Grenelle : quelles conséquences sur l'immobilier ?

La FNAIM et l'Institut de droit immobilier et d'administration de biens (IDIAB) de l'Université Lyon 3 ont organisé la semaine dernière les Premières assises des conséquences du Grenelle de l'environnement sur l'immobilier du Rhône.

Les entreprises de la FNAIM accueillent très régulièrement, depuis une vingtaine d'années, les étudiants de l'IDIAB, institut qui propose un ensemble de diplômes allant de la première année de Licence au Master 2. Ces formations évoluent très rapidement. A tel point qu'il faut maintenant apprendre à concilier immobilier et environnement, deux sujets qui n'étaient jusque-là que peu compatibles. Sylvain Grataloup, directeur de l'IDIAB, va même jusqu'à dire que le Grenelle vient restreindre aujourd'hui l'ancestral droit de propriété. C'est la conséquence du pacte écologique lancé par Nicolas Hulot en 2007 à la suite duquel le président Sarkozy a réuni les associations environnementales. Réunion qui a débouché sur le Grenelle de l'environnement et une loi de programmation relative à sa mise en œuvre votée à l'unanimité par l'Assemblée Nationale le 3 août 2009. Cette loi dite Grenelle 1 assigne des objectifs à la France dans de nombreux domaines. Dans l'immobilier, une nouvelle réglementation sur la performance énergétique des bâtiments neufs se fait jour. Les bâtiments existants devront quant à eux réduire leur consommation énergétique de 38 % s'ils subissent une rénovation. Pour cela, des incitations fiscales sont d'ailleurs mises en place. Mais la crise débarque. Les transactions immobilières s'étiolent. La taxe Poids lourds est abandonnée, la taxe Carbone reportée. Le Grenelle 2, qui devait apporter des outils d'application de la première loi, fait apparaître des divergences. 1 625 amendements sont déposés, 619 sont retenus, le consensus n'existe plus. Le Grenelle 2 est affaibli et n'est voté qu'à 314 voix contre 213. « Le Grenelle est un échec », lance Sylvain Grataloup, qui introduisait ces assises. Le professeur de droit et avocat y voit deux types de raisons. Des raisons conjoncturelles : Comment les co-propriétés peuvent-elles financer les rénovations ? Comment répercuter les coûts sur les locataires ? Comment gérer un marché composé de logements verts et de passoirs thermiques ? Des raisons structurelles : des projets sont remis en cause (éoliennes), les associations environnementales ont quitté la table des discussions, le président de la République a fait marche arrière.

Se profile une cotation verte des bâtiments

Pour Joan Casanelles, architecte DPLG, urbaniste SFU et enseignant à l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Lyon, même si l'élan politique du Grenelle 1 a été brisé, il faudra bien travailler avec les nouvelles règles. Surtout, il faudra composer avec une démographie galopante et concentrée à 50 % en milieu urbain. Des enjeux difficiles à maîtriser quand la puissance publique n'a plus de foncier disponible pour juguler la spéculation et quand il faut en outre atteindre des performances énergétiques élevées. L'homme regrette que le Grenelle ait davantage visé le bâti pour lutter contre les gaz à effet de serre que les transports. Mais la réglementation a cela pour elle qu'elle impose à court terme des bâtiments producteurs d'énergie.

Pour répondre à toutes ces préoccupations, il faudra, selon Joan Casanelles, réduire la surface de chaque parcelle constructible, choisir l'orientation des bâtiments avec minutie, les rendre compacts -- et dans l'habitat, revenir aux maisons collées – et les implanter géographiquement au regard des distances à parcourir en temps et non en kilomètres. De là se profile une cotation verte des bâtiments. Et l'urbaniste de s'interroger sur l'avenir du marché avec 80 % de logements datant d'avant 1975, donc mal isolés. Et près de 900 millions de m² de bureaux à rénover... Les financements s'appuieront sur les économies d'énergie réalisées. Puis se posera la question des bâtiments à énergie positive. Et le marché sera de nouveau ébranlé. « Quel élément comptera le plus ? », s'interroge-t-il. Les beaux carrelages ou les panneaux solaires ? « Les gens feront-ils le choix de la rente immobilière ou de la rente énergétique ? »

Une bonne transition vers la première table ronde de ces assises portant sur l'avenir de l'immobilier. Et en immobilier d'entreprise, Brice Robert, représentant la FNAIM Entreprises, confirme que les charges, et donc la performance énergétique, seront l'un des enjeux. « Les critères de choix des entreprises sont aujourd'hui très orientés par le développement durable. Et l'investisseur y pense également beaucoup pour avoir un patrimoine de valeur à terme.

« Tout le monde sait faire du BBC... sur le papier ! »

Même démarche pour le petit propriétaire d'une PME. Ce qui nous amène à être de plus en plus précis dans les descriptifs et à nous interroger sur les locaux qui ne seront pas performants... » Frédéric Marchal, président de la Fédération des Promoteurs Constructeurs, remarque que la performance environnementale dans le neuf oblige à travailler différemment. Architectes et bureaux d'études ne peuvent plus intervenir l'un après l'autre sur un projet. Ils doivent travailler de concert. Et surtout, suivre la qualité d'exécution du chantier, devenue prépondérante. Même analyse pour Fabienne Marcoux, de l'agence d'architecture TEKHNE : « Il faut une intelligence collective, travailler en mode systémique. Et suivre le chantier. Tout le monde sait faire du BBC... sur le papier ! »

Serge Derderian, de la commission « Aménageurs fonciers et marchands de biens » de la FNAIM du Rhône, s'interroge sur la scission opérée entre le neuf et l'ancien. « Nous travaillons de la même façon sur tous les bâtiments. Après le 1er janvier 2011, les annonces indiqueront la performance énergétique et bientôt les bâtiments BBC seront à rénover ! Pourquoi ne pas être passé tout de suite au bâtiment passif ? », lance-t-il un brin provocateur...

A.R.

Votre prêt immobilier aux meilleures conditions
CAFPI
53 rue Tronchet - 69006 - Lyon - Tél : 04 72 43 02 02
139 av Félix Faure - 69003 - Lyon - Tél : 04 72 34 02 02
NÉGOCIER, C'EST NOTRE MÉTIER www.cafpi.fr