

Le séquestre se met au service de l'environnement

Dans l'écoquartier parisien Clichy-Batignolles, la garantie financière facilite l'atteinte d'objectifs écologiques tout en renforçant le dialogue entre aménageur et promoteurs.

C'est une pratique qui gagne à être connue. Dans le dossier de concours de l'écoquartier parisien Clichy-Batignolles (XVII^e) lancé en 2009 par Semavip, le mécanisme de séquestre était décrit comme une « somme bloquée lors de l'acte de vente et restituée (...) après la livraison du programme, lorsque l'opérateur immobilier a apporté la preuve qu'il atteint les niveaux de performances fixés » par le cahier des prescriptions environnementales et de développement durable (CPEDD). Quand la Semavip cède

les concessions du secteur d'aménagement à Paris Batignolles Aménagement (PBA) en octobre 2010, l'aménageur applique cette « garantie financière équivalente à 4% du montant de la charge foncière (...) placée sous séquestre et restituée à l'issue du diagnostic de livraison attestant du respect des prescriptions ».

Engagements vérifiables. « Une équipe AMO a travaillé sur les performances environnementales à atteindre », précise Catherine Centlivre, chargée d'opération à PBA. Résultat, l'écoquartier s'est fixé des objectifs de performance ambitieux (consommation de chauffage inférieure à 15 kWh/m².an, tendre vers un bilan carbone neutre...). Le suivi a été effectué dans le cadre d'une mission d'AMO développement durable sur la ZAC Clichy-Batignolles, par Tribu jusqu'en 2012 - notamment sur la phase conception de lots du secteur est -, puis par Indigo. Lors de la signature de la promesse et de l'acte de vente, l'opérateur immobilier a pris des engagements vérifiables jusqu'à la livraison. En contrepartie, il se voit consigner un pourcentage de la charge foncière séquestré chez le notaire jusqu'à réception. « C'est une forme de "dissuasion nucléaire" qui diffère du séquestre environnemental basé sur des certifications, et où la charge de la preuve était renvoyée à un organisme certificateur », explique Nicolas Rougé, responsable du développement durable à la Semavip de 2008 à 2012 et aujourd'hui dirigeant du cabinet de conseil Une autre ville.

Les opérateurs immobiliers se sont vite mobilisés : « Avec ce dispositif, le sujet environnemental a été pris au sérieux, constate Nicolas Rougé. Les DG ont même pris les dossiers techniques à bras-le-corps ! » Certains objectifs peuvent être négociés, voire aménagés, parfois même avant le projet d'acquisition foncière. C'est ainsi qu'a procédé Emerige pour le lot 07/Java de Clichy-Batignolles, un programme de bureaux d'une superficie de 24 200 m² livré en juin et vendu à Cardif. « Lors de l'acquisition de la charge foncière et jusqu'à la fin de la conception, nous sommes

entrés dans une phase de participation qui sort complètement des schémas classiques, en y associant PBA, l'AMO environnemental ou le BET fluides », raconte Julien Desenepart, directeur de programmes. Pour pallier l'absence de climatisation dans les bureaux, « l'immeuble dispose d'une soufflerie équipée de brasseurs d'air, illustre-t-il. Et le séquestre a été levé post-réception dans le respect de nos engagements. »

Agenda contraint. Si l'Ile-de-France peut se prêter au séquestre environnemental en raison d'un marché tendu, « il semble peu judicieux de l'appliquer sur des marchés en retrait », note Nicolas Rougé. Par ailleurs, le séquestre est levé lors du contrôle du respect des prescriptions à la livraison, « mais ce contrôle n'est pas forcément un gage de la performance réelle du bâtiment, tempère le dirigeant. Or, il est difficile de prolonger la période du séquestre pendant dix ans. Tout au plus pourrait-on aller au-delà de l'année de parfait achèvement, souvent atypique en termes de performances. Le séquestre aura toutefois permis aux opérateurs d'atteindre un palier. » A tel point qu'une nouvelle étape a été franchie en 2017 : PBA s'est lancé dans le projet de gouvernance énergétique Cordees - un smart grid soutenu par l'Union européenne - dans le secteur ouest de l'écoquartier. ● Laurent Duguet

Des objectifs peuvent être négociés avant même le projet d'acquisition foncière.



SENEGIO GRAZIA ARCHITECTES BRENNAC ET GONZALEZ

Sur le programme de bureaux du lot 07/Java, le séquestre a été levé post-réception dans le respect des engagements pris par Emerige.