENERGIE

Parc tertiaire : le marché de la rénovation énergétique tiendra-t-il ses promesses ?

Frédérique Vergne - LE MONITEUR.FR - Publié le 17/04/15 à 14h43

Mots clés : Efficacité énergétique

 LINKEDIN

 TWITTER

 FACEBOOK

 GOOGLE +





N. Vercellino - Rénovation de l'immeuble de bureaux Central Seine à Paris.

D'après son étude sur les marchés de la rénovation énergétique dans le tertiaire, le cabinet Coda Strategies table sur un parc rénové de 16% d'ici 2019, soit 160 millions de mètres carrés. Une hypothèse basse, argumentée par les incertitudes économiques et celles du périmètre retenu dans l'éventuel décret sur l'obligation de travaux.

Alors que le projet de loi sur la Transition Énergétique est examiné en commission spéciale de l'Assemblée nationale, Coda Strategies, cabinet d'études de marchés spécialisé notamment en énergie et bâtiment, a publié une étude dont un des objectifs est d'évaluer la dynamique de marché de la rénovation dans l'existant tertiaire. Le parc étant très diversifié : public, privé, grands ensembles tertiaires, petit tertiaire, bâtiments de l'Etat..., et chaque catégorie possédant ses spécificités, l'approche de Coda Strategies s'est voulue segmentée en étudiant les secteurs d'activités suivants : bureaux, commerces, santé, hôtellerie, enseignement, sport et culture et social et hébergement.

Est-ce encore utile de le rappeler, la rénovation énergétique du parc tertiaire constitue avec celle du parc résidentiel un enjeu majeur dans la transition énergétique. Les économies d'énergie des bâtiments, qui consomment plus de 40% de l'énergie en France, représentent le principal gisement pour atteindre l'objectif européen de 20% d'économies d'énergie d'ici 2020 ; le Grenelle de

LES ARTICLES LES PLUS LUS

1

TVK relève le défi de la mixité sociale, intergénérationnelle et architecturale à Paris 

2

Philharmonie: la plainte de Jean Nouvel déclarée « irrecevable »  1

3

36000 ans plus tard, la Grotte Chauvet donne la réplique 

4

L'Ordre des architectes du Nord-Pas-de-Calais porte plainte pour dumping des honoraires  3

5

Vers une refonte du soutien au photovoltaïque intégré au bâti

LE MENSUEL DE RÉFÉRENCE DE LA FILIÈRE PAYSAGE ET AMÉNAGEMENT URBAIN



1 AN - 129 € TTC

JE M'ABONNE

LE MONITEUR TV



Des élus Parisiens « aveuglés » pour promouvoir l'accessibilité

Voir



Brive-la-Gaillarde: découverte du chantier du centre aquatique

l'environnement fixe un objectif de 38% d'économies d'énergie d'ici 2020.

Concernant le seul parc tertiaire, la loi Grenelle 2 de juillet 2010 a prévu la création d'une obligation de travaux, mais le décret d'application, dont on parle régulièrement et qui était très attendu par de nombreux acteurs, n'est toujours pas paru. Pourtant, ce parc tertiaire, d'une surface d'environ 850 millions de m² (répartis en 480 millions de m² pour le privé et 370 millions de m² pour le public dont 120 pour l'Etat et 250 pour les collectivités locales), consomme à lui seul près de 15% de l'énergie du pays ; une réduction d'un tiers équivalait à 6% de l'énergie nucléaire soit 4 tranches de centrales nucléaires (1) et une réduction des trois quarts à 14% de l'énergie nucléaire soit 8 tranches de centrales nucléaires (2). Le parc tertiaire représentant un tiers de la consommation d'énergie totale du patrimoine bâti, on comprend l'importance de l'enjeu.

Dans son étude, Coda Strategies estime que le taux de rénovation globale du parc tertiaire est de 2,4% par an. Sur la période 2015-2019, quelque 160 millions de m2 seraient rénovés, soit 16% du parc. Ce qui ferait passer le marché à 9,2 milliards d'euros en 2019 contre 7,6 milliards en 2014. Un rythme jugé insuffisant pour atteindre les objectifs fixés.




© Coda Stratégies - Evolution des surfaces du parc tertiaire en rénovation globale (en million de m2)



© Coda Stratégies - Répartition des surfaces rénovées par type de bâtiment

Bureaux : une dynamique engagée grâce aux grandes foncières

Voir



MIPIM Awards 2015

Voir

» Aller sur LeMoniteurTV

INDICES INDEX

Réviser et actualiser en permanence les prix d'un marché



Une base de référence d'indices et d'index, des formules de révision, des articles explicatifs et des alertes personnalisées

» Accéder aux indices index

Contenus exclusifs, Services pratiques, Outils personnalisables

Découvrez nos offres Premium

APPELS D'OFFRES

Système de qualification européen pour la construction des centrales solaires de la Compagnie nationale du Rhône et de ses filiales.

Compagnie Nationale du Rhône

FOURNITURE DE BOIS (PLAQUETTES) 2 rue d'Anjou

Société Immobilière du Bas Rhin

» Tous les appels d'offres

AMC

LE MENSUEL DE RÉFÉRENCE DE L'ARCHITECTURE

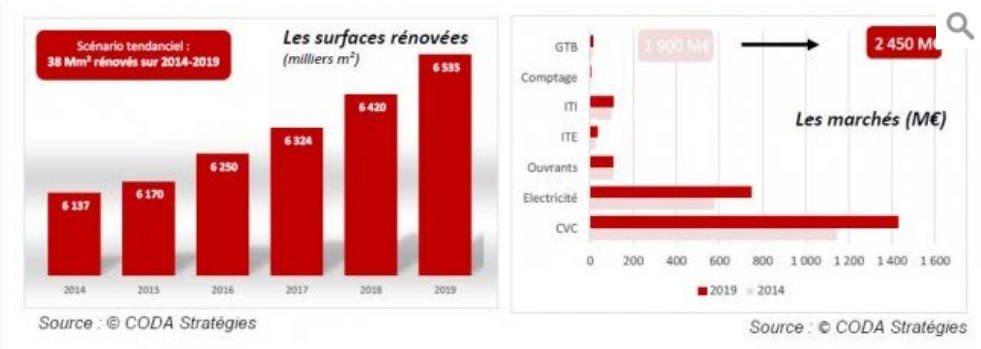


Le mensuel version papier

ABONNEZ-VOUS !

Pas vraiment de surprise, les bureaux arrivent en tête des surfaces rénovées. L'étude constate en effet une dynamique des grands acteurs privés. Les grandes foncières y sont moteurs. « Elles le sont de manière préventive, constate Coda Strategies, en raison du risque d'obsolescence des bâtiments non performants, ce qui pèserait très lourd dans leur bilan ». L'engagement est également réel chez les grands propriétaires occupants, qui adoptent une démarche patrimoniale.

A l'inverse, certaines incertitudes demeurent sur la capacité des acteurs publics à assumer leurs engagements et sur les petits et moyens propriétaires, aujourd'hui peu sensibilisés à la problématique et qui ne seront pas nécessairement concernés par les obligations réglementaires (si le décret limite le champ). Le cabinet d'études voit pour ce secteur trois freins principaux à la rénovation énergétique : des retours sur investissement trop longs, l'exemption possible des petites surfaces des obligations de rénovation et la faible implication des petits et moyens propriétaires occupants et bailleurs, dont le poids est très important sur le marché.

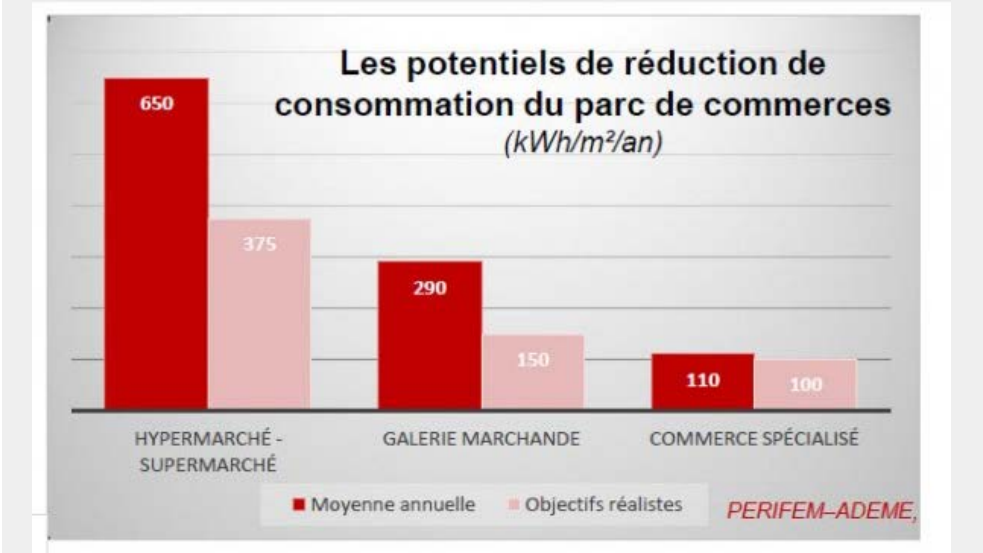


© Coda Strategies - Tendances surfaces rénovées et marchés pour les bureaux

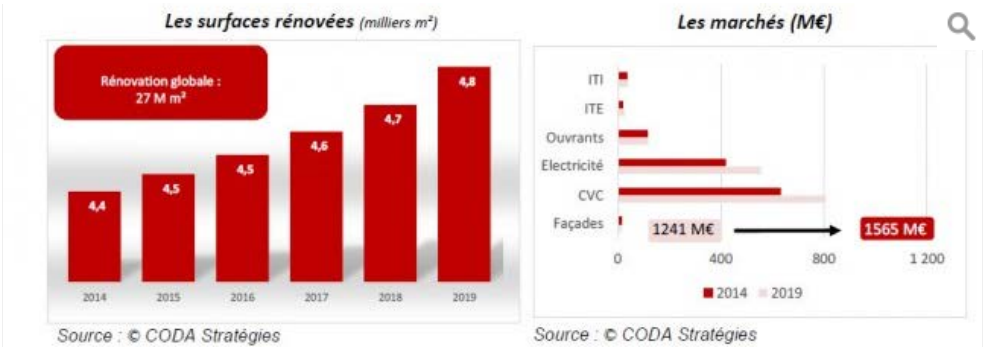
Commerce : la rénovation tirée par la grande distribution

Le commerce a connu en 2011-2012 une baisse de son activité, qui stagne depuis. Conséquence, l'investissement est en berne. Pourtant dans une activité à marge unitaire faible, l'énergie a un coût significatif. Malgré tout, le potentiel de réduction des consommations est très différent selon le type de bâtiment considéré. L'étude relève que l'obtention d'un retour sur investissement satisfaisant est relativement aisé dans la grande distribution, avec un potentiel de réduction des consommations d'environ 25-30 €/m²/an (275 kWh/m²/an * +/- 0,1 €) pour des investissements, essentiellement concentrés sur une gestion active des équipements et qui demeurent d'un niveau limité. Dans les commerces spécialisés (ameublement, grande surface de bricolage...), le retour sur investissement associé est plus aléatoire. Or, les commerces pour lesquels la rentabilité financière de la rénovation énergétique est la plus évidente, ne représentent qu'un poids limité au sein du parc (les hyper et supermarchés pèsent environ pour 16% du parc total).

Affichant des stratégies volontaristes, les groupes commerciaux établissent des programmes d'investissement privilégiant souvent la gestion active de l'énergie, (gains attendus sur le chauffage et la climatisation plus faibles que dans d'autres secteurs). Les franchisés n'agissent qu'en fonction du retour sur investissement, leurs actions sont principalement ciblées sur la détection de présences ou l'optimisation clim et groupes froids. Les petits et moyens bailleurs, les gestionnaires privés ou semi publics de zones commerciales qui n'ont pas la maîtrise des investissements sur les process de leurs clients sont en général peu moteurs dans les projets de rénovation énergétique.



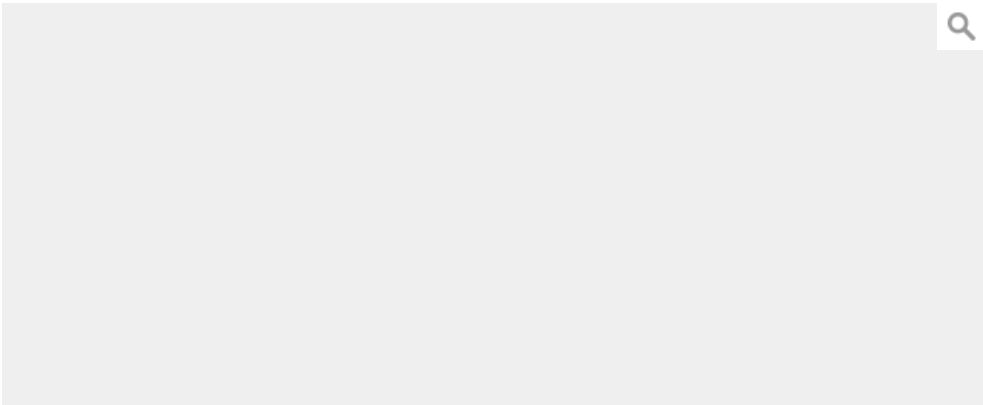
© PERIFEM-ADEME - Les potentiels de réduction de consommation du parc de commerces (kWh/m²/an)

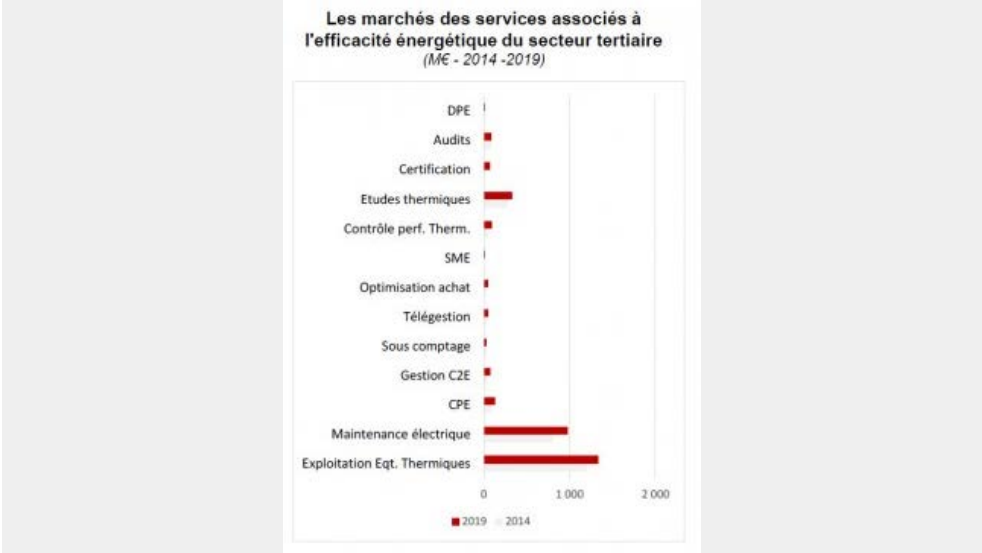


© Coda Stratégies - Surfaces rénovées (milliers m²) et marchés (M€) pour les commerces

Le développement du marché lié aux acteurs de petites tailles

L'étude qui analyse l'ensemble des segments du secteur tertiaire relève que le rythme et l'ampleur de la rénovation thermique dans le secteur tertiaire dépend largement d'acteurs de petites tailles, propriétaires de petites surfaces, contraints par une stricte logique financière. Or, si le décret à paraître les exclut du champ d'application, il y a fort à parier que le développement du marché ne sera pas celui attendu. Coda Strategies met également en lumière une rénovation du parc à plusieurs vitesses. Entre, d'une part, la nécessité d'ajuster les investissements au contexte économique et aux capacités de financement actuels et, d'autre part, la perception du caractère inéluctable de la rénovation énergétique des bâtiments, les acteurs, publics ou privés sont soumis à des injonctions contradictoires. Contradictions gérées par les acteurs de l'immobilier, comme les foncières, qui adoptent une logique de préservation de la valeur de leur patrimoine, mais plus difficiles à intégrer par les acteurs publics, les petits et moyens propriétaires occupants. Quant aux outils de nature à lever les blocages du marché, comme le DPE, ils sont encore lents à s'imposer.





Enfin le cabinet d'études s'interroge sur la pertinence de la voie choisie pour impulser le développement du marché de la rénovation énergétique : une logique essentiellement réglementaire et un argumentaire centré sur le développement durable, la performance énergétique, et les coûts d'exploitation. Il estime que les rénovations lourdes des bâtiments tertiaires, se justifieront de plus en plus par des considérations qui dépasseront la seule performance énergétique, à savoir la performance économique globale.

Focus

Méthode de réalisation de l'étude

- Outils internes CODA Strategies : Base de Données Bâtiments Professionnels en Europe
- Une enquête auprès de 800 gestionnaires immobiliers
- 25 entretiens bureaux d'étude et prescripteurs
- 20 entretiens offreurs
- 50 entretiens qualitatifs utilisateurs
- Développement d'un outil de modélisation du marché

(1) la tranche est l'unité de production qui réunit l'ensemble des installations permettant de produire l'électricité à partir du combustible primaire (uranium). Elle regroupe donc le bâtiment réacteur, le bâtiment combustible, la salle des machines et une ou plusieurs tours de refroidissement. La puissance électrique que peuvent produire les tranches est standardisée. Elles peuvent ainsi produire 900 MW, 1300 MW et pour les plus récentes 1450 MW.

(2) Données issues de la note d'octobre 2013 du think-tank Terra Nova sur la rénovation énergétique des bâtiments du tertiaire.

LINKEDIN

TWITTER

FACEBOOK

GOOGLE +

Les réactions

Soyez le premier à donner votre avis

A LIRE AUSSI	LE MONITEUR BOUTIQUE
Pylônes haute tension relookés pour une meilleure adaptation au paysage	<div> <div> Les réacteurs nucléaires à caloporteur sodium </div> <div> Livre Prix : 22.00 </div> <div>Voir</div> </div>
Viens chez moi, j'habite une éolienne...	
Territoires à énergie positive : mobilisation à l'Elysée	Enerpresse
Projet de loi sur la Transition Energétique : où en est-on après l'examen en commission spéciale ?	
Le Parlement européen veut 5 Mds € pour l'efficacité	

énergétique dans le plan Juncker

Vers une refonte du soutien au photovoltaïque intégré au bâti

Transition énergétique: le projet de loi revient à l'Assemblée le 19 mai



Presse - Abonnement
Prix : 2 746.49

Voir

» Accéder à la boutique

LE TOP DES FORMATIONS

Cursus certifiant "Instructeur des autorisations d'occupation des sols"

Durée de la formation : 8 jours

Cursus certifiant "Outils et méthodes du BIM Manager"

Durée de la formation : 8 jours

Cursus certifiant "Maîtrise d'ouvrage, gestion de patrimoine en BIM"

Durée de la formation : 8 jours

DOSSIER ESSENTIEL





Isolation intérieure



Avec le Grenelle et la RT 2012, l'isolation est entrée dans un nouvel âge afin de remplir une triple mission : confort des usage...

» Tous les essentiels


Mes newsletters




Le Moniteur Boutique

Le Moniteur TV

Mes revues numériques







Découvrir aussi



PRATIQUE

» Fils RSS

» Marquage CE

» RV des affaires

» Archives

» Publication Appel d'Offre

» Panel Construction

» Publicité

A PROPOS DU SITE

» Contact

» FAQ

» Plan du site

» Mentions légales

» LeMoniteur.fr sur Dailymotion

MON ESPACE LEMONITEUR.FR

» Me connecter

» Mes services

» Mon profil

© LeMoniteur.fr, l'actualité en continu et les services de la construction - Un site du réseau Groupe Moniteur Construction

http://www.lemoniteur.fr/article/parc-tertiaire-le-marche-de-la-renovation-energetique-tiendra-t-il-ses-promesses-28322067[21/04/2015 14:16:53]