

BÂTIMENT

Une « épave énergétique » devient un modèle d'économies

A partir d'un bâtiment des années 1980, le Gesec se dote d'un siège social pour un coût raisonnable.

DE NOTRE CORRESPONDANT
À TOURS.

Le Gesec, un groupement d'intérêt économique des entreprises du secteur sanitaire et climatique, vient de s'affranchir du casse-tête du développement durable : comment agrandir ses locaux et mieux les chauffer tout en dépensant moins, le tout sans investir dans du neuf ? Cet ensemble de 300 sociétés spécialisées dans le chauffage, la climatisation ou la plomberie, qui pèsent plus de 1 milliard d'euros de chiffre d'affaires, vient de se doter d'un nouveau siège social dans un bâtiment construit en 1987 et laissé libre par l'ancienne direction régionale Centre-Ouest de Peugeot, à Saint-Avertin, près de Tours (Indre-et-Loire). Le prix des 1.000 mètres carrés rénovés revient à 700.000 euros.

Outre son bardage en sapin finlandais, qui fait office d'isolation par l'extérieur, ce parallélépipède a le mérite de répondre à l'ambitieux cahier des charges du Grenelle de l'environnement. De la classe D, la plus énergivore, en cours à l'époque du pétrole bon marché, on est passé à la classe A, la plus économe. En l'occurrence, la réglementation imposera 50 % d'économies d'énergie aux bâtiments publics dès 2010 et au privé en 2012, afin d'atteindre le standard BBC (bâtiment basse consommation). Le Gesec va donc plus loin en divisant par quatre la consommation énergétique du bâtiment : 47,7 kilowattheures par mètre carré, contre 211 kilowattheures par mètre carré auparavant.

Si l'aspect le plus spectaculaire se loge sur la façade sud, grâce à 36 mètres carrés de panneaux photovoltaïques permettant de vendre de l'électricité à EDF, l'intérêt technique réside ailleurs. « Nous avons rendu le bâtiment



En combinant plusieurs technologies, le bâtiment rénové est passé de la classe D, la plus énergivore, à la classe A, la plus économe.

quasi hermétique », décrit Pauline Mispoulet, directrice du Gesec. Le vitrage a pris de l'embonpoint, les plafonds isolés sont plus bas. L'air est renouvelé par une ventilation à double flux qui régule la température intérieure grâce à l'inertie du bâti. « On arrête de ventiler les bureaux avec de l'air froid l'hiver par exemple », précise Pauline Mispoulet. *La chaleur de l'air ambiant évacué réchauffe l'air provenant de l'extérieur, et donc nous dépensons moins de chauffage.* » Tout cela a un prix : le génie climatique s'élève à 250.000 euros, c'est le poste de dépenses le plus important. De plus, le serveur informatique de cette structure de 22 salariés alimente en calories une pompe à chaleur.

700 euros par mètre carré

« Rien n'est révolutionnaire, toutes les techniques sont connues », analyse Richard Coignard, patron de LBE Fluides, une société de conseil à la maîtrise d'ouvrage dans le domaine énergétique. « La démonstration primordiale de cette éco-rénovation, c'est un investissement limité à 700 euros

du mètre carré. Pour le neuf, on sait faire. Pour l'ancien, qui représente 98 % du bâti, c'est un immense défi », poursuit cet ingénieur intéressé pour de futures réhabilitations d'hôpitaux, de lycées et de toutes autres constructions d'après-guerre baptisées « épaves énergétiques », parce qu'elles laissent fuir les calories et consomment beaucoup d'énergie.

L'astuce réside en fait dans le

montage financier, précisément là où le bât blesse pour la plupart des bâtiments qui visent la haute qualité environnementale. Les 700.000 euros ont été empruntés auprès du Crédit Agricole sur sept ans. Le bail a été négocié avec le propriétaire, la foncière nantaise Ouest Pierre Investissement. Celle-ci a accepté de minorer de 20 % le loyer, et le bail de neuf ans accorde une priorité de renouvellement au Gesec, afin qu'il bénéficie d'un retour sur investissement. « Notre propriétaire touche moins mais plus longtemps et dispose d'un bâtiment en avance sur les normes de la future réglementation thermique 2010 : c'est le meilleur calcul pour tout le monde », résume Pauline Mispoulet, qui conclut : « Une entreprise qui loue ses locaux ne doit pas se priver d'engager des travaux de remise aux normes. Un calcul à moyen terme lui apporte une plus-value. »

Cet exemple montre que les contraintes environnementales ne sont pas hors de portée. Ce qui ouvre des perspectives pour tout l'immobilier tertiaire construit depuis l'après-guerre.

STÉPHANE FRACHET