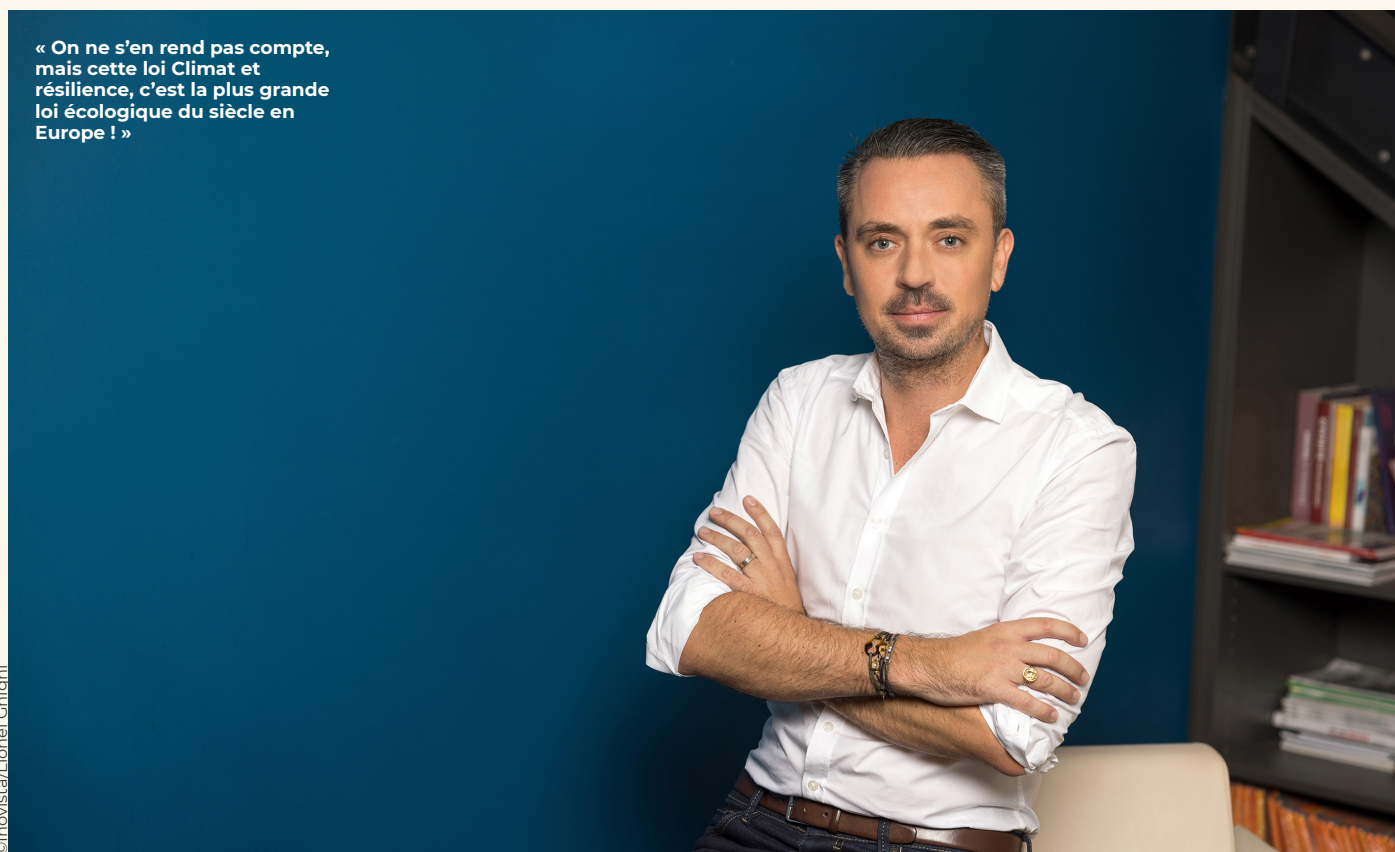


VINCENT LE BALINER, GÉRANT D'INOVISTA :

« Il y a un business gigantesque dans la transition énergétique des bâtiments »

Fondateur et dirigeant d'Inovista, spécialisé dans le conseil en immobilier d'entreprise, Vincent Le Baliner rappelle que plus de 5 000 entreprises sont directement impactées par les nouveaux textes sur la transition écologique à La Réunion. Avec d'importantes obligations de réduction de leur consommation d'énergie pour les bureaux, commerces et entrepôts. Des milliers d'emplois à la clé pour ceux qui sauront saisir l'opportunité.

Propos recueillis par Hervé Chossat



©Inovista/Lionel Ghigghi

L'Éco Austral : Quelles sont les obligations que les entreprises doivent intégrer dans leur stratégie RSE concernant la transition énergétique en matière d'immobilier ?

Vincent Le Baliner : L'immobilier, c'est environ 45 % des émissions de CO₂ entre la construction et l'exploitation des bâtiments. Deux grands

textes imposent des obligations nouvelles aux entreprises : la loi Climat et résilience et le Dispositif éco énergie tertiaire (DEET) plus communément appelé décret tertiaire. D'après ce dernier texte, adopté en 2019, l'ensemble des locaux, commerces, bureaux, locaux d'activité et de stockage qui font au moins 1 000 m² ou qui sont situés dans un ensemble

de plus de 1 000 m² sont concernés. Attention ! Une entreprise dans des bureaux de 200 m² est concernée si elle est installée dans un ensemble immobilier qui fait plus de 1 000 m² au total. Les entreprises ont l'obligation d'inscrire leurs consommations énergétiques sur une plateforme dédiée afin d'assurer un suivi des consommations des locataires et

de l'immeuble en lui-même avec ses parties communes, ascenseur, éclairage, etc. Une fois cette consommation annuelle globale déterminée, elle doit être réduite de 40 % d'ici 2030. Dans six ans seulement... Il faut donc aller vite. Les entreprises concernées doivent s'inscrire sur la plateforme de l'Ademe (*Agence de l'environnement et de la maî-*

trise de l'énergie – NDLR), sinon elles encourent une amende de 7 500 euros.

Combien d'entreprises sont-elles concernées à La Réunion ?

Les chiffres ne sont pas communiqués. Selon nos propres calculs, environ 1 400 immeubles et 5 000 entreprises sont concernés à La Réunion ! Quant aux valeurs de référence pour les immeubles neufs, il n'y a par définition pas de consommation existante, nous les attendons toujours... Avec une consommation d'électricité qui explose et des moyens de production limités, si l'on veut de la croissance économique, il faut avoir de la ressource et donc il est évident qu'il faut diminuer la consommation. Le décret tertiaire prévoit un système de notation des immeubles, comme pour les réfrigérateurs, A, B, C... Demain, entre un immeuble classé D et un autre qui est classé A, une entreprise fera



©Serge Maritz

Ombrières à l'aéroport Roland-Garros, en pointe dans l'autoconsommation.

cinq thèmes - consommer, produire, travailler, se déplacer, se loger - l'objectif est de réduire de 55 % les gaz à effet de serre. Avec une grande nouvelle pour le territoire : pour les immeubles de plus de 1 000 m², il y a dans cette loi une obligation de production d'énergie renouvelable. L'idée est de développer massivement l'autoconsommation. Aujourd'hui, très peu d'immeubles incluent cela et il y a un volume de bu-

performant, qu'il ne tourne pas la nuit ou le week-end pour rien et que les gens ont appris le thermostat ! 40 % avec une valeur de l'électricité qui a explosé, si l'on intègre le prix de l'électricité, c'est même beaucoup plus. Si l'on extrapole cet exemple à l'échelle de La Réunion, on voit combien c'est énorme !

La bonne nouvelle pour le territoire, c'est qu'au moment où l'on parle beaucoup de crise de la construction à La Réunion, la transition écologique des immeubles, ce sont des milliers d'emplois potentiels. Aujourd'hui, il y a peu d'entreprises et de cabinets spécialisés et pourtant, il y a un boulevard de business gigantesque.

Un autre enjeu de cette transition concerne la main d'œuvre. Je suis frappé, et tant mieux, par la conscience écologique des plus jeunes. La génération des 25 ans qui arrive dans les entreprises aujourd'hui. Il y a des secteurs qui sont en tension d'emplois, entre autres sur certains postes de cadres dans le tertiaire. Ces éléments de RSE sont aujourd'hui un critère de choix de poste pour eux. Ils posent la question : « *Vous en êtes où de vos obligations ?* » Ceux qui ne sauront pas répondre positivement auront beaucoup de mal à recruter les meilleurs profils.

Est-ce que les entreprises sont conscientes de ces évolutions et obligations ?

On avait à La Réunion une électricité qui était quasiment

gratuite. Personne ne s'est jamais posé la question du coût de cette énergie. Chez nous, lorsque nous présentons des surfaces en commercialisation, nous indiquons le loyer, les provisions pour charges, etc. Inovista aura 14 ans à la fin de l'année et jusqu'à l'année dernière, personne ne m'a jamais posé la question du coût énergétique ! Quand, en 2023, il y a eu à la Une des journaux des boulangers avec leur facture qui avait triplé, là, les entreprises se sont interrogées. Et cela va changer très vite car la multiplication des équipements et l'arrivée des véhicules électriques entraînent une vraie tension sur le réseau. Il faut se rappeler que La Réunion a connu son premier black-out massif hors cyclone il y a un mois et demi... C'est bien pour cela qu'il faut engager ces démarches de toute urgence.

Inovista est également présent à Mayotte. Les enjeux sont-ils les mêmes ?

À Mayotte, il faut aller encore beaucoup plus loin car il y a un gros problème d'accès à la ressource. Nous essayons de rendre les immeubles les plus autonomes possibles et dans tous les domaines. Par exemple, l'archipel a un problème d'accès à l'eau important comme on l'a vu de façon critique. Il faut demain installer absolument dans tous les immeubles neufs des systèmes de récupération d'eau et faire un tout petit peu bouger la loi pour pouvoir utiliser l'eau récupérée dans les évacuations sanitaires. De même, toutes les constructions neuves devraient être en autoconsommation solaire. Le réseau électrique est en extrême tension et l'île va connaître demain une explosion des constructions pour loger les habitants, les entreprises, les fonctionnaires, il faut que ça parte bien tout de suite. Là encore, les perspectives de business et d'emploi sont très importantes. Il ne faut pas voir toutes les nouvelles obligations comme des contraintes, mais réellement comme des opportunités.

« LES ENTREPRISES CONCERNÉES ENCOURENT UNE AMENDE DE 7 500 EUROS. »

le choix pour loger son activité d'un immeuble classé A. Sinon il y aura une discordance entre le dire et le faire. Elle ne pourra pas dire je m'engage dans la RSE et je vais dans un immeuble qui consomme beaucoup plus que les autres. D'ailleurs, l'État compte beaucoup plus sur l'affichage public des bonnes, ou mauvaises, pratiques que sur les amendes pour faire avancer ce dossier.

Au-delà de ce décret tertiaire, les entreprises doivent aussi composer avec la loi Climat et résilience qui a elle aussi un impact important ?

On ne s'en rend pas compte, mais cette loi Climat et résilience, c'est la plus grande loi écologique du siècle en Europe ! Autour de

business gigantesque à développer.

Chez Inovista, nous avons trois activités : le consulting, la gestion et la commercialisation. Nous gérons environ 150 immeubles, 400 sociétés sont locataires dans nos immeubles, et nous avons près de 70 immeubles soumis au décret tertiaire. Nous avons fait ce travail sur les données et, par exemple, sur un immeuble de bureaux de 3 000 m², nous avions un groupe froid de la fin des années 2000. On l'a changé, on l'a « horodaté » et on a travaillé avec les locataires sur la production de froid, le réglage des thermostats... Des choses simples. Un an plus tard, la baisse de la facture est de 40 % ! Tout simplement parce qu'on a un groupe froid