

À LA UNE

Énergie : coût et sobriété, décret tertiaire, panneaux solaires ; accélérer oui mais conserver du bon sens qui permette d'exploiter les magasins



Depuis quelques mois, le sujet de l'énergie est au cœur des préoccupations des enseignes du commerce et du débat public.

Aucune entreprise n'a attendu 2022 pour travailler sur les économies d'énergie dans les magasins. Mais, il ne fait aucun doute que l'année fut celle de l'accélération sous le double impact de l'augmentation très forte des coûts des contrats d'énergie et des risques de rupture d'approvisionnement cet hiver.

Bien entendu, la baisse des consommations a été effective sous la double impulsion du gouvernement (risques de coupure) et des entreprises (réduire les consommations pour limiter les coûts).

Pour les entreprises du commerce, l'énergie est devenue un problème à multiples facettes :

- **La première est celle des coûts d'achat de l'énergie, présentant un véritable mur quasi-infranchissable** dès le premier trimestre, et qui dépasse totalement les seules TPE ou activités de boulangerie et restauration ([lire l'édito en cliquant ici](#)).
- **La mise en place du plan de sobriété décidé entre les acteurs du secteur et présenté au gouvernement.** Il vise en priorité à réduire les températures de chauffage dans les points de vente et les heures d'éclairage au plus proche de celles d'ouverture. Par ailleurs, certaines mesures sont prévues en cas d'éco watt rouge.

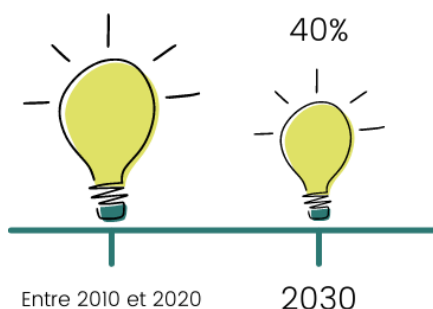
Comme d'habitude, certains ressentent le besoin d'être les meilleurs élèves et, surtout, de communiquer sur des engagements au-delà du raisonnable dans un but sans doute louable à l'origine mais qui, finalement, entraîne des conséquences néfastes et contre-productives.

Nous ne citerons ici qu'un seul exemple. **Certains propriétaires de centres commerciaux ont pris unilatéralement la décision de baisser la température des couloirs de leur galerie marchande à dix-sept degrés** ; ce qui, évidemment, n'est pas une température supportable ni pour les équipes magasins ni pour les clients. Or, comme les boutiques des centres commerciaux sont directement ouvertes sur ces galeries, **les commerçants doivent, de leur côté, chauffer davantage afin d'avoir une température adaptée à l'exercice d'une activité commerciale.**

Conséquence : le bailleur est vertueux en consommant moins mettant ainsi en avant son initiative et expliquant par ailleurs que cela permettra de réduire les charges qu'il refacture chaque année à ses locataires commerçants.

Le problème du côté des commerçants est qu'au-delà des grosses difficultés à gérer les conditions de travail des équipes, beaucoup d'entre eux sont dans l'obligation, à l'inverse, **de surconsommer avec des conséquences négatives sur la consommation globale du centre.** Donc, ce système devient vite très douteux en termes de sobriété et de conséquence sur l'augmentation de la facture d'électricité privative qui sera sans doute supérieure à celle de la minoration des charges locatives refacturées. **En fait, un transfert de charges !** Comme d'habitude, la cohérence et la prise en compte des autres sont impératives pour réussir dans les environnements complexes.

Les températures clémentes de décembre et début janvier ont atténué le problème mais celui-ci va revenir rapidement dès que le froid sera de retour. Souhaitons que les bailleurs concernés aient compris et changent d'attitude.



La mise en œuvre du décret tertiaire visant à baisser de 40 % la consommation d'énergie en 2030 :

- La mise en œuvre des plans d'actions permettant d'atteindre les objectifs de baisses de consommation fixés par le décret tertiaire réclamera des actions tant de la part des bailleurs que des locataires. Sur une partie des actions, il est probable que bailleurs et preneurs devront trouver un terrain d'entente sur les mesures efficaces à mettre en œuvre et la répartition de certains investissements le cas échéant. Le process débutera dans les prochains mois après les saisies par chacun de ses données de consommation d'énergie sur la plateforme gouvernementale Operat.
- **Un dossier qui s'annonce compliqué et particulièrement dans les centres commerciaux** compte tenu de l'imbrication des locaux exploités (échanges thermiques, équipements techniques communs...). Trouver des solutions ne sera certainement pas aisé. Côté locataire, la crainte de devoir supporter des quotes-parts importantes de travaux est très forte et anxiogène. **L'exercice auquel vont devoir se livrer bailleur et preneur sera une preuve s'il en est de la capacité du secteur à travailler ensemble dans le cadre d'un intérêt supérieur (la consommation d'énergie) mais avec un juste partage des valeurs créées** par les actions et investissements mis en œuvre, en prenant tout en compte : consommation énergétique, valeur des actifs, ...

Avouons que le comportement de certains propriétaires ou gestionnaires de centres commerciaux dans le cadre du plan de sobriété tel qu'abordé plus haut ne peut être qu'inquiétant sur la capacité de certains à prendre en compte prioritairement l'intérêt collectif et ne pas raisonner de manière simpliste pour respecter des annonces nationales.

En parallèle, les discussions avec l'administration sont en cours pour permettre l'établissement de valeur de consommation (dite valeur absolue) afin de donner un objectif de consommation d'énergie par m² pour les différentes catégories de commerce puisqu'évidemment la consommation est plus élevée pour l'alimentaire (meubles froids par exemple) que l'habillement...

Ces discussions de concertation sont en cours depuis des semaines mais génèrent des inquiétudes importantes car, évidemment, les locaux de commerce même moins énergivores doivent rester des locaux dont la vocation est de mettre en avant des produits, scénariser... Un usage des locaux très différent de la passivité et de l'usage homogène qui peut être celui des bureaux, par exemple.

Bien entendu, **les dispositifs imaginés par l'administration** permettent la prise en compte de nombreux éléments mais les mécanismes actuellement imaginés **sont trop compliqués et risquent d'être inapplicables pour une grande partie des assujettis.**

De même, **si les valeurs objectifs retenues dans quelques semaines sont trop faibles**, les difficultés opérationnelles, les contraintes fixées au commerce seront très importantes, voire graves ne permettant pas l'exercice de la fonction même du local : exercer l'activité de commercer. Ce serait un problème pour les commerçants bien entendu, mais également pour les propriétaires de locaux de commerce.

Espérons que nous serons entendus dans les échanges actuels pour éviter que les solutions retenues soient démotivantes alors qu'au contraire, nous devons viser la mobilisation et la dynamisation de tous.

Autre dossier préoccupant, celui de la loi de l'accélération des énergies renouvelables. Certes, personne ne peut être opposé au développement des énergies renouvelables. On peut comprendre que certaines ambitions portent sur la mise en œuvre de panneaux photovoltaïques sur les parkings, donc en particulier pour les lieux de commerce. La loi Climat et Résilience votée fin juillet 2021 avait défini des obligations en ce sens pour les futurs lieux de commerce ou en cas de restructuration lourde de ceux-ci.



Mais, le nouveau contexte n'est plus du tout le même. Il s'agit d'un seul coup de faire obligation à tous les parkings de plus de 1500 m² (50/60 places) d'installer des ombrières avec des panneaux photovoltaïques sur 50 % de la superficie du parking. **Mais descendre sur une surface aussi petite génère une dispersion des moyens** (techniques et financiers) au lieu de se concentrer sur des projets plus efficaces. **Plus les surfaces retenues sont faibles plus les obligations sont imposées à de petits acteurs** (propriétaires de locaux commerciaux ou commerçants exploitants) qui se heurteront à une obligation supplémentaire ; l'incapacité à les concevoir et les financer...

Par ailleurs, les délais fixés sont totalement inadaptés à la situation et aux moyens disponibles chez les acteurs du commerce qui doivent par ailleurs investir massivement sur les modèles d'affaires (décarbonation de l'offre en particulier), car c'est l'intérêt de la société et de la planète.

De même, tout le monde sait qu'il faut investir sur le commerce de périphérie pour qu'il reste attractif et se transforme partout en France. Dans de nombreuses villes, le zéro artificialisation nette obligera à travailler sur la densification des zones de commerce, l'un des contextes qui permettra de construire des logements par exemple dans certaines villes.

Mais où est la cohérence ? Comment imagine-t-on moderniser, faire muter, densifier certaines zones commerciales avec la multiplication d'ombrières sur les parkings, donc d'investissements à long terme ou de contrats longs avec des investisseurs tiers ?

On le voit, en matière d'énergie, de transition énergétique, les transformations et les réglementations, réclament de la co-construction et des concertations qui permettent de prendre en compte tous les aspects et les arbitrages les plus intelligents et les plus positifs pour l'intérêt général et le bien commun.

L'objectif est de donner envie aux acteurs de s'engager dans une démarche positive et volontariste.

Il faut inciter, pas seulement contraindre. Il faut accompagner et faire en sorte que les moyens publics et privés s'autoalimentent dans une véritable cohérence.

Il faut aussi que les acteurs privés participent. C'est le cas des propriétaires immobiliers et des exploitants.

Cette coopération ne s'impose pas d'elle-même et réclame la volonté des parties. Cela ne se fera que si les deux protagonistes y ont intérêt.

Un vrai enjeu pour les prochains mois et années dans le domaine de la transition/transformation énergétique.

Celle-ci sera ce que nous en ferons et la mise en place de réglementations et obligations qui s'empilent n'est pas suffisante pour y parvenir. Le commerce et ses acteurs doivent être et veulent être des acteurs positifs de la transformation énergétique et territoriale, encore faut-il en créer les conditions et prendre en compte les acteurs du secteur dans les réflexions ■