



## **Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés**

Entre

**L'Etat**, représenté par :

**Cécile Duflot, Ministre de l'Egalité des Territoires et du Logement,**

**Philippe Martin, Ministre de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie,**

Le **Plan Bâtiment Durable**, représenté par Philippe Pelletier, Président,

Et

**AEW Europe**, représentée par François Grandvoinet, responsable de l'Asset Management France,

**Allianz Real Estate France**, représentée par Patrick Stekelorom, Responsable du Développement Durable,

**Altarea Cogedim**, représentée par Jacques Galvani, Directeur Délégué à la Présidence,

**Amundi Immobilier**, représentée par Nicolas Simon, Directeur Général,

**Banque Populaire Lorraine-Champagne**, représentée Yves Sand, Directeur du Développement Durable et de la RSE,

**BNP Paribas Cardif**, représentée par Marc Tentillier, responsable Développement Durable,

**BNP Paribas REIM France**, représentée par Jacqueline Faisant, Présidente,

**BNP Paribas REIS France**, représentée par Lucie Bordelais-Charneau, Responsable des investisseurs stratégiques à l'international de la ligne métier Investment management de BNP Paribas Real Estate,

**Castorama**, représentée par Bruno De La Chesnais, responsable Développement Durable,

Le **Centre Scientifique et Technique du Bâtiment**, représenté par Bertrand Delcambre, Président,

**COFELY Services GDF-SUEZ**, représentée par Mathieu Davrou, Directeur Immobilier,

**Crédit Agricole Immobilier**, représenté par Guy Bernfeld, Directeur Général,

**Dalkia France**, représentée par Pierre de Montlivault, Directeur des nouvelles offres énergétiques,

**EDF**, représentée par Jean-François Vaquieri, Directeur Immobilier,

**Foncière des Régions**, représentée par Yves Marque, Secrétaire Général,

**GDF-SUEZ**, représentée par Bernard Loubière, Directeur Immobilier Groupe et Logistique,

**Gecina**, représentée par Philippe Depoux, Directeur Général,

**La Française REM**, représentée par Xavier Lepine, Président du Directoire,

**Poste-Immo**, représentée par Christian Cléret, Directeur Général,

**SCPI PFO<sub>2</sub>**, représentée par Jean-Christophe Antoine, Directeur Général de PERIAL Asset Management,

**Société de la Tour Eiffel**, représentée par Odile Batsere, Directrice de la gestion immobilière et environnementale,

**Unibail – Rodamco**, représentée par François Cantin, Directeur groupe de l'Ingénierie Immobilière et du Développement Durable,

**Université Paris-Dauphine**, représentée par Etienne Desmet, Directeur Général des Services,

**Université de Technologie de Belfort-Montbéliard**, représentée par David Bouquain, Directeur du département Energie et Environnement,

Avec le soutien de :

**L'Association des Directeurs Immobiliers**, représentée par Christian Cléret, Président,

**Le Conseil National des Centres Commerciaux**, représenté par Jean-Michel Silberstein, Délégué Général,

**La Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières**, représentée par Dorian Kelberg, Délégué Général,

**La Green Rating Alliance**, représentée par Nicolas Zakharia, Directeur technique développement durable AEW Europe.

**L'Institut Français pour la Performance du Bâtiment**, représenté par Jean-Pierre Auriault, Président,

**L'Observatoire de l'Immobilier Durable**, représenté par Lois Moulas, Directeur.

## Préambule

### **Le secteur du bâtiment, au cœur de la transition énergétique**

Avec près de 44% de la consommation d'énergie finale de notre pays, le bâtiment est le secteur économique le plus énergivore. Chaque année plus d'une tonne d'équivalent pétrole est consommée par chaque Français. Le bâtiment génère 123 millions de tonnes de CO<sub>2</sub> par an, soit près du quart des émissions nationales de gaz à effet de serre.

C'est pourquoi, en application des engagements européens de la France en la matière, le secteur du bâtiment fait l'objet d'un ambitieux programme de réduction des consommations énergétiques d'au moins 38 % d'ici 2020. Cet objectif contribuera à mettre la France sur la trajectoire de son engagement de réduire de 30 % ses consommations d'énergie fossile d'ici 2030 et de 50 % sa consommation d'énergie à l'horizon 2050, comme l'a annoncé le Président de la République à l'ouverture de la deuxième conférence environnementale le 20 septembre 2013.

Parmi l'ensemble du parc, les bâtiments du secteur tertiaire public et privé (bureaux, commerces, bâtiments éducatifs et autres bâtiments tertiaires) représentent près de 850 millions de mètres carrés et se caractérisent par le niveau élevé de leur consommation énergétique. Avec un quart des surfaces bâties de notre pays, le secteur tertiaire représente un tiers des consommations.

En conséquence, l'article 3 de la loi du 2 juillet 2010 dispose que : « *Des travaux d'amélioration de la performance énergétique sont réalisés dans les bâtiments existants à usage tertiaire ou dans lesquels s'exerce une activité de service public dans un délai de 8 ans à compter du 1er janvier 2012. Un décret en Conseil d'Etat détermine la nature et les modalités de cette obligation de travaux, notamment les caractéristiques thermiques ou la performance énergétique à respecter en tenant compte de l'état initial et de la destination du bâtiment, de contraintes techniques exceptionnelles, de l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite ou de nécessités liées à la conservation du patrimoine historique* ».

### **La préfiguration du décret d'application de l'article 3 de la loi du 12 juillet 2010**

L'Etat a aussitôt engagé une large concertation en vue de préparer le futur décret : par lettre de mission du 22 septembre 2010, Etienne Crépon, directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages auprès du Ministère de l'Egalité des Territoires et du Logement et du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie, a chargé Philippe Pelletier, président du Plan Bâtiment Durable, de lancer cette consultation et de déterminer les grands équilibres qui pourraient caractériser le processus de rénovation énergétique du parc tertiaire.

Par lettre de mission du 21 décembre 2010, Philippe Pelletier a ainsi chargé Maurice Gauchot, président de CBRE France, de rassembler l'ensemble des acteurs du parc tertiaire public et privé afin de présenter des recommandations de nature à contribuer à la rédaction du décret d'application déterminant la nature et les modalités de cette obligation.

Au terme de cette large consultation, le rapport déposé par Maurice Gauchot a élaboré un certain nombre de recommandations de méthode et d'objectifs : il a été salué par l'ensemble des acteurs de l'immobilier tertiaire et a exprimé un large consensus.

### **La volonté des acteurs de s'engager en faveur de l'efficacité énergétique**

Conscients de la nécessité d'organiser un mouvement coordonné de rénovation énergétique du parc tertiaire public et privé, des acteurs du secteur ont décidé d'anticiper la mise en application de l'obligation future de rénovation, dont le décret sera publié en 2014 conformément au souhait exprimé par le Président de la République le 20 septembre 2013, en souscrivant de manière citoyenne aux orientations ci-après exprimées.

Ils souhaitent que cette charte suscite un mouvement d'ensemble en faveur de l'amélioration de l'efficacité énergétique, du bien-être des utilisateurs des locaux et de l'activité économique de la filière du bâtiment et de l'immobilier.

\*\*\*\*\*

Par la présente charte, et en préfiguration du futur décret organisant la rénovation énergétique du parc tertiaire public et privé, les parties signataires s'entendent sur les dispositions suivantes :

#### **Article 1 – Engagements collectifs de méthode pour réduire la consommation énergétique des bâtiments tertiaires**

Les signataires déclarent, par la présente, s'engager dans la diminution de la consommation énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés.

##### **La méthode**

A cette fin, les signataires déclarent inscrire leur action dans les recommandations du rapport déposé par Maurice Gauchot, en particulier :

- Mobiliser les trois leviers principaux d'amélioration de la performance énergétique des immeubles tertiaires : mobilisation des utilisateurs, amélioration de l'exploitation et de la gestion technique, travaux d'aménagement des locaux, de rénovation du bâti et/ou des équipements techniques ;
- Fixer l'objectif de performance à atteindre, non pas de manière uniforme pour tous les immeubles, mais en tenant compte du niveau de performance initiale du bâtiment considéré et des travaux déjà réalisés, en visant une réduction de la consommation énergétique d'autant plus élevée que la performance de départ est faible ;
- Apprécier les efforts de réduction de la consommation rendue possible par la coopération de toutes les parties prenantes (propriétaire et

occupant), soit immeuble par immeuble, soit en prenant en compte le patrimoine dans son ensemble ;

- Prendre en compte le caractère rentable et soutenable des investissements réalisés ;

- Cibler l'effort en écartant du périmètre immobilier concerné certains bâtiments du fait soit de leur surface, soit de leur statut juridique en copropriété, soit de leur destination particulière<sup>1</sup>. Les signataires s'engagent à porter l'effort sur les bâtiments de plus de 1000 m<sup>2</sup> et peuvent, s'ils le souhaitent, prendre en compte les surfaces plus petites.

Pour ce faire, les dispositifs suivants pourront être mis à profit :

- Développer les bonnes pratiques des utilisateurs et optimiser l'exploitation et la maintenance des sites ;

- Développer des modes d'emploi vertueux des immeubles, notamment après chaque campagne de travaux, y compris aménagement de locaux ;

- Mettre en place des plans de progrès pour les grands immeubles (plus de 10 000 m<sup>2</sup>) décrivant à la fois les actions et les travaux réalisés et à réaliser pour atteindre les objectifs ;

- Mettre en œuvre les dispositions relatives à l'annexe environnementale au bail, conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi du 12 juillet 2010, les objectifs énergétiques de l'annexe environnementale se référant en particulier à celui défini dans la présente charte ;

- Conclure des contrats de performance énergétique ;

- Introduire l'affichage des consommations énergétiques dans les immeubles ;

- Développer les labels, certifications et méthodologies associées pour établir et suivre la performance énergétique et environnementale des immeubles existants.

### Les ambitions

**Les signataires s'engagent à lier la mise en œuvre de leur plan de progrès à la déclaration d'un niveau d'objectif en matière d'économie d'énergie ainsi qu'à la communication de ce plan de progrès et, à intervalles réguliers, des résultats obtenus.**

---

<sup>1</sup>Les bâtiments mentionnés à l'article 4.2 de la directive européenne 2010/32/UE, les ateliers ou locaux de production annexes aux bureaux ou aux commerces ainsi que ceux nécessaires à la délivrance de services publics, les locaux chauffés à moins de 12°C, les entrepôts frigorifiques et les entrepôts relevant du classement ICPE assimilables à des locaux industriels.

Cet objectif est comptabilisé suivant les consommations réelles tous usages, en énergie primaire ou finale et à usage constant, par rapport à une situation de référence correspondant à une date comprise entre 2006 et 2013 et laissée au choix du déclarant, lequel pourra également choisir l'unité de mesure la plus pertinente de l'intensité d'usage. Il est laissé aux déclarants la possibilité d'inclure ou non la consommation relative à leurs process spécifiques.

Dans l'esprit des recommandations précitées, cet engagement de réduction de consommation d'énergie s'exprime sous la forme d'un résultat à atteindre, chacun ayant la liberté des moyens mis en œuvre pour atteindre l'objectif.

## **Article 2 – Soutien des organismes collectifs**

Les organismes collectifs signataires s'engagent à diffuser et promouvoir les dispositions de la présente charte.

Ils élaboreront des documents méthodologiques destinés à favoriser la bonne appropriation, par chaque partie prenante (propriétaires de locaux, locataires, utilisateurs), des présentes recommandations. Ils favoriseront la remontée des expériences de terrain et la communication des bonnes pratiques.

## **Article 3 – Engagements du Plan Bâtiment Durable**

Le Plan Bâtiment Durable soutient ces engagements ; il veillera à créer les conditions favorables de réussite de ces démarches, notamment à travers des actions d'information et de mobilisation des professionnels.

En particulier, le Plan Bâtiment Durable établira, dans un délai de six mois à compter de la signature de la présente charte, des partenariats avec des réseaux professionnels ou institutionnels susceptibles de venir en appui aux acteurs concernés au niveau local dans leur demande d'amélioration de l'efficacité énergétique de leur parc immobilier.

Par ailleurs, une action sera menée et une organisation proposée pour accompagner de manière adaptée les acteurs du petit tertiaire et des collectivités locales. Cette réflexion sera menée en partenariat avec les acteurs professionnels concernés, par exemple les Chambres de Commerce et d'Industrie, les Chambres de Métiers et de l'Artisanat, ou les associations représentatives des collectivités territoriales.

Il assurera une communication régulière sur la mise en œuvre et le suivi de la présente convention, valorisera les initiatives engagées par les acteurs publics et privés sur leur patrimoine, et encouragera l'organisation de retours d'expérience.

#### **Article 4 – Ouverture de la charte**

La présente charte est ouverte à la signature de tous les acteurs publics et privés du secteur tertiaire, qu'ils soient propriétaires, locataires ou utilisateurs, désireux de s'engager dans une démarche d'amélioration de la performance énergétique de leur parc immobilier, par anticipation de l'obligation future de rénovation.

#### **Article 5 – Suivi de la mise en œuvre de la charte et avenants sectoriels**

Le Plan Bâtiment Durable est chargé de suivre l'exécution de la présente charte et de proposer, le cas échéant, les avenants nécessaires.

Notamment, il pourra être proposé des avenants par secteur d'activité ou catégorie d'actifs, de manière à établir un cadre plus pertinent de mobilisation et de suivi de l'amélioration de la performance énergétique de parcs immobiliers spécifiques.

A ce titre, le Plan Bâtiment Durable constituera un comité de pilotage s'entourant de représentants des parties signataires et des organismes chargés de la mesure et de l'observation du parc tertiaire public et privé.

Le Plan Bâtiment Durable dressera un bilan annuel des actions menées dans le cadre de cette charte, ce bilan étant rendu public.

#### **Article 6 – Durée de la charte**

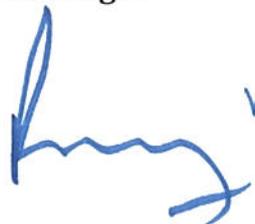
La présente charte prend effet à la date de signature par les parties et s'étend jusqu'à publication du décret d'application de l'article 3 de la loi du 12 juillet 2010.

Fait à Paris, le 31 octobre 2013,

**Cécile Duflot, Ministre de l'Égalité des  
Territoires et du Logement**



**Philippe Martin, Ministre de l'Écologie,  
du Développement Durable et de  
l'Énergie**



**Le Plan Bâtiment Durable**



**AEW Europe**



**Allianz Real Estate France**



**Altea Cogedim**



**Amundi Immobilier**



**Banque Populaire Lorraine-Champagne**

**BNP Paribas Cardif**

**BNP Paribas REIM France**

**BNP Paribas REIS France**

**Castorama**

**Le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment**

**COFELY Services GDF-SUEZ**

**Crédit Agricole Immobilier**

**Dalkia France**

**EDF**

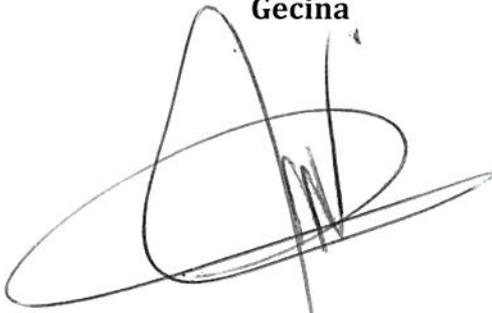
**Foncière des Régions**



**GDF-SUEZ**



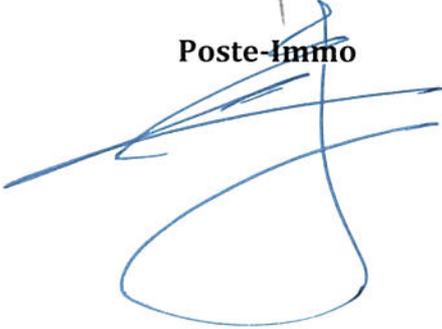
**Gecina**



**La Française REM**



**Poste-Immo**



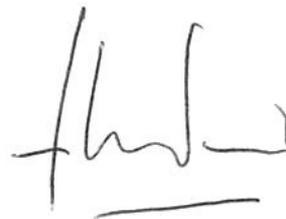
**SCPI PFO<sub>2</sub>**



**Société de la Tour Eiffel**



**Unibail - Rodamco**



**Université Paris-Dauphine**



**Université de Technologie de Belfort-Montbéliard**



**L'Association des Directeurs  
Immobiliers**



**Le Conseil National des Centres  
Commerciaux**



**La Fédération des Sociétés  
Immobilières et Foncières**



**La Green Rating Alliance**



**L'Institut Français pour la Performance  
du Bâtiment**



**L'Observatoire de l'Immobilier Durable**

