

# Immobilier des mutuelles : le tournant énergétique est engagé

A photograph of a modern building with a glass facade, partially obscured by a blue overlay. The building is surrounded by greenery and a paved walkway.

Décryptage FNIM x UGM Opéra

Note technique réalisée en partenariat avec le cabinet Arbitrage

# Édito FNIM

Dans un contexte de transformation profonde du secteur immobilier, les exigences énergétiques et réglementaires redéfinissent durablement les conditions de valorisation des actifs.

Le décret tertiaire marque une étape structurante, en imposant une trajectoire ambitieuse de réduction des consommations énergétiques à l'horizon 2030, 2040 et 2050.

Pour les mutuelles, ces évolutions ne relèvent plus uniquement de la conformité : elles impactent directement la valeur patrimoniale, les stratégies d'investissement et les conditions d'exploitation des actifs immobiliers.

La FNIM et l'UGM Opéra ont souhaité partager cette note technique, réalisée par le cabinet Arbitrage, afin d'apporter un éclairage opérationnel et d'accompagner les décideurs dans leurs arbitrages.

**Notre ambition : transformer une contrainte réglementaire en levier stratégique.**

# Ce qu'il faut retenir

## Réduction obligatoire \*

- - 40 % d'ici 2030
  - - 50 % en 2040
  - - 60 % en 2050
- de la consommation énergétique des actifs immobiliers



## Qui est concerné ?

- Bâtiments tertiaires  $\geq 1\,000\text{ m}^2$
- Ensemble de bâtiments d'une même unité foncière  $\geq 1\,000\text{ m}^2$
- Partie de bâtiment accueillant une activité tertiaire  $\geq 1\,000\text{ m}^2$



## 2026 : année clé

- Affichage des notes énergétiques
- Impact direct sur la valorisation
- Opposabilité dans les transactions



Même en dessous de ce seuil, les propriétaires d'actifs énergivores ont intérêt à anticiper ces évolutions afin de préserver la valeur de leur patrimoine.



## Risques

- Décote des actifs non conformes
- Difficulté de location
- Hausse des coûts
- Risque réglementaire



## Opportunités

- Valorisation des actifs performants
- Meilleur accès au financement
- Alignement ESG
- Attractivité renforcée

# Impacts pour les Mutuelles

Pour les mutuelles, la performance énergétique devient un critère structurant de gestion du patrimoine immobilier.

Elle influence désormais :

- la valorisation des actifs
- les arbitrages (travaux vs cession)
- la stratégie d'investissement
- la conformité réglementaire

**👉 Elle constitue un levier de pilotage stratégique à part entière.**

# Comment se préparer dès maintenant ?

## 2025-2026

- Audit énergétique
- Identification des actifs à risque
- Actions rapides d'optimisation

## 2026-2027

- Travaux de rénovation
- Arbitrage des actifs
- Recherche de financements

## 2027-2030

- Pilotage énergétique
- Suivi des performances
- Ajustement stratégique

## Partenariat

Cette note a été réalisée en partenariat avec le cabinet Arbitrage, expert en valorisation et stratégie immobilière.

Le cabinet accompagne les mutuelles dans :

- l'analyse patrimoniale
- l'évaluation énergétique
- les arbitrages stratégiques

**👉 Une approche globale, à la croisée des enjeux réglementaires, financiers et opérationnels.**

# Note technique détaillée d'Arbitrage



## Les enjeux énergétiques sur l'immobilier de bureaux

### **Un tournant réglementaire et stratégique**

**Mémo du 30 janvier 2026**

***L'immobilier de bureaux traverse une mutation profonde, portée par l'évolution des standards environnementaux et par la mise en œuvre du décret tertiaire, qui impose une trajectoire ambitieuse de réduction des consommations énergétiques dans le parc existant. Ces évolutions redéfinissent les fondements de la valeur immobilière, en intégrant désormais la performance énergétique, la conformité réglementaire et la capacité d'adaptation des immeubles aux exigences futures. Dans ce contexte, le Cabinet ARBITRAGE accompagne les investisseurs en intégrant ces nouveaux paramètres dans l'ensemble de ses missions d'expertise et d'évaluation, qu'il s'agisse de valorisation, d'acquisition ou de cession d'immeubles. Notre ambition : offrir une lecture éclairée et objective du marché, où la compréhension du cadre réglementaire devient un levier essentiel de sécurisation et de création de valeur patrimoniale.***

Le Décret Tertiaire poursuit une ambition forte et clairement affirmée : réduire de manière significative l'empreinte énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires à l'horizon 2050.

L'année 2025 constitue déjà un tournant majeur dans la mise en œuvre du dispositif.

D'une part, les objectifs de réduction des consommations sont désormais définitivement fixés, en valeur relative ou en valeur absolue, pour l'ensemble des acteurs assujettis, à la suite de la publication de l'arrêté « Valeur Absolue VI » du 6 septembre.

D'autre part, les premières notes **Éco Énergie Tertiaire** ont été attribuées à l'ensemble des bâtiments concernés et sont désormais consultables sur la plateforme OPERAT de l'ADEME.



À compter de 2026, cette notation aura **un impact direct sur la valorisation des actifs** immobiliers. En effet, les notes Éco Énergie Tertiaire devront être affichées de manière obligatoire dans les bâtiments et annexées aux documents de vente et de location à partir du 1er juillet 2026.

L'année 2026 s'annonce donc déterminante à double titre pour tous les assujettis. Il s'agira, d'une part, de maîtriser les effets de ces notations sur la valeur des baux et des portefeuilles immobiliers, et, d'autre part, d'anticiper un nouveau cycle réglementaire en vue de la première échéance de réduction fixée à 2030.

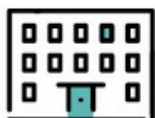
## 1. Le cadre réglementaire : un durcissement progressif

Issu de la loi ELAN (article L.174-1 du Code de la construction et de l'habitation), le décret tertiaire constitue aujourd'hui l'un des piliers de la politique énergétique française.

Il impose une réduction progressive des consommations d'énergie dans les bâtiments à usage de bureaux ou mixtes, qu'ils soient occupés à titre propre ou détenus à des fins d'investissement.

Sont concernés :

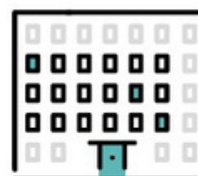
### QUELS BÂTIMENTS SONT CONCERNÉS ?



Bâtiment dont la surface dépasse 1000 m<sup>2</sup>



Ensemble de bâtiments d'une même unité foncière dépassant 1000 m<sup>2</sup>



Partie de bâtiment accueillant une activité tertiaire dépassant 1000 m<sup>2</sup>

**Les objectifs de réduction sont progressifs** : calculée par rapport à une année de référence comprise entre 2010 et 2019.

- Une baisse d'au moins 40 % des consommations d'énergie d'ici 2030,
- Portée à 50 % en 2040
- Et 60 % à l'horizon 2050, Chaque entité assujettie doit déclarer chaque année ses consommations sur la plateforme OPERAT, administrée par l'ADEME, et suivre l'évolution de sa performance énergétique.

L'Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire (OPERAT) est la plateforme nationale mise en place et administrée par l'Agence de la Transition Écologique (ADEME).

Elle constitue l'outil de référence pour le suivi et le contrôle de l'application du décret tertiaire. Chaque propriétaire, bailleur ou locataire assujetti y déclare annuellement ses consommations d'énergie finale (chauffage, climatisation, éclairage, etc.).

Ces données permettent à l'ADEME de :

- mesurer l'évolution de la performance énergétique du parc tertiaire ;
- vérifier le respect des objectifs de réduction fixés par la réglementation ;
- délivrer, pour chaque entité déclarée, un "arrêté de situation" attestant de la conformité des consommations et des progrès réalisés.

**2.Des conséquences directes sur la valeur des actifs** Les nouvelles exigences énergétiques redéfinissent la hiérarchie de valeur dans l'immobilier de bureaux.

Les immeubles les plus performants, conformes aux standards du décret tertiaire, sont perçus comme des actifs sécurisés : ils présentent une meilleure stabilité technique, un risque de vacance limité et une attractivité accrue auprès des entreprises et investisseurs attentifs à leurs engagements RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises).

À l'inverse, les bâtiments énergivores, deviennent progressivement des actifs à risque. Leur valeur se trouve affectée par plusieurs facteurs cumulatifs :

- Une décote de marché liée à leur non-conformité et aux travaux à prévoir ;
- Une difficulté de commercialisation, en particulier auprès des locataires institutionnels soumis à des obligations de reporting ESG (Environnemental, Social et Gouvernance) ;
- Une hausse des coûts d'exploitation due à l'énergie, à la fiscalité carbone et aux exigences de maintenance.

À moyen terme, l'évolution du cadre réglementaire pourrait aller jusqu'à restreindre la location de certains bâtiments ne répondant plus aux seuils de performance minimale, à l'image des mesures déjà en vigueur pour le logement.

Ainsi, la performance énergétique n'est plus un simple indicateur technique : elle devient un critère essentiel de liquidité, de valeur et de pérennité patrimoniale.

Pour les mutuelles, cette évolution impose d'intégrer systématiquement ces paramètres, qu'il s'agisse de bâtiments occupés ou d'investissements immobiliers.

### 3. Les sanctions prévues

Le décret tertiaire prévoit des sanctions en cas de manquement aux obligations déclaratives ou de non-atteinte des objectifs de réduction des consommations d'énergie.

- En cas de non-respect des déclarations annuelles : mise en demeure de régulariser sous trois mois, suivie d'une publication du contrevenant sur le site du Gouvernement
- En cas de non-atteinte des objectifs d'économie d'énergie : amende pouvant atteindre 1 500 € pour une personne physique et 7 500 € pour une personne morale, assortie également d'une publication sur le site du Gouvernement.

Ces mesures visent à renforcer la transparence et à inciter les acteurs du secteur tertiaire à engager une démarche effective de réduction de leurs consommations énergétiques.

### 4. Les labels environnementaux : un marqueur de qualité et de financement

Les certifications environnementales sont désormais devenues des références incontournables dans l'immobilier de bureaux.

**Les labels tels que HQE, BREEAM, LEED ou BBC Rénovation** constituent de véritables signaux de qualité, attestant de la performance technique et énergétique d'un immeuble.

Pour les mutuelles, ces labels représentent un double enjeu :

- Sur le plan patrimonial, ils contribuent à renforcer la valeur et la liquidité des actifs ;
- Sur le plan d'image et de responsabilité, ils traduisent l'engagement de l'organisme dans une gestion durable et exemplaire de son patrimoine.

Les entreprises locataires, soumises à des obligations de reporting ESG, privilégient les immeubles certifiés, mieux alignés avec leurs propres politiques de développement durable. De même, les investisseurs institutionnels et les sociétés de gestion orientent désormais leurs placements vers des actifs labellisés, souvent intégrés dans des fonds responsables ou des SCPI à caractère ISR (Investissement Socialement Responsable).

Cette orientation est également encouragée par le secteur financier : les banques et établissements de crédit proposent des conditions de financement préférentielles pour les opérations respectant des critères environnementaux reconnus.

### 5. Nouvelles obligations d'audit énergétique liées à la consommation (à partir de 2026) Dans

le prolongement de la directive européenne (UE) 2023/1791 relative à l'efficacité énergétique, de nouvelles obligations en matière d'audit énergétique sont appelées à entrer progressivement en vigueur à compter de 2026, sous réserve de leur transposition dans le droit français.

Ces évolutions marquent un changement de logique important : les obligations ne reposeraient plus uniquement sur le statut ou la taille des entreprises, mais également sur leur niveau réel de consommation énergétique, toutes énergies confondues.

Dans ce cadre, les entreprises dont la consommation annuelle moyenne atteindrait certains seuils significatifs pourraient être tenues de réaliser un audit énergétique réglementaire couvrant l'ensemble de leurs usages (bâtiments, équipements et procédés), avec un renouvellement périodique. À ce stade, les seuils envisagés au niveau européen se situent

notamment autour de 2,75 GWh par an pour l'entrée dans le champ de l'audit, et à des niveaux plus élevés pour la mise en place de dispositifs structurés de management de l'énergie.

Au-delà de ces seuils, la directive prévoit également le recours à des systèmes de management de l'énergie certifiés, de type ISO 50001, comme alternative ou complément à l'audit énergétique, renforçant ainsi les exigences de pilotage et de gouvernance énergétique.

Bien que les modalités exactes, le calendrier et le périmètre de ces obligations restent à préciser

par les textes nationaux à venir, ces orientations constituent dès à présent un signal fort pour les utilisateurs et propriétaires d'actifs tertiaires à forte intensité énergétique. Elles renforcent la nécessité d'une anticipation stratégique, intégrant la performance énergétique non seulement comme un enjeu réglementaire, mais comme un levier de maîtrise des risques et de valorisation

patrimoniale à moyen et long terme.

**6. La feuille de route pour être au RDV en 2030** Anticiper le décret tertiaire, c'est engager une

démarche proactive de gestion et de valorisation

patrimoniale, fondée sur la performance énergétique, la conformité réglementaire et la pérennité des actifs.

La feuille de route présentée ci-dessus constitue un cadre général d'anticipation. Elle fera l'objet d'un **mémo dédié**, visant à détailler les leviers opérationnels, les arbitrages patrimoniaux et les modalités de mise en œuvre permettant d'atteindre les objectifs fixés à l'horizon 2030.

2025 : ligne de départ

- Première note Éco

2025 – 2026 Auditez votre parc et réduisez vos dépenses d'exploitation

- Audit énergétique
- Conformité au décret BACS
- Actions sur l'exploitation rapides à mettre en place

2026 – 2027 actions stratégiques : travaux, cessions, regroupement, financement

- Prime CEE
- Financement des travaux
  - Subventions
  - Prêts
- Arbitrage des actifs « bruns » => cession vs travaux

2027-2030 : pilotage

- Outils de suivi de consommation

## 7. Le rôle du Cabinet ARBITRAGE : de l'expertise à l'accompagnement Le Cabinet ARBITRAGE

intervient aux côtés des mutuelles dans une logique d'accompagnement global, à l'intersection des dimensions technique, financière et réglementaire.

Son rôle ne se limite pas à la production d'une expertise ponctuelle : il consiste à éclairer la décision en intégrant les exigences du décret tertiaire, les contraintes prudentielles et les perspectives de valorisation à long terme.

Cette approche repose sur trois axes complémentaires :

- L'analyse patrimoniale, permettant de situer chaque actif dans une vision consolidée du portefeuille ;
- L'évaluation économique et énergétique, intégrant les paramètres de marché et les impacts du cadre réglementaire sur la valeur ;
- L'accompagnement stratégique, visant à définir des priorités d'investissement, de maintien ou d'arbitrage en fonction des objectifs de la mutuelle.

Le Cabinet ARBITRAGE s'attache ainsi à transformer la contrainte réglementaire en outil de pilotage patrimonial, en apportant une lecture à la fois technique, financière et prospective du parc immobilier.

Cette approche permet aux dirigeants de disposer d'une base objective de décisions, conciliant conformité, performance et soutenabilité à long terme.

Jean-Mathieu Peyrard



# Un enjeu de pilotage stratégique.

La performance énergétique devient un déterminant clé de la valeur et de la pérennité des actifs immobiliers.

L'UGM Opéra, avec le cabinet Arbitrage, vous apporte une lecture croisée réglementaire, financière et patrimoniale pour éclairer vos décisions.

**Prenez contact dès aujourd'hui pour structurer votre démarche.**



**01.55.35.31.11**



**[contact@ugm-opera.fr](mailto:contact@ugm-opera.fr)**