

Région

Rénovation énergétique des bâtiments: ça avance...

D'ici 2030, la consommation énergétique des bâtiments à usage tertiaire doit baisser de 40 %, puis de 60 % en 2050. Un défi de taille pour les acteurs du secteur alors que ces chantiers de rénovation représentent souvent de lourds investissements.

Haro sur les passotres thermiques. La réglementation en la matière s'est de nouveau renforcée. Depuis le 1^{er} janvier 2025, les logements - dont le diagnostic de performance énergétique (DPE) est classé G - sont considérés "indécents". Leurs propriétaires ne peuvent plus les louer. L'interdiction s'étendra au critère F dans trois ans.

Qu'en est-il pour les bâtiments du tertiaire ? « Il n'y a pas cette levée de boucliers avec les critères F et G comme dans la location, pourtant, la réglementation est très forte », observe Laurent Chamusot. Il est responsable Sobriété et efficacité énergétique à Aura EE, l'agence régionale d'informations et de conseils (45 salariés) qui intervient dans tous les champs de la rénovation énergétique, des énergies renouvelables et des mobilités. Le décret tertiaire (paru en 2019), il le connaît bien. Il im-

pose une réduction progressive des consommations énergétiques des bâtiments de ce secteur de plus de 1 000 m², de 40 % en 2030 à 60 % en 2050. En France, un peu moins de la moitié de la consommation énergétique provient du secteur du bâtiment et le parc tertiaire représente à lui seul plus d'un tiers de cette consommation.

Une spécificité régionale

Le défi est conséquent. « Le mouvement est là mais il n'est pas assez rapide », estime Laurent Chamusot. Pour accélérer, il faut combiner les différentes solutions. Avant, on se contentait d'un seul dispositif pour un projet. Ce n'est plus le cas. Il faut donc des gens capables de composer un montage financier de la rénovation et arriver à convaincre le maître d'ouvrage.

Créée dans les années 70, Aura EE a évolué en un centre de ressources qui regroupe les principaux acteurs de la rénovation des bâtiments publics et privés. « Une spécificité qui n'existe pas ailleurs et qui porte ses fruits », atteste Laurent Chamusot. Dans ce domaine, la région a 25 % des contrats de

performance énergétique de France (une centaine - ndr). Les acteurs concernés vont d'abord l'intérêt économique à se lancer dans la rénovation énergétique. La crise inflationniste a rappelé aux entreprises que les prix de l'énergie peuvent du jour au lendemain tripler. Dans une perspective d'économie et de stabilité, on observe aussi un fort recentrage sur les énergies locales. »

Des solutions à moindres coûts

Chacun y va donc de son plan de sobriété. Bruno Besançon, responsable des relations institutionnelles à l'Agence 38, l'association de gestion durable de l'énergie en Isère, se souvient néanmoins d'une époque pas si lointaine où le terme de sobriété, trop facilement associé à celui de décroissance, suscitait l'indifférence. Au mieux... Mais ça, c'était avant la guerre en Ukraine et la flambée de la facture énergétique. Le parking d'un bâtiment de ce type doit-il rester alambiqué à 23 degrés ? Plus maintenant. « Avant de partir sur des innovations technologiques ou des rénovations

complètes qui nécessitent des millions d'euros de travaux et sont parfois très longues à amortir, des solutions à moindres coûts, plus simples, sont envisageables, plaide Bruno Besançon. Et elles peuvent avoir un impact significatif sur les dépenses énergétiques et le confort des personnes qui travaillent dans ces établissements. Aux PME et TPE, il faut leur donner des recettes pour, d'abord, faire en sorte que la facture n'impacte pas leur activité. Dès qu'on leur dit qu'elles devraient s'engager dans une rénovation avec de l'isolation thermique par exemple, elles ont beaucoup plus de mal compte tenu de la conjoncture économique. »

Les objectifs du décret tertiaire sont-ils atteignables ? « Il faut le temps que le décret arrive aux acteurs concernés, répond prudemment Bruno Besançon. On a un peu de retard à l'allumage mais même si les prix de l'énergie sont en train de baisser, on ne revient pas en arrière. La société a évolué, avec les nouveaux salariés qui sont très vigilants et font monter le niveau d'exigence en interne, et aussi avec les anciens qui s'interrogent sur l'impact de leur activité. »

• Céline Ferrero



Le bâtiment qui abrite le siège du Crédit Mutuel à Annecy connaît sa première rénovation d'ampleur. Le livrable est prévu dans un an.
Photo Le DL/Jean-Baptiste Serron

« C'est un investissement rentable »



Baudouin de la Varenne, cofondateur de la start-up Ithaque. Photo Ithaque

La start-up Ithaque, créée à Paris et présente en régions dont Auvergne-Rhône-Alpes, s'est fixé un objectif à sa création en 2021 : accélérer la rénovation énergétique des logements par un accompagnement des propriétaires.

Entretien avec Baudouin de la Varenne, l'un des trois

cofondateurs du bureau d'études.

► Une étude de l'Ademe a révélé que trois rénovations sur quatre n'améliorent pas la performance énergétique des logements. Vous partagez ce constat ?

« C'est exactement la raison pour laquelle nous avons créé Ithaque. On espère que la réalité s'est améliorée... Ce chiffre traduit un manque d'accompagnement des ménages. En 2006, l'État s'est penché sur la question de la rénovation des logements en mettant en place le DPE pour connaître l'état du parc immobilier. En parallèle, des incitations financières ont été mises en place pour encourager telle ou telle rénovation, mais jamais dans une vision globale du projet. Les ménages se sont retrouvés face à un enjeu

simple, en faisant des travaux par-ci par-là. Or, on sait que ce sont les rénovations d'ampleur qui ont réellement un impact. L'isolation du toit, des murs, le changement des fenêtres, le renouvellement d'air, du système de chauffage... Si on pense mener une rénovation en maximisant les aides, c'est la meilleure manière de faire des bêtises et de se retrouver à minima avec un logement qui n'est pas plus confortable qu'avant. Notre travail est de faire en sorte que nos clients réalisent des économies d'énergie mais il est certain que de nombreuses personnes continuent à se précipiter sur la rénovation énergétique en se disant que c'est simple, alors qu'il faut se faire accompagner. »

► La rénovation est un projet aussi complexe qu'onéreuse. N'est-il pas

là, l'obstacle ?

« C'est en effet un gros enjeu. Plusieurs choses vont dans notre sens de faciliter ces projets : il y a les aides financières quel que soit le niveau de revenus, le prêt à taux zéro orienté vers la rénovation énergétique mis en place par l'État et qui peut monter jusqu'à 50 000 €. On peut coupler ça de manière intelligente avec un prêt pour ne pas avoir trop de trésorerie à solliciter. Des solutions existent et si l'on prend l'ensemble des paramètres en compte, ma conviction est que la rénovation énergétique est un investissement rentable. »

► Le contexte économique a-t-il un impact sur l'engagement des propriétaires et sur votre activité ?

« Il a un impact mais on a la

chance d'être sur un marché en croissance. On est en dessous des objectifs de rénovation énergétique fixés par l'État mais c'est justement le moment important d'investir pour économiser sur la facture tous les mois. L'enjeu, et c'est ce qu'on essaye de réaliser dans nos audits énergétiques, est d'arriver à modéliser des travaux qui soient couverts par les économies à venir. La baisse des transactions immobilières a forcément un impact. Bien que l'année 2024 reste en dessous de ce que l'on avait espéré, on observe davantage de projets de rénovation qui ont un impact sur la facture énergétique. C'est ce chiffre que l'on suit et tout l'enjeu, en 2025, est d'avoir une tendance beaucoup plus importante. »

► Propos recueillis par C.F.

GF Façades : l'isolation par l'extérieur a le vent en poupe

Depuis Méry en Savoie, l'activité de GF Façades, expert de l'isolation et du ravalement de façades, bénéficie de l'effet rebond des aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), 50 % de ses clients étant des particuliers. « Avant, notre activité était davantage orientée vers les professionnels, constate Thomas Schohn, responsable commercial chez GF Façades, mais depuis trois ans, la tendance s'est inversée, les particuliers prenant un peu plus de place. »

Le spécialiste de cette entreprise, créée en 1996, tirevoque des raisons conjoncturelles liées au resserrement des droits à construire, qui fragilisent le neuf, ainsi que la forte inflation du prix des matériaux, qui pousse les Français



L'entreprise savoyarde est spécialisée dans l'isolation extérieure et le ravalement de façades. Photo GF Façades

à se tourner vers la rénovation. Dans ce contexte, les dispositifs de l'Anah jouent aussi leur rôle. « Nous sommes spécialisés dans deux corps de métier, précise le responsable, l'isolation par l'extérieur, qui représente 60 à 70 % de notre

chiffre d'affaires, et le ravalement de façades, qui est très socialement. Aujourd'hui, les aides ont un vrai impact car elles sont des facteurs de levier chez les particuliers, pour prendre des décisions. » En s'appuyant, par déduc-

tion, sur les grilles de revenus clients, GF Façades (2,1 M€ de chiffre d'affaires en 2023, une douzaine de collaborateurs) estime que 80 à 85 % des dossiers particuliers traités bénéficient de ces aides. Du côté des copropriétés, qui génèrent des chantiers longs de trois à quatre mois, un projet sur deux se trouve là aussi en partie pré-financé.

Le biosourcé, une tendance forte

Dans ce contexte, les habitations situées en campagne tirent davantage leur épingle du jeu que celles situées en pleine ville, notamment à Aix-les-Bains et Chambéry où, selon Thomas Schohn, « les politiques locales et les plans

locaux d'urbanisme tendent à imposer des règles dissuasives vis-à-vis de travaux d'ampleur ». Ici, la valeur portée au patrimoine historique peut en effet freiner certaines rénovations qui ne seraient pas en accord avec leur environnement immédiat.

Pour cette année 2025, l'activité devrait rester soutenue dans le secteur, avec une tendance forte : le recours aux matériaux isolants biosourcés. « Les isolants synthétiques représentent encore 60 % des matériaux utilisés mais le recours à la laine de roche, à la laine de bois et au liège, ne cesse de croître pour représenter 15 à 20 % de notre activité », conclut Thomas Schohn.

► Laurent Gannas