



CODESPAR

Anticiper, mobiliser, développer

Les contributions
du CODESPAR
MARS 2016

*Les acteurs du bassin
rennais et de la Région
Bretagne se mobilisent
pour simplifier le parcours
des propriétaires de
bureaux vers des
démarches « énergie »
(sensibilisation, réduction
des consommations,
rénovation...)*

Transition énergétique dans le tertiaire de bureau : passer à l'action, agir en confiance





Introduction

Les membres du CODESPAR, acteurs locaux investis sur le bassin rennais, se mobilisent depuis de nombreuses années pour identifier les enjeux de développement à l'échelle locale, et trouver les moyens les plus adaptés pour les anticiper et en faire des leviers d'action et d'attractivité pour le territoire.

La transition énergétique et écologique est un des trois axes de travail stratégiques du CODESPAR depuis 2010, car objet d'un fort intérêt de la part de ses membres. Cette même année, le conseil de développement a été saisi par Rennes Métropole dans le cadre de son plan climat énergie territorial pour faciliter la mobilisation des acteurs socio-économiques. Afin d'être plus ciblé dans son approche, le CODESPAR se mobilise depuis mi-2013 sur la transition énergétique dans les locaux de bureaux.

Cette publication fait dans un premier temps l'état des lieux de l'avancement des travaux du CODESPAR depuis la première contribution intitulée « Enjeux et propositions pour l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments : application à l'immobilier de bureau » en novembre 2014, et des propositions fortes notamment à l'intention des décideurs locaux et régionaux et de la filière bâtiment.

La seconde partie est consacrée aux outils de simplification du parcours des propriétaires de bureau. Les organismes et réseaux s'engagent pour les mettre en place et ainsi développer le marché de l'amélioration de l'efficacité énergétique dans l'immobilier de bureau.

SOMMAIRE

2 Introduction

3 Le CODESPAR mobilisé autour de l'amélioration de l'efficacité énergétique des locaux de bureaux

3 Rappel des enjeux et de la démarche

4 Rappel des préconisations du CODESPAR à l'automne 2014 à l'intention des pouvoirs publics et de la filière bâtiment

5 Avancées en 2015

5 Évolution annoncée du contexte réglementaire national concernant le tertiaire de bureau

5 Des objectifs régionaux forts et réaffirmés

6 Un état des lieux de l'immobilier de bureau sur Rennes Métropole en cours

6 De nouveaux retours d'expériences qui inspirent le CODESPAR

7 Un projet pilote dans une copropriété de bureau sur Rennes Métropole : l'îlot ouest de l'Espace Performance à Saint Grégoire

8 Engagements des têtes de réseau pour faciliter le passage à l'action

8 Co-construction d'un parcours simplifié pour les (co)propriétaires, adapté au bassin rennais

10 Matérialisation des engagements

11 Des fiches pédagogiques proposées par le CODESPAR

12 Extraits de la table ronde « Amélioration de l'efficacité énergétique dans les bureaux : comment les acteurs conjuguent-ils leurs forces pour lever les freins ? »

14 Perspectives

15 Annexes

31 Glossaire

Le CODESPAR mobilisé autour de l'amélioration de l'efficacité énergétique des locaux de bureaux

Rappel des enjeux et de la démarche

L'amélioration énergétique du bâti existant, enjeu clé de la transition énergétique

Un des enjeux principaux de la transition énergétique pour laquelle les territoires se préparent et innovent est celui de la diminution de la dépense énergétique des bâtiments existants, le flux de constructions neuves ne représentant que 1 à 2 % du parc*. Cette diminution s'illustre sur deux plans : la maîtrise de l'énergie dépensée par les usagers, et l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

Bien que compris et objets d'intérêt de la part des acteurs locaux et nationaux, ces enjeux, une fois déclinés plus opérationnellement, montrent toute la complexité du système de compétences et de valeurs à développer pour y répondre.

Des besoins différents selon les propriétaires : focus sur l'immobilier de bureau

Selon les propriétaires, la stratégie à employer et les outils à construire ne sont pas les mêmes. L'orientation des politiques publiques étant actuellement concentrée sur le patrimoine des collectivités et sur le résidentiel (maisons individuelles, et de plus en plus copropriétés logements), il est également nécessaire de répondre aux attentes des autres propriétaires.

L'activité économique de l'agglomération de Rennes est très servicielle : 81 % des emplois de la zone d'emploi sont concentrés dans le secteur tertiaire (Rennes Métropole chiffres clés 2015, AUDIAR). Le CODESPAR a ciblé depuis juin 2013 le secteur de l'immobilier de bureau pour approfondir les problématiques de la transition énergétique dans le bâtiment ; c'est en effet un enjeu en termes d'attractivité de la métropole. Rennes

Les chiffres clés de Rennes Métropole

Étude portant sur les surfaces de bureaux de plus de 500 m² sur Rennes, et de 800 m² sur les autres communes de la métropole.

- 1,8 millions de m² de bureaux, principalement concentré à Rennes, Cesson-Sévigné, Saint-Grégoire, Saint Jacques de la Lande et Bruz.
- 47 % du parc est composé de bureaux anciens (de plus de 15 ans) pour une surface de 900 000m², majoritairement en état moyen (72 %), 6 % d'entre eux sont qualifiés en mauvais état.
- 33 % du parc en copropriété.
- 17 % de propriétaires occupants.
- 18 % de parc public.
- 26 % du parc propriété d'investisseurs privés et institutionnels.
- Sur le parc marchand (parc locatif ou non occupé par un propriétaire public ou privé), 50 % d'immeuble en copropriété, dont 50 % d'immeubles anciens, 40 % sous-occupés, et 43 % en état moyen ou mauvais.
- Sous-occupation identifiée sur 20 % du parc dont 59 % sur le parc en bon état et 41 % sur le parc en état moyen.
- 43 bâtiments essentiellement concentrés sur la ville centre sont identifiés comme obsolètes, soit 8,7 % du parc.

Source : Rennes Métropole

Métropole a d'ailleurs saisi son conseil de développement sur la mobilisation de cette cible d'acteurs dans le cadre de la mise en œuvre de son Plan climat énergie territorial.

De nouveaux marchés pour les acteurs de la filière bâtiment, à anticiper

Fragilisés par de nombreuses pertes d'emploi ces dernières années, les professionnels du bâtiment vont être amenés à proposer de nouvelles offres – certains le font déjà – pour répondre aux besoins des (co)propriétaires de bureaux. Le CODESPAR s'est concentré en 2015 sur ces réponses à apporter, en construisant un parcours simplifié adapté aux démarches « énergie » dans le tertiaire de bureau sur le bassin rennais. Le Conseil de développement se penche plus particulièrement sur le cas complexe des copropriétés. Celles-ci représentent un tiers du parc de bureaux sur Rennes Métropole.

*
Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Rappel des préconisations du CODESPAR à l'automne 2014 à l'intention des pouvoirs publics et de la filière bâtiment

Pour faciliter la démarche du propriétaire vers un processus d'amélioration de la performance énergétique de son immobilier de bureau, les acteurs de la filière bâtiment et les collectivités locales ont tout intérêt à porter et/ou soutenir la mise en œuvre des préconisations ci-après.

À court terme

- **Construire un audit de départ plus structurant en développant une approche réellement globale de l'audit.**

Le CODESPAR propose dans sa publication de 2014 une trame de cahier des charges pour un audit global et précis correspondant aux besoins spécifiques des locaux de bureau.

Les collectivités sont invitées à soutenir sa mise en place et son utilisation par exemple en aidant financièrement à sa réalisation et/ou en valorisant par la suite les certificats d'économie d'énergie obtenus.

Voir en annexe fiche #2 « Réaliser un audit global, un préalable dans une démarche énergie ».

- **Valoriser les différentes manières de réduire l'empreinte écologique de son (ses) bâtiment(s) de bureaux en amont d'une éventuelle rénovation de l'enveloppe extérieure.**

L'optimisation de l'utilisation (analyse des usages et des comportements) et de l'exploitation (installation, suivi et contrôle des outils de gestion technique du bâtiment) s'avère la plupart du temps être moins coûteuse, plus accessible et rapide pour atteindre des résultats probants.

Voir en annexe fiche #1 « Impliquer les salariés pour réaliser des économies d'énergies » et fiche #3 « Économies d'énergies : optimiser les équipements et les flux ».

À moyen terme

- **Restructurer progressivement la filière bâtiment pour répondre de manière efficiente et convaincante à la demande naissante.**

Cette évolution forte, déjà lancée, doit s'appuyer sur l'idée d'améliorer les pratiques existantes pour tendre à plus de confiance (professionnel/propriétaire), de compétences (nouvelles attentes et exigences demandées) et de contrôles (résultats attendus).

Voir en annexe fiche #4 « Inscire la rénovation énergétique dans des travaux sur l'enveloppe du bâtiment ».

- **Poursuivre et simplifier la sensibilisation et la formation des professionnels de l'offre au marché de l'économie d'énergie et de la rénovation énergétique.**

De par ses compétences, la Région Bretagne porte la dynamique de formation, notamment au sein de son Plan bâtiment durable breton (PBDB). Rennes Métropole a, quant à elle, un plan d'actions bâtiment dans lequel figurent également des actions de formation et de sensibilisation à destination des professionnels.

- **Impulser, soutenir des projets innovants, sur des sites pilotes, pour une pédagogie par la preuve.**

Des projets locaux de rénovation prenant en compte l'aspect énergétique, sur des bâtiments de bureaux existent sur le territoire et sont à soutenir et à mettre en valeur.

Voir en annexe fiche #6 « Rénovation dans un parc d'affaires : exemple de l'Espace performance ».

- **Construire et/ou identifier des plateformes locales « Transition énergétique » de qualité, référentes pour chaque typologie de propriétaires, avec les acteurs en place.**

Rennes Métropole a mis en place une plateforme de rénovation énergétique pour l'habitat privé : plateforme EcoTravo. Dynamique très intéressante, elle a tout intérêt à être développée sur d'autres cibles de bâtiments privés à moyen-terme.

Pour en savoir plus sur la plateforme EcoTravo metropole.rennes.fr - N° vert : 0800 000 353

Avancées en 2015

Évolution annoncée du contexte réglementaire national concernant le tertiaire de bureau

La France est actuellement dans une dynamique d'exemplarité en tant que pays accueillant la COP 21*. La loi sur la transition énergétique, en discussion depuis deux ans, a été publiée au Journal officiel du 18 août 2015. Cette loi propose des solutions pour la rénovation des bâtiments résidentiels, publics et des sites de production, mais ne se penche pas sur celle des bâtiments tertiaires privés.

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 prévoit une obligation d'engager des travaux de rénovation énergétique pour le parc tertiaire, mais n'avait pas été suivie immédiatement d'un décret d'application. Grâce à la dynamique lancée par le vote de la loi sur la transition énergétique, le décret est annoncé pour le 1^{er} semestre 2016.

Dans l'attente, le Plan Bâtiment Durable national propose une charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés, qui compte une centaine de signataires mi-2015.

Des objectifs régionaux forts et réaffirmés

À l'échelle de la Région Bretagne, le positionnement politique est volontariste : le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) prévoit pour objectifs une diminution de -27 % des consommations énergétiques du secteur tertiaire aux horizons 2020 puis 2050.

Par ailleurs, dans le cadre du Plan Bâtiment Durable breton, la Région Bretagne et la CRCI Bretagne (Chambre Régionale de Commerce et d'Industrie) ont engagé une démarche partenariale en 2014 visant à réduire les contraintes pesant sur le déploiement de l'économie de la transition énergétique. Cette mission « transition énergétique » a publié son rapport en février 2015. Les bâtiments tertiaires y sont considérés comme une cible « non mature », mais font néanmoins l'objet de préconisations qui s'avèreraient structurantes et facteurs de développement du marché si elles étaient mises en œuvre.

Pour répondre au manque de visibilité des propriétaires, le CODESPAR se donne pour objectif de préciser le contenu d'un parcours simplifié pour les propriétaires de bureau. Ce même constat et cette même réponse ont été formulés par la mission « transition énergétique » régionale. Le conseil de développement poursuit donc son travail en complémentarité et en lien étroit avec l'avancement de cette démarche régionale, tout en approfondissant plusieurs thématiques repérées par les participants au groupe-projet « performance énergétique : opportunités d'innovation dans le tertiaire de bureau ».

* Conférence des Nations Unies sur les changements climatiques à Paris - du 30 novembre au 11 décembre 2015.

Schéma du parcours de rénovation énergétique d'un bâtiment tertiaire selon la mission « transition énergétique »



Source : Région Bretagne - CRCI Bretagne

Un état des lieux de l'immobilier de bureau sur Rennes Métropole en cours

Rennes Métropole travaille actuellement pour développer en priorité la rénovation de l'habitat privé.

Une Plateforme de Rénovation de l'Habitat Privé, nommée « EcoTravo », se structure. Elle accompagne entre autres les propriétaires de maisons individuelles et soutient des copropriétés logements pilotes en terme de rénovation. Il en est de même dans d'autres collectivités bretonnes (voir carte ci-dessous).

Concernant le tertiaire de bureau, le CODESPAR faisait l'observation en 2014 d'un manque de données locales quant à l'état des lieux du parc tertiaire privé. Cela empêchait d'une part les propriétaires de positionner la valeur actuelle de leur(s) bien(s) immobilier(s) dans le marché local, et d'autre part de se projeter quant à sa valeur locative et patrimoniale suite à des travaux lourds de rénovation.

Rennes Métropole a depuis lancé une étude sur le tertiaire de seconde et de troisième mains pour identifier les facteurs de vétusté

des locaux de bureau sur le territoire, notamment sur la zone de Beaulieu Atalante. L'étude comporte également une partie sur le référencement du stock existant de locaux de bureaux sur le cœur de métropole, et un volet énergie. (voir « Chiffres clés » page 3).

De nouveaux retours d'expériences qui inspirent le CODESPAR

À l'échelle nationale, un deuxième rapport d'évaluation de la mise en œuvre de la charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés chez les entreprises signataires a été publié en mai 2015. Il comporte des fiches-actions intéressantes concernant des démarches « énergie » dans des locaux tertiaires. Ces fiches portent, par exemple, sur le diagnostic patrimonial, les travaux de rénovation lourds, la sensibilisation, l'optimisation ou encore la rationalisation des surfaces.*

Des projets à Paris ou à Nantes ont été également auditionnés par le CODESPAR, portant sur des bâtiments de bureau (voir encadré ci-contre).



Source : Région Bretagne

Un projet pilote dans une copropriété de bureau sur Rennes Métropole : l'îlot ouest de l'Espace Performance à Saint-Grégoire

Dès le lancement de ses travaux, le CODESPAR avait identifié plusieurs copropriétés de locaux de bureaux, pour identifier leurs attentes et leurs besoins à titre d'exemples et de remontées d'expériences. Parmi elles, la copropriété de l'îlot ouest de l'Espace Performance à Saint-Grégoire s'est engagée dans une démarche de rénovation.

Le CODESPAR consacre une fiche pédagogique mettant en avant le retour d'expérience de cette copropriété, et l'identifie en tant que démonstrateur, car porteuse d'un projet concernant à terme dix bâtiments dans une zone d'activité. Elle est représentative de l'ensemble des freins et leviers que l'on peut trouver actuellement dans une copropriété de bureaux des années 90.

D'après une étude ADEME Ile-de-France** , les bureaux des années 80 et 90 sont en phase de rénovation, et présentent donc un potentiel de valorisation énergétique élevé lors des restructurations, d'où l'intérêt du CODESPAR pour cette cible de locaux de bureaux.

Voir annexe / Fiche #6 « Rénovation dans un parc d'affaires : exemple de l'Espace performance »

« Le CODESPAR a été source d'inspiration à de nombreux niveaux, notamment pour identifier des référents, des interlocuteurs de confiance »

Antoine Dartois, représentant Groupe Jeulin, copropriétaire îlot ouest

*

www.planbatimentdurable.fr

**

Les enseignements de la cartographie énergétique d'un parc tertiaire, ADEME Ile-de-France, Version 0

Exemples de rénovations tertiaires à énergie positive

Nantes : projet MC2

Un bâtiment tertiaire a été réhabilité par trois entreprises (Pouget consultants, Magnum architectes et urbanistes, Gestionbat) dans le centre urbain de Nantes, dans le cadre d'une opération BEPOS (bâtiment à énergie positive).

Datant des années 50, le bâtiment existant a eu différents usages (bureaux, bar/billard). Le socle existant étant classé au patrimoine industriel nantais, il y avait nécessité d'envisager une isolation par l'intérieur.

La localisation de ce projet dans l'hyper-centre a conduit à développer une démarche de densification urbaine en créant deux volumes sur les toits, l'un en béton isolé par l'extérieur, l'autre en bois.

Souhaitant travailler en mode collaboratif, les trois entreprises du bâtiment porteuses du projet sont intervenues sur le chantier dans leur domaine de compétences. Elles occupent aujourd'hui le site qui compte 800 m² et en ont fait leur vitrine.

Objectifs de la rénovation

- Aller au maximum de la diminution des consommations énergétiques (32 kW).
- Alimenter en retour d'expériences, comme projet pilote BEPOS ; partager au niveau national par Effinergie et ADEME.

Résultats obtenus

- Deux fois moins de déperditions par rapport aux normes de la RT Existant (réglementation thermique des bâtiments existants).
- Quatre fois moins de consommations par rapport aux normes de la RT Existant.
- Projet pilote BEPOS Rénovation.
- Autoconsommation d'une partie de la production photovoltaïque, notamment au profit de vélos électriques à disposition des salariés.

Rennes : projet SNPR

Construit dans les années 90, le bâtiment de bureaux de SNPR d'une surface SHON de 801 m² ne répondait plus aux exigences énergétiques du maître d'ouvrage. Spécialiste de l'enveloppe des constructions, l'entreprise SNPR a décidé en 2014 de rénover ses bureaux.

Un audit énergétique a été réalisé en amont de ce projet par le bureau d'études thermiques Post Carbone. Ce dernier intègre les comportements liés à l'activité, et les apports internes et externes, permettant ainsi d'anticiper la réaction du bâtiment.

Objectif de la rénovation

- Faire du siège de l'entreprise un bâtiment à énergie positive sans modification de sa géométrie.
- Améliorer le confort des collaboratrices et collaborateurs.
- Marquer les 40 ans de l'entreprise.

Résultats obtenus

- Un bâtiment positif et un site vitrine pour l'entreprise.
- En site occupé, l'amélioration de la ventilation, de l'éclairage, du chauffage, et de la gestion des consommations énergétiques.
- Un gain en valeur immobilière ou tout au moins son maintien, et gain en image pour l'entreprise.
- L'amélioration du confort des utilisateurs.
- Des solutions nouvelles à proposer aux futurs clients grâce à cette expérience.

Plus d'informations sur ce projet : www.snpr-renovation-energetique.fr

Engagements des têtes de réseau pour faciliter le passage à l'action

Co-construction d'un parcours simplifié pour les (co)propriétaires, adapté au bassin rennais

En 2015, le CODESPAR s'est penché sur les principaux freins des acteurs clés pouvant impulser des démarches « énergie » dans des copropriétés de bureau afin d'y apporter des réponses.

De nombreux acteurs peuvent impulser des démarches « énergie » dans des immeubles et copropriétés de bureau, mais se retrouvent face à plusieurs freins. En 2015, le CODESPAR s'est attelé à y apporter des réponses.

Pour faciliter le passage à l'action des (co)propriétaires de bureau, il s'avère nécessaire de faire savoir, d'une part, les facteurs de réussite et les niveaux d'interventions possibles pour les propriétaires, et d'autre part, les outils à créer ou valoriser, mis en œuvre par les acteurs de l'offre (voir schéma ci-dessous).

Cet ensemble d'améliorations à apporter permettra d'aboutir à des projets de démarches « énergie » dans l'immobilier de bureau, qui pourront inspirer d'autres propriétaires intéressés et déclencher une dynamique plus pérenne sur le marché.

Le schéma ci-contre vise à illustrer la dynamique impulsée par le CODESPAR sur le bassin rennais pour soutenir les projets pilotes de démarches « énergie » portés par des entreprises. Elle a pour objectifs de permettre aux propriétaires d'éviter de voir leurs biens immobiliers devenir vétustes et d'améliorer le confort de travail des salariés. Elle contribue également à développer un marché synonyme d'opportunités :

- maintien et développement d'activités, et possibilités d'innovation pour les professionnels du bâtiment ;
- identification de l'entreprise maître d'ouvrage comme référence dans des travaux de rénovation de bureaux.

* Flux, équipements, gestion

** Retours d'expériences, chiffres clés, données sur le stock de bureau à l'échelle locale (vers une projection sur l'évolution de la valeur immobilière des biens), outils d'aide à la décision...

*** Tiers de confiance : personne ou organisme facilitateur, neutre et compétent, accompagnant des démarches « énergie » portées par un ou plusieurs propriétaires. Il vise à simplifier et rendre plus lisibles et compréhensibles les travaux à mener ou menés.

**** Offre globale de travaux

***** Programmation, suivi, contrôle des résultats, formation des professionnels.

PROPRIETAIRES

Facteurs de réussite et niveaux d'intervention

Facteurs de réussite

- Elaboration d'une stratégie globale
- Etablissement d'un audit global du bâtiment

Niveaux d'intervention

- Réalisation d'actions de sensibilisation
- Optimisation de l'exploitation du bâtiment*
- Travaux sur l'enveloppe

ACTEURS DE L'OFFRE

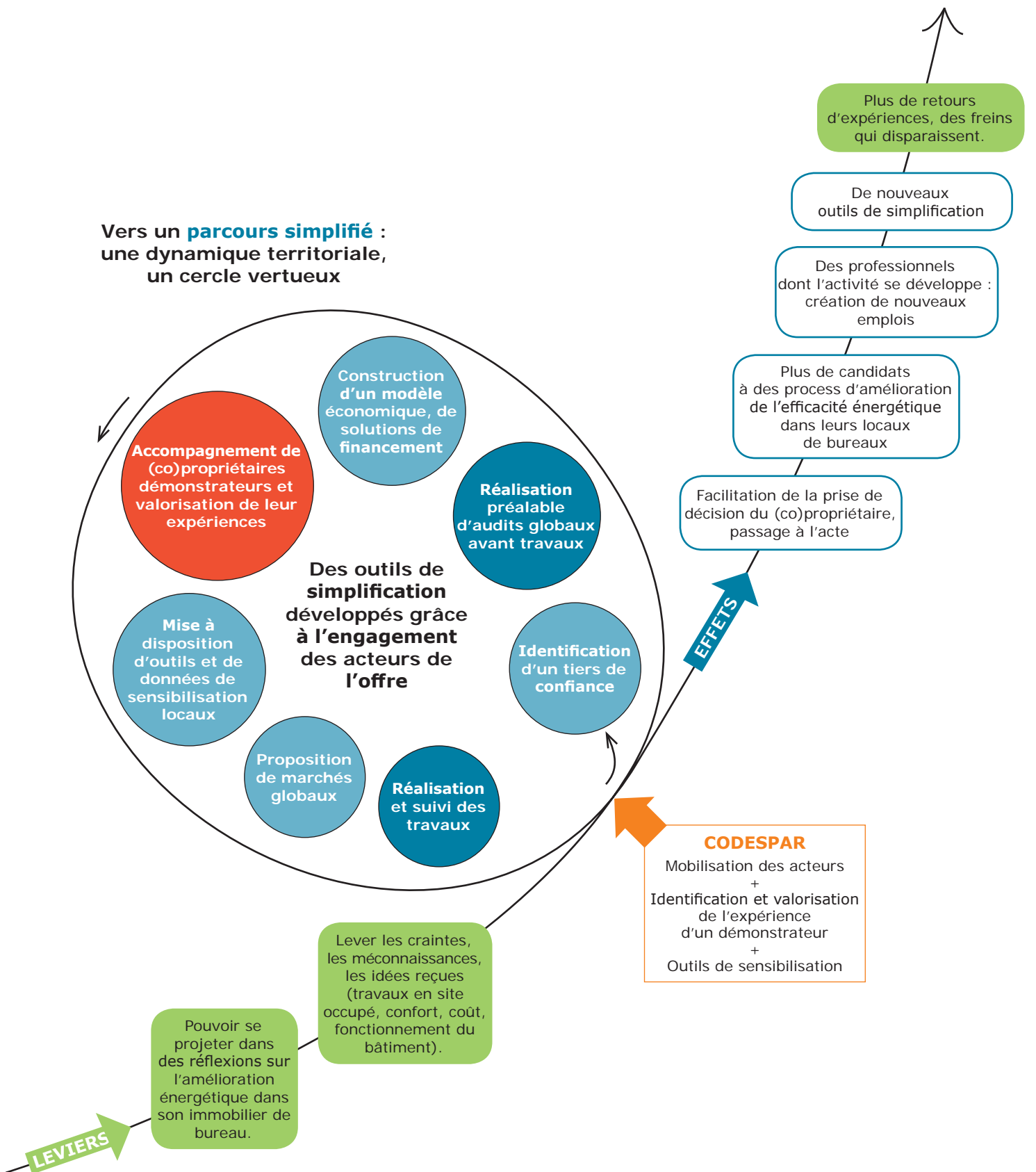
Outils de simplification à développer / à valoriser

- Mise à disposition d'outils et données de sensibilisation locaux*
- Identification d'un tiers de confiance***
- Construction d'un modèle économique, de solutions de financement
- Réalisation préalable d'audits globaux avant travaux
- Proposition de marchés globaux****
- Réalisation et suivi de travaux*****

Amélioration de l'efficacité énergétique dans les locaux de bureau : vers un cercle vertueux

Schéma du processus de simplification dans lequel les acteurs locaux s'engagent, pour faciliter le passage à l'acte des propriétaires de bureaux

Vers un **parcours simplifié** :
une dynamique territoriale,
un cercle vertueux



LEGENDE

- Couleurs parcours simplifié
- **Bleu foncé** : en place
 - **bleu clair** : à construire
 - **rouge** : retours d'expériences

Matérialisation des engagements

Pour permettre la mise en place effective de l'ensemble de ces préconisations, les professionnels de l'offre – notamment la filière bâtiment – les partenaires, et les collectivités se mobilisent pour faciliter l'adaptation des solutions techniques proposées aux nouvelles demandes des propriétaires clients.

Cela nécessite une organisation mais surtout des engagements et plans d'actions de la part de l'ensemble de ces organismes parties-prenantes.

Ces enjeux ont été progressivement abordés au CODESPAR pour se concrétiser au second semestre 2015 par des engagements pris par chacune des têtes de réseau participantes (voir tableau ci-dessous).

Tableau des engagements des têtes de réseau mobilisées au CODESPAR et état d'avancement des sites pilotes (démonstrateurs)

		IDENTIFICATION / ETAPE(S) PARCOURS SIMPLIFIE						
		Données de sensibilisation *	Leviers et relais de sensibilisation	Modèle de financement	Tiers de confiance	Audit global	Décision en copropriété	Réalisation et suivi de travaux**
TETES DE RESEAU	ARMEC	●						
	Rennes Métropole	●	●					
	Réseau Breton Bâtiment Durable	●	●					
	FNAIM	●	●					
	Conseil régional des notaires de Bretagne	●	●					
	ALEC	●	●		●			
	Cluster Eco-Origin		●					
	UNIS		●				●	
	Comité local des banques				●			
	Caisse des dépôts				●			
	Région Bretagne				●			
	CCI Rennes				●			
	Ordre des architectes de Bretagne					●	●	●
	CINOV - Ingénieurs Conseils					●	●	●
	FBTP 35						●	●
	CAPEB						●	●
DEMONSTRATEURS TERTIAIRE DE BUREAU	Université de Rennes 1		●	●		●		
	Espace Performance		●	●	●	●		

*

Retours d'expériences, chiffres clés, données sur le stock de bureau à l'échelle locale (vers une projection sur l'évolution de la valeur immobilière des biens), outils d'aide à la décision...

**

Programmation, suivi, contrôle des résultats, formation des professionnels

À l'heure de la publication de cette contribution, plusieurs leviers, les plus complexes à matérialiser, font encore l'objet de discussions entre les parties-prenantes, notamment :

- la mise à disposition de données locales sur le stock de locaux de bureaux, permettant au propriétaire de comparer l'état de son patrimoine immobilier par rapport à l'existant, et de se projeter ;
- la construction d'un modèle économique, ou, a minima d'une offre bancaire type prêt global adapté pour les copropriétés tertiaires (l'offre existe déjà dans certaines banques pour les copropriétés de logements) ;
- l'identification d'un tiers de confiance : la mission « transition énergétique » régionale (portée par la Région Bretagne et la CCI Bretagne) identifie les CCI territoriales comme légitimes à assumer ce rôle. A Lorient, c'est l'Agence Locale de l'énergie Bretagne Sud (ALOEN) qui est l'interlocuteur technique des entreprises sur la performance énergétique (voir encadré ci-dessous).

C'est la raison pour laquelle le CODESPAR a organisé le 12 novembre 2015 une rencontre-débat réunissant les parties prenantes, comprenant une table ronde abordant l'état des faits et des engagements restants à prendre à moyen-terme par les acteurs têtes de réseau concernés.

Lire extraits de la conférence : page 12.

Voir vidéos de la conférence :

www.codespar.org/nos-projets/climat-energie.html

Des fiches pédagogiques proposées par le CODESPAR

Afin de matérialiser concrètement les innovations et engagements pris par les représentants des acteurs de l'offre et de les rendre lisibles pour les (co)propriétaires, futurs maîtres d'ouvrage, le CODESPAR publie en annexe de cette publication des fiches pédagogiques. Le conseil de développement a en effet constaté le manque de documents pédagogiques à l'intention des propriétaires souhaitant s'engager dans des démarches « énergie ».

Six premières fiches pédagogiques, visibles en annexes, visent à répondre à ce besoin :

- Fiche-action #1 - Impliquer les salariés pour réaliser des économies d'énergie
- Fiche action #2 - Réaliser un audit global, un préalable dans une démarche « énergie »
- Fiche action #3 - Économies d'énergie : optimiser les équipements et les flux
- Fiche action #4 - Inscrire la rénovation énergétique dans des travaux sur l'enveloppe du bâtiment
- Fiche action #5 - Engager une démarche « énergie » dans une copropriété
- Fiche action #6 - Rénovation dans un parc d'affaires : exemple de l'Espace Performance

Elles seront amenées à être réactualisées, complétées et diffusées par les différents organismes et partenaires s'étant associés aux travaux du CODESPAR et plus largement.

Lorient Agglomération : accompagnement des entreprises tertiaires pour améliorer leurs performances énergétiques

Lorient Agglomération a inscrit dans le Plan climat énergie territorial et l'agenda 21 la mise en place d'un dispositif « performance énergétique des entreprises » en partenariat avec Audélor (agence d'urbanisme), ALOEN (agence locale de l'énergie), l'ADEME et la Région Bretagne :

- financement à 50 % d'un audit, pour identifier les travaux adaptés à l'entreprise (tous locaux tertiaires chauffés) ;
- valorisation des CEE (certificats d'économies d'énergie) par Lorient Agglomération (correspond en moyenne à 10 % du montant des travaux).

Le dispositif est expérimental et novateur, et a pour objectif la réalisation de 10 audits énergétiques d'ici la fin de l'année.

L'AUDELOR est chargée de communiquer et recruter sur le dispositif. ALOEN reprend ensuite le projet et son suivi. L'agence locale de l'énergie Bretagne Sud transmet aux entreprises une liste des bureaux d'études thermiques qui ont fait part de leur volonté de participer au dispositif. Chaque entreprise bénéficie d'un accompagnement unique et personnalisé tout au long du projet ainsi qu'un conseil neutre et gratuit.

TABLE-RONDE

Amélioration de l'efficacité énergétique dans les bureaux : comment les acteurs conjuguent-ils leurs forces pour lever les freins ?



Se lancer dans une démarche « énergie » dans l'immobilier de bureau s'envisage plus facilement si des outils de simplification existent : stratégie d'entreprise, accompagnement, audit global, aide à la décision, financement, retour d'expériences...

La rencontre-débat « transition énergétique dans le tertiaire de bureau : passer à l'action, agir en confiance » a permis de faire le point sur la mise en place de ces « effets-leviers » prônés par le CODESPAR. La table-ronde organisée avec les principales parties-prenantes a précisé comment chacune agit aujourd'hui et pourrait intervenir demain pour développer les projets et solutions d'amélioration de l'efficacité énergétique dans les bureaux.

EXTRAITS

Question à Muriel Trichasson, membre de l'UNIS

Pour initier des démarches « énergie » dans les copropriétés, un des premiers freins à lever pour un syndic est d'établir la confiance avec les propriétaires. Comment y parvenez-vous ?

« La confiance s'acquiert au fur et à mesure des années lorsque les copropriétaires voient la même personne tenir l'Assemblée générale. Pour faire passer l'idée de la rénovation, il faut de la constance et de la répétition.

Le syndic connaît bien sa copropriété et les attentes des copropriétaires au fil du temps. Un des freins à lever, est de s'assurer de la remontée d'informations des locataires vers les propriétaires, car ce sont ces derniers qui prennent les décisions.

Je suis maintenant convaincue que l'audit global est un préalable indispensable, pour profiter de l'opportunité des travaux à réaliser pour améliorer plus globalement le bâtiment.

Un autre frein à lever est de faire passer en assemblée générale cet audit global, car les copropriétaires ont souvent le sentiment qu'en acceptant l'audit, ils mettent le doigt dans un engrenage.

Pour convaincre, une solution est de faire présenter par des intervenants extérieurs des simulations sur des retours sur investissement et des projets déjà réalisés et ayant prouvés leur efficacité. En effet il convient de ne pas oublier que nous avons à faire à des professionnels avertis. Apporter un regard extérieur et concret permet de faire bouger les lignes. »

Question à Jean-Paul Legendre, fondateur du Groupe Legendre

Pourquoi avez-vous décidé d'investir dans la Mabilais à Rennes ?

« Le groupe Legendre a fait le choix d'acheter le bâtiment de la Mabilais en totalité. Cet immeuble, je le trouvais extrêmement bien placé, avec une très bonne qualité architecturale, extrêmement bien construit en terme de fonctionnement (42 utilisateurs différents, 21 plateaux...).

Nous avons refait la Mabilais parce que c'était à Rennes, et que je passais tous les matins devant en me demandant pourquoi personne ne s'y intéressait.

Le chantier de la Mabilais c'est 21 000m² dont une partie a été déconstruite, 1 500 tonnes de matériaux de déconstruction, 15 mois de travaux.

Pour nous, il n'était pas concevable de ne toucher qu'à l'enveloppe dans ce projet, sans penser à la production d'énergie et au renouvellement de l'air.

On est passé de 2,7 mégawatt, à 550 kilowatt de consommation. Nous avons divisé par 5 la puissance installée. La totalité des façades a été refaite, les menuiseries, les installations électriques...

Économiquement, ce n'est pas rentable. En terme de budget, cette rénovation frôle les 40 millions d'euros, 2 500 €/m² y compris parking. Nous sommes au-dessus du coût d'un immeuble neuf, mais par contre nous avons l'emplacement. Nous sommes un peu en deçà au niveau de la performance énergétique par rapport à une construction neuve. Mais nous ne regrettons rien, nous sommes très heureux de l'avoir fait parce que le résultat est là.

Nous avons fait notre métier de promoteur. Et dans ce cas, l'immeuble étant en blanc*. Vous n'allez pas voir un banquier pour un immeuble de bureaux en blanc, il ne vous suivra pas. Les ressources de l'entreprise, toujours restées en sa propriété, nous permettent de faire des opérations comme celle-ci. »

*Immeuble en blanc : construction d'un programme lancé sans location ou vente préalable à un utilisateur.



Question à Marc Potel, responsable RSE, Caisse d'Épargne Bretagne Pays de la Loire

Comment le monde bancaire peut-il contribuer à la transition énergétique dans le tertiaire de bureau ?

« Les banquiers doivent reconsidérer leur rôle de financiers. Nous ne finançons pas qu'un client mais un projet global. Une banque doit s'assurer de la solvabilité du client et arriver à réévaluer à travers le financement l'évolution de la valeur patrimoniale, au travers d'un démonstrateur.

Nous devons reconsidérer la manière d'évaluer la garantie possible de ces financements, c'est la première étape. Le banquier doit apprendre à analyser son risque et ses garanties en fonction d'une valeur ajoutée qui est distribuée : qui n'est plus que dans le client unique mais dans une approche globale et territoriale.

Il faut également mettre les acteurs autour de la table et arriver à faire prendre conscience de l'intérêt partagé de l'ensemble des parties prenantes. C'est l'intérêt d'un démonstrateur. Les modèles économiques, nous ne les connaissons pas. Il faut les inventer. Sans attendre le législateur, il faut expérimenter, avoir une approche globale, donner du sens. »

Question à Robert Jestin, vice-président de la CCI Bretagne

Pour faciliter la prise de décision, les propriétaires peuvent faire appel à un tiers de confiance. La CCI Bretagne est interpellée sur ce rôle, ainsi que sur le levier financier. Quelle est votre réponse ?

« A-t-on le choix de ne pas se préoccuper de l'enjeu énergétique ? Nous sommes aujourd'hui sur une rupture, un changement de paradigme auquel tout le monde est confronté. Il y a nécessité de trouver des solutions et de faire face.

Des dossiers sont en cours pour que les acteurs économiques puissent concourir au plan d'investissement d'avenir II, et bénéficier de solutions d'avenir, en rapprochant la recherche de l'action, etc. Mais nous ne pouvons pas en dire plus tant que le projet n'est pas accepté.

Les solutions sont plus rapides à mettre en place quand elles sont portées par des entreprises que lorsqu'elles le sont par une institution trop normée. Nous avons besoin de simplification.

Les financements existent, encore faut-il aller les chercher. Il y a moyen de recréer de l'agilité économique. Il faut redonner de l'allant à tout cela pour que l'on soit un peu moins passif et envisager cette nécessité qui s'impose à nous. »

Question à Hugues Vanel, président de la Fédération Régionale du bâtiment Bretagne

La rénovation est un gisement d'emplois pour la filière bâtiment. Celle-ci sera-t-elle bien au rendez-vous ?

« Aujourd'hui d'un point de vue technique, les entreprises du bâtiment, les bureaux d'étude, les architectes savent prendre en compte le sujet. L'audit global est nécessaire, la réalisation globale de travaux également. Le problème principal reste l'aspect financier.

Pour rénover notre ville, nous ne pouvons pas nous baser uniquement sur le gain énergétique attendu. Il faut ajouter quelques ingrédients :

- obtenir un droit à construire en surélévation, qui rend économiquement rentable la rénovation lourde d'un bâtiment ancien ;
- changer la destination d'un certain nombre de locaux qu'il faut être en capacité d'intégrer dans la ville ;
- revoir la fiscalité locale sur ces bâtis. »



Question à Gaëlle Andro, vice-présidente de Rennes Métropole en charge du développement économique, de l'emploi, du commerce et des finances

Pourquoi Rennes Métropole a-t-elle initié un inventaire du tertiaire de bureau de seconde et troisième main ?

« Rennes Métropole réalise un inventaire du tertiaire de bureau de seconde et troisième main, pour mieux appréhender la problématique énergétique et la poser dans une approche globale, en questionnant leur attractivité.

L'étude est conduite sur le cœur de métropole, avec des focus particuliers et notamment sur Beaulieu Atalante où il y a un mouvement de renouvellement important.

À terme, cette étude doit nous permettre d'explorer des outils et modalités d'intervention pour permettre la remise sur le marché de patrimoine de bureaux obsolètes. Cela peut être par l'amélioration de l'existant, la réhabilitation lourde, la démolition, les changements d'usage...

L'étude ne peut qu'aider une copropriété à étoffer son audit global au regard des potentialités données par le fait d'être dans une ville qui offre du coup des possibilités. »

Question à Thierry Burlot, vice-président de la Région Bretagne, en charge de l'aménagement

Qu'est-ce que la région Bretagne peut retenir de cette soirée et comment peut-elle agir ?

« Partout les territoires subissent une perte de centralité. Les commerces, les services quittent les centres, et les constructions se font à l'extérieur de la ville.

Comment peut-on aujourd'hui lutter contre des opérations immobilières neuves en périphérie ? C'est pour moi la question centrale. Si nous n'accompagnons pas la réhabilitation des équipements dans les centralités, les bâtiments vont devenir des épaves.

Pour y remédier, il faut des PLUI**, des règlements sur l'organisation du tertiaire et plus largement des autres activités autour d'un projet de vie, qui dépassent l'intérêt d'une commune...

Il y a des contraintes financières, mais je crois beaucoup à l'imagination des territoires. Nous devons travailler sur la fonctionnalité et l'optimisation de l'espace, parce que nous avons de vrais gains à faire pour compenser le déficit par rapport à des constructions neuves. »

**PLUI : Plan local d'urbanisme intercommunal

Perspectives

L'évènement « Transition énergétique dans le tertiaire de bureau : passer à l'acte, agir en confiance » du 12 novembre 2015 marque le passage d'une réflexion du CODESPAR en groupe-projet à une phase d'imprégnation et de maturation pour le territoire. Les 6 fiches pédagogiques en annexes sont à disposition des parties prenantes. Conçues pour les (co)propriétaires futurs porteurs de projets, elles peuvent servir de support à cette phase de consolidation.

À **court-terme**, l'enjeu sera désormais de :

- faire vivre et déployer l'audit global du bâti, pour lequel de nombreux acteurs mobilisés au CODESPAR se sont impliqués et engagés.
- valoriser les travaux du CODESPAR, les engagements de ceux qui y ont contribué, et l'utilisation des fiches à vocation pédagogique présentes dans cette contribution.

Le CODESPAR travaillera à valoriser les ressources, les engagements et les préconisations portés dans cette publication auprès des partenaires et acteurs intéressés.

D'autres engagements pris sont également à concrétiser et à matérialiser à **moyen terme** :

- la création d'outils d'aide à la décision concernant l'évolution de la valeur patrimoniale des biens de bureau sur le bassin rennais ;
- la construction d'un modèle économique adapté aux besoins dans le tertiaire de bureau ;
- la structuration d'un tiers de confiance ;
- le développement de marchés globaux.

La dynamique est désormais enclenchée et se consolide. Au premier semestre 2016, le CODESPAR continuera à suivre la matérialisation de ces engagements en trait d'union entre ses travaux et l'opérationnel.

Le CODESPAR assurera également le lien entre l'enjeu des démarches « énergie » dans le tertiaire de bureau et le futur Plan Climat Air Énergie Territorial de Rennes Métropole. En cours d'élaboration, il sera l'objet d'une nouvelle dynamique de travail pour le CODESPAR à partir du deuxième semestre 2016.

« Le groupe-projet tertiaire de bureau et énergie s'est mobilisé durant 2 ans, et je tiens à remercier encore tous ceux qui ont contribué à construire ce parcours.

Quelques mots clés peuvent résumer ce projet :

- l'audit global, solution phare portée par le CODESPAR et les participants au groupe-projet ;
- la question du sens, de la sincérité de la participation de chacun dans ce projet, la volonté de donner du sens à son action professionnelle ;
- l'opportunité que représente la transition énergétique dans le tertiaire de bureau pour le territoire et plus largement ;
- la perspective d'un modèle financier à inventer, l'ouverture nécessaire pour y parvenir. »

Gwenaëlle Carfantan,
CODESPAR

« La transition énergétique est une formidable opportunité pour introduire de la mixité. Les parcs obsolètes sont en effet des parcs peu denses. En introduisant de nouveaux usages, de nouveaux services, de nouvelles mixités, notre territoire a l'opportunité de développer des réseaux intelligents. C'est une possibilité ouverte aujourd'hui pour la gestion intelligente de l'énergie. »

Gaëlle Andro,
Rennes Métropole

« Nous pensons qu'il faut comprendre la rénovation énergétique comme une chance historique de porter le bâtiment actuel non seulement en termes de mise à niveau énergétique, mais aussi en matière d'usage. Il nous faut proposer des espaces de travail adaptés aux nouvelles organisations et activités tertiaires comme par exemple les bureaux partagés, ou l'utilisation des outils de visioconférence pour le travail à distance. Bien qu'il s'agisse d'immeubles tertiaires, et par analogie aux grands ensembles, il est de la responsabilité collective de tous les acteurs de ne pas reproduire les mêmes erreurs qui ont conduit dans l'après-guerre à produire vite et souvent mal au motif de faire tourner la machine économique. La rénovation énergétique va impacter des millions de m² de surfaces utiles mais aussi des millions de façades. Les architectes avec l'ensemble des intervenants de la maîtrise d'œuvre sont présents pour relever le défi et faire émerger avec tous les acteurs de l'acte de bâtir des espaces de vie et un environnement bâti de qualité pour tous. »

Francis Boyer,
Ordre des architectes de Bretagne

ANNEXES

Annexe 1 p. 16

Méthode de travail

Annexe 2 p. 17

Fiche #1 - Impliquer les salariés pour réaliser des économies d'énergie

Annexe 3 p. 21

Fiche #2 - Réaliser un audit global, un préalable dans une démarche énergie

Annexe 4 p. 23

Fiche #3 - Économies d'énergie : optimiser les équipements et les flux

Annexe 5 p. 25

Fiche #4 - Inscrire la rénovation énergétique dans des travaux sur l'enveloppe du bâtiment

Annexe 6 p. 27

Fiche #5 - Engager une démarche énergie dans une copropriété

Annexe 7 p. 29

Fiche #6 - Rénovation dans un parc d'affaires : exemple de l'Espace Performance

Annexe 1

Méthode de travail

Objectif en 2015 : lever les freins des acteurs clés pouvant impulser des démarches « énergie » dans des copropriétés de bureau.

Brainstorming en novembre 2014 : identification des freins restants et attentes.

Réunions thématiques en 2015

- Janvier 2015 : « **Retours sur des opérations réussies à Nantes et à Rennes** »
Intervenants : Vincent Braire, Pouget Consultant ; Vincent Lesage, SNPR et Yann Richetin, Post Carbone.
- Février 2015 : **Pourquoi et comment mobiliser les usagers dans un bâtiment à usage professionnel ?**
Intervenants : Jean-Philippe Fouquet, Université de Tours ; Matthieu Penet, LudikEnergie.
- Mars 2015 : « **stratégie patrimoniale et financière – données, tendances, outils d’anticipation, modèle économique pour une démarche « énergie »** »
Intervenants : Antoine Geniteau, Espacil ; Stéphanie Renet, BNP Paribas Real Estate / FNAIM ; Maryvonne Guilloux, Rennes Métropole ; Alexia Lopez, CRCI.
- Avril 2015 : **Rencontre-Visite « Performance réelle du bâtiment – conception, suivi, contrôle »**
Intervenants : Emmanuel De Sury, Soprema Entreprises ; Didier Marsollier, Bluelinea ; Jean-Jacques Desquesses, SMA BTP.
- Juin 2015 : « **Tiers de Confiance** »
Intervenants : Antoine Dartois, Groupe Jeulin ; Anaïs Bourry, Rennes Métropole ; Loïc Evain, CCI ; Yann GONEDEC, ALOEN.

Positionnement et engagement des parties prenantes

- Septembre 2015 : avis et positionnement des organismes têtes de réseau pour simplifier la démarche « énergie » pour les (co)propriétaires.
- Octobre 2015 : finalisation des travaux et préparation de l'évènement du 12 novembre 2015.
- 12 novembre 2015 : évènement « Transition énergétique dans le tertiaire de bureau : passer à l'action, agir en confiance ».

FICHE #1

Impliquer les salariés pour réaliser des économies d'énergie

Pour impliquer les salariés d'une entreprise dans des démarches de maîtrise de l'énergie sur le long terme, il faut :

- identifier les besoins, les ambitions et les moyens de l'entreprise sur ce sujet ;
- intégrer la question énergétique à la stratégie globale de l'entreprise.

On peut alors décliner les outils techniques et la communication à mettre en place pour répondre aux objectifs de l'entreprise.

CIBLE

Entreprise occupante
(propriétaire ou non)

MOTS CLES

sensibilisation ● salariés ●
comportements ● usages ●

Potentiel de
réduction des
consommations
6 à 13 %

(source APAVE)

Sur la période 2006-2014, la facture énergétique des bureaux a augmenté de 5 % par an [Baromètre 2014, d'après l'observatoire immobilier durable (OID)]. En 2013, les charges environnementales pèsent en moyenne 24 % du coût d'exploitation d'un immeuble tertiaire [Baromètre 2014, d'après l'observatoire immobilier durable (OID)].

La démarche « énergie » est à inscrire dans la stratégie globale de l'entreprise

La démarche « énergie » d'une entreprise ne se décrète pas. Pour qu'elle soit la plus efficace, elle doit être portée par la direction et s'inscrire dans la stratégie globale de l'entreprise. C'est un préalable nécessaire pour faire des économies financières sur la facture énergétique. L'atteinte de cet objectif passe en effet par l'implication des salariés, qui ne s'improvise pas.

L'entreprise dispose ensuite de **trois leviers d'action*** :

Une
utilisation
responsable

Une bonne
maîtrise de
l'exploitation

La mise
en place d'outil
de gestion active
du bâtiment
lors de travaux
lourds**

Pourquoi inclure la démarche énergétique dans la stratégie globale de l'entreprise ?



Clarifie le message adressé aux salariés



Identifie les choix et les responsables au niveau de la direction générale



Permet plus de transversalité et d'échanges entre les différentes parties prenantes



Légitime les salariés à agir dans le cadre de leur poste de travail



Facilite la mobilisation des salariés



Renforce l'image d'exemplarité de l'entreprise en interne et en externe

Travailler sur les changements de comportement, le moyen le moins coûteux pour réaliser des économies d'énergies

Cela nécessite l'adhésion des managers d'équipe à l'objectif énergétique, leurs prescriptions vis-à-vis des salariés est une condition du changement de pratiques des salariés.

Mobiliser ses salariés avec une communication adaptée

Pour atteindre les objectifs généraux d'économie d'énergie fixés par l'entreprise, il est indispensable de croiser les compétences des différents services et salariés (communication, service patrimoine, maintenance...).

L'entreprise doit donc relayer ces objectifs de manière adaptée aux salariés et usagers, afin que ceux-ci se les approprient.

La stratégie de communication doit être une démarche continue et progressive nécessitant une cohérence globale à tout instant : l'exemplarité reste le meilleur moyen de convaincre les collaborateurs.

Un regard extérieur d'un prestataire compétent ou l'identification d'une dynamique autour d'un sujet porteur (voir exemple dans encadré ci-contre) peuvent être d'un grand soutien pour impulser cette mobilisation.

Apports de la technique : zoom sur la domotique

Définition : la domotique est l'ensemble des techniques et technologies (physique du bâtiment, informatique et télécommunications) permettant l'automatisation et l'amélioration des tâches au sein d'une maison, d'un appartement ou d'un ensemble de bureaux. Apparue dans les années 1980, elle vise à apporter des solutions de confort, de gestion et de maîtrise de l'énergie, de sécurité et de communication. (Commission de régulation de l'énergie)

Les outils de domotique peuvent mesurer un ensemble de paramètres permettant de :

- suivre les consommations mesurées dans le bâtiment ;
- sensibiliser les usagers par la communication et l'analyse de mesures pouvant être individualisées, ou à l'échelle d'un plateau ;
- ajuster les réglages et le confort nécessaires après des travaux (réglages de la luminosité, du chauffage).

C'est au propriétaire de définir en fonction de sa stratégie d'entreprise, dans laquelle s'inscrit le volet énergétique, quels sont les outils de domotique les plus adaptés à ses besoins.

Pour plus d'infos, voir fiche #3 - Economies d'énergie : optimiser les équipements et les flux



Domotique : 3 niveaux de technique

- Une technique qui se substitue, fait à la « place » de l'occupant : logique de délégation totale (consentie ou contrainte).
- Une technique qui supervise / contrôle un occupant perçu comme un obstacle au bon fonctionnement d'un système technique efficace.
- Une technique qui accompagne les occupants : logique de sensibilisation, d'apprentissage, de « montée en compétences » (Nécessité dans ce cas de donner du sens aux mesures prises / aux actions).

Construire une campagne de communication pour sensibiliser les occupants

Les facteurs de réussite

- Interroger le « portage » (service technique, RH, communication...).
- Tenir compte des cibles visées (responsables, occupants, usagers...).
- Définir les objectifs et les attendus.
- Associer les occupants (construire / parfaire une culture de l'énergie).

Donner du sens aux messages adressés (support et contenu)

- Des données de consommations à relier aux usages.
- Conseil : envoyer une information, non une injonction (logique culpabilisante, stigmatisante).
- Rechercher l'appropriation et l'adhésion.

Une stratégie de communication réussie, c'est :

CONCEVOIR

- Définir une stratégie de mobilisation.
- Définir une trajectoire réaliste.
- Se doter de ses propres outils.

REALISER

- Donner envie.
- Faire ce que l'on dit.
- Communiquer.

Source : Ludikenergie

Les 3 temps nécessaires pour des changements de comportements pérennes

Appropriation collective :
créer un esprit de groupe



Marqueur interne de l'événement :
susciter le passage à l'action



Communication externe :
valoriser son action

Source : Ludikenergie

Exemple d'émulation collective : Cube 2020

Porté par l'IFBEP (Institut Français pour la performance des bâtiments)

Principe : sur une période donnée, des utilisateurs de bâtiments tertiaires sont en compétition amicale sur les économies d'énergie à réaliser en se mobilisant sur les bons usages et le réglage des installations.



1. Travailler l'usage, le 3^{ème} pilier de l'efficacité énergétique.
2. Sensibiliser et mobiliser via un concours ludique.
3. Suivre sa situation et son classement mensuelle-ment.
4. Économiser 5 à 20 % d'économies annuelles par bâtiment.

Plus d'info : cube2020.fr

Un compétiteur rennais

Le site rennais de Poste Immo (quartier Colombier) a participé à la première édition de Cube 2020. En plus des réels effets sur les changements de comportements et les économies d'énergie, l'entreprise a constaté la création de nombreux liens de qualité entre les services ayant participé à ce concours.



L'enjeu de l'information : communiquer, sensibiliser, éduquer

- **Identifier les leviers favorables** au changement et à l'appropriation / rechercher les conditions d'adhésion et d'implication.
- Miser sur **le levier comportemental** et accompagner le changement.
- **Donner du sens aux informations et messages** adressés aux salariés.
- **Offrir des alternatives** réellement accessibles et qui prennent en compte la complexité des organisations humaines.
- **Prendre en compte les logiques collectives**, ne pas considérer l'organisation uniquement comme un agrégat d'individus isolés.
- **Sortir d'une logique d'homogénéisation** des comportements, des standards de confort, des attentes ou encore de maturité en matière d'énergie.

Action de sensibilisation : Programme DISPLAY - ALEC du Pays de Rennes

Contexte

À la base, la campagne Display est destinée aux collectivités locales, mais la méthode est complètement transposable dans le monde du tertiaire.

Display, c'est la première et la plus grande campagne européenne visant à encourager les villes à afficher publiquement les performances environnementales de leurs bâtiments publics et à mettre en place des démarches collectives des utilisateurs des bâtiments dans la réduction des consommations. Plus de 15 000 bâtiments dans près de 500 autorités locales sont labellisés avec un poster Display, montrant leurs consommations d'énergie, d'eau et d'émissions de gaz à effet de serre, ainsi que leurs évolutions sur 3 ans.

Le principe

Display, cela veut dire « affichage » en anglais. C'est une campagne de communication et de sensibilisation basée sur l'affichage des consommations d'énergie des bâtiments, associé à la mise en place d'une dynamique des utilisateurs des bâtiments dans la recherche et la mise en œuvre de solutions simples de réduction des consommations.

Elle a pour objectif :

- De susciter une prise de conscience sur la réalité de ses consommations d'énergie et d'inciter les usagers à être vigilants sur leur propre comportement afin d'avoir des gestes les plus sobres et efficaces et le rejet de CO₂ qu'elles entraînent.
- De mettre en place des petites solutions techniques mentionnées sur les affiches Display, comme par exemple l'achat de multiprises avec interrupteurs pour couper les veilles des appareils électriques, le changement des lampes existantes par des lampes plus économes, l'optimisation des consommations par paramétrages des équipements informatiques.



- De créer une dynamique au sein de l'entreprise, avec la création de temps forts (semaine Display), durant lesquelles, le personnel est davantage sensibilisé aux gestes au quotidien, par une communication interne ciblée. Des mesures de consommations sont effectuées avant, pendant et après ces temps forts, afin d'évaluer les économies d'énergie, liées à la mise en œuvre des gestes simples par les salariés.

Les résultats

L'Alec constate par expérience qu'un comportement économe permettrait la baisse de 5 % des consommations d'énergie. Dans le cadre du programme Display on voit que l'on peut atteindre 10 % d'économie.

Comment participer à Display ?

Les entreprises intéressées par cette démarche, peuvent solliciter l'Agence Locale de l'énergie et du climat du Pays de Rennes, pour être accompagnées dans la mise en place d'un programme annuel de réduction des consommations d'énergie, impliquant leurs salariés.

Pour aller plus loin : www.alec-rennes.org - 02 99 35 23 50

FICHE #2

Réaliser un audit global, un préalable dans une démarche énergie

Lorsqu'un ou plusieurs (co)propriétaires s'intéressent à la dépense énergétique de leur(s) bien(s) immobilier(s), il est important de commencer par un état des lieux.

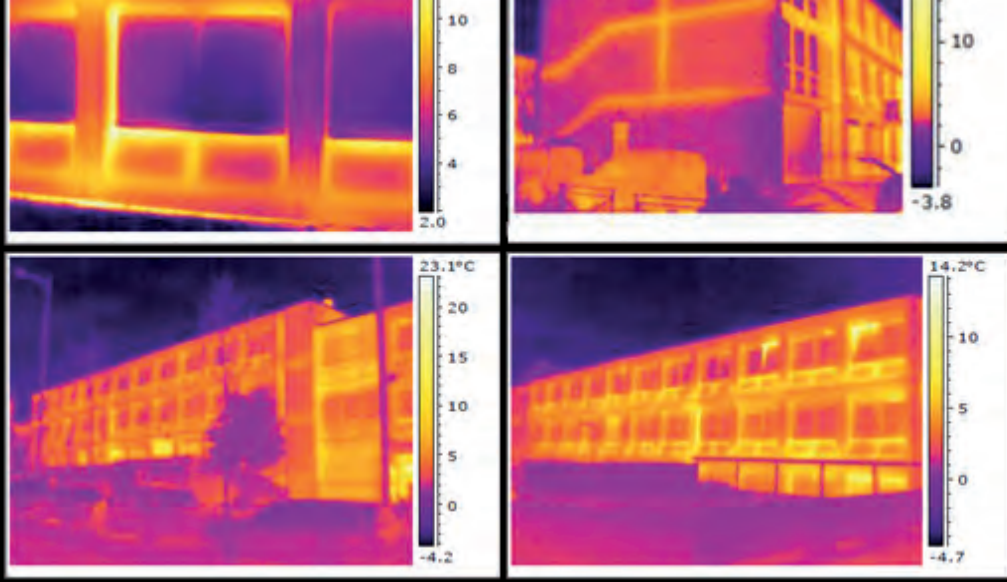
Pour avoir une vision exhaustive, avoir un retour sur investissement efficient et faire les bons choix, l'audit global est l'approche la plus pertinente.

CIBLE

(co)propriétaires

MOTS CLES

audit • anticipation •
analyse • plan d'action •



Un audit global, c'est quoi ?

C'est un audit comprenant trois volets : un volet architectural urbanistique et technique (environnement, fonctionnement, systèmes), un volet énergétique et un volet financier. Cet audit global permettant une analyse fine du bâtiment considéré. Il permet à la fois d'avoir un état des lieux de l'enveloppe du bâtiment, des flux, des usages et des possibilités d'améliorations à envisager, en travaillant également sur le volet économique.

- ▶ L'audit global est un réel investissement pour la (co)propriété.
- ▶ L'audit global est un document préalable indispensable à toute opération de rénovation énergétique. Il est commandé par le maître d'ouvrage suite à une consultation de maîtres d'œuvre.
- ▶ L'audit doit être confié à une équipe pluridisciplinaire compétente.

Déroulement d'un audit global selon les acteurs mobilisés au CODESPAR

1

Analyse des documents transmis par les (co)propriétaires (suite au bilan initial de la (co)propriété)

- Plans, diagnostics éventuels antérieurs, factures de travaux déjà réalisés....
- Factures des consommations d'énergie, contrats des fournitures d'énergie.
- Contrats et factures des opérations de maintenance et d'exploitation du bâtiment.

2

Analyse du bâtiment

- Intégration urbaine ; analyse architecturale du bâtiment ; analyse fonctionnelle et d'usage ; diagnostic et analyse technique : enveloppe, structure, étanchéité, menuiseries ; accessibilité ; énergie : chauffage, ventilation, éclairage, électricité, autres usages, eau, acoustique, confort et qualité de l'ambiance.

3

Proposition de scénarios cohérents de rénovation qui prennent en compte toutes les analyses faites précédemment

- Proposition de solutions techniques et architecturales.
- Estimations financières des scénarios proposés.
- Calcul des gains d'exploitation.
- Estimation de la plus-value immobilière apportée par chaque scénario.
- Etablissement d'un phasage cohérent (technique et financier) des travaux à réaliser.

4

Présentation pédagogique et didactique de l'audit, point capital, notamment pour les propriétaires non professionnels

- Ces scénarios doivent mettre en valeur et faire ressortir des potentialités d'usage adaptées.
- Ils doivent permettre d'établir un schéma directeur cohérent de rénovation.

Atout d'un audit global pour le (co)propriétaire

Investir dans un audit global permet de disposer de scénarios d'aide à la décision et/ou de propositions d'améliorations à apporter ou de travaux à réaliser de la sensibilisation des usagers jusqu'à l'intervention sur l'enveloppe du bâtiment.

L'audit global est particulièrement intéressant à réaliser dans une copropriété pour faciliter ensuite les prises de décision en Assemblée générale.

Se faire accompagner dans la démarche

Les (co)propriétaires, par définition les maîtres d'ouvrage, peuvent solliciter l'assistance d'une AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage) sur l'ensemble de leur parcours de réflexion. L'AMO peut alors ainsi jouer un rôle de tiers de confiance, si cela est convenu dans le cahier des charges.

« L'état des lieux du patrimoine existant et le bilan énergétique des bâtiments qui le constituent sont deux des préalables principaux à la mise en œuvre d'une démarche d'efficacité énergétique. Ces actions de mesure permettent en outre de développer progressivement une culture de la performance énergétique. L'intégration de la variable « énergie » conduit notamment à des prises de décisions d'investissement plus appropriées et mieux hiérarchisées. [...] Pour les propriétaires de parcs immobiliers, la mesure est l'entrée vers des actions d'efficacité énergétique plus complexe. »

PLAN BATIMENT DURABLE – Rapport de suivi de la charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés – mai 2015

L'importance de la mesure dans une démarche d'amélioration de la performance énergétique

Au quotidien

Les données de consommation énergétique peuvent être suivies à partir des factures d'énergie.

Néanmoins, dans la majorité des cas, seul le prestataire de services sur la gestion technique du bâtiment a les clés de lecture pour comprendre les leviers dont disposent les occupants pour diminuer les coûts énergétiques du bâtiment.

Disposer de données explicites et ne nécessitant pas l'interprétation d'un expert est donc un atout pour l'occupant, propriétaire ou locataire, qui pourra anticiper sur les améliorations à apporter sur le système d'exploitation du bâtiment. Des outils de domotiques dont l'installation a été pensée en fonction des besoins des occupants du bâtiment peuvent aujourd'hui répondre à cette attente.

Voir fiche #1 : Impliquer les salariés pour réaliser des économies d'énergies (encadré domotique)

Lors d'un audit

Pour réaliser un audit global le plus juste possible, sur le volet thermique et technique, le bureau d'études se base en priorité sur les factures réelles et mesures disponibles sur le site. Il est en général complexe de regrouper ces données.

L'existence et la gestion d'équipements de mesure dans un bâtiment sera alors bienvenue pour disposer de données et de suivis les plus justes possibles. Croisées entre autres à des analyses météorologiques et des usages, elle permettra de déterminer avec plus de justesse les dépenses énergétiques relevant du bâtiment de celles relevant des comportements.

La pertinence des améliorations qui seront proposées sera renforcée.

A SAVOIR

- L'Ordre des architectes vient de lancer une plateforme permettant de localiser les architectes selon leurs spécialités et leur localisation : www.architectes.org/architectes-pour-tous
- L'annuaire des professionnels « Ingénieurs Conseils » est disponible sur le site de la fédération CINOV – spécialité construction :
- jusqu'au 30/08/16 : www.annuaire.cicfintra.com
- à compter du 01/09/16 : www.annuaire.cinov.fr

FICHE #2

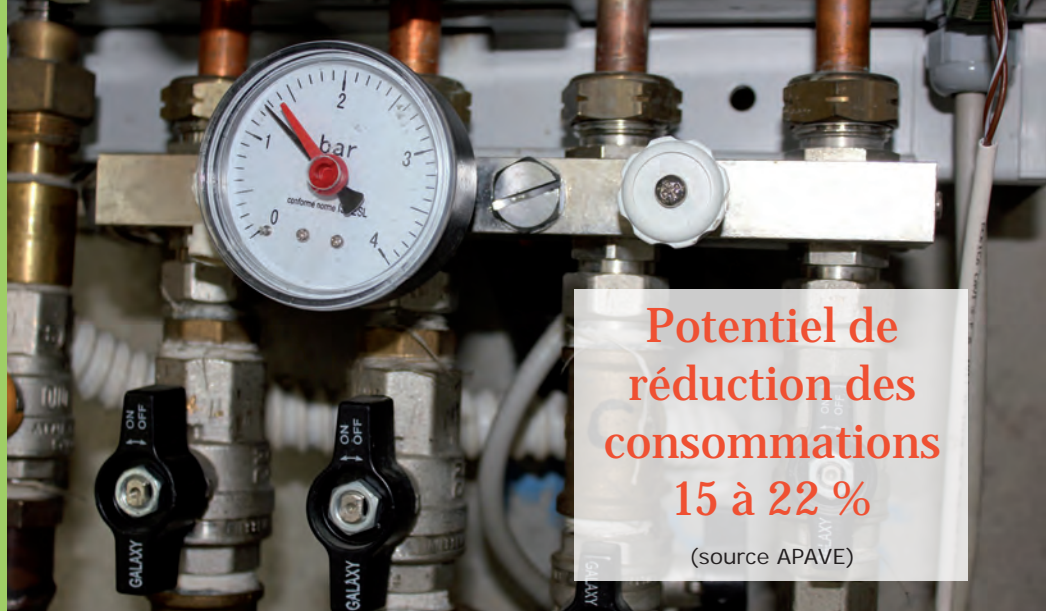
POUR ALLER PLUS LOIN

Plan Bâtiment Durable - DPE et audit énergétique
www.planbatimentdurable.fr/dpe-et-audit-energetique-r171.html
Comment améliorer l'efficacité énergétique des entreprises dans les parcs d'activités ?
www.idea35.fr/wpFichiers/1/1/Ressources/file/3b_Territoires/GreenFit/1502-greenfit-etude1-synthese-fr.pdf
Un audit global pour les rénovations énergétiques de copropriété
ecocopro.com/un-audit-global-pour-les-renovations-energetiques-de-copropriete/

Fiche réalisée par le CODESPAR avec l'appui de la fédération CINOV et de l'Ordre des architectes de Bretagne, engagés pour faciliter la transition énergétique dans le tertiaire de bureau.

FICHE #3

Économies d'énergie : optimiser les équipements et les flux



Optimiser la gestion des bâtiments (chauffage, ventilation mécanique contrôlée, climatisation, éclairage, etc.) est un des leviers d'amélioration de leur performance énergétique. Les équipements et systèmes peuvent être facilement ajustés aux usages des locaux. Le propriétaire peut s'appuyer sur le prestataire de services, mais aussi installer des outils de domotique dynamiques permettant un suivi et une analyse ne nécessitant pas d'expertise.

CIBLE

(co)propriétaires

MOTS CLES

flux ● déperdition ●
équipement ● optimisation ●

Dans un bâtiment, il est possible de réaliser des économies d'énergie et d'argent sur les principaux équipements et flux suivants :

- le renouvellement d'air ;
- le chauffage ;
- la climatisation et autres systèmes de refroidissement ;
- l'éclairage.

Ces réseaux peuvent être, d'une part, mal adaptés aux besoins du bâtiment, et, d'autre part, mal isolés. Cela provoque une perte de chaleur non négligeable et donc des charges financières qui pourraient être évitées.

Exemple de solutions qui peuvent être envisagées pour éviter des pertes d'énergies :

- mise en place de VMC (ventilation mécanique contrôlée) double flux ;
- remplacement des équipements techniques ;
- récupération de chaleur ;
- remplacement des terminaux ;
- optimisation de l'éclairage ;
- mise en place de films solaires ;
- pilotage par des outils de domotique.

Vers une démarche éco-responsable sur l'ensemble des pratiques de l'entreprise

Dans une entreprise de bureau, l'économie d'énergie possible sur les équipements concerne plus largement :

- les équipements informatiques (ordinateur fixe / ordinateur portable) ;
- l'imprimante et le photocopieur.



Consommation moyenne annuelle des principaux équipements de bureau (en kWh/an)

imprimante
jet d'encre*
33

ordinateur
portable*
56

routeur
Internet*
58

accès wifi,
câble ou
satellite*
72-75

scanner**
95

fax**
150

imprimante
laser**
270

ordinateur
fixe de
bureau*
276

photocopieur**
680

distributeurs de
boissons**
1000

**TRANSITION
ENERGETIQUE
DANS LE TERTIAIRE
DE BUREAU**

Dans une perspective d'économie responsable, il est également possible d'activer aussi d'autres bonnes pratiques dans l'entreprise concernant entre autres :

- l'eau ;
- les déchets (gobelets plastique, toners, cartouches d'encre, papiers...) ;
- la gestion des courriels, requêtes web ;
- le papier ;
- les déplacements.

Cela assurera une cohérence globale à la stratégie de l'entreprise et facilitera ainsi la sensibilisation et la mobilisation des salariés. Leur adhésion au projet et leur implication dans la durée sont indispensables. Cette démarche a tout intérêt d'être à double sens, en écoutant et en diffusant les bonnes pratiques à l'initiative des salariés.

Les différents niveaux d'outils de domotique

La Gestion Technique de Bâtiment (GTB) est un système informatique généralement installé dans de grands bâtiments ou dans des installations industrielles afin de superviser l'ensemble des équipements qui y sont installés. Outil technique nécessitant une formation, il est maîtrisé la plupart du temps uniquement par le prestataire assurant le suivi de l'exploitation du bâtiment.

Il est alors important d'avoir un échange régulier et une relation de confiance avec le prestataire pour anticiper les besoins et les investissements à réaliser pour un bon fonctionnement du bâtiment.

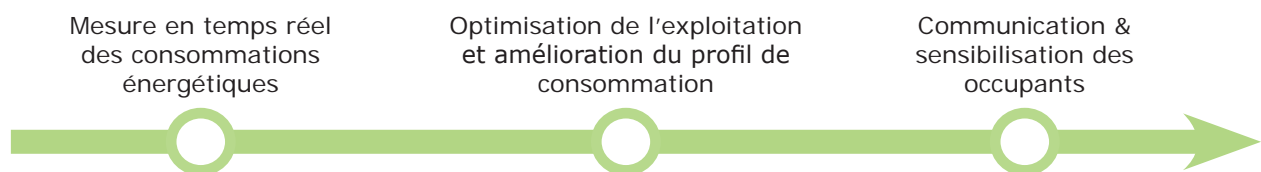
Des outils de domotique beaucoup plus interactifs et pédagogiques existent aujourd'hui. Ils permettent au(x) propriétaire(s) ou à toute

personne mandatée d'avoir accès aux données de consommation, de fonctionnement, et au pilotage du bâtiment. Couplé avec des outils de communication adaptés à l'entreprise (écran, lien dans l'intranet, application...), cela permet au propriétaire comme aux usagers de comprendre et d'analyser le fonctionnement et les dépenses énergétiques des locaux.

La mise en place d'un système dynamique de domotique s'adressant aussi aux salariés doit s'inscrire dans la stratégie globale de l'entreprise pour être pertinente. À défaut, elle serait contreproductive car perçue comme intrusive par les salariés.

Voir fiche #1 - Impliquer les salariés pour réaliser des économies d'énergies

Échelle de la gestion dynamique de l'énergie



FICHE #3

Économies d'énergie : optimiser les équipements et les flux

POUR ALLER PLUS LOIN

OID (Observatoire de l'immobilier durable) - Baromètre 2014 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires
www.o-immobilierdurable.fr/barometre-2014/

ADEME - Maîtriser l'énergie dans mes bureaux
www.ademe.fr/entreprises-monde-agricole/reduire-impacts/maitriser-lenergie-bureaux

Réseau Breton Bâtiment Durable – Ressources
www.reseau-breton-batiment-durable.fr/ressources/

Fiche réalisée par le CODESPAR avec l'appui de la fédération CINOVA, engagée pour faciliter la transition énergétique dans le tertiaire de bureau.

FICHE #4

Inscrire la rénovation énergétique dans des travaux sur l'enveloppe du bâtiment



L'opportunité d'améliorer l'efficacité énergétique du bâtiment par la rénovation de l'enveloppe extérieure doit être saisie lorsque des travaux sur l'enveloppe ou les ouvrants du bâtiment sont envisagés. Les solutions techniques existent et les professionnels du bâtiment sont formés pour accompagner les futurs maîtres d'ouvrage.

CIBLE

(co)propriétaires

MOTS CLES

rénovation ● travaux en site occupé ● préfabrication ●

Les travaux de rénovation lourds des bâtiments ne sont pas la plupart du temps engagés dans une seule logique de performance énergétique. Ils s'inscrivent généralement dans un projet plus large de réhabilitation du bâtiment pour **maintenir sa valeur patrimoniale**. Pour les propriétaires bailleurs, des travaux de réhabilitation permettent également d'**éviter la vacance due à une concurrence face à l'immobilier neuf**.

Pour autant, il est indispensable de **saisir une opportunité de travaux pour prendre en compte le volet énergétique**, dès lors que cela concerne les ouvrants ou l'enveloppe du bâtiment.

Selon le rapport de suivi de mai 2015 de la charte Tertiaire du Plan Bâtiment Durable national, les propriétaires saisissent parfois l'occasion de disposer de locaux vacants pour réaliser cet investissement.

Néanmoins, il existe des **solutions** permettant de rénover des biens occupés, notamment la **préfabrication** de panneaux, permettant de limiter le temps de pose sur site et donc la gêne occasionnée pour les usagers.

L'Espace performance a fait ce choix pour rénover son parc d'activités.

Voir fiche #6 - « Rénovation dans un parc d'affaires : exemple de l'Espace Performance »

Choix du maître d'oeuvre : facteurs de réussite

- Fournir l'audit de départ avec l'appel d'offre pour disposer de plusieurs propositions d'interventions basées sur les mêmes données de départ.
- Organiser un concours d'architectes rémunéré, en s'adjoignant les compétences d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) qui pourra également suivre les travaux.
- Préciser dans le cahier des charges l'obligation de présenter plusieurs niveaux de réponse (utile pour la prise de décision notamment dans les copropriétés).
- Tester en cours de travaux l'étanchéité à l'air pour rectifier les éventuelles fuites avant l'habillage des murs.
- Associer dès le début du projet l'ensemble des acteurs (propriétaires, architecte, bureau d'études techniques, domotique...) à la conception, cela facilitera la mise en œuvre et l'atteinte des résultats collectivement fixés.

Les professionnels sont prêts

« Face au marché de la rénovation énergétique, les entreprises du Bâtiment sont prêtes.

Depuis plusieurs mois, elles ont fourni d'importants efforts de formation de leurs personnels (formations aux économies d'énergie dans le bâtiment, à la mise en œuvre d'équipements utilisant les énergies renouvelables).

Près de 1 200 d'entre elles en Ille-et-Vilaine se sont également engagés dans la démarche « Reconnu Garant de l'Environnement » (RGE) qui prévoient notamment la réalisation systématique d'audit de réalisation de chantier.

Ces entreprises mettent déjà en œuvre des solutions qui répondent aux exigences élevées de la Réglementation thermique 2012 dans la construction neuve ou de la rénovation énergétique aidée dans le logement.

Elles sauront répondre aux enjeux techniques parfois spécifiques de la rénovation des bâtiments tertiaires de bureaux. »

FBTP 35

La CAPEB d'Ille-et-Vilaine accompagne les entreprises

« Depuis une dizaine d'années, la CAPEB d'Ille-et-Vilaine accompagne activement les entreprises pour les aider à s'adapter à l'évolution des marchés (neuf et rénovation) en relation avec les principes du développement durable.

En 2006, le Groupe éco-construction CAPEB 35 a ainsi été créé par des professionnels soucieux de construire et rénover des bâtiments consommant le moins d'énergie fossile possible et utilisant des matériaux plus respectueux de l'environnement et plus respectueux de la santé des usagers et des personnes qui les mettent en œuvre.

Depuis 2009, l'accent a été particulièrement mis sur le thème de la rénovation énergétique afin d'aider les entreprises à s'informer, se former, à valoriser leurs compétences sur ce marché précis et accompagner ainsi les volontés gouvernementales exprimées dans les lois (Grenelle et Transition énergétique).

Contribution aux plates-formes de rénovation énergétique : depuis 2010, en Ille-et-Vilaine, 514 personnes (chefs d'entreprise et salariés) ont suivi au moins un parcours de formation en lien avec les économies d'énergie.

Qualifications RGE : au 1^{er} septembre 2014, on comptait 1 130 entreprises qualifiées RGE en Bretagne et fin juin 2015, on atteignait le nombre de 1 079 pour le seul département d'Ille-et-Vilaine. Parmi ces 1 079 entreprises, on compte 115 entreprises détenant la qualification ECO Artisan, label créé par la CAPEB dès 2008.

Portes ouvertes éco-rénovation : cette manifestation annuelle est organisée par les CAPEB de Bretagne depuis 2009.

Élaboration et diffusion des Cahiers de Tendances : lancée par le numéro généraliste « Quel(s) artisan(s) en 2025 ? », la série des Cahiers de Tendances se décline en huit numéros spécialisés, traitant de tous les corps de métiers du bâtiment. »

CAPEB d'Ille-et-Vilaine

Retour d'expérience

Dans la zone industrielle sud-est de Rennes, Soprema Entreprises a reconstruit ses locaux avec plusieurs objectifs :

- tester un nouveau matériau d'isolation produit par l'entreprise et les facteurs de réussite dans sa mise en place afin d'obtenir un coefficient d'isolation thermique élevé ;
- devenir un bâtiment autonome en énergie.

Pour cela, l'entreprise s'est entourée dès le départ d'un cabinet d'architecte (Nicot Architecte) et d'un bureau d'étude (Exoceth) avec ces objectifs en ligne de mire.

Le travail de conception en format collectif a permis d'anticiper les situations de blocage entre les différents corps de métiers présents pendant les travaux et d'y anticiper des solutions. Il a aussi permis d'identifier les arbitrages à prendre entre confort d'été et confort d'hiver, pour atteindre les résultats escomptés.

www.reseau-breton-batiment-durable.fr/retour_experience/siege-de-soprema-rennes

FICHE #4

POUR ALLER PLUS LOIN

Inscrire la
rénovation
énergétique
dans des travaux
sur l'enveloppe
du bâtiment

ADEME - Financer mon projet

www.ademe.fr/entreprises-monde-agricole/financer-projet

Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés, Deuxième rapport de suivi – mai 2015

www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/Rapport_2_CSTB_DHUP_PBD_charte_tertiaire_VF.pdf

Plan Batiment Durable – Immobilier et valeur verte

www.planbatimentdurable.fr/immobilier-et-valeur-verte-r185.html#tertiaire

Fiche réalisée par le CODESPAR avec l'appui de la FBTP 35 et de la CAPEB 35, organismes engagés pour faciliter la transition énergétique dans le tertiaire de bureau.

FICHE #5

Engager une démarche énergie dans une copropriété

**Décision en
Assemblée générale**

**Mobilisation
des occupants**



Pour permettre la prise de décision dans une copropriété, il faut l'anticiper. Les copropriétaires moteurs sur le sujet de la performance énergétique et le syndic doivent former un binôme solide pour pouvoir sensibiliser et convaincre étape par étape l'ensemble des copropriétaires.

CIBLE

(co)propriétaires et leurs syndics

MOTS CLES

copropriété ● décision ● sensibilisation ●

Dans une copropriété, l'entreprise occupante et/ou propriétaire, sensible à l'état énergétique du bâtiment, ou plus largement à sa vétusté, a tout intérêt à se manifester dès que possible à son syndic. C'est à partir de l'identification d'un binôme moteur entre le syndic et l'un des membres de la copropriété qu'une démarche « énergie » structurante portée sur l'exploitation ou l'enveloppe du bâtiment peut être imaginée.

Le syndic de copropriété et cette entreprise « leader énergétique » pourront progressivement mobiliser autour d'eux d'autres copropriétaires sensibles à cet enjeu fort et enclencher ainsi une démarche « énergie » dans la copropriété. Ce processus nécessite par définition plus de temps, car dépend de décisions prises annuellement, par l'Assemblée générale des copropriétaires.

Chaque étape de décision de la copropriété a tout intérêt à être travaillée en lien étroit entre syndic et « leaders énergétiques ».

Proposition d'améliorations progressives à apporter pour sensibiliser les copropriétaires

- Sensibiliser :
 - disposer de quelques chiffres clés ;
 - faire intervenir des organismes spécialisés et neutres comme l'ADEME, l'ALEC pour donner de la perspective au sujet ;
 - faire intervenir des porteurs de projet extérieurs ayant une expérience réussie ;
 - sortir de l'argumentaire basé sur le « retour sur l'investissement » qui ne porte la plupart du temps pas ses fruits dans des projets de rénovation dans le tertiaire de bureau.
- Commencer par une individualisation des compteurs, afin de pouvoir matérialiser le coût des énergies à chaque copropriétaire.
- Proposer au vote la réalisation d'un audit global qui permettra d'avoir un état des lieux complet du bâtiment servant de base de référence.
- À partir des scénarios d'amélioration fournis par l'audit, programmer dans un plan d'investissement les travaux à effectuer et soumettre ces propositions aux Assemblées générales sur plusieurs années.

Facteurs de réussite lors de travaux lourds à réaliser

- Créer une commission travaux avec un maximum de représentants de copropriétaires. Dans le cas d'une copropriété de plusieurs bâtiments, disposer d'au moins un référent par bâtiment.
- Se faire accompagner par une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour suivre les travaux.
- Organiser un concours d'architectes rémunéré en s'appuyant sur les compétences de cette AMO.
- Préciser dans le cahier des charges l'obligation de présenter plusieurs niveaux de réponse (utile pour la prise de décision dans les copropriétés), avec chiffrage des coûts, pour matérialiser le différentiel de prix par rapport au gain après travaux (confort, valeur immobilière, image...).

Pour impulser une volonté de réaliser une rénovation du bâtiment en prenant en compte l'aspect énergétique, il faut du temps, de la conviction, et pouvoir s'appuyer sur des « leaders énergétiques » parmi les copropriétaires.



« Pour convaincre, un syndic doit avant tout avoir la confiance des copropriétaires. Cela s'acquiert par une présence régulière et inscrite dans le temps.

Une fois cette confiance acquise, le syndic a plusieurs moyens de faire passer l'idée d'une réflexion plus globale sur le bâtiment. Un moyen efficace est de présenter des projets réalisés avec l'aide d'intervenants extérieurs en assemblée de copropriété.

Un des freins à lever est de réussir à faire passer en Assemblée générale l'audit global. Pourtant, c'est un préalable absolument indispensable.

L'UNIS relayera toutes ces bonnes pratiques et manières de faire acquises lors de ces 20 mois de travail. Cela fait partie des challenges que l'on peut relever en tant que syndic, et dont on sera fier de les avoir portés jusqu'au bout. »

Muriel Trichasson, UNIS

Le bail vert, un outil de sensibilisation propriétaire / occupant

Le bail vert est une annexe environnementale obligatoire depuis le 13 juillet 2013 pour les bâtiments à usage commercial ou de bureau de plus de 2000 m².

L'annexe environnementale est jointe au bail, elle se compose de deux documents : un descriptif technique et une fiche de suivi de l'immeuble.

Cette annexe environnementale représente un levier essentiel d'amélioration de la performance du bâtiment. Rédigée par le propriétaire, l'annexe environnementale peut prévoir des obligations qui s'imposeront aux locataires pour limiter la consommation énergétique des locaux concernés.

Bien plus qu'une simple contrainte réglementaire, le bail vert peut devenir un véritable outil de concertation permettant au bailleur et au locataire de se rencontrer régulièrement pour suivre et améliorer leurs consommations afin de viser des économies d'énergie.

FICHE #5

POUR ALLER PLUS LOIN

Engager une démarche énergie dans une copropriété

Plan Bâtiment Durable - Décret Bail Vert

www.planbatimentdurable.fr/publication-du-decret-bail-vert-a253.html

Le bail vert, ou comment mettre en place de bonnes pratiques et réaliser jusqu'à 25% d'économies d'énergie ?

www.actu-environnement.com/ae/news/jennifer-theveniot-bail-vert-19285.php4

ALEC Grenoble - Accompagnement copropriétés

www.alec-grenoble.org/6652-que-vous-propose-l-alec-pour-accompagner-les-coproprietes.htm

Comment améliorer l'efficacité énergétique des entreprises dans les parcs d'activités ?

www.idea35.fr/wpFichiers/1/1/Ressources/file/3b_Territoires/GreenFit/1502-greenfit-etude1-synthese-fr.pdf

Fiche réalisée par le CODESPAR avec l'appui de l'UNIS, organisme engagé pour faciliter la transition énergétique dans le tertiaire de bureau.

Rénovation dans un parc d'affaires : exemple de l'Espace Performance



Une copropriété de l'Espace Performance, parc d'affaires de Saint-Grégoire, a réalisé une analyse globale des possibilités de rénovation adaptées aux 10 bâtiments concernés et à leurs occupants. Cela a été possible en s'entourant de personnes compétentes pour mobiliser l'ensemble des propriétaires et réaliser un audit global. La copropriété a ainsi voté en 2015 la rénovation progressive et sur la base du volontariat des bâtiments du parc d'affaire selon un même cahier des charges global (rénovation esthétique et énergétique).

CIBLE

(co)propriétaires et leurs syndic

MOTS CLES

démonstrateur ● bureaux ● rénovation ● copropriété ● retour d'expérience ● parc d'affaire

Genèse du projet de réhabilitation de l'Espace Performance

L'Espace Performance est un centre d'affaires situé à Saint-Grégoire en Ille-et-Vilaine, construit entre 1992 et 1996, et qui comporte 20 bâtiments. Il accueille aujourd'hui 110 entreprises dans 45 000 m² de bureaux répartis en trois copropriétés.

Dans l'une d'elles, l'îlot ouest (10 bâtiments, 48 copropriétaires), le propriétaire du bâtiment d'accueil, le groupe Jeulin, avait souhaité le rénover, ce qui nécessitait l'accord de la copropriété. Le règlement intérieur prévoit en effet l'homogénéité architecturale du parc d'activités.

A l'Assemblée générale de 2013, le projet architectural n'a pas été accepté, la copropriété souhaitant réaliser cette démarche sur l'ensemble des dix bâtiments. La copropriété a par conséquent voté un budget à l'Assemblée générale de 2014 pour réaliser les études préalables sur l'ensemble de la copropriété.

Contraintes de la copropriété

- Obligation d'homogénéité des façades rendant impossible les projets isolés.
- Nécessité de revoir les règles de signalétique.
- 3 copropriétés différentes dans le parc d'affaires.

Profils des Propriétaires

- Occupants – Bailleurs.
- Différentes « générations » de propriétaires.
- Problématique d'amortissement.
- Problématique de transmission de patrimoine.
- Problématique d'endettement (certains ayant déjà réalisé des travaux).

Typologie de bâtiments

- Utilisateurs multiples ou uniques.
- Différents stades d'urgence d'intervention pour travaux.
- 2 800 m² de locaux vacants (sur 45 000m²).

« Pourquoi faire ces travaux ? Parce que l'implantation géographique reste stratégique, même si les bâtiments sont un peu dépassés au niveau énergétique avec un inconfort l'été et l'hiver. C'est un centre d'affaire à notoriété forte et qui reste référencé. Il fallait donc s'assurer de garder ces avantages. L'environnement de Saint-Grégoire est assez prolifique en termes de promotion immobilière de bureau. A terme, il y a un risque de vacance locative, notamment pour les propriétaires investisseurs. Il nous fallait prendre les choses en main pour éviter que l'Espace Performance soit déclassé.

Par ailleurs, de plus en plus de demandes étaient faites auprès du syndic, pour remédier à des problèmes courants, mais qui deviennent excessivement chers pour des bâtiments qui vieillissent : reprises en toiture d'étanchéité, reprises de menuiseries. Ce sont des petits budgets qui mis bout à bout commencent à compter. Plutôt que de pallier l'urgence en permanence, l'idée est aussi d'entreprendre de grands travaux. »

Antoine Dartois, Groupe Jeulin

Etapes de la démarche

1 **Réalisation d'une étude préliminaire** sur le bâtiment d'accueil de l'Espace Performance puis sur l'ensemble de la copropriété.

2 **Constitution d'une commission de travaux** pour mobiliser l'ensemble des propriétaires et assurer le suivi du projet. Animée par le syndic de copropriété (DLJ Gestion), elle est composée d'un copropriétaire par bâtiment.

3 **Mise en place d'un guichet** pour répondre aux questions individuelles, par l'intermédiaire des référents dans chaque bâtiment.

4 **Appel à une assistance à maîtrise d'ouvrage** (Françoise Legendre) pour appuyer les copropriétaires et le syndic dans leur démarche.

5 **Réalisation d'un audit de départ** par le bureau d'études ERIGER.

6 **Lancement d'un concours de maîtrise d'oeuvre rémunéré** (voir encadré) - enveloppe de 25 000 euros.

7 **Pré-sélection du projet du cabinet Magma architecture par la commission travaux** : rénovation par l'ajout d'une enveloppe de murs préfabriqués (voir encadré **solution 3**).

8 **Organisation d'une réunion d'information ouverte** à tous les copropriétaires pour présenter le projet préselectionné.

9 Résultat : **projet voté** à la majorité lors de l'Assemblée générale 2015 de la copropriété.

10 En cours : **recherche, par le syndic DLJ Gestion, du meilleur montage financier et de facilités de paiement** pour les copropriétaires désireux de faire les travaux.

11 A court terme : **lancement des travaux actés sur 2 bâtiments.**

Facteurs de réussite : un syndic engagé, une commission de travaux composée de copropriétaires, une assistance à maîtrise d'ouvrage, un audit global, un concours de maîtrise d'oeuvre rémunéré.

Le concours de maîtrise d'oeuvre

Demande du concours : proposer 3 solutions

- Solution 1 : rénovation énergétique à minima
- Solution 2 : rénovation énergétique
- Solution 3 : rénovation esthétique et énergétique

Réponse du cabinet d'architecture Magma / ERIGER, qui a été retenu pour l'opération

Solution 1 : rénovation à minima

- Réfection de l'étanchéité des toitures
- Remplacement des menuiseries à l'identique
- Peinture de ravalement
- Coût estimé : 250 €/m²

Solution 2 : rénovation énergétique

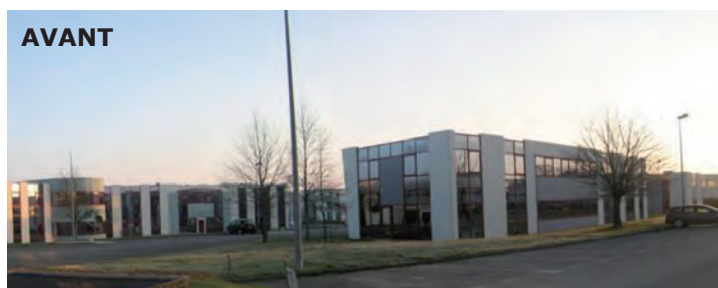
- Isolation thermique par l'extérieur (ITE)
- Isolation des soubassements enterrés

Solution 3 : rénovation esthétique et énergétique

- Rénovation énergétique telle que décrite dans la solution 2
- Pose d'une nouvelle façade sur ossature bois
- Réflexion globale des toitures terrasses
- Coût estimé : 500 €/m²

Avantage : le bâtiment reste toujours hors d'eau / hors d'air, gêne occasionnée limitée pour les occupants.

Photos d'illustration du projet de l'Espace Performance



© photos : Magma architecture

GLOSSAIRE ET DEFINITIONS

ADEME	Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
ALEC	Agence locale de l'énergie et du climat
AMO	Assistance à maîtrise d'ouvrage
ARMEC	Association rennaise pour la maîtrise de l'énergie dans les copropriétés
BBC	Bâtiment basse consommation
BDI	Bretagne développement innovation
BEPOS	Bâtiment à énergie positive
CAPEB	Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment
CCI	Chambre de commerce et d'industrie
CRCI	Chambre régionale de commerce et d'industrie
CEE	Certificat d'économie d'énergie
CEREN	Centre d'études et de recherches économiques sur l'énergie
CINOV	Fédération des syndicats des métiers de la prestation intellectuelle du conseil, de l'ingénierie et du numérique
COP 21	Conférence des Nations unies sur les changements climatiques à Paris
Domotique	Ensemble des techniques de l'électronique, de physique du bâtiment, d'automatismes, de l'informatique et des télécommunications utilisées dans les bâtiments
ECS	Eau chaude sanitaire
FBTP	Fédération du bâtiment et des travaux publics
FIDI	Fédération interprofessionnelle du diagnostic immobilier
FNAIM	Fédération nationale de l'immobilier
kWh	Kilo watt heure (unité)
PBDB	Plan bâtiment durable breton
PCET	Plan climat énergie territorial
Programme d'investissement d'avenir	Programme de financements par l'État français d'actions allant de la recherche fondamentale à l'innovation industrielle, pour « relever le défi de la compétitivité et faire émerger un nouveau modèle économique », piloté par le Commissaire général à l'investissement (CGI)
PUCA	Plan urbanisme construction architecture
RBBD	Réseau breton bâtiment durable
RGE	Reconnu garant de l'environnement (définition Annexe 2)
RT	Réglementation thermique
SHON	Surface hors oeuvre nette
SRCAE	Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie
UNIS	Union des syndicats de l'immobilier

Pilote du groupe-projet « Performance énergétique : opportunités dans le tertiaire de bureau »

Gwenaëlle CARFANTAN

CCI Rennes, Membre du Bureau du CODESPAR

Structures participantes au groupe-projet

ADEME	FBTP 35
ALEC	FIDI France
ARMEC	FNAIM / BNP Paribas
BDI	La Meïto
Caisse des dépôts et consignations	Maison de l'Emploi de l'Insertion et de la Formation professionnelle du Pays de Rennes
CAPEB	Ordre des Architectes de Bretagne
CCI Bretagne	Région Bretagne
CCI Rennes	Rennes Atalante
CFE-CGC	Rennes Métropole
CINOV	Réseau Breton Bâtiment Durable
Cluster Eco Origin	UNIS (Union des syndicats de l'immobilier)
Comité Local des Banques	Université Rennes 1
Conseil régional des notaires de la cour d'appel de Rennes	Ville de Rennes
Espacil Habitat / Centre Oberthur	

Structures contributrices

ALOEN	ITGA
APAVE	Ludikenergie
AXIO Pro	Marsollier Domotique
Baoene	Poste Immo
Caisse d'épargne	SMA BTP
DELTA DORE	SNPR
Groupe Jeulin	SOPREMA Entreprises
INNAX Énergie & Environnement	Université de Tours

Remerciements

Le CODESPAR remercie l'ensemble des participants et contributeurs de ce groupe-projet pour la qualité des échanges, l'implication de chacun et les engagements pris. Les parties-prenantes et entreprises pilotes ont su se mobiliser pour imaginer les réponses à apporter pour simplifier le parcours énergie des propriétaires de bureaux, et s'engager pour une mise en œuvre concrète de ces solutions. Le CODESPAR remercie également Cécile LAVAL pour son implication dans sa mission d'appui technique sur ce projet (août 2014 - janvier 2015), ainsi que pour la relecture attentive de ce document.

Mise en page

Isabelle LONGEANIE
CODESPAR

Crédits photos

CODESPAR sauf mention contraire.

Cette contribution a été validée par le Bureau du CODESPAR le 18 mars 2016.

Rappel du contexte et objectifs de la démarche

Mobilisé autour des enjeux de la transition énergétique, le CODESPAR a ciblé la problématique des économies d'énergie dans les locaux de bureau suite à une saisine de Rennes Métropole sur ce thème.

Le groupe-projet s'est achevé au deuxième semestre 2015. Cette publication reprend les préconisations formulées dès 2014 dans une première contribution, et fait état des précisions qui ont pu être apportées grâce aux échanges, témoignages et engagements pris en 2015.

Le groupe-projet s'est notamment mobilisé pour imaginer, construire et faire connaître des outils pertinents et nécessaires pour faciliter le passage à l'acte des propriétaires et copropriétaires de bureau : retours d'expériences réussies, sensibilisation et changement de comportement des salariés, optimisation des équipements et des flux, audit global, tiers de confiance, prise de décision en Assemblée générale de copropriété... L'ensemble des maillons existants de ce parcours simplifié pour les propriétaires est présenté sous forme de fiches pédagogiques en annexe de cette contribution. Mettant en avant la volonté des acteurs du pays de Rennes et leur engagement à déployer de nouvelles solutions, elles ont vocation à être partagées par toute personne ou tout réseau en ayant l'utilité.



CODESPAR

Anticiper, mobiliser, développer

Conseil de développement économique et social
du pays et de la métropole de Rennes

Agréé comité de bassin d'emploi

3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
35200 Rennes

02 99 86 65 80
contact@codespar.org
www.codespar.org

Les contributions du CODESPAR MARS 2016

Transition énergétique
dans le tertiaire de bureau :
passer à l'action, agir en
confiance



Contact

Céline RIGOURD
02 99 86 65 84
c.rigourd@codespar.org

Avec le soutien de

