



Lefèvre Pelletier & associés

s'engage pour l'environnement

## Grenelle 2 & immobilier tertiaire :

Investissement  
Gestion  
Promotion



Conférence  
20 octobre 2010  
Hôtel George V

Lefèvre Pelletier & associés • Avocats

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS



Lefèvre Pelletier & associés

s'engage pour l'environnement

# Grenelle 2, En résumé

*Olivier Ortéga*

Conférence  
20 octobre 2010  
Hôtel George V

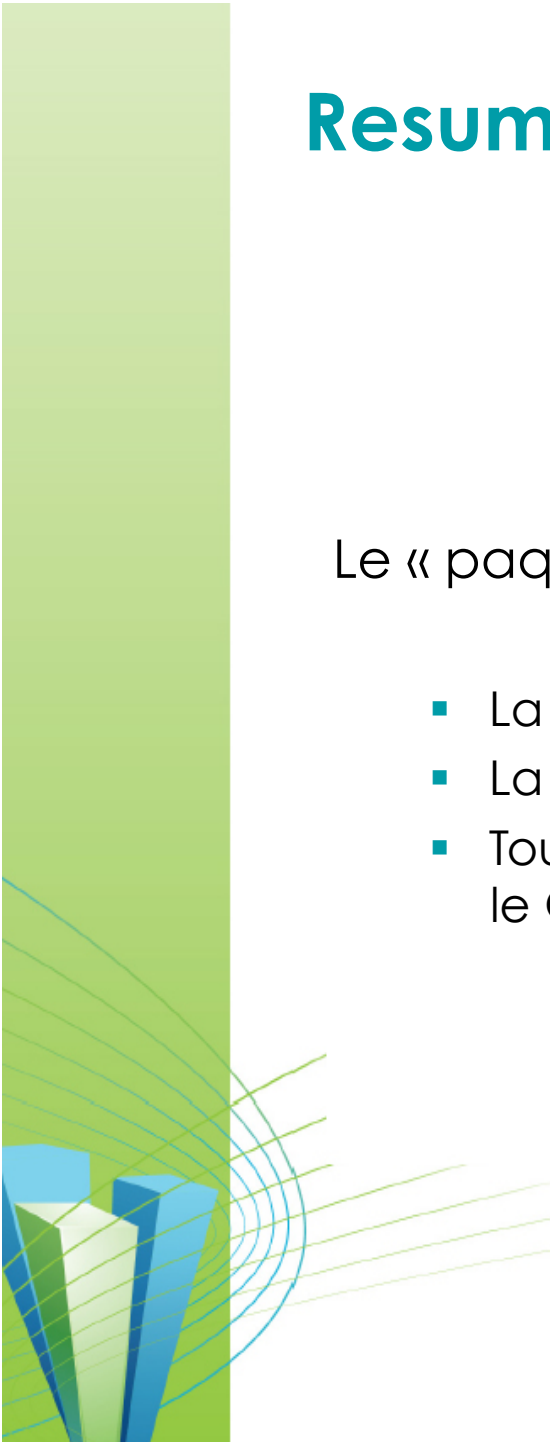
Lefèvre Pelletier & associés • Avocats

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS

# Resumé du Grenelle 2

Le « paquet Grenelle » : un monument législatif

- La gouvernance verte
- La performance énergétique des bâtiments
- Tout ce que vous avez toujours voulu savoir d'autre sur le Grenelle...





Lefèvre Pelletier & associés

s'engage pour l'environnement

# Production et rénovation de l'immeuble

*Christian Béaur  
Grégory Gutierrez*

Conférence  
20 octobre 2010  
Hôtel George V

Lefèvre Pelletier & associés • Avocats

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS

# La RT 2012, une vraie rupture

## par les obligations de performance :

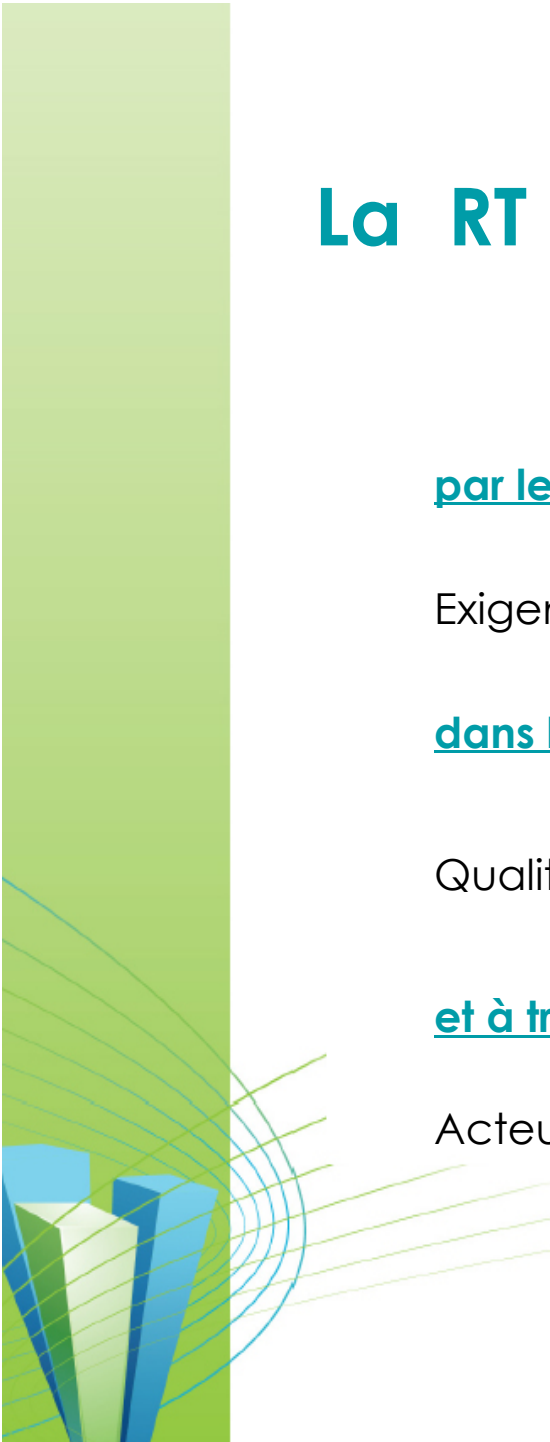
Exigence de moyens > Exigence de résultat avec garantie de performance

## dans le temps :

Qualité intrinsèque initiale > Qualité Globale inscrite dans le cycle de vie des bâtiments

## et à travers les métiers :

Acteurs "en séquence" > "ingénierie collaborative"



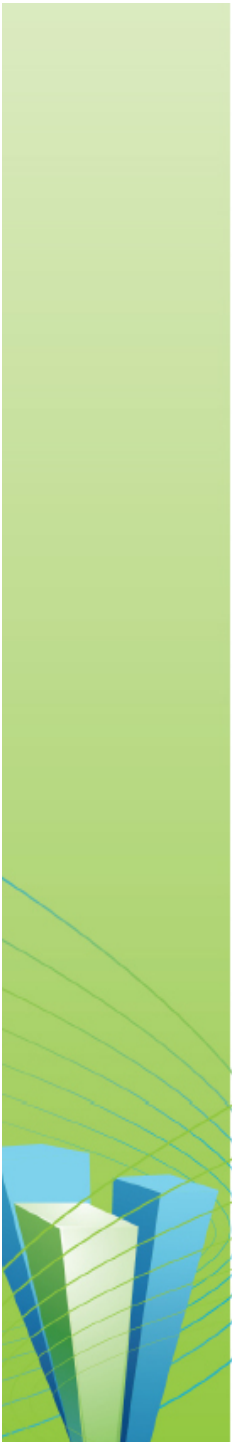
# Le Neuf : la RT 2012

Des **exigences de résultat officiellement attestées** (PC et réception)

- Efficacité énergétique minimale du bâti : Bbiomax
- Consommation maximale modulée et pour 5 usages
- Confort d'été atteint sur 5 jours consécutifs très chauds

Quelques **exigences de moyens** :

- Traitement des ponts thermiques, Étanchéité à l'air
- Développement des EnR ou bien systèmes performants
- Mesure ou estimation des consommations par usages et information
- Garde-fou confort :  $S_{\text{vitrées}} \geq 1/6 \times S_{\text{habitées}}$



# Le Neuf : la RT 2012

## Des **Solutions Techniques** :

- Architecture bioclimatique
- Enveloppe très économe en énergie
- Équipements CVC performants
- Régulation, automatismes et pilotage intelligent
- Recours aux EnR et étude technico-économique du sourcing énergétique, innovations +

Des dispositifs de **soutien économique** : Bonus de COS, CEE

Des **démarches volontaires** d'accompagnement : certifications et labels évolutifs, bail vert

Des **évolutions nécessaires** : acteurs/métiers, formation, professionnalisation et qualité

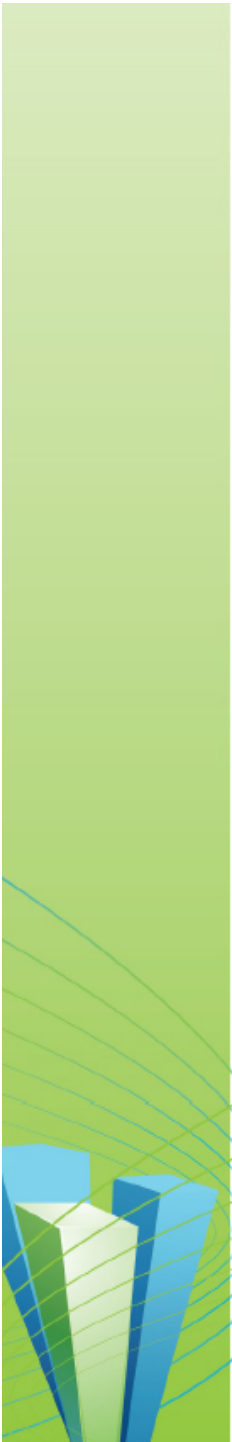


# **l'Existant :** **la Réglementation Thermique Existant**

**L'objectif de réduction de 38% des GES d'ici 2020**  
**repose majoritairement sur le parc immobilier existant, par :**

Un **dispositif réglementaire** d'exigence de moyens attestée (réception) :

- **RT Existant par éléments** ⇒ **performance minimale.**
- **RT Globale** ⇒ bâtiment de référence
  - ✓ **Amélioration** de la consommation énergétique de **30%**  
pour les 5 usages référents
  - ✓ Conditions de **performance énergétique minimale**  
sur l'enveloppe, la Tic, les éléments
  - ✓ Étude de faisabilité technico-économique du **sourcing**  
**énergétique** (introduction EnR)



# l'Existant :

## la Réglementation Thermique Existant

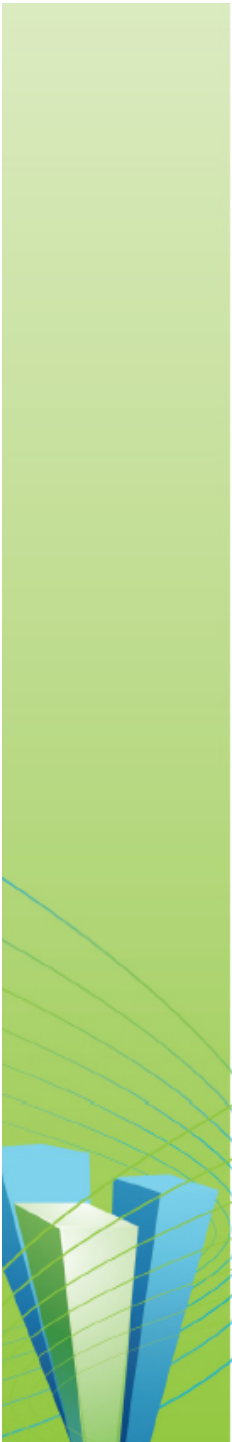
Des **solutions techniques** à rechercher, notamment en RT Globale

- en amont par des audits, par des simulations thermiques dynamiques
- par des bouquets de travaux cohérents et plus performants et par le recours aux EnR

Des dispositifs de **soutien économique** : CPE, CEE

Des **démarches volontaires** d'accompagnement : certifications et labels évolutifs

L'anticipation des démarches vertueuses liées à l'**annexe environnementale** du bail



# Nouvelles règles d'urbanisme : Coup de pouce à l'immeuble vert ?

## 1. La neutralisation des règles locales « anti » construction durable : l'exception au principe ?

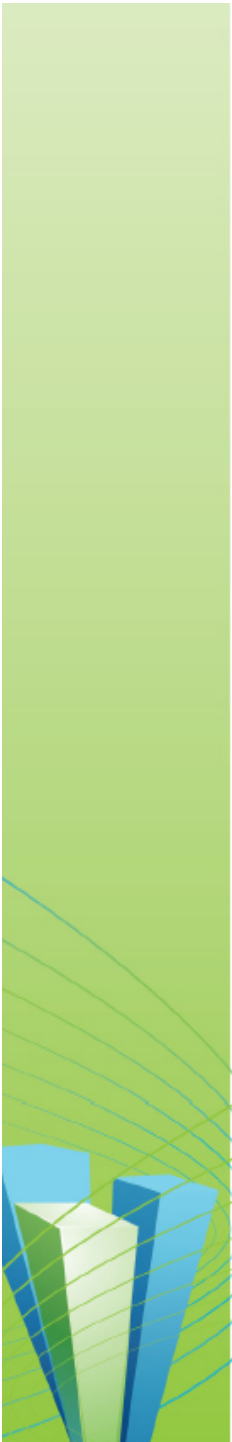
### ■ Un principe...

- ✓ Les autorisations d'urbanisme ne peuvent empêcher :
  - l'utilisation de matériaux ou procédés « durables »,
  - l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales
  - et l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable

### ■ ...aux exceptions multiples :

- ✓ Exclusions de droit : AMVAP, ZPPAUP, secteurs sauvegardés, immeubles classés ou inscrits, périmètres de protection, ...
- ✓ Exclusions « optionnelles » par délibération motivée du conseil municipal après avis motivé de l'ABF

### ■ Incidences pratiques



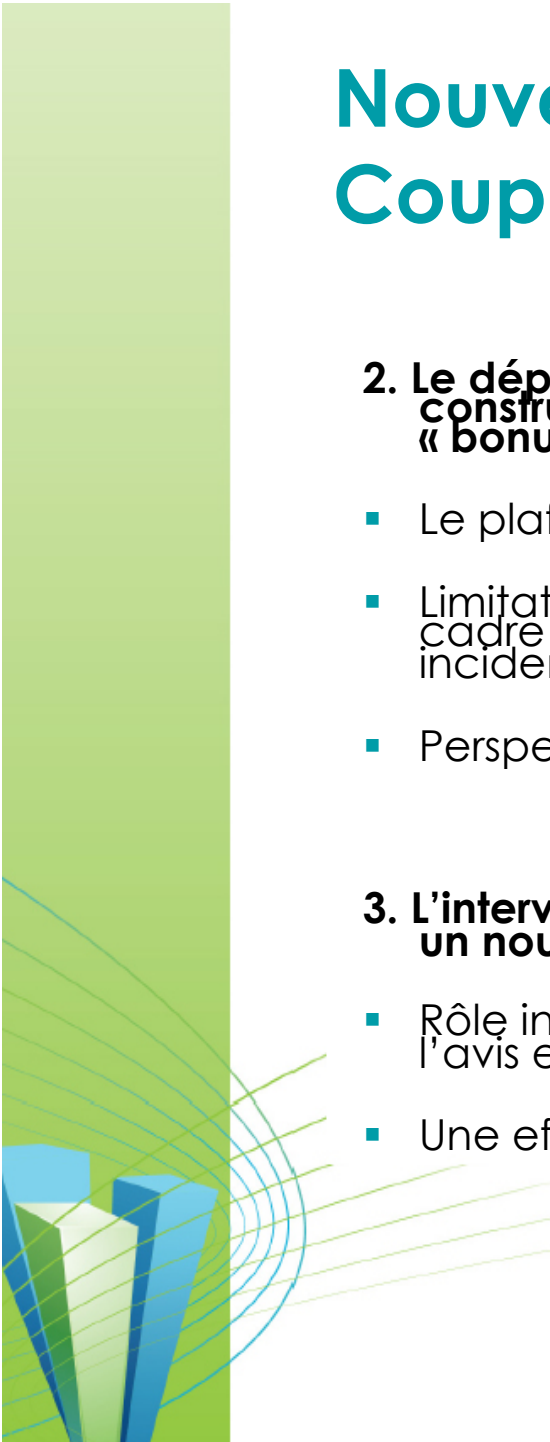
# Nouvelles règles d'urbanisme : Coup de pouce à l'immeuble vert ?

## 2. Le dépassement des règles de densité et de gabarit pour les constructions « vertes » (énergétiquement performantes) : « bonus » ou « malus » de COS ?

- Le plafond est augmenté de 10 %
- Limitation immédiate du champ d'application, y compris dans le cadre des projets en cours d'instruction (secteurs protégés) / incidences pratiques
- Perspectives d'évolution du texte actuel

## 3. L'intervention de l'ABF dans les procédures d'instruction : un nouveau rôle ?

- Rôle inchangé, contrairement aux annonces de la loi Grenelle 1 : l'avis est toujours « conforme »
- Une efficacité procédurale accrue au bénéfice des pétitionnaires





Lefèvre Pelletier & associés

s'engage pour l'environnement

# Gestion de l'immeuble : le bail vert

*Marie-Odile Vaissié  
Véronique Lagarde*

Conférence  
20 octobre 2010  
Hôtel George V

Lefèvre Pelletier & associés • Avocats

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS

# Un nouveau cadre légal : L'annexe verte obligatoire

(Art. L 125-5 du Code de l'Environnement)

« 1. Porte sur les baux **conclus ou renouvelés** portant sur des **locaux de plus de 2 000 mètres carrés** à usage de **bureaux ou de commerces**. Un **décret en** définit le contenu.

2. Le preneur et le bailleur **se communiquent** toutes informations relatives aux consommations énergétiques des locaux. Le preneur permet au bailleur **l'accès aux locaux loués** pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

3. Cette annexe environnementale peut prévoir des obligations faites aux preneurs de limiter la consommation énergétique des locaux.

4. Effet le **1er janvier 2012** à l'égard des baux conclus ou renouvelés à partir de cette date. Effet trois ans après l'entrée en vigueur de la loi [Grenelle 2] pour les **baux en cours** (soit le **14 juillet 2013**).



# Deux types d'actifs aux enjeux différents

## NEUF

- Exemples étrangers
- Labels et certifications
- BBC 2005 ou RT 2012
- Autres dispositions  
Lois Grenelle
  - ✓ Informations vertes
  - ✓ Eco-produits
  - ✓ Recyclage bio-déchets
  - ✓ Véhicules électriques et vélos

## Bailleur

- Maintien ou amélioration des performances
- Obtention d'un label ou d'une certification et amélioration du « rating »
- Vérification des performances de l'actif pour éviter incohérence DPE
- Engagement de performance du gestionnaire ou du constructeur

## Preneur

- Maitrise des charges énergétiques
- Outil de dialogue pour la mise en œuvre de la politique DD de l'entreprise
- Appropriation des objectifs environnementaux
- Optimisation de l'espace dans le respect du confort du personnel
- Garantie de performance ?

# Deux types d'actifs aux enjeux différents

## EXISTANT

**Obligation de travaux tertiaire 2012-2020 :**

## Bailleur

- Pas de partage légal de l'obligation
- Modalités des travaux inconnues
- Probable inefficacité des clauses
- Travaux en site occupé

## Preneur

- Etre associé aux travaux à réaliser
- Travaux = réduction des charges
- Sensibilisation = économie de charges de l'ordre de 25%
- Outil de dialogue pour la mise en œuvre de la politique DD



Lefèvre Pelletier & associés

s'engage pour l'environnement

# La valorisation de l'immeuble et l'investisseur

*Denis François  
Philippe Lefèvre*

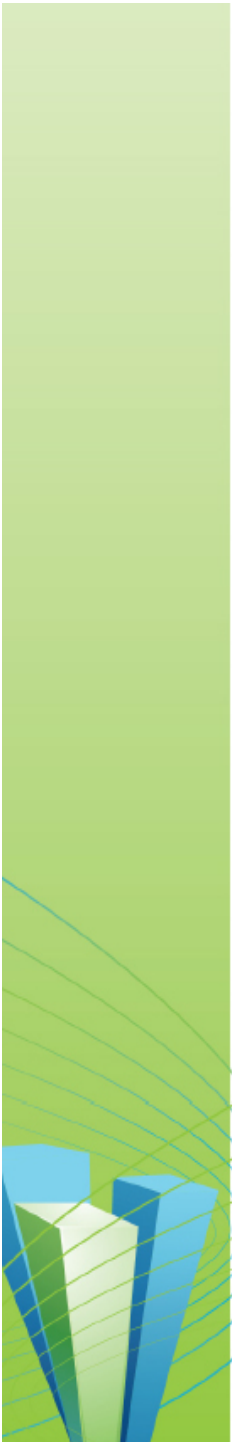
Conférence  
20 octobre 2010  
Hôtel George V

Lefèvre Pelletier & associés • Avocats

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS

# Etat des lieux en 2010

- Aux Etats-Unis, des études récentes font ressortir **une valeur locative supérieure pour les immeubles verts.**
- En Europe, les propriétaires et Asset Managers ne constatent pas de valeur locative supplémentaire.
- Les leviers de création de valeur liés aux performances environnementales:
  - Les loyers bruts (faible impact aujourd'hui)
  - Les charges (sujet complexe)
  - La qualité du cash flow (le vrai sujet)
  - Les taux de rendements
- Les analyses faites par les professionnels font néanmoins état d'une **liquidité locative supérieure.**



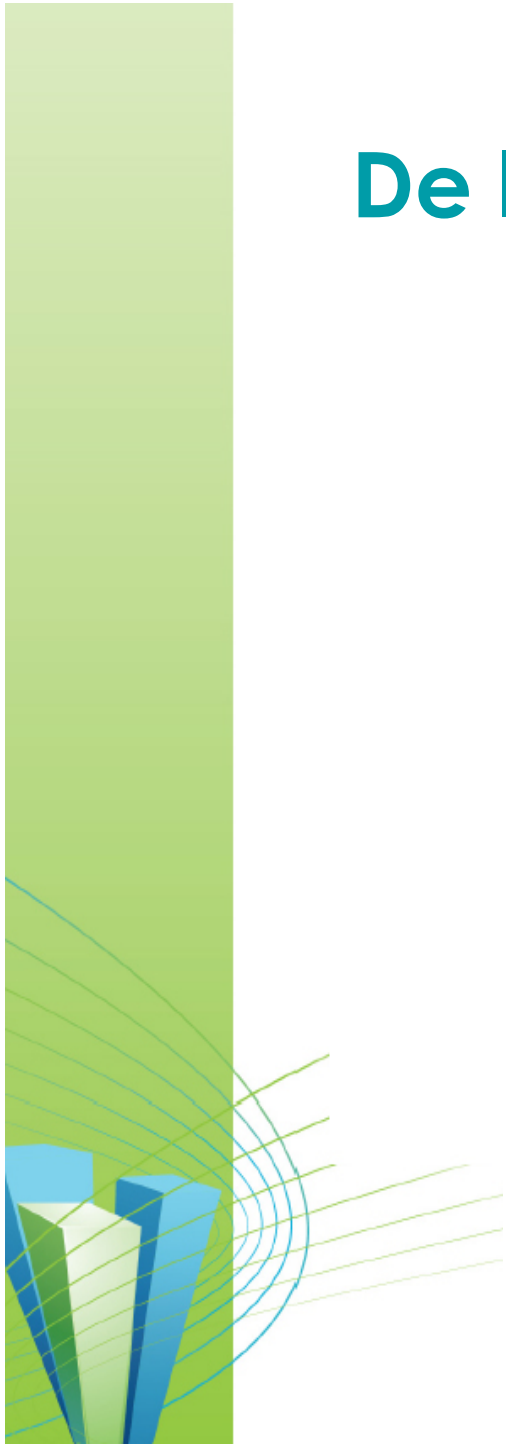
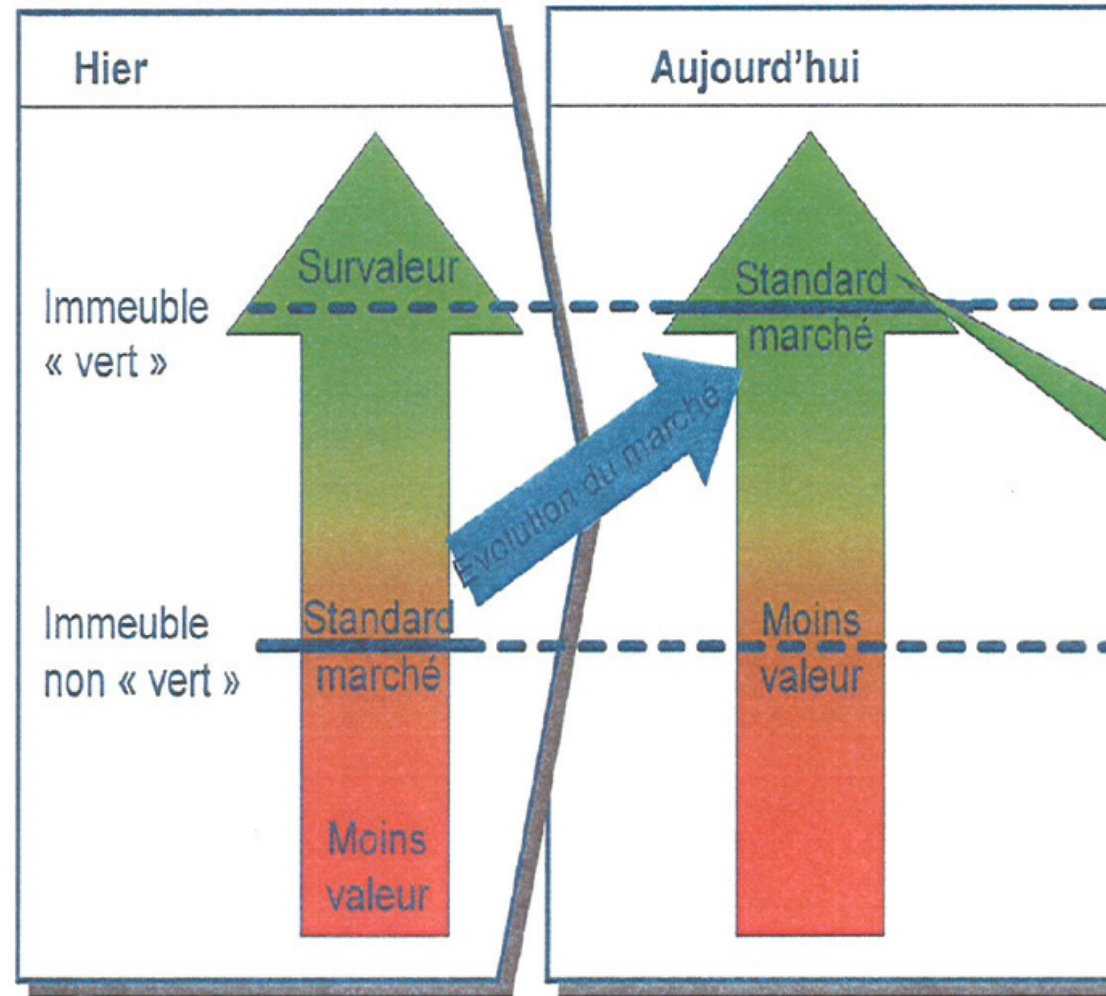
# Etat des lieux en 2010

- Les études aux États-unis montrent une valorisation supérieure pour les immeubles verts, les raisons :
  - Les risques liés à l'évolution réglementaire et fiscale
  - La responsabilité sociale des investisseurs
  - L'étroitesse de l'offre

Tout ceci devrait conduire aussi en Europe à une survaleur mais...



# De la sur valeur à la sous valeur



# Les pistes d'amélioration

- **Charges locatives et charges propriétaires :**  
homogénéiser leur présentation et généraliser leur communication aux utilisateurs et aux Experts
- **Actualiser et utiliser un classement ou une cotation physique,**  
technique et environnementale des immeubles
- Développer ou généraliser les initiatives visant à réunir **un consensus sur des critères de base** (initiative Bureau Veritas, Etiquette Verte)
- **Accélérer le processus** d'établissement de plans de travaux d'investissement ou de mise en conformité pour le parc existant
- Rester en **veille active sur les transactions** sur les marchés, en détaillant mieux les caractéristiques des immeubles





Lefèvre Pelletier & associés

s'engage pour l'environnement

# Du côté de l'étranger quelles sont les bonnes pratiques ?

*Christian Béaur*

Conférence  
20 octobre 2010  
Hôtel George V

Lefèvre Pelletier & associés • Avocats

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS

# Les bonnes pratiques

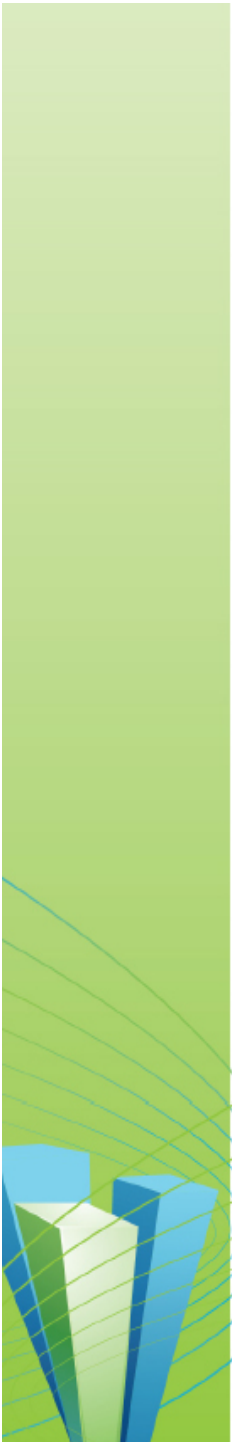
Les conférences mondiales sur la lutte contre le changement climatique et les émissions de gaz à effet de serre ont impulsé des initiatives majeures dans le secteur du bâtiment

## Dans le monde :

- **UNEP** Sustainable Buildings & Construction Initiative and UNEP Finance Initiative
- **Groupes de travail ISO TC 59/SC17** «Construction Durable»
- **World Green Building Council**
- **World Business Council for Sustainable Development** : « Energy efficiency in buildings » report

## Aux Etats-Unis :

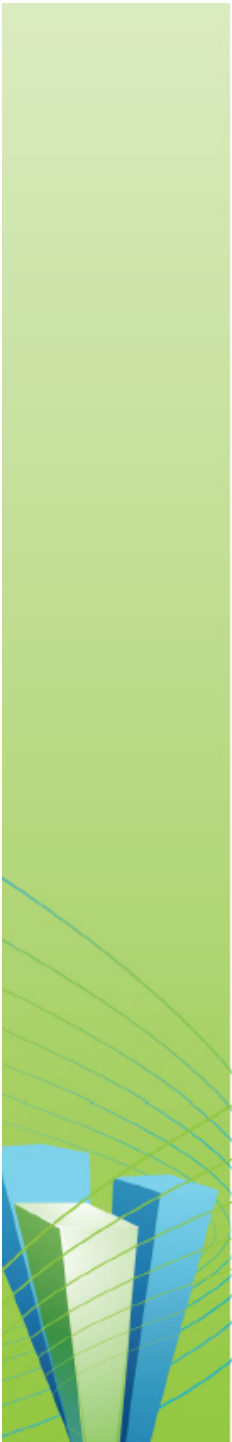
- **Executive Order 13514 of Oct. 5, 2009** : Federal Leadership in Environmental, Energy and Economic Performance : bâtiments soutenable dans localités soutenable, construction zero-net-energy entre 2020 et 2030, Guide des Principes pour les bâtiments durables
- **Climate Registry Information System**
- **Label « Energy Star » et certification LEED** (Construction, rénovation, exploitation-maintenance)



# Les bonnes pratiques

## En Europe :

- **Eurocodes de Construction** (stabilité, durabilité, sécurité)
- **Directives** Produits de Construction, Produits Chimiques REACH, DPEB 2, Efficacité énergétique dans les utilisations finales et SSE
- **CEN 350** (standards perf. Envt des bâtiments sur cycle de vie)
- **Label LEnSE** (for Environmental Social & Economics of Buildings), **International Sustainability Alliance**
- **Labels pays d'efficacité énergétique :**  
Minergie (CH), Passivhaus (D), BBC-Effinergie (F), ...
- **Certifications Environnementales :**  
HQE, BREEAM, DGNB, ... s'étendent sur l'exploitation-maintenance





Lefèvre Pelletier & associés  
s'engage pour l'environnement

## Pour aller plus loin :



[www.grenellemodedemploi.com](http://www.grenellemodedemploi.com)

Téléchargez la brochure Lois Grenelle Mode d'Emploi  
Téléchargez les slides de la conférence

Publication mensuelle 21 Fiches Pratiques "Le Moniteur"  
Edition complète des fiches en Janvier 2011



Conférence  
20 octobre 2010  
Hôtel George V

Lefèvre Pelletier & associés • Avocats

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS