

WEBINAIRE

DECRET
TERTIAIRE
-
STRATÉGIE
PATRIMONIALE





ARCHITECTURE INGÉNIERIE

Agence d'architecture-ingénierie

Basée à Paris, Lyon et Marseille

Spécialisée depuis plus de 15 ans dans le médico-social

Partenaire URIOPSS dans plusieurs régions, depuis plusieurs années

Nos expertises :

audit techniques, stratégie patrimoniale, conception, construction, formation, recherche

PRINCIPALES ASSOCIATIONS QUE NOUS ACCOMPAGNONS



Nos partenaires



SOMMAIRE

Décret Tertiaire



- Le Principe
- La plateforme OPERAT
- Les Objectifs
- Les Risques

Stratégie Patrimoniale

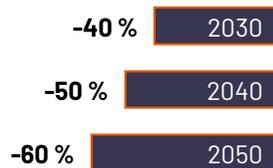


- Observation et analyse
- Outils et Diagnostics
- Synthèse et programmation
- Proposition de solutions

LE PRINCIPE

Le Décret tertiaire ou « dispositif éco-énergie tertiaire » est issu de la Loi Elan et a été publié en juillet 2019.

Les bâtiments du secteur tertiaire doivent réduire leur consommation d'énergie (*toutes les énergies sont concernées*) de :



- ➔ **Déclaration annuelle** des consommations énergétiques des bâtiments concernés à partir de **septembre 2022**.
- ➔ Données transmises sur une **plateforme numérique** gérée par l'ADEME nommée OPERAT.
- ➔ Définir une **année de référence** entre 2010 et 2019, à partir de laquelle les objectifs énergétiques devront être atteints.
- Cela devra passer par :
 - ➔ Amélioration de la **performance énergétique** des bâtiments
 - ➔ Installation d'**équipements** performants et de dispositifs de **contrôle**
 - ➔ Adaptation des locaux à un usage **économe** en énergie

Qui est concerné ?

Tous les bâtiments existants à usage **tertiaire** sur une **surface de plancher supérieure à 1000 m²**

En particulier :

- ➔ EHPAD, centre médicaux, établissements de prise en charge pour les enfants et adolescents (IME, ITEP...)
- ➔ Etablissements médicalisés d'hébergement (MAS, FAM...)
- ➔ Etablissements d'hébergements social ou médico-social de mineurs en difficultés (MECS)
- ➔ Centre de rééducations professionnelles (CRP) et ESAT dont les ateliers sont du tertiaire (exemple blanchisserie)
- ➔ Sur les SESSAD et SAVS (accompagnement à domicile), seule la partie de bureaux de l'établissement est concernée.

Ne sont pas concernés :

- ➔ ESAT dont les ateliers ne sont pas du tertiaire
- ➔ Etablissement d'accueil non-médicalisé (EANM)
- ➔ Service d'hébergement social : prend en compte que l'accueil et hébergement (logements)

LA PLATEFORME OPERAT

Récupérer les données de consommation

Factures d'énergie

Demande auprès des
fournisseurs d'énergie

Possibilité de récupérer facilement auprès de ENEDIS et GRDF. Ils ont des outils mis en place.

Choisir l'année de référence

»» Prendre en compte les éléments suivants dans le choix de la consommation :

- Rappel : consommations sur 12mois consécutifs, entre 2010 et 2019
- Rigueur climatique : ajustement de la consommation en fonction des variations climatiques (calcul fait par la plateforme OPERAT)
- Occupation des locaux : facteurs d'occupation d'usage à indiquer dans la plateforme (nombre d'heure d'ouverture notamment)

»» Possibilité de déclarer une année antérieure à des travaux déjà réalisés

»» Essentiel **d'analyser l'historique de consommations**

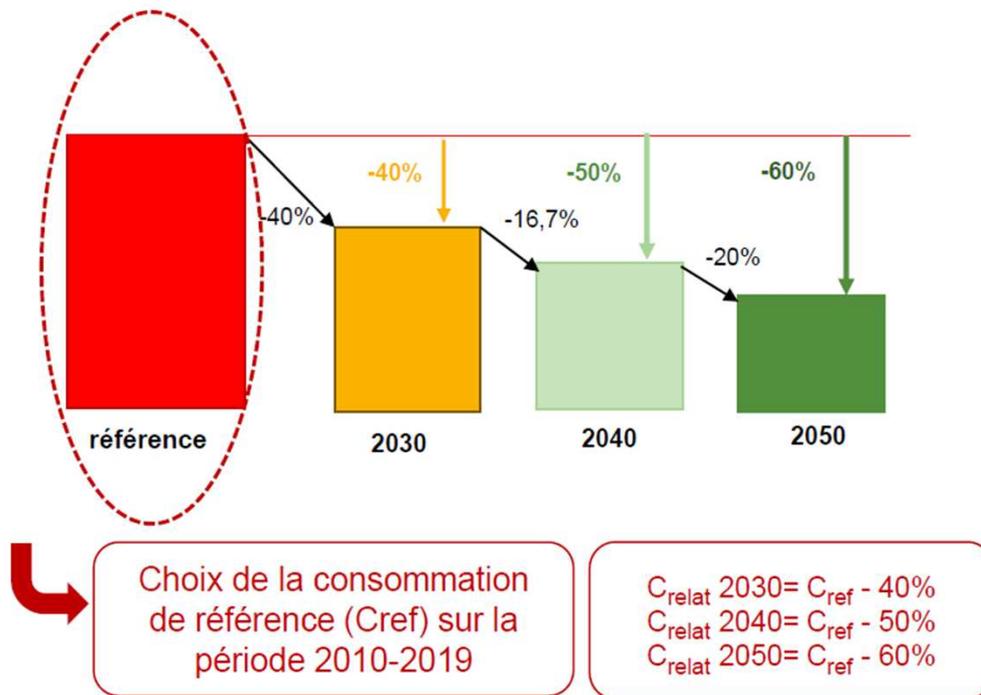
Entrer les données dans la plateforme OPERAT

Sur OPERAT, vous devrez pour la phase initiale :

- Déclarer les EFA
- Entrer les consommations des années 2021 puis 2020
- Entrer les consommations de l'année de référence choisie
- Chaque année, entrer les consommations de l'année précédente (2022 peut déjà être entré)

LES OBJECTIFS

OBJECTIFS EN VALEURS RELATIVES



OBJECTIFS EN VALEURS ABSOLUES

Cabs : Niveau de consommation d'énergie, valeur maximale de consommation en kWh/m²/an (déterminé pour chaque catégorie d'activité)

$$\mathbf{Cabs\ max = CVC + USE}$$

CVC : composante Chauffage Ventilation Climatisation, en fonction de la zone climatique et de l'altitude

USE : composante de la consommation énergétique (éclairage, ascenseurs, process, bureautiques...)
lié à l'usage : notion d'intensité **d'usage**

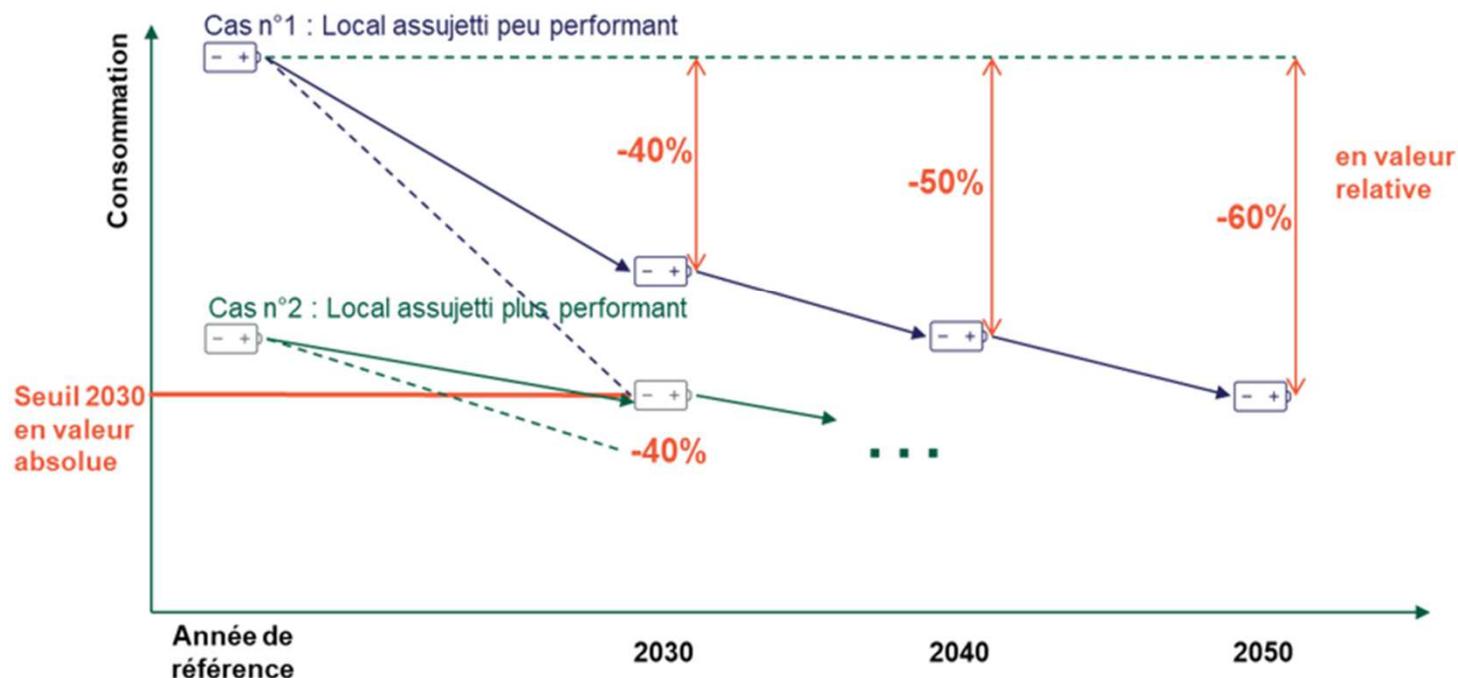
L'un des deux objectifs doit être satisfait

LES OBJECTIFS

COMMENT DEFINIR SON OBJECTIF A ATTEINDRE ?

Illustration des 2 orientations possibles :

Locaux assujettis de la même catégorie d'activité



A noter que les bâtiments qui seront assujettis à la RE2020 sont censés respecter les objectifs 2030, pour la part des consommations d'énergie relevant de la réglementation environnementale.

LES RISQUES

QUE SE PASSE-T-IL SI JE NE REPONDS PAS A MES OBLIGATIONS ?

- ➔ Rappel envoyé : le locataire a 3 mois pour faire sa déclaration
- ➔ Mise en demeure de transmission d'information : délai de 3 mois
- ➔ Si pas de réaction : publication de l'identité sur un site internet des services de l'Etat, principe du Name&Shame

Financièrement : (Amandes applicables à chaque infraction)

- ➔ 1 500 € pour une personne physique (responsable juridique d'un établissement)
- ➔ 7 500 € pour une personne morale

Notation « **Eco Energie Tertiaire** » : qualifie l'avancée dans la démarche de réduction des consommations



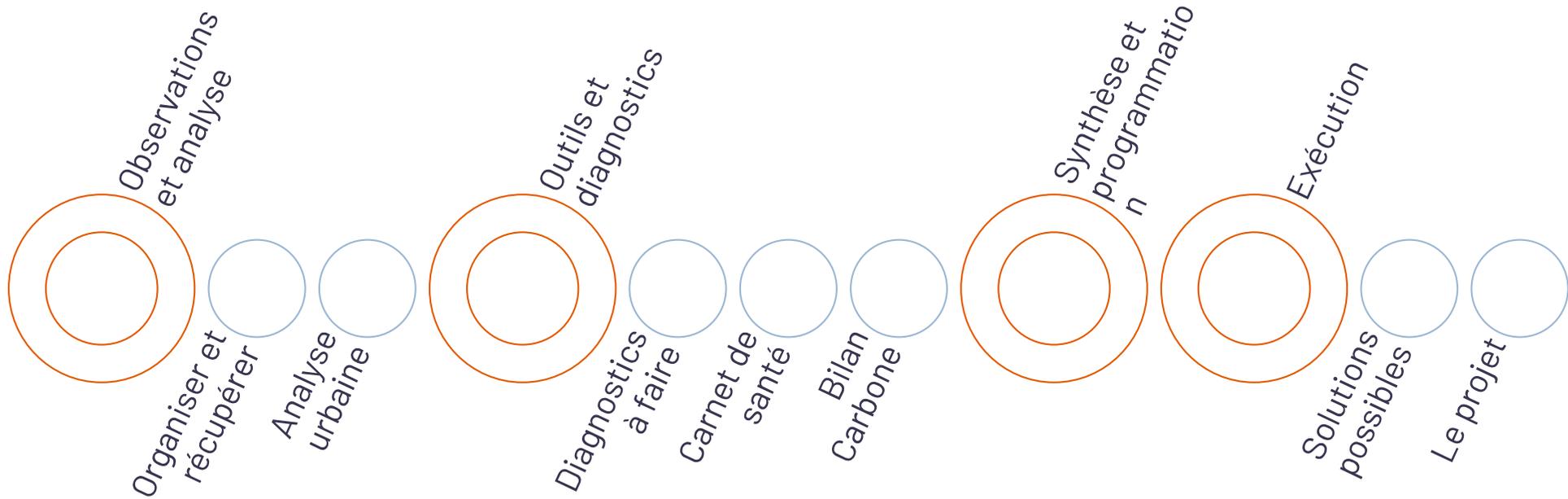
QUE SE PASSE-T-IL SI JE NE PEUX PAS ATTEINDRE LES OBJECTIFS ?

Modulations possibles : Dossier technique et financier à déposer sur la plateforme OPERAT **avant 2026**

- ➔ **Risque pathologique** pour le bâtiment affectant sa structure ou son clos couvert
- ➔ Modifications importantes des parties extérieures pour certains **bâtiments classés**
- ➔ Non-conformité aux servitudes relatives au droit des sols, au droit de propriété, à la sécurité des biens et des personnes ou à l'aspect des façades
- ➔ Changement de **volume d'activité**
- ➔ **Cout manifestement disproportionné** par rapport aux bénéfices attendus

STRATÉGIE PATRIMONIALE

Méthodologie



Observations analyses

Organiser et récupérer

- ➔ Les diagnostics existants
- ➔ Les plans
- ➔ Les consommations d'énergie
- ➔ La documentation diverse

 Organiser la documentation permet d'avoir une nouvelle base de données facile d'accès, pérenne et numérique.

 L'analyse urbaine permet d'avoir une vue d'ensemble à l'échelle de la ville ou du département. Elle permet également de prendre en compte les spécificités du terrain et la proximité géographique

L'analyse Urbaine

PHASE ET DATE :
 01/2018

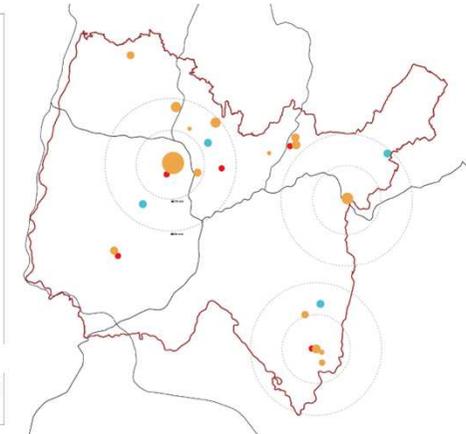
DOCUMENT :
 4 - Trois situations remarquables

- Aire de Regain-Rose, Assises et La Pépère
 - Hôtel de ville de Regain-Rose
 - Aire de Regain-Rose, Assises et La Pépère

ANALYSE :
 - Patrimoine
 - Patrimoine
 - Patrimoine
 - Patrimoine
 - Patrimoine

MAÎTRISE D'ŒUVRE :
 JUNIUM

ÉCHELLE : 1:1000



Densification de la parcelle



Densification possible schématique

SURRELEVATION
 Surélévation des bâtiments existants sur 2 niveaux :
 2500 x 2 niveaux = 5 000 m²
 Circulation verticale : 10% = 500 m²
 Surface de plancher créée : 5 000 + 500 = **4500 m²**

EXTENSION
 Limite de terrain constructible : 24 000 m²

TOTAL
 Surface créée : **4 500 + 24 000 m²**

Surface construite* : 2 500 m²
Reste à construire* : 4 500 m²

*Surface de plancher
 Ce chiffre est indicatif, il n'inclut pas :
 - les niveaux enterrés ni les combles aménageables
 - le programme
 - les fenêtres, vues existantes
 - les caractéristiques du terrain

CONTEXTE

- Limite parcellaire
- ▲ Entrée de l'établissement
- Limite constructible

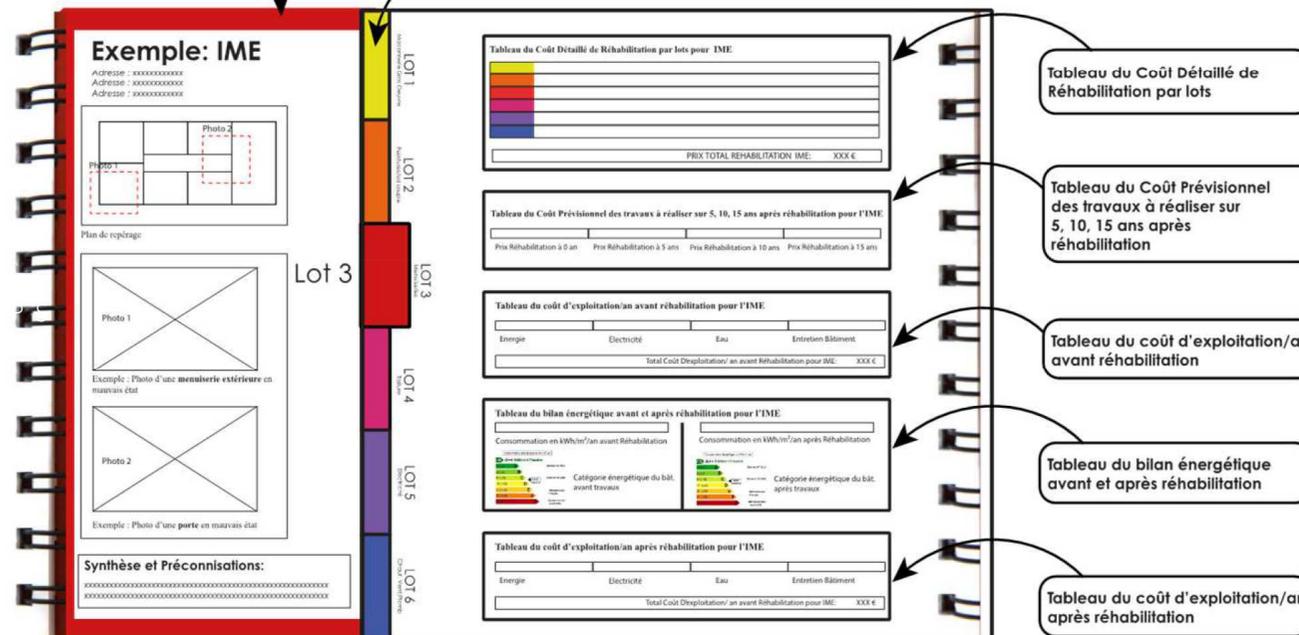


Stratégie

Réalisation des Carnets de Santé

Cahier qui regroupe l'ensemble des lots:
 - photos significatives d'éléments à réhabiliter pour chacun des lots
 - Synthèse et préconisation par lot

Un intercalaire différent pour chaque lot



Remise d'un exemplaire par établissement



Le Carnet de Santé reprend et chiffre tous les obstacles actuels et futurs pour réhabiliter et maintenir un établissement en bon état.

Stratégie

Réalisation des Carnets de Santé



SYNTHESE DES INVESTISSEMENTS A REALISER

LOT 1 : Gros Oeuvre	Maconnerie	18 745,00	Total HT Lot 1	30 119,00 €
	Faux Plafond	4 500,00		
	Isolation EXT	14 520,00		
	Doublage	6 874,00		
LOT 2 : Revêtement	Sol souple	0,00 €	Total HT Lot 2	1 102,00 €
	sol dur	1 102,00 €		
LOT 3 : Plomberie - Ventilation	Plomberie ECS	15 000,00 €	Total HT Lot 3	85 000,00 €
	Chaufferie	45 000,00 €		
	Ventilation	25 000,00 €		
LOT 4 : Peinture	Peintures	2 984,00 €	Total HT Lot 4	15 440,00 €
	Isolation INT	12 456,00 €		
LOT 5 : Couverture	Toitures	9 840,00 €	Total HT Lot 5	12 964,00 €
	Étanchité	3 124,00 €		
LOT 6 : Menuiserie	Menuiserie Ext.	24 567,00 €	Total HT Lot 6	25 767,00 €
	Menuiserie Int.	1 200,00 €		
LOT 7 : Electricité	Electricite/SSI	45 000,00 €	Total HT Lot 7	45 000,00 €
TOTAL LOTS				229 912,00 €

Taux de vétusté 45%

Coût prévisionnel des travaux			
0 ans	5 ans	10 ans	15 ans
229 912,00 €	11 495,60 €	34 486,80 €	68 973,60 €

Coût d'exploitation avant travaux					
Eau	Electricité	Gaz	FUEL	Entretien	Maintenance
4 500,00 €	38 523,00 €	992,00 €	18 129,00 €	27 894,00 €	13 504,00 €
valeur moyenne sur 3 ans 103 542,00 €					

Coût d'exploitation après travaux					
Eau	Electricité	Gaz	Entretien	Maintenance	
3 412,00 €	27 412,00 €	889,00 €	14 254,00 €	9 196,48 €	4 854,00 €
valeur moyenne sur 3 ans 59 128,48 €					

Stratégie

Réalisation des diagnostics

Liste non-exhaustive des diagnostics.
Les diagnostics sont choisis en fonction
du projet.

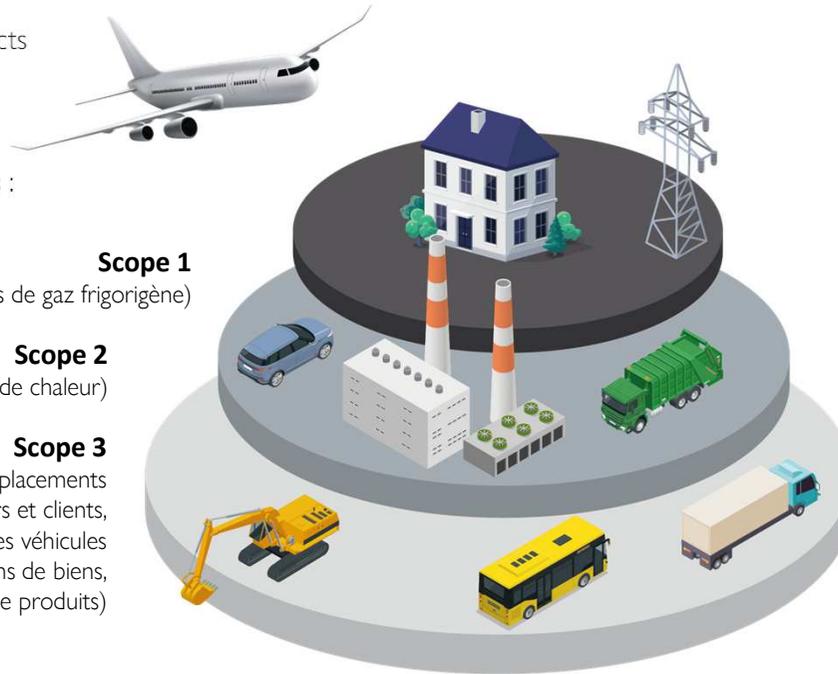
	Bilan Thermique : Nécessaire pour analyser vos consommations et donc respecter les objectifs liés au décret tertiaire
	Accessibilité
	Sécurité incendie
	Carnet Sanitaire
	Amiante
	Plomb
	...



Stratégie

Réalisation des Bilans Carbone

Le Bilan Carbone est une quantification des impacts environnementaux de l'établissement. Il se focalise sur la problématique des émissions de gaz à effet de serre. Différents facteurs sont pris en compte, et s'articulent en 3 grands scopes :



Scope 1

(chaudières, déplacements des véhicules, N₂O, pertes de gaz frigorigène)

Scope 2

(consommation d'électricité, réseau de vapeur, de chaleur)

Scope 3

(déplacements domicile-travail des salariés, déplacements des fournisseurs, déplacements des visiteurs et clients, déplacements des salariés pour l'organisme autre que les véhicules de l'organisme, achats de produits ou services, immobilisations de biens, déchets, utilisation et fin de vie de produits)

INDICATEURS ET PRÉCONISATIONS

permettant de réduire l'impact des gaz à effet de serre pour l'établissement.

Exemples :

- Déterminer des températures adaptées au juste besoin.
- Mettre en marche des centrales d'air à certaines heures ou assurer un fonctionnement nocturne en mode réduit.
- Equiper le parc de luminaires LED.
- Remplacer les chaudières ou les groupes froids surdimensionnés en adaptant leur puissance aux besoins.
- Programmer l'arrêt des équipements lorsqu'ils ne sont pas utilisés.
- Mettre en place des dispositifs de contrôle et gestion active des appareils et faire évoluer le comportement des occupants.



Améliorer son image
Réduire sa dépendance aux énergies fossiles
Sensibiliser ses équipes aux enjeux carbone
Réduire son impact sur l'environnement
Anticiper les nouvelles réglementations
Réduire ses coûts liés à l'énergie.

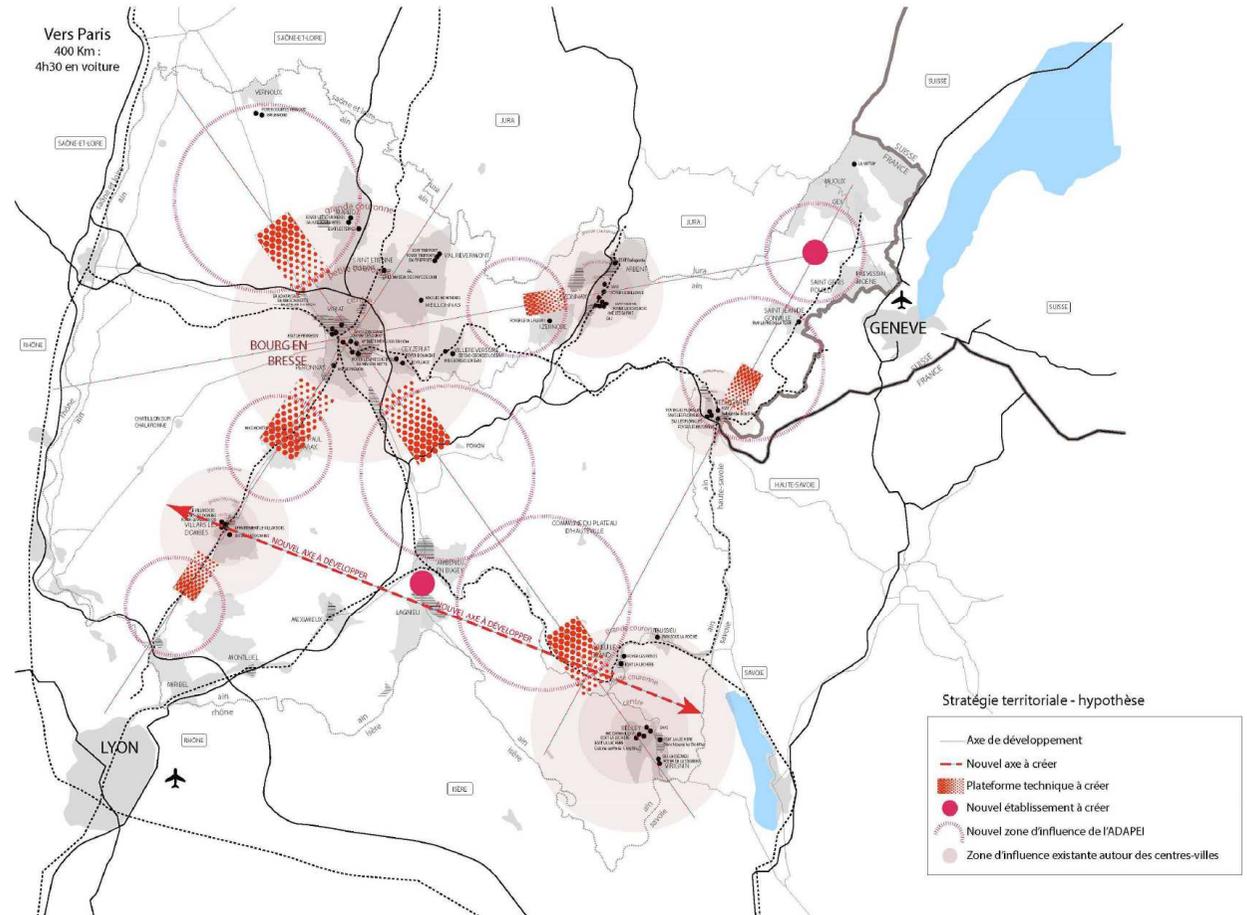
Synthèse/programmation

- 

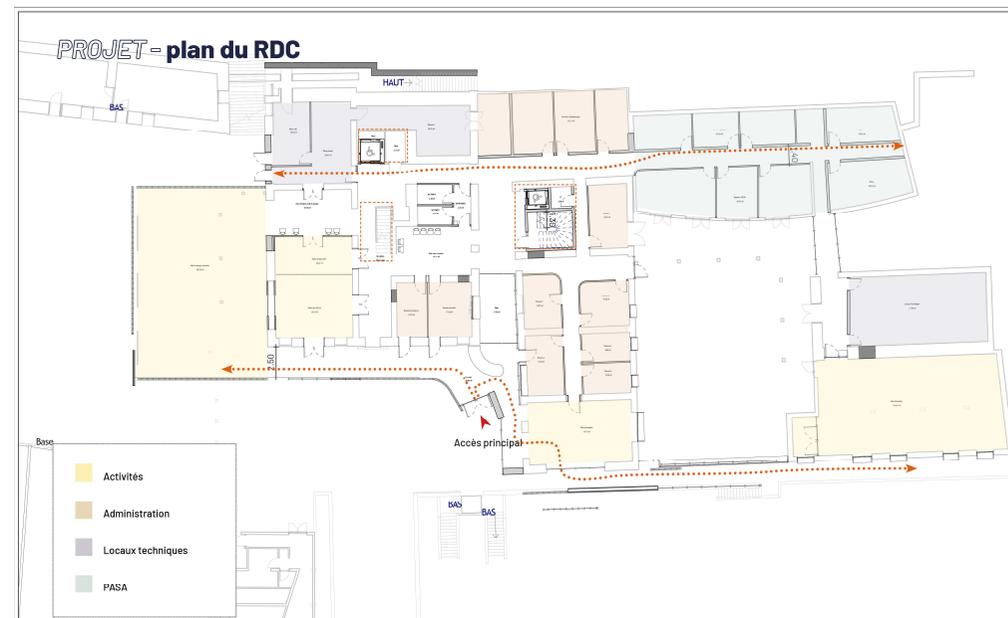
Préconisation et scénarios de réorganisation et mutualisation du patrimoine
- 

Equilibre entre les besoins fonctionnels et le pallier financier
Tableau des surfaces et tableau financier
- 

Deux ou trois scénarios possibles



Synthèse/programmation



Propositions de programmations précises :
mutualisations ou réorganisation du patrimoine

Propositions de solutions pour la transition énergétique

Démarche **d'amélioration continue** pour sécuriser les atteintes des objectifs

Contrôle des indicateurs et de l'atteinte des objectifs (économies réalisées, calcul de la performance des bâtiments...)

Equiper le parc de luminaires LED

Déterminer des températures adaptées, avec des dispositifs de contrôle

Mettre en marche des centrales d'air à certaines heures ou assurer un fonctionnement nocturne en mode réduit

Mettre en place des formations pour les salariés / agir sur l'usage

Limiter son besoin en énergie pour se chauffer

Améliorer les performances thermiques du bâti pour diminuer les besoins en chauffage et rafraîchissement

Utiliser des matériaux biosourcés permettant de limiter l'impact sur l'environnement de la rénovation énergétique : laine de bois / laine de chanvre / paille / ouate de cellulose / métisse / laine de mouton / etc.

Mettre en place une toiture végétalisée pour améliorer l'inertie thermique du bâtiment et éviter l'effet « ilot de chaleur urbain »

Réaliser un audit énergétique avec un calcul des déperditions pour réaliser une bonne rénovation énergétique

Propositions de solutions pour la transition énergétique

Produire de l'électricité en local

Diminuer l'impact environnemental en produisant de l'électricité verte

Mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture permettant de produire de l'électricité. Une étude de faisabilité de l'installation photovoltaïque sera nécessaire pour dimensionner correctement l'installation et déterminer s'il est plus intéressant de revendre l'électricité produite ou de la consommer localement.

Etude de faisabilité vérifiant la pertinence de l'installation, pour demander des financements

Produire de l'énergie pour se chauffer

Diminuer l'impact environnemental en produisant via une pompe à chaleur, de la géothermie ou une chaudière bois.

Mise en place de pompe à chaleur, de forage en faible profondeur ou d'une chaufferie bois collective. Une étude de faisabilité de l'installation photovoltaïque sera nécessaire pour dimensionner correctement l'installation et déterminer la solution la plus intéressante pour l'environnement.

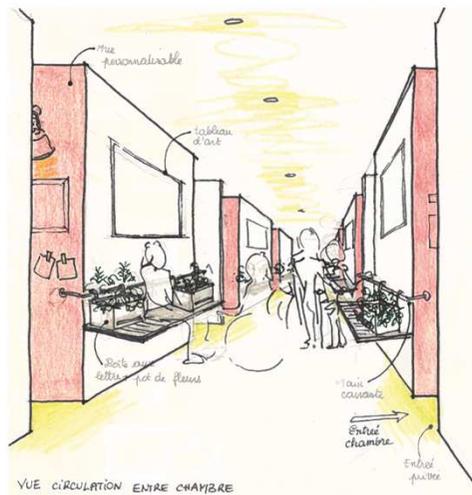
Etude de faisabilité vérifiant la pertinence de l'installation, pour demander des financements

Exécution

LE PROJET

ESQUISSE

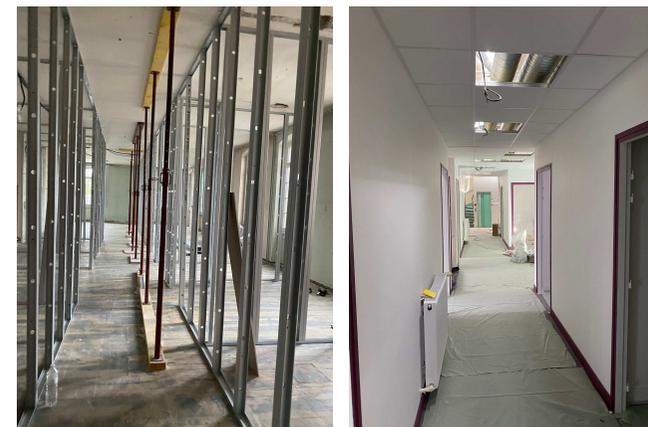
PRINCIPE ET AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR



PROJET DE CONSTRUCTION



PROJET DE RÉHABILITATION



MERCI !



Juliette GOSSELIN, Ingénieure et responsable de l'agence de Paris
Juliette.gosselin@23juin.com
contact@23juin.com
Agence de Paris, 22 rue des Martyrs, 75009 PARIS
Agence de Lyon, 259 rue de Créqui, 69003 LYON
23juin.architecture.com

