

## IMMOBILIER VERT EN FRANCE : STABILISER LES RÈGLES POUR FACILITER LA TRANSITION

*par Frédéric Nouel, Avocat au Barreau de Paris, Associé, et  
Étienne Chesneau, Avocat au Barreau de Paris, MRICS, Counsel,  
Gide Loyrette Nouel*

**GIDE**  
GIDE LOYRETTE NOUEL



*Frédéric Nouel*



*Étienne Chesneau*

**E**n France, le secteur du bâtiment représente plus de 40% des consommations énergétiques et plus de 25% des émissions de gaz à effet de serre. Ce constat désormais bien connu a motivé, depuis plus d'une décennie, l'adoption de nombreux dispositifs par les pouvoirs publics pour améliorer la performance énergétique et environnementale du parc immobilier<sup>1</sup>.

Si les réformes engagées à cet effet sont nécessaires, leur fréquence et leur technicité dessinent un cadre réglementaire instable et complexe, qui ne donne pas toujours aux

acteurs de l'immobilier une visibilité suffisante pour préparer et mettre en œuvre efficacement les actions requises afin d'atteindre les objectifs fixés dans les délais impartis.

### UN RENFORCEMENT DES OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

Parmi les évolutions les plus récentes, celles relatives à la réduction de la consommation d'énergie dans le parc existant sont probablement les plus structurantes pour les années à venir : en effet, outre leur champ d'application

<sup>1</sup> Il n'est évidemment pas possible d'en dresser l'inventaire dans le cadre de cet article. Pour ne donner que quelques exemples récents, citons la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi "Elan"), la loi du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises (dite loi "Pacte"), la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat (dite loi "Energie et Climat") ou encore la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi "Climat et Résilience"), sans parler de leurs textes d'application (décrets, ordonnances, arrêtés, etc.).

particulièrement vaste, elles instaurent des objectifs précis avec une obligation de résultat, nécessitant souvent d'investir pour échapper à un risque d'obsolescence réglementaire.

■ **Concernant l'immobilier tertiaire** : le dispositif "éco-énergie tertiaire" (auparavant dénommé "décret tertiaire") oblige propriétaires et preneurs à bail de "bâtiments à usage tertiaire" de plus de 1.000 m<sup>2</sup> à mettre en œuvre des actions pour parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale desdits bâtiments, soit d'au moins 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050 par rapport à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010, soit par rapport à un objectif fixé en valeur absolue en fonction de la consommation énergétique des bâtiments de leur catégorie. Ce dispositif prévoit, en outre, des obligations annuelles de transmission d'informations sur une plateforme numérique. Le texte prévoit que le défaut de transmission des informations requises et/ou d'atteinte de ces objectifs dans les délais impartis sera sanctionné par une publication sur un site internet public, dans une logique de "name and shame", outre une amende administrative pouvant aller jusqu'à 7.500 euros.

■ **Concernant l'immobilier résidentiel** : les bâtiments à usage d'habitation font désormais l'objet d'une classification déterminée en fonction de leur niveau performance énergétique (attribution d'une lettre entre A et G selon le diagnostic de performance énergétique). La loi intensifie la lutte contre les "passoires énergétiques" en prévoyant, pour les logements les plus énergivores, des interdictions progressives de mise en location pour éradiquer l'ensemble des passoires thermiques (à compter du 1er janvier 2025 pour les logements classés G, à compter du 1er janvier 2028 pour les logements classés F et à compter du 1er janvier 2034 pour les logements classés E), des interdictions d'augmentation et d'indexation du loyer dès 2022 pour les logements classés F ou G et un renforcement de l'information du locataire. Concrètement, entre 2023 et 2034, ce sont environ 4,8 millions<sup>2</sup> de maisons et appartements qui pourraient progressivement être interdits à la location en l'absence de travaux de rénovation permettant d'améliorer leur performance énergétique et d'obtenir une classification comprise entre A et D.

Par ailleurs, les mesures visant à limiter l'emprunte carbone des immeubles devraient occuper une place croissante à l'avenir. L'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation environnementale (RE 2020), qui remplace la réglementation thermique de 2012 (RT 2012), constitue un marqueur important de ce point de vue. Elle s'applique aux

logements neufs dont le permis de construire est déposé depuis le 1er janvier 2022 et sera notamment étendue aux bureaux neufs à partir du 1er juillet 2022.

### UN BESOIN DE VISIBILITÉ ET DE STABILITÉ POUR APPLIQUER LES TEXTES

Nous constatons toutefois que, malgré l'intérêt croissant qu'ils portent à la transition énergétique et environnementale et l'importance évidente qu'ils accordent à la mise en conformité du parc immobilier, les acteurs du secteur manquent de visibilité et de stabilité réglementaire pour préparer et mettre en œuvre efficacement les actions requises pour atteindre les objectifs fixés dans les délais impartis.

■ Le rythme des réformes, qui se succèdent parfois à quelques mois d'intervalle, aboutit à un empilement de textes - souvent très techniques - rendant les règles de plus en plus complexes et difficiles à appréhender. A cet égard, l'implication des professionnels concernés dans le processus d'élaboration des normes mérite certes d'être saluée. Mais certaines évolutions exigent un travail d'analyse et une adaptation des stratégies en cours.

A titre d'exemple, l'élargissement soudain du champ d'application du dispositif "éco-énergie tertiaire" (pour y intégrer les bâtiments à usage tertiaire de plus de 1.000 m<sup>2</sup> qui n'existaient pas lors de l'adoption de la loi "Elan") a obligé nombre d'acteurs à revoir le périmètre des actifs de leur parc immobilier désormais soumis à cette obligation.

■ Une partie du cadre réglementaire en vigueur reste inapplicable à ce jour, faute de texte d'application (décrets, ordonnances, arrêtés, etc.), ce qui contribue à une forme d'attentisme et d'incompréhension. S'il est vrai que la rédaction de ces règles est chronophage compte tenu de leur technicité, elle doit néanmoins être traitée en priorité pour laisser ensuite aux assujettis et leurs conseils un temps de préparation et de mise en œuvre.

A titre d'exemple, la RE 2020 doit notamment s'appliquer aux bureaux neufs à partir du 1er juillet 2022. Or, à l'heure où nous écrivons ces lignes, l'arrêté fixant les valeurs de performance environnementale à atteindre n'est toujours pas publié, alors que certains professionnels réclament un délai de prévenance de plus d'un an pour se préparer à son application.

■ Sans débattre du caractère réaliste ou non des objectifs fixés par la réglementation, les échéances fixées par les pouvoirs publics doivent, pour être respectées, être déterminées en tenant compte des réalités du terrain et de contraintes physiques propres au secteur de l'immobilier.

<sup>2</sup> Selon le ministère de la Transition écologique.

A titre d'exemple, l'intégration des utilisateurs dans la définition des programmes d'actions visant à réduire la consommation d'énergie (qui nécessite de revoir les rapports locatifs bailleur / preneur et de faire changer certains comportements) tout comme la réalisation de travaux de rénovation en site occupé (qui doivent tenir compte des stipulations et des échéances des baux) s'inscrivent dans des délais relativement longs. La pénurie de matériaux et la hausse des prix actuelles pourraient, en outre, alourdir les coûts et allonger les délais de réalisation des travaux requis.

### L'INTÉGRATION DE LA "VALEUR VERTE" PAR LES ACTEURS DE L'IMMOBILIER

Pour autant, la plupart des professionnels de l'immobilier n'a pas attendu la stabilisation du cadre réglementaire pour s'engager dans des démarches plus vertes et moins polluantes : la volonté d'anticiper les évolutions législatives et, dans certains cas, de dépasser les objectifs imposés par les pouvoirs publics répond aussi et surtout à un enjeu d'attractivité et de liquidité des actifs immobiliers.

En effet, une étude récente a mis en évidence un rapport entre certifications de durabilité des immeubles de bureaux et loyer atteints<sup>3</sup> : les actifs tertiaires certifiés présenteraient des taux de vacance inférieurs et une vitesse de location plus élevée que la moyenne du marché local dans son ensemble et offrirait une prime de loyer de 21% par rapport aux immeubles non-certifiés sur une période de cinq ans. Il est d'ailleurs probable que l'importance accordée par le marché de l'immobilier d'entreprise à la "valeur verte" explique en partie la logique de "name and shame" privilégiée par les pouvoirs publics pour sanctionner le non-respect du dispositif "éco-énergie tertiaire".

Ainsi, les certifications<sup>4</sup> et les labels<sup>5</sup> immobiliers - couramment utilisés jusqu'à aujourd'hui sur le marché pour définir les "immeubles verts" - sont très largement intégrés depuis plusieurs années dans les projets de construction ou de restructuration significatifs et sont recherchés tant par les propriétaires que par les utilisateurs (baisse des coûts d'exploitation, augmentation du confort et de la productivité des occupants, amélioration de la réputation de l'entreprise, etc.).

Cependant, pour de nombreux investisseurs institutionnels, ces certifications et labels, devenus incontournables, ne sont désormais plus suffisants, dans la mesure où leurs stratégies d'investissement doivent intégrer des critères plus larges dénommés "ESG" (écologiques, sociaux et de gouvernance). A cet égard, rappelons que, depuis octobre 2020, le respect de critères "ESG" peut, sous certaines conditions, permettre aux fonds immobiliers d'être éligibles au label "ISR" (investissement socialement responsable) - créé en 2016 par l'Etat et initialement réservé aux actifs mobiliers - et de bénéficier à ce titre d'une visibilité renforcée et d'une plus grande attractivité auprès des investisseurs.

### DE ENJEUX TECHNIQUES, JURIDIQUES ET FINANCIERS

Dans ce contexte, les acteurs de l'immobilier, en ce compris leurs conseils (techniques, juridiques, financiers, environnementaux, etc.), ont un rôle important à jouer pour intégrer ces objectifs dans les pratiques de marché et pour faciliter la transition énergétique et écologique du secteur. L'évolution du cadre réglementaire fait d'ailleurs mécaniquement apparaître de nouveaux enjeux, notamment sur le plan technique, juridique et financier.

■ **Sur le plan technique** : la loi multiplie les diagnostics, avis ou études techniques à produire<sup>6</sup>, dans le but d'améliorer la connaissance de l'état des immeubles, de déterminer les actions à entreprendre, ou encore d'évaluer si, au regard des performances atteintes, l'actif immobilier est ou non conforme à la réglementation. La production de ces documents techniques nécessite de surmonter les difficultés actuelles en matière de récupération, de traitement et de partage des données relatives aux consommations d'énergies (standardisation, systèmes interopérables, confidentialité, etc.).

Elle requiert aussi la formation rapide de nombreux professionnels (diagnostiqueurs immobiliers, bureaux d'études, ingénieurs-conseils, architectes, etc.) pour répondre aux exigences de qualification requises par la réglementation.

■ **Sur le plan juridique** : la question de la fiabilité des diagnostics et de la responsabilité de ceux qui les établis-

<sup>3</sup> Business Immo, *Bureaux : la valeur verte est "capitalisée dans la valeur marchande"* (CBRE), 30 novembre 2021.

<sup>4</sup> Haute Qualité Environnementale (HQE), BREEAM, LEED, etc.

<sup>5</sup> Bâtiment Basse Consommation (BBC), remplacé par les labels Haute Performance Énergétique (HPE) et Très Haute Performance Énergétique (THPE), Effinergie+, Bâtiment à Énergie Positive (BEPOS), Biodiversity, Well, Bâtiment Bas Carbone (BBCA), etc.

<sup>6</sup> Tel est par exemple le cas du diagnostic de performance environnementale, récemment réformé, du carnet d'entretien de l'immeuble, du carnet d'information du logement et du plan pluriannuel de travaux en matière de copropriété, ou encore des "notes techniques spécifiques" et des "avis circonstanciés d'architecte" qui devront être produits pour établir l'existence de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales motivant une modulation des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale tels que fixé par le dispositif "éco-énergie tertiaire".

sent paraît inévitable, alors que des anomalies détectées dans le moteur de calcul du nouveau diagnostic de performance énergétique ont entamé la confiance de certains acteurs. Le sujet est d'autant plus sensible que les résultats des diagnostics conditionneront la conformité des actifs immobiliers à la réglementation et auront donc un impact sur leur valeur et leur liquidité.

L'opportunité de faire évoluer le régime de responsabilité des constructeurs pourrait aussi être examinée, notamment pour tenir compte des nouvelles règles exigeant des bâtis "bas carbone" ou encore du recours à des matériaux réemployés. De plus, l'instauration d'objectifs énergétiques chiffrés, assortis d'une obligation de résultat et la volonté de sécuriser le retour sur investissement lié aux travaux de rénovation énergétique devraient entraîner un regain d'in-

térêt durable pour les contrats de performance énergétique.

■ **Sur le plan financier** : la détermination du coût des actions et travaux à réaliser pour atteindre les objectifs fixés et la capacité à le financer à des conditions acceptables (au regard notamment des exigences en matière d'économies de charges, de niveau de loyer et de temps de retour sur investissement) devraient à l'évidence constituer un paramètre de plus en plus important dans la décision de certains acteurs (notamment des investisseurs *core*) de rénover ou, au contraire, d'arbitrer des actifs immobiliers non-stratégiques peu performants. De ce point de vue, des investisseurs *value added* pourraient trouver dans l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments un puissant levier de création de valeur et avoir accès à de nouvelles opportunités.