

Axel Schoenert, architecte
à l'agence Axel Schoenert
Architectes Associés (ASAA)

« **Les relations de travail** entre les différents acteurs **s'améliorent.** »

Business Immo : En tant qu'architecte, comment travaillez-vous avec les acteurs d'un projet pour le rendre performant énergétiquement ?

Axel Schoenert : Plus tôt la relation de travail s'établit entre les différents acteurs du projet, mieux c'est. En travaillant main dans la main avec les différents partenaires, on apporte des idées novatrices et on fait vraiment avancer les choses, surtout sur la question des performances énergétiques d'un bâtiment. Aujourd'hui, il y a beaucoup de bonne volonté de la part de tous les acteurs, pour que les relations de travail s'améliorent et qu'elles soient plus harmonieuses.

BI : Qu'entendez-vous par là ?

AS : Ce qui est dommage, c'est que l'architecte est souvent missionné avant le BET alors que nous avons besoin des calculs. Je me bats pour avoir les chiffres, c'est essentiel pour mener à bien le chantier et atteindre les objectifs fixés. Je constate néanmoins, depuis quelques années, un vrai changement : aujourd'hui, j'arrive de mieux en mieux à convaincre les maîtres d'ouvrage de viser une certification dans leurs travaux de construction ou de rénovation. C'est une première et c'est la preuve que les choses sont vraiment en train de changer. Dans le chantier de rénovation de l'immeuble Paris Eight, nous avons travaillé très en amont avec MEAG, le propriétaire. Nous avons respecté au mieux leur propre charte environnementale et nous avons réussi à réduire la consommation énergétique de 60 % de l'immeuble (*éclairage, chauffage, climatisation*). Les pays nordiques et l'Allemagne en particulier sont beaucoup plus en avance sur la France sur ce point-là. Ils sont presque obsédés par la consommation énergétique et se sentent très concernés par cette problématique.

BI : Qu'est-ce qui explique cette différence d'implication ?

AS : Par comparaison, on constate que les charges s'élèvent à 20 % du loyer en Allemagne, contre 10 % pour l'Île-de-France. Cet écart est dû au fait que les loyers français sont considérablement plus élevés. C'est dérisoire et n'incite pas assez à réagir. Il faut que les utilisateurs aient conscience du rôle qu'ils ont à jouer. Mais je ne crois pas au double loyer, qui consiste à donner une sorte de malus ou de bonus si les objectifs de performance sont bien ou mal respectés. Si les utilisateurs changent les paramètres de la GTC, que peut-on y faire ? Le travail doit commencer dès le lancement du projet et impliquer toutes les parties.



de dépassement des économies visées.

La première conséquence de cette mutation, c'est la nomination quasi-systématique d'un responsable énergie, environnement, santé dans chaque immeuble ou groupe d'immeubles. Une enquête de l'Observatoire du Management de l'Immobilier a démontré que 82 % des entreprises avaient engagé une démarche environnementale et que 65 % d'entre elles avaient une direction du développement durable, un point d'entrée crucial pour des propriétaires qui cherchent à sensibiliser leurs locataires. Car, contrairement aux idées reçues, « *il est possible de faire évoluer le comportement des occupants* », indique Jean Carassus, soulignant l'exemple de cet utilisateur qui a réussi à faire passer progressivement la température moyenne de ses bureaux de 23°C à 20°C et de cet autre qui a réduit de 60 à 40 % le tri de ses déchets en l'espace de deux ans.

Pour infléchir les comportements, la technique classique de la matraque et/ou de la carotte est utilisée à l'envi. Une des options envisagées consiste à lier l'intéressement salarial et les consommations d'énergie, d'eau et de papier. « *Une partie du bonus du directeur immobilier est calculée sur la même base* », ose même Jean Carassus. Les choses évoluent là aussi très vite. « *Un investisseur se plaint que les utilisateurs n'acceptent pas de hausse de loyer liée à l'amélioration des performances environnementales de leur immeuble* », ajoute le spécialiste. Cyclique par essence, le marché immobilier est actuellement favorable aux locataires. A la prochaine inversion de cycle, une hausse de loyer devrait être plus facile à négocier. Mais pour accepter de telles hausses, le locataire aura besoin de garanties de performance. Les deux éléments sont indissociablement liés. « *Des hausses de loyer pour performance énergétique pourraient alors apparaître sur le marché en inversion de cycle* »...