

Energies renouvelables, stop ou encore ?

*Conférence animée par Orlando Catarina, Economiste au département Economie et Sciences Humaines - CENTRE SCIENTIFIQUE ET TECHNIQUE DU BATIMENT
Mercredi 2 décembre 2009*

Intervenants

- **Jean-Louis FOESSEL, Président du Directoire – SOGARIS**
- **Véronique LAGARDE, Avocat associé - LEFEVRE PELLETIER & ASSOCIES**
- **Pascal PLOTTEGHER, Directeur Immobilier – ESSILOR INTERNATIONAL**
- **Francis SUAREZ, Président Directeur Général – EVERBAT**
- **Guy VICENTE, Président Directeur Général - SCHÜCO**

Introduction :

Depuis le Grenelle de l'environnement, l'idée selon laquelle le bâtiment peut produire de l'énergie (on parle alors de bâtiment à énergie positive) a fait son chemin. Ces idées sont fortement génératrices de valeur pour le secteur immobilier, à la fois pour les utilisateurs, mais aussi pour les propriétaires. Notre modèle économique étant fondé sur l'utilisation de l'énergie, il est naturel de s'intéresser aux énergies renouvelables. Cependant, il convient de faire attention aux informations qui fondent nos décisions en matière d'énergies renouvelables, qui doivent être les plus objectives possibles et non relever de « l'idée reçue ».

A. Présentation du secteur des énergies renouvelables et de ses enjeux

- **Guy Vicente, Schüco**

Aujourd'hui les motivations pour utiliser les énergies renouvelables sont avant tout économiques. L'installation sur des bâtiments de systèmes permettant de produire de l'énergie est avant tout vue comme un investissement sur lequel nous attendons un retour sur investissement, que ce soit du point de vue des ménages ou des investisseurs.

A cela va s'ajouter, dans le cadre du Grenelle de l'environnement, des obligations en termes de consommation énergétique des bâtiments. A moyen terme, cette consommation devra être réduite à 50 KW/m² pour les bâtiments du secteur tertiaire contre 250KW/m² en moyenne aujourd'hui. L'un des moyens pour atteindre ce seuil est donc de produire de l'énergie et d'optimiser le rapport énergie produite / énergie consommée.

De plus, l'utilisation des énergies renouvelables ne doit pas se faire au détriment de l'aspect architectural du bâtiment ou du confort de l'occupant.

La France a pris du retard en matière d'énergies renouvelables. L'Allemagne et le Japon ont commencé à développer ces technologies il y a maintenant 20 ans alors que la France n'a commencé que très récemment le développement de cette filière. Le récent démarrage de la Chine (dont la production d'énergie renouvelable a dépassé celle de l'Allemagne) et des Etats-Unis vient donner un certain élan au secteur.

- **Francis Suarez, Everbat**

La France produit actuellement 135MW d'électricité propre alors qu'une centrale nucléaire permet à elle seule d'en produire 900 à 1300 selon sa taille. Cependant, nous assistons aujourd'hui à un envol de cette production, qui a augmenté de 54MW/an rien qu'au premier semestre 2009 grâce à la baisse des coûts des installations liée à une prise de conscience des enjeux, à des actions politiques ambitieuses, mais aussi à des facteurs conjoncturels : surproduction de la filière espagnole, montée en puissance des technologies chinoises..., et cela dans un marché où la matière représente 70% du coût du produit.

L'objectif en France est de produire 5400MW/an d'électricité grâce à ces technologies d'ici à 2020. Pour cela, le prix du KW/heure doit baisser pour être compétitif face aux autres sources d'énergie car à terme, les accompagnements tarifaires vont être amenés à disparaître.

B. Les technologies disponibles

- **Guy Vicente, Schüco**

Les technologies permettant d'atteindre ces objectifs sont arrivées sur le marché français récemment. Celles-ci relèvent avant tout du bon sens. Refroidir le bâtiment est beaucoup plus consommateur d'énergie que le chauffer, l'utilisation de l'air extérieur par exemple permet d'économiser beaucoup d'énergie, grâce à des systèmes intégrés qui vont gérer la ventilation en fonction des températures intérieur et extérieur. La capacité naturelle de refroidissement du bâtiment est ainsi combinée avec d'autres technologies : panneaux photovoltaïques, géothermie, pompes à chaleur... Les entreprises produisant ces technologies proposent alors des enveloppes pour bâtiments tertiaires alliant toutes ces technologies.

Nous voyons donc que les progrès technologiques récents nous permettent à la fois de consommer moins d'énergie et d'en produire, tout en procurant à l'acheteur des solutions garanties et durables.

- **Francis Suarez, Everbat**

On trouve actuellement sur le marché des technologies correspondant à tous types de besoins et à tous types de budgets, les panneaux photovoltaïques représentant 42% de la demande. Les solutions les plus basiques sont évidemment les moins onéreuses mais leur mise en œuvre se fait souvent au détriment de l'esthétisme du bâtiment. Les technologies les plus performantes sont les différents types de pompes à chaleur et la moins performante est la géothermie, ce qui se voit non seulement à travers les économies et la production d'énergie mais aussi le coût.

Au-delà des énergies renouvelables, des initiatives ayant pour but la maîtrise de l'énergie participent à cet élan. Le Contrat de Performance Energétique, mis en place par EDF et ses partenaires, en fait partie. Cela vous permet de financer tous vos investissements en énergies renouvelables par les économies.

C. Les points sensibles

- **Francis Suarez, Everbat**

La filière est aujourd'hui aidée par certains dispositifs : avantages fiscaux, prix de rachat de l'électricité aux ménages élevé...

Certains problèmes techniques émergent. Ceux-ci peuvent être liés à la structure des bâtiments (étanchéité, acoustique, mécanique), à la maturité des technologies (et donc à leur assurabilité, il convient alors d'être attentif aux certifications). De plus, la construction ou la rénovation d'un bâtiment demande l'intervention de tous les corps de métiers de l'immobilier, lesquels ne sont pas forcément formés aux problématiques des énergies renouvelables. Un besoin de compréhension du système demeure dans ce domaine.

L'un des facteurs clés de la réussite d'une installation de systèmes produisant de l'énergie renouvelable est l'anticipation. Il est très difficile d'intégrer de telles problématiques à un bâtiment dont la réalisation est déjà avancée.

- **Véronique Lagarde, Lefèvre, Pelletier et Associés**

En outre, la réglementation en la matière relève de ce que l'on appelle le « mille-feuille réglementaire », le cadre juridique étant très complexe. Les différents corps de règle sont :

- Les règles d'urbanisme
- Le droit des baux. Une des questions qui se pose actuellement est la suivante : Peut-on, quand on est bailleur, ajouter des clauses « vertes » dans les nouveaux baux signés sans mettre en péril la limitation de la clause de destination ?
- Autorisations de construire : certaines incertitudes demeurent quant aux déclarations à faire ou autorisations à demander pour mettre en place une installation produisant de l'énergie.
- Cinq grandes autorisations sont nécessaires pour monter un projet d'installation de systèmes de production d'énergie verte (loi de février 2000), lesquelles peuvent être longues à obtenir.

Une autre question qui se pose est celle du financement de ces projets. Si l'on choisit le financement bancaire et la gestion de la centrale par un prestataire externe, les banques demandent des sûretés réelles que seul un bail à construction ou un bail emphytéotique peuvent procurer.

De plus il y a un flou juridique quant au pourcentage de consommation d'énergie que l'on peut compenser par la production d'énergie du bâtiment, ce qui est important dans le cadre de l'application des textes du Grenelle de l'environnement.

Deux grands types de montages juridiques existent : soit on décide de faire produire l'énergie par un prestataire au moyen d'un bail emphytéotique ou à construction (le bail civil étant possible mais n'offre pas de sûretés réelles, nous en revenons donc au problème du financement), soit le propriétaire choisit d'exploiter sa centrale lui-même.

Dans tous les cas, il est infiniment plus facile d'un point de vue juridique et financier d'intégrer ces systèmes à de nouvelles constructions que de les implanter dans des bâtiments existants.

D. Un exemple : Sogaris

- **Jean-Louis Foessel, Sogaris France**

Sogaris est propriétaire de plusieurs centaines de milliers de mètres carrés d'entrepôts en France et a expérimenté l'installation de membranes photovoltaïques (5000 m²) sur le toit d'un de ses entrepôts à Marseille.

Sogaris n'ayant pas anticipé l'installation de cette technologie, il a été impossible d'installer des panneaux photovoltaïques. Elle a donc fait appel à une technologie plus récente donc plus risquée (faute de retour d'expérience) : les membranes photovoltaïques.

Une des difficultés rencontrées a été que les Sociétés Civiles Immobilières ne sont pas autorisées à revendre de l'électricité. Il a donc fallu créer une structure ad hoc car nous voulions réaliser nous-mêmes l'investissement afin de conserver la liquidité du bâtiment (ce qui n'est pas évident quand on passe par un prestataire).

L'investissement total a été de 2M d'euros, pour une production d'électricité correspondant à la consommation de 130 foyers. Le TRI de cette opération est de 9,5%, ce qui est aujourd'hui correct pour un investissement immobilier.

E. Le point de vue de l'utilisateur

- **Pascal Plotegher, Essilor International**

L'utilisateur occupant étant le dernier maillon de la chaîne, il a certaines attentes quant au bâtiment. La première pour Essilor est de polluer très peu. En ce sens, Essilor peut être qualifiée d'éco-entreprise et a été une des premières entreprises du CAC 40 à publier son bilan carbone.

La seconde concerne le coût. Construire un bâtiment HQE ne coûte pas beaucoup plus que de construire un bâtiment standard, contrairement à ce qui est souvent dit dans les médias. Il faut seulement que les technologies propres soient intégrées dès le premier coup de crayon de l'architecte. Il faut pour cela que tous les acteurs soient intéressés par la performance énergétique du bâtiment, quitte à signer des contrats à moyen terme avec ceux-ci, en particulier les constructeurs.

La troisième attente est d'être autonome. Pour une entreprise, produire et utiliser sa propre énergie permet d'être à l'abri des crises énergétiques qui peuvent avoir lieu. Ce point est un avantage compétitif majeur pour un industriel.

Cependant, il ne faut pas négliger la réduction de la consommation d'énergie au profit de la production. Il faut apprendre à consommer moins, éduquer les collaborateurs, modifier la culture d'entreprise. Tout ce dont nous avons parlé aujourd'hui ne peut passer que par l'écocitoyenneté.

Questions du public

Nous avons parlé de la qualité, de l'importance des certifications, or, seuls quelques produits ont l'avis technique du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment. Conseillez-vous d'autres normes de qualités, en particulier pour les produits étrangers ?

- **Orlando Catarina**

Il existe un certain nombre de produits sur lesquels nous avons un recul assez important, ceux-ci relevant du domaine traditionnel. Ce n'est pas le cas pour tout ce qui est panneaux photovoltaïques. Les assureurs donnent beaucoup d'importance aux avis techniques de ce type de produits car cela les élève au même rang que les produits traditionnels. La procédure de certification est très lourde, elle demande douze à dix-huit mois. L'objectif des pass-innovations est d'accélérer la diffusion de ces produits. De plus, des spécificités françaises font que ces certifications sont importantes aux yeux des assureurs.

*Compte rendu rédigé par Loïc HENRIOT
Etudiant de la Chaire Immobilier ESSEC-BNP Paribas Real Estate*