

**Charte d'engagement volontaire du Plan Bâtiment  
Durable pour la rénovation du parc tertiaire :  
premiers retours d'expériences.**

Jeudi 5 décembre 2013, Salon SIMI, Paris



La Vision **Energie Globale**



# Déroulé

- ⊙ Introduction
  - ⊙ Anne-Lise Deloron-Rocard – PLAN BATIMENT DURABLE
  
- ⊙ Présentation des résultats de l'Etude
  - ⊙ Nicolas Beuvaden – SINTEO
  
- ⊙ Table ronde : Témoignages de grands acteurs
  - ⊙ François CANTIN, UNIBAIL-RODAMCO
  - ⊙ Gérard DEGLI ESPOSTI, LA FRANCAISE AM
  - ⊙ Jacqueline FAISANT, BNP PARIBAS REIM
  - ⊙ François GRANDVOINET, AEW EUROPE
  
- ⊙ Questions / Réponses
  
- ⊙ Conclusion
  - ⊙ Maurice Gauchot – CBRE France

## Introduction

Anne-Lise Deloron-Rocard

Directrice adjointe - Plan Bâtiment Durable



## Présentation des résultats de l'étude





**I. Qualification du panel**

II. Sensibilité des acteurs

III. Politiques d'efficacité énergétique



# Un panel représentatif...

- ⊙ Un questionnaire diffusé largement auprès de directions générales et relayé par 3 fédérations professionnelles
- ⊙ Un questionnaire électronique d'une trentaine de questions, accessible du **06 au 29 novembre 2013**
- ⊙ Ouverts aux signataires et non signataires de la Charte

**43,3 millions de m<sup>2</sup>**

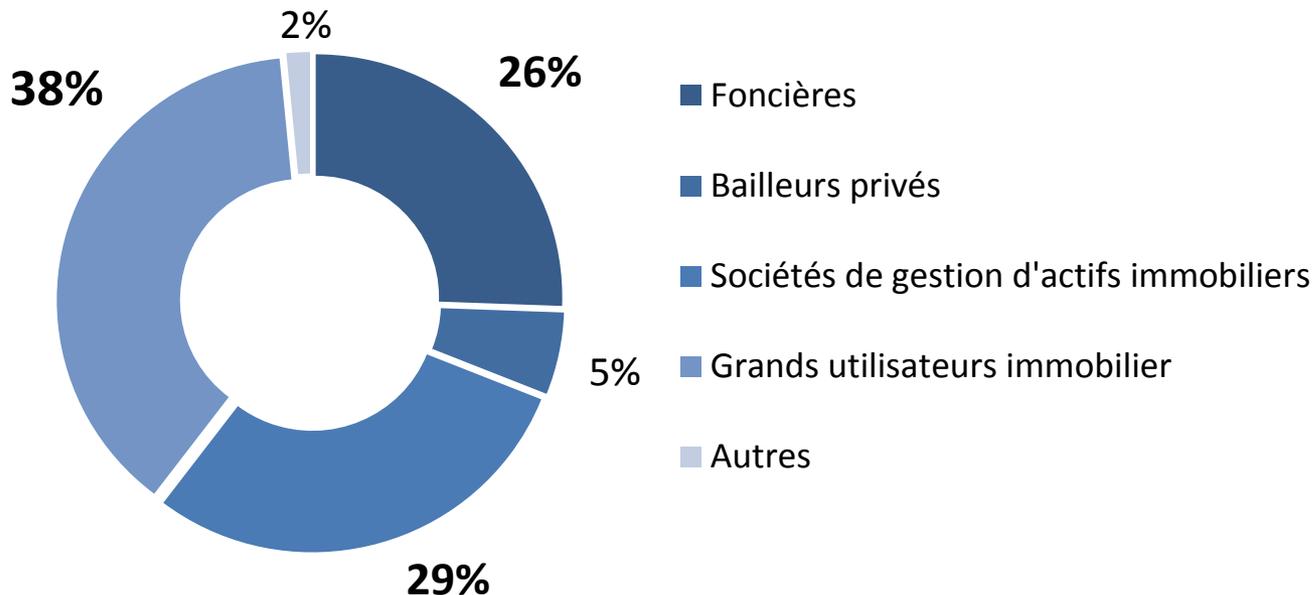
**10 215 bâtiments**



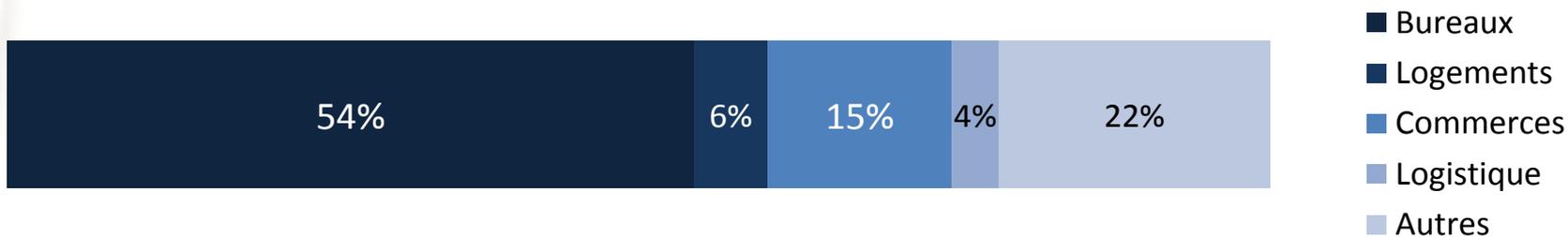


# ...et diversifié

## ⊙ Profils de répondants (en % de la surface totale du panel)



## ⊙ Typologies d'actifs immobiliers (en % de la surface totale du panel)





I. Qualification du panel

**II. Sensibilité des acteurs**

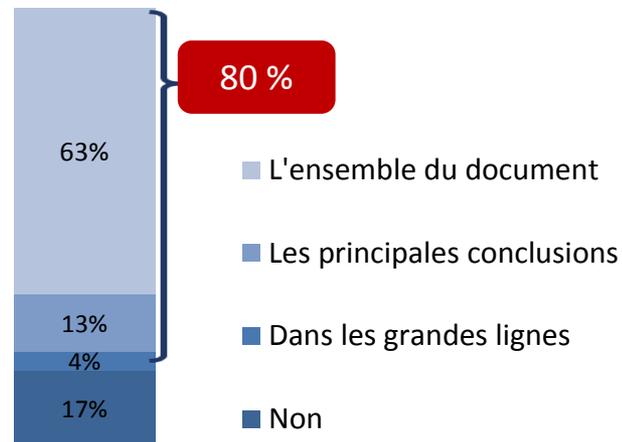
III. Politiques d'efficacité énergétique



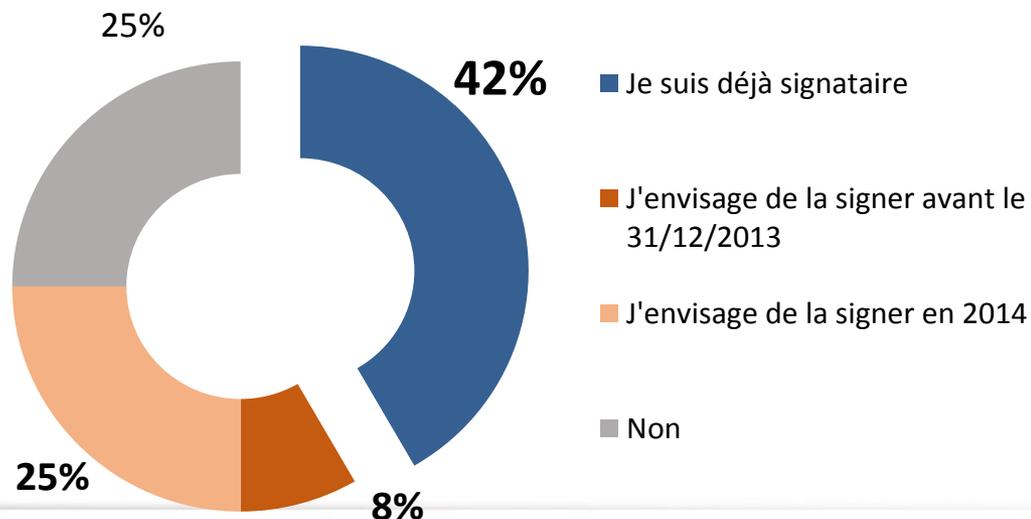
# Une bonne connaissance des démarches

100 % des répondants connaissaient le rapport « Gauchot »

80 % des répondants connaissaient la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires du Plan Bâtiment Durable



42 % sont déjà signataires, et 33% envisagent de la signer.

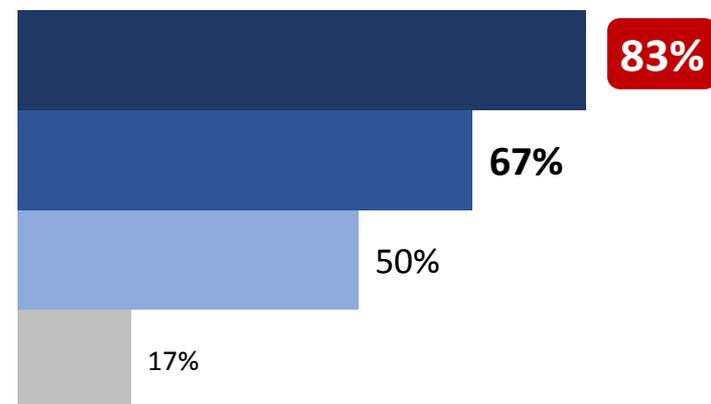




# Motivations et freins

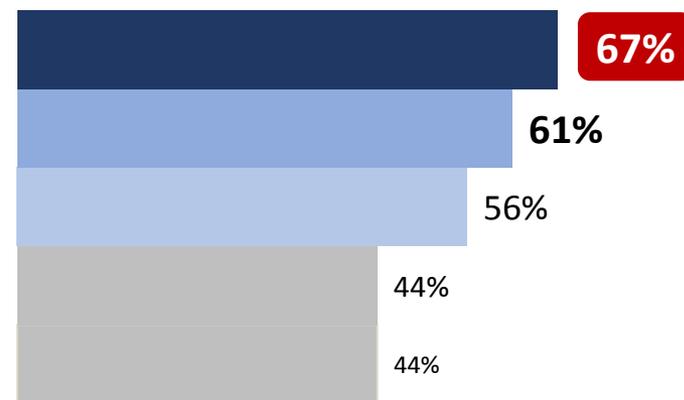
## ⦿ Quels freins ?

- Manque de visibilité sur les coûts induits par la démarche
- Stratégie d'efficacité énergétique en cours de définition
- Pas d'intérêt à anticiper le décret
- Manque d'outils de suivi des consommations énergétiques



## ⦿ Quelles motivations ?

- Cadrer une démarche existante
- Communiquer sur sa démarche
- Anticiper la réglementation
- Participer aux travaux de rédaction du décret
- Mobiliser ses collaborateurs





I. Qualification du panel

II. Sensibilité des acteurs

**III. Politiques d'efficacité énergétique**



# Quels objectifs ?

(1/2)

**27 %**

- ⊙ L'**objectif moyen de réduction** de réduction des consommations énergétiques envisagé est de **27%**

**2020**

- ⊙ **2020** est l'année la plus citée comme **année d'atteinte de l'objectif de réduction** des consommations

**2006**

- ⊙ **2006** est l'année la plus citée comme **année de référence pour se fixer un objectif de réduction** des consommations

**70 %**

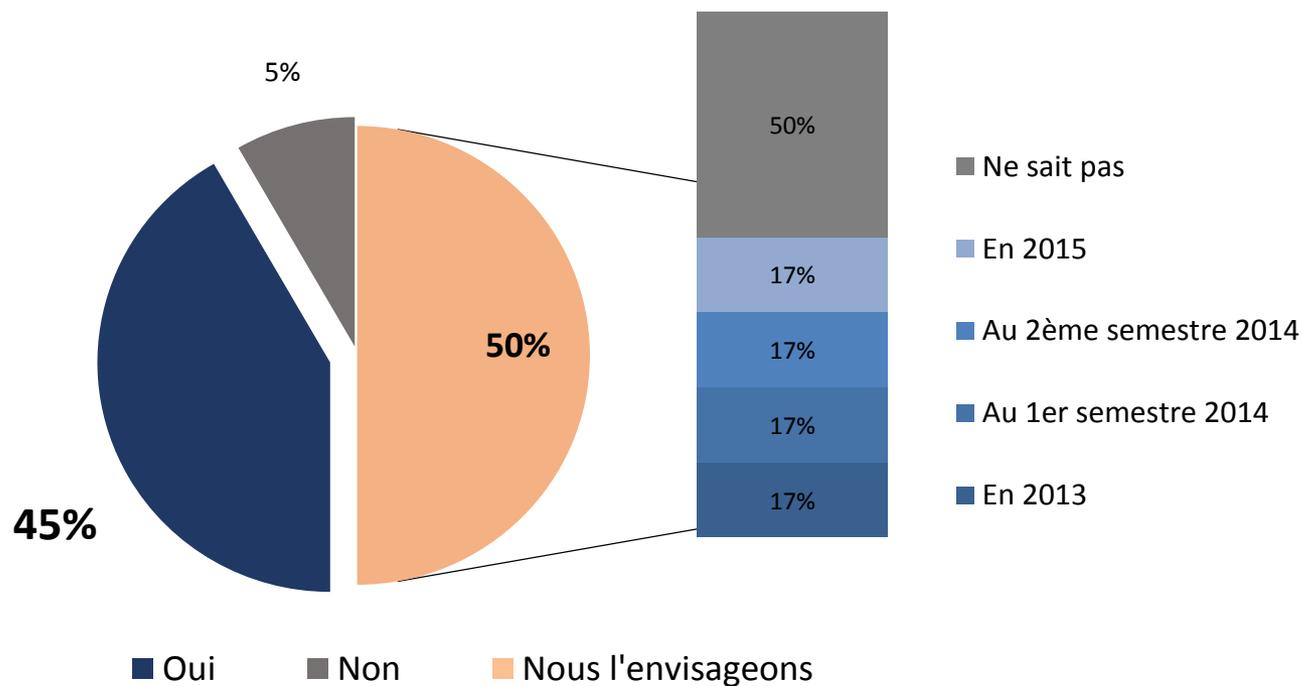
- ⊙ Il s'applique en moyenne à **70 % du parc immobilier**



# Quels objectifs ?

(2/2)

- ① **45%** des répondants se sont déjà fixés un objectif de réduction de leur consommation, et **50%** l'envisagent.

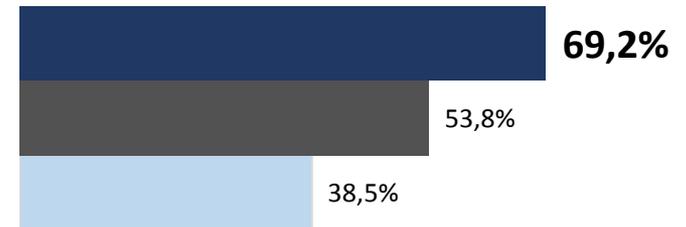




# Quels indicateurs ?

- Il doit en priorité utiliser **l'énergie finale** comme énergie de référence.

- Énergie finale (kWhEF/m<sup>2</sup>/an)
- Les deux, en fonction de la typologie d'actifs concernée
- Énergie primaire (kWhEP/m<sup>2</sup>/an)

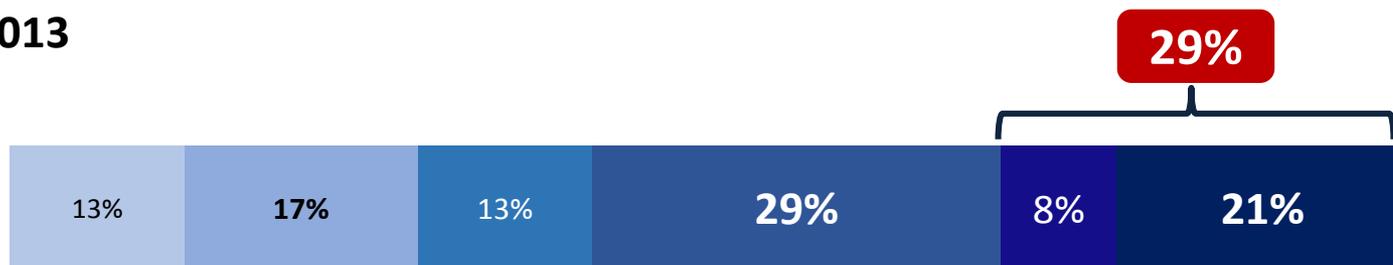


- L'intensité par **ratio de surface** reste l'intensité d'usage la plus plébiscitée, par **54%** du panel.



⊙ Quel pourcentage de votre portefeuille êtes-vous capable de suivre annuellement ?

⊙ **En 2013**



⊙ **Dans 3 ans...**



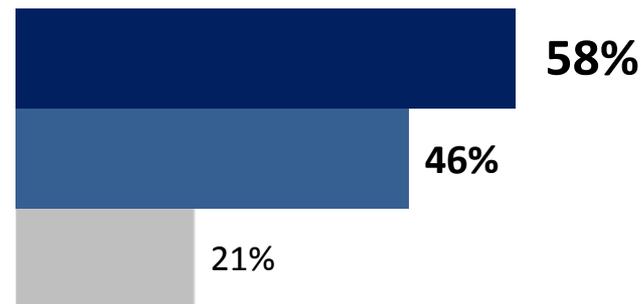
■ 0 - 10%   ■ 10 - 20%   ■ 20 - 30%   ■ 30 - 50%   ■ 50 - 75%   ■ 75 - 100%



# Quels outils ?

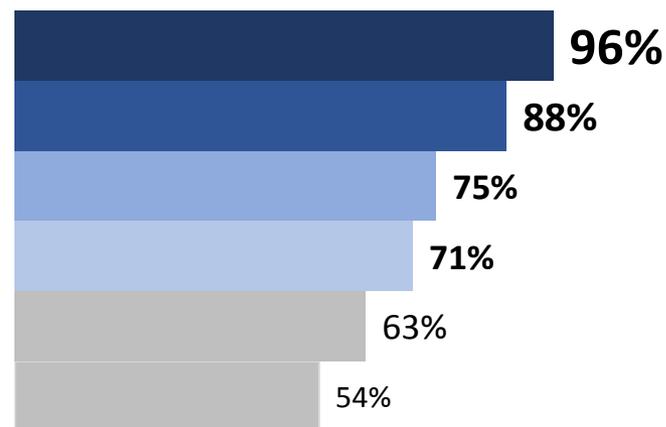
## ⊙ Le rôle des exploitants et utilisateurs mis en exergue...

- Optimiser l'exploitation et la maintenance des sites.
- Encourager et développer les bonnes pratiques des utilisateurs.
- Réaliser des travaux de rénovation énergétique sur le bâti ou les équipements.



## ⊙ Les outils plébiscités sont :

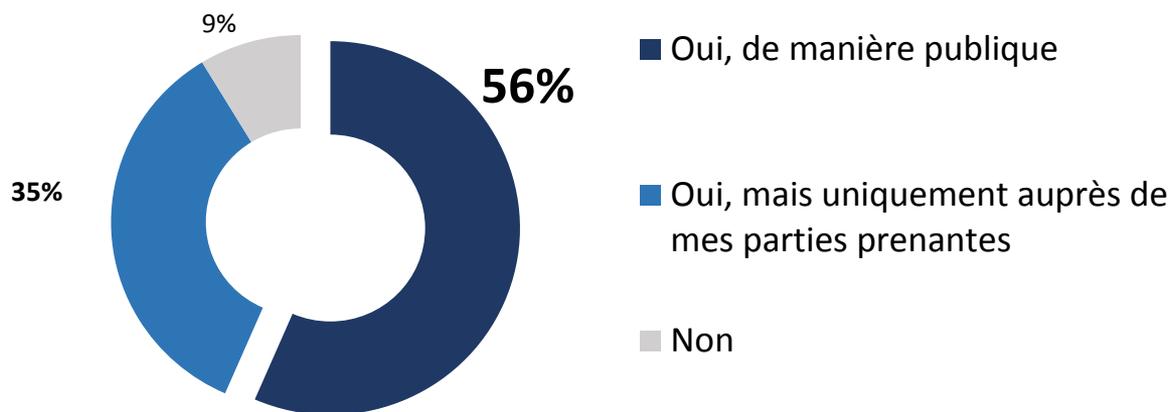
- La définition de plans de progrès pour les grands immeubles
- Le déploiement de "guides utilisateurs"
- Les annexes environnementales
- Les labels et certifications
- L'affichage des consommations énergétiques dans les immeubles
- Les contrats de performance énergétique (CPE)



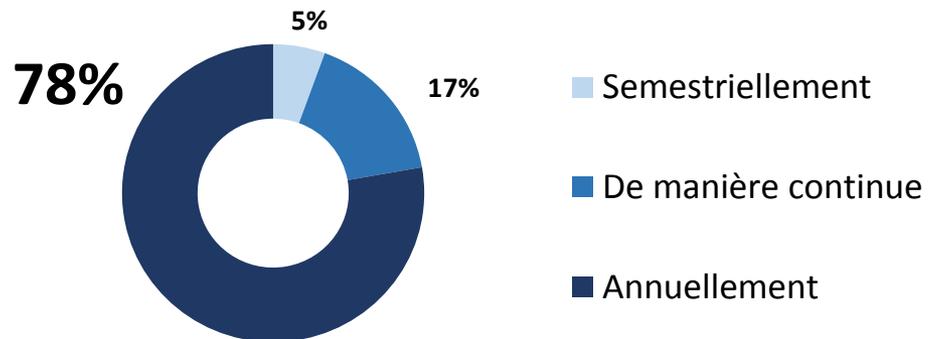


# Communication de la démarche

⊙ **56%** communiquent publiquement leurs démarches d'efficacité énergétique...



... via leur documentation réglementaire et rapports annuels de gestion.



## Table ronde



La Vision **Energie Globale**



# Témoignages

## Foncière



**François Cantin**

Directeur Groupe de l'Ingénierie Immobilière et  
du Développement Durable - Unibail-Rodamco

**unibail·rodamco**



### **Quelles sont les éléments qui ont motivés la signature de la charte par le groupe Unibail-Rodamco ?**

Les enjeux d'efficacité énergétique sont au cœur de notre politique développement durable. Cette signature est la suite logique de notre implication forte dans le groupe de travail du Plan Bâtiment Durable sur la rénovation énergétique du parc tertiaire, présidé par Maurice Gauchot. Nous pensons en effet qu'il est préférable d'engager des démarches volontaires afin d'anticiper la réglementation. Cela va dans le bon sens et nous avons appliqué ce même adage pour l'obligation d'annexes environnementales aux baux, que nous avons mise en œuvre dès 2009. De manière générale, et même si la RT 2012 reste un moteur primordial, notre secteur de l'immobilier commercial est en avance sur les réglementations. L'exemple des certifications environnementales en atteste : elles ne font l'objet d'aucune obligation mais tendent pourtant à se généraliser sur toutes les opérations de construction ou rénovation.

### **Comment se retranscrit cette signature dans vos objectifs opérationnels ?**

Dès 2007, nous avons fixé un objectif de réduction de nos consommations à atteindre en 2012. C'est chose faite puisque nous avons déjà réduit, à périmètre constant entre 2006 et 2012, notre intensité énergétique de -24% sur notre périmètre centres commerciaux (kWh/visite) et de -18% sur notre périmètre bureaux (kWh/occupant). Pour la période 2012-2020, nous renouvelons cet engagement et avons annoncé un objectif de -25% sur notre parc de centres commerciaux. Là encore, les conclusions du rapport « Gauchot » - publiées fin 2011- nous ont guidé dans la définition de ce nouvel objectif. Sur le terrain, ces objectifs sont déployés par le biais de notre système de management environnemental avec un plan d'actions et des objectifs spécifiques pour chaque actif constitué à la fois des orientations du groupe et d'initiatives locales.

### **A l'inverse quels sont les principaux freins qui rendent le déploiement une démarche d'efficacité énergétique difficile ?**

Au-delà de l'optimisation de l'exploitation au quotidien, qui reste une priorité, notre expérience montre que les travaux à visée purement d'efficacité énergétique restent très difficiles à déclencher, car le seul gain énergétique ne suffit souvent pas à rentabiliser ces investissements. D'autres faits déclencheurs, telles que l'obsolescence, la mise en conformité réglementaire ou la nécessité de rénovation permettent de justifier ces travaux. Enfin, il faut combattre le « surconfort » et encourager l'engagement des équipes via l'organisation de comités développement durable avec les locataires.

### **Selon-vous, quels sont les principaux leviers et outils qui permettront le déploiement et la généralisation de ce type de démarches ?**

Les principaux défis de ces huit prochaines années portent sur l'éducation des locataires et exploitants : PM, FM et mainteneurs techniques. Si le bail vert est un excellent levier pour stimuler une prise de conscience, un important travail de pédagogie et d'accompagnement de l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière reste à accomplir pour impliquer l'ensemble des parties prenantes. Des transitions technologiques, notamment sur l'éclairage, permettront aussi d'importants gains.



# Témoignages

Société de gestion d'actifs immobiliers



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

**Jacqueline Faisant**

Présidente du Directoire  
BNP PARIBAS REIM



*“Avec l’aide de notre property manager interne, nous avons réussi à impliquer nos locataires et complétons cette approche avec des audits énergétiques lorsque des résultats peuvent être obtenus.”*



**Gérard Dégli Esposti**

Directeur de la Planification  
Travaux et du Développement  
Durable - LA FRANÇAISE REM



*“Le périmètre d’obligation de mise en oeuvre des annexes environnementales nous semble être le bon périmètre pour déployer un objectif de réduction. Il concerne près de la moitié de notre superficie.”*



**François Grandvoinnet**

Directeur de la Gestion d’Actifs  
AEW EUROPE



*“Nous avons commencé à déployer des solutions de sous-comptage et suivi des consommations sur notre patrimoine et nous sommes fixé un objectif de réduction ambitieux, en phase avec les attentes du Grenelle.”*

Conclusion  
Maurice Gauchot  
Président - CBRE France



**CBRE**

## A propos de Sinteo







# A propos de Sinteo

## Références

### Bailleurs privés Investisseurs institutionnels, foncières, sociétés de gestion de portefeuille, promoteurs



### Grands comptes privés Tertiaire, industriel, commerce



### Grands comptes publics Ministères, Collectivités Locales, Office HLM, CCI



# Contacts

Conseil et études



**Smaël Bouakaz, Directeur de projets**

+ 33 (0)1 82 83 71 97

[smael.bouakaz@sinteo.fr](mailto:smael.bouakaz@sinteo.fr)



**Lucas Grenier, Chef de projets**

+ 33 (0)1 75 43 33 56

[lucas.grenier@sinteo.fr](mailto:lucas.grenier@sinteo.fr)



[www.sinteo.fr](http://www.sinteo.fr)