

Les travaux sont-ils rentables ?

Les Echos n° 21070 du 01 Decembre 2011 • page 10

Plus les immeubles sont petits plus la rénovation coûte cher.

Le parc tertiaire n'échappera pas à la rénovation. Certains travaux sont incontournables comme l'isolation, la climatisation, l'éclairage... Les avis divergent, en revanche, sur leur coût et leur intérêt. « *Personne ne peut confirmer qu'ils entraîneront une augmentation de loyer ou de la valeur vénale d'un bien, mais ce dont nous sommes à peu près sûrs c'est que l'inaction pénalisera le bâtiment.* » C'est l'avis de Méka Brunel, directeur général pour l'Europe de la SITQ, (Caisse des Dépôts du Québec), et chargée pour l'observatoire régional de l'immobilier d'entreprise (Orie) d'une étude sur l'obsolescence du parc de bureaux. « *Les grandes signatures ne s'intéressent qu'à des biens de qualité environnementale certifiée. Si l'investisseur reste inactif son bâtiment va devenir une "non-valeur", ne pourra accueillir que des locataires qui déménagent souvent, paient de petits loyers. Au fil du temps, cet actif devient obsolète* », souligne Philippe Pelletier le président du plan Bâtiment Grenelle.

Vider les locaux

Le jeu en vaut-il vraiment la chandelle et à quel moment ? « *La décision ne sera pas la même pour un immeuble situé sur les Champs-Élysées, à la Défense ou à Vélizy* », explique Nicolas Beuvaden, directeur de Sinteo, un bureau de conseil. Dans les deux premiers cas, la rareté de l'offre peut encore convaincre des locataires de choisir des immeubles anciens, pas forcément au top de la modernité; à Vélizy, c'est moins sûr. « *On trouve sur ce marché des bureaux récents de qualité qui sont de très sérieux concurrents pour nos immeubles anciens. Si nous voulons les relouer, nous n'avons que le choix de les rénover* », témoigne Jacqueline Faisant directeur général de BNP Paribas Reim (lire ci-après). Autre variable, la taille : restructurer une tour suppose d'abord de la vider de son unique mais important locataire ou, ce qui peut prendre plus de temps, de tous ses occupants, les uns après les autres. Son propriétaire doit ensuite étudier la faisabilité économique et technique du chantier, « sortir » l'immeuble du marché pour plusieurs années, le temps des travaux. Entre le départ d'IBM de la tour Descartes dans le quartier de la Défense et la remise sur le marché du même bâtiment rebaptisé « Ekho », en 2013, cinq ans se seront écoulés, sans revenu locatif pour la foncière Icade. Les propriétaires d'un immeuble de moins de 5.000 mètres carrés choisissent parfois de lancer les travaux en site occupé, sans attendre le départ des locataires. D'autres profitent de l'arrivée d'un nouveau pour réaliser en même temps les travaux exigés par le preneur et la mise aux normes des lieux. « *Dès la parution du référentiel HQE Rénovation nous avons engagé 3 actions lourdes, dont les 3.139 mètres carrés du 20 rue de la Victoire à Paris. Pour un budget total de 5,6 millions d'euros, [près de 1.800 euros par mètre carré ndr], explique, par exemple, Patrick Stekelorom, du groupe Allianz Real Estate France. Nous avons adapté les locaux à l'activité du nouveau locataire Cegos et renforcé le profil environnemental de l'immeuble pour obtenir la certification NF HQE Tertiaire. La consommation énergétique visée est de 114 kWh par mètre carré par an, ce qui représente une baisse de 33 %.* »

Baisser la facture énergétique

Sur les petites surfaces, comme sur les grandes, il n'est pas toujours indispensable de tout revoir : « *plusieurs audits révèlent que l'on peut faire baisser de 15 % à 20 % sa consommation d'énergie en effectuant des gestes simples* », indique Philippe Pelletier. L'installation de compteurs pour contrôler les consommations d'électricité, de chauffage et de climatisation et la mise en place d'un tableau de bord permettent de mieux gérer sa facture énergétique. « *Un guide de l'utilisateur ou un bail "vert", qui précisent les règles à respecter par les locataires et les propriétaires, sont des outils qui accompagnent cette démarche* », ajoute Maurice Gauchot, président de CB-Richard Ellis, en charge pilote de la préparation du décret « parc existant ». Encore faudrait-il que paraissent les décrets de mise en application de ces outils.

BAYA DERRICHE