

Association des Directeurs Immobiliers

**DISPOSITIF ECO ENERGIE TERTIAIRE :
LE BAILLEUR SE LANCE DANS LES TRAVAUX ?
QUELS IMPACTS POUR L'UTILISATEUR ?**

Dîner 26 mars 2024



 **JLL** SEE A BRIGHTER WAY



Les intervenants



Marie Martins

Directrice
Conseil Utilisateurs
JLL



Maxime Michaux

Directeur
JLL Ingénierie



Jean-Philippe Buti

Directeur de la Performance
Environnementale et Digitale
JLL Ingénierie

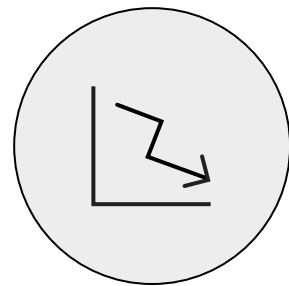
Rappel des enjeux réglementaires



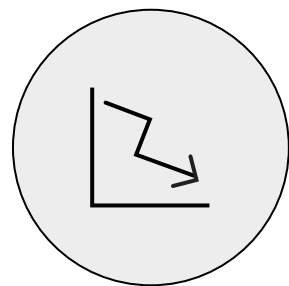
Objectif du décret

Art. L.174-1 du CCH

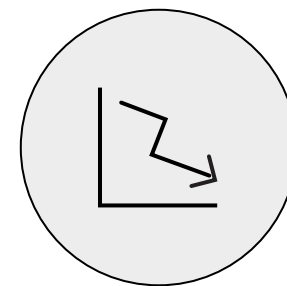
- **Maîtriser la demande d'énergie et favoriser l'efficacité et la sobriété énergétiques** des bâtiments tertiaires en France.
- Concrètement, cette loi oblige les **bâtiments tertiaires d'une surface supérieure ou égale à 1000 m² à faire des économies d'énergie** par rapport à une année de référence.



- 40%
d'ici 2030



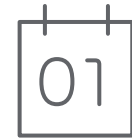
- 50%
d'ici 2040



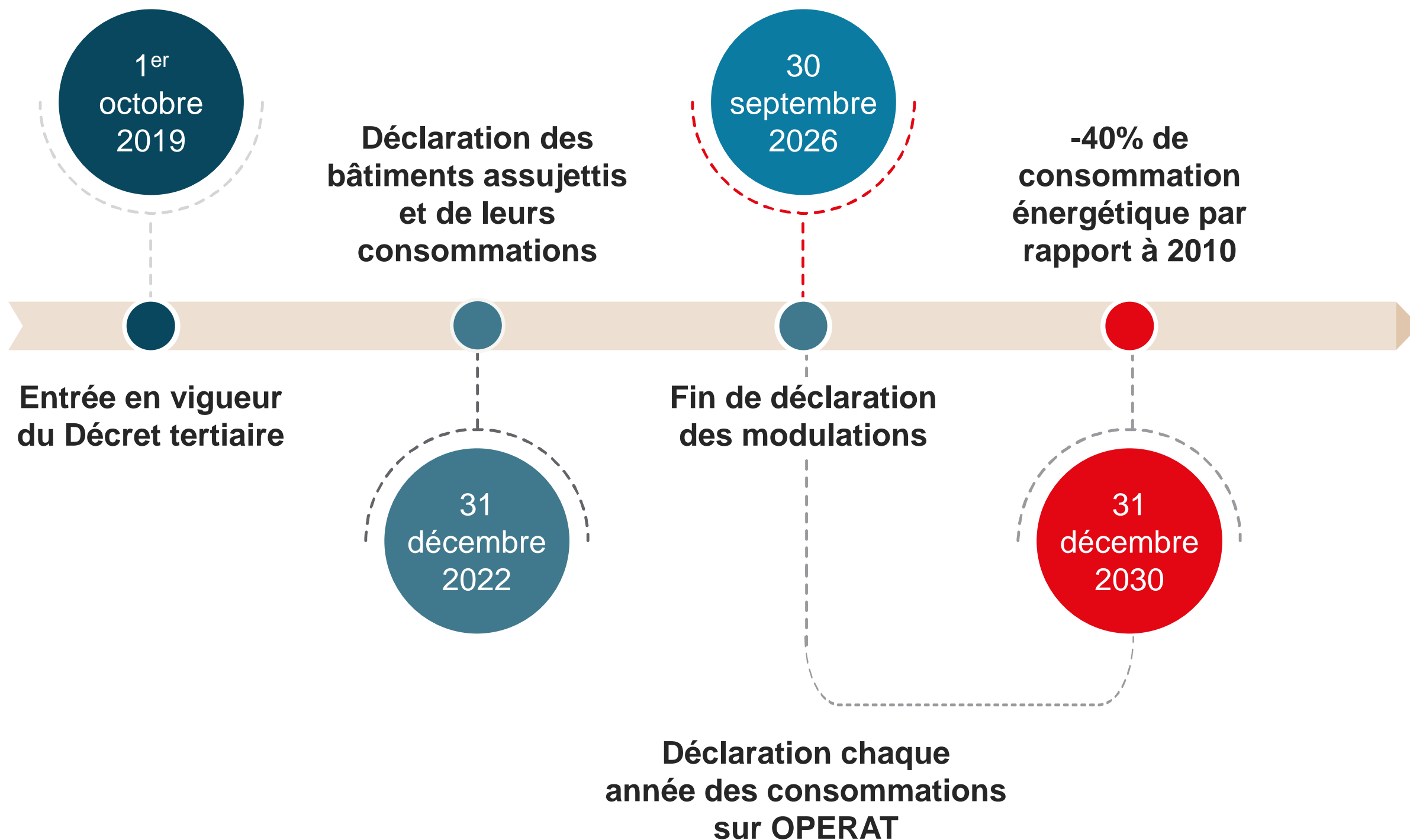
- 60%
d'ici 2050



Calendrier



Calendrier indicatif



A déclarer sur la plateforme :

- Le type d'activité
- Les consommations annuelles d'énergie (automatisation possible par un opérateur)
- L'année de référence
- Les modulations du volume d'activité
- Les surfaces
- Les indicateurs d'intensité d'usage
- Le dossier technique.

Le Décret BACS

Le décret BACS pour « Building Automation & Control Systems » impose de mettre en place un système d'automatisation et de contrôle des bâtiments d'ici le 1er Janvier 2025. Ce décret fait écho au décret tertiaire et participera à l'atteinte des objectifs fixés par celui-ci.



Les bâtiments concernés

Ce décret concerne tous les bâtiments tertiaires non résidentiels, pour lesquels le système de chauffage ou de climatisation, combiné ou non à un système de ventilation :

- a une puissance nominale > 290 kW (au 1^{er} janvier 2025) => bâtiment de bureaux d'au minimum 4 000 m²
- puis > 70 kW (au premier janvier 2027) => bâtiment de bureaux d'au minimum 1 000 m²



Obligations

- Mettre en place un système d'automatisation et de contrôle de classe C.
- Mettre en place un système de régulation par zone.
- Disposer d'un contrat de maintenance dédié au système.



Objectifs

- Suivre, enregistrer et analyser les données de consommation énergétique.
- Ajuster en temps réel la consommation des systèmes techniques en fonction des besoins.
- Evaluer l'efficacité énergétique du bâtiment par rapport à des données de référence.
- Détecter et alerter les responsables exploitation des potentielles dérives de consommation, en amont des défauts de fonctionnement, afin d'éviter une surconsommation et des coûts de maintenance supplémentaires.
- Être interopérable avec les autres systèmes techniques du bâtiment.



Exemption possible : Dans le cas où temps de retour sur investissement sur les travaux est > 6ans.

2 exemples d'études de cas



Un immeuble livré en 2006, non labellisé



- **Remplacements** à prévoir : GTC, Centrale SSI et détection, CTA (moyen terme), Terminaux et luminaires sur certains plateaux
- **Révision** à prévoir : ascenseurs
- Courant fort : une distribution électrique contraignante pour la divisibilité future (tarif à prévoir dans l'étage et non en local dédié – solution: **Passage en tarif Vert** pour l'ensemble)
- **CVC** : 2 tubes/2 fils

- **Bonne maintenance** sur les installations techniques
- **Remplacement** récent de 2 PAC (2020), ainsi que de 2 CTA sur 5
- **Désenfumage mécanique sur la partie bureaux et détection incendie** permettant une **réversibilité d'usage** plus aisée
- Quelques **plateaux remis à neuf** (grilles de ventilation neuves, pavés LED,...).
- **Révision récente de l'étanchéité de la façade.**

Les travaux à prévoir

Mise en conformité réglementaire (DT 2030 et BACS)

✓ Remplacement Luminaires par des LED (DT)	20 €/m ² (bâtiment équipé de 50% de LED)
✓ Remplacement de la GTB (BACS et DT)	50 €/m ²
✓ Stores (toutes façades) (DT)	25 €/m ²
TOTAL	95 €/m²

Vétusté / Obsolescence

✓ Remplacement des terminaux (passage en 4 tubes)	180 €/m ²
✓ Remplacement du SSI	50 €/m ²
✓ Remplacement des 3 CTA	25 €/m ²
✓ Rétrofit ascenseurs	10 €/m ²
✓ Architecture courant fort (poste HT + TGBT + TD)	35 €/m ²
TOTAL	300 €/m²

Un immeuble haussmannien dans le QCA

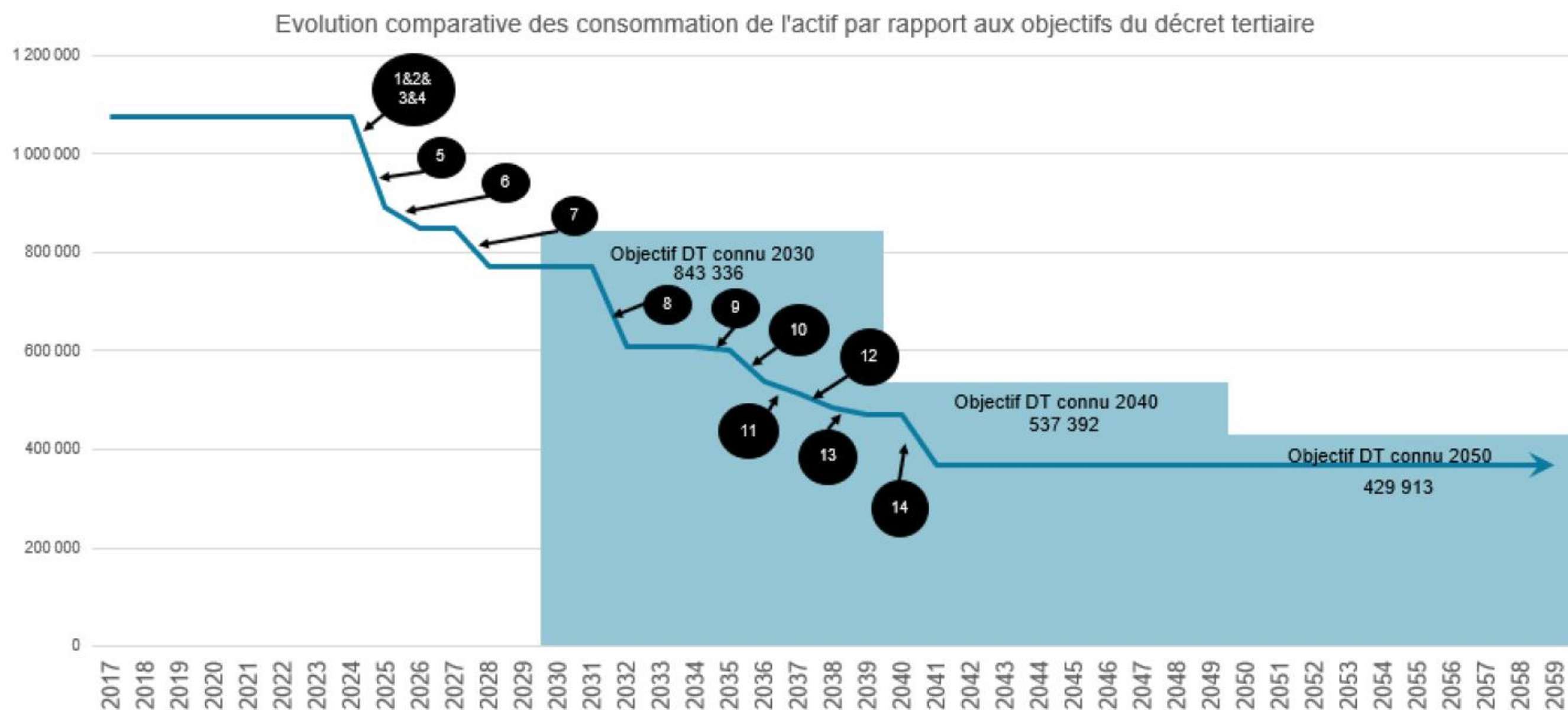


- **Remplacements** à prévoir : GTC, Ventilation simple flux avec extraction dans les sanitaires, CTA (3), Terminaux et luminaires sur certains plateaux
- **Révision** à prévoir : ascenseurs
- Courant fort : une distribution électrique contraignante pour la divisibilité future (tarif à prévoir dans l'étage et non en local dédié – solution: **Passage en tarif Vert** pour l'ensemble)
- **CVC** : 2 tubes/2 fils



- **Emplacement du bâtiment**
- **Hauteur sous plafonds intéressante**
- **Belle luminosité due aux grandes ouvertures**

Les travaux à prévoir



Graphique 1 : Sans les valeurs absolues supposées pour 2040 et 2050 - Bureaux

N° Action	Scénario 1	Date
1	Modification des plannings horaires de la VMC bureaux et de la VMC Sanitaire : - 7 h à 21 h en semaine ; - Mise à l'arrêt le weekend. (actuellement de 5 à 22 h tous les jours)	2025
2	[Sobriété] Changer de 1°C la température de consigne des locaux	2025
3	[Sobriété] Sensibilisation au réglage des températures Formations, stickers, affichages	2025
4	[Sobriété] Systématiser l'extinction des appareils électriques / électroniques	2025
5	Détection de mouvement pour l'éclairage	2026
6	Passage LED [sans changement de ballast]	2026
7	GTB très performante (catégorie A) – BMS Upgrade	2028
8	Ventilation double flux avec échangeur	2032
9	Isolation toiture BBC [sans combles]	2035

L'importance de la qualité de la donnée

- Disposer de data pertinente est extrêmement précieux
 - Données de consommations
 - Taux d'occupation
- Importance de faire un audit : définir la stratégie la plus pertinente et la moins coûteuse
- Pouvoir implémenter et suivre les mesures d'économies d'énergie





Comment faciliter sa mise en conformité aux Décrets BACS et éco-énergie tertiaire ?

1

Audit GTB et DT
Evaluation technique du potentiel de l'actif

2

Plan d'action
Proposition de solutions techniques pour la mise en conformité

3

CEE
Evaluation du potentiel CEE au regard du plan d'action établi

4

Déploiement
Développement des travaux de mise en conformité

Opportunités avec le Décret Tertiaire :

- **Optimisation énergétique**
Meilleure gestion et anticipation des consommations d'énergies
- **Amélioration du confort**
Meilleur contrôle induit une diminution des comportements parasites des utilisateurs
- **Exploitation**
Baisse des charges, maintenance facilitée et augmentation de la satisfaction utilisateur

Un Bureau d'étude Smart Building sera en mesure d'apporter une dimension digitale lors des audits GTB pour transformer les contraintes réglementaires en opportunités de valorisation.

JLL Ingénierie

Evolution des relations bailleurs-preneurs



Les piliers de la négociation



Financiers

*Loyers faciaux / à palier
Charges locatives
Indexation
Mesures d'accompagnement
Participation travaux
Coûts de remise en état
Garanties
Assurances*



Techniques

*Surfaces
Travaux Preneur / Bailleur
Mise en conformité
Vétusté
Force Majeure
Vices cachés
Echange et collecte datas
conso
Operat
...*



Flexibilité

*Durée de bail
Libération anticipée
Sous-location*



Des baux de plus en plus verts

Les dispositions impératives

pour le bailleur uniquement

- **Informations Grenelle 2** (DPE, état de pollution potentielle des sols, Audits Décret Tertiaire...)
- **Renforcement de l'obligation de délivrance**
- **Obligations de faire des économies d'énergie** pour les bâtiments $\geq 1000 \text{ m}^2$

Les clauses négociées

- **Clauses financières** (Charges, partage des coûts des travaux « environnementaux », partage des coûts et des bénéfices liés aux certificats d'économie d'énergie,...)
- **Clauses relatives aux sanctions** (Clause résolutoire, clauses de pénalités réciproques,...)
- **Conditions d'occupation des locaux loués** (Plan de management environnemental, gestion des déchets, encadrement des travaux preneur,...)
- **Clauses de cession/sous-location** (respect des obligations « environnementales » pour le sous-locataire ou le successeur)
- **Clauses d'assurances** (Intégration des risques d'exploitation des locaux « verts » aux contrats d'assurance (réflexion en cours))



Prise à bail / Baux en cours

1. Auditer

Diagnostic de **l'état de la performance énergétique du bâtiment** au regard de l'activité et de l'usage fait par le ou les utilisateurs

2. Informer

Informar le preneur de l'objectif Décret Tertiaire auquel est assujéti l'actif et des plans d'actions engagés par le Bailleur ou à engager par les parties

3. Contractualiser

Les modalités d'échange des données énergétiques

Les responsabilités entre le bailleur et le preneur :

- plan d'actions de performance énergétique
- répartition des coûts liés aux actions de performance énergétique (mises aux normes, charges, etc.)
- la **déclaration des données sur la plateforme OPERAT**



Impacts et conséquences



Dialogue bailleurs/utilisateurs



Mesure (collecte de la data)



Amélioration de la qualité des locaux
pour les salariés



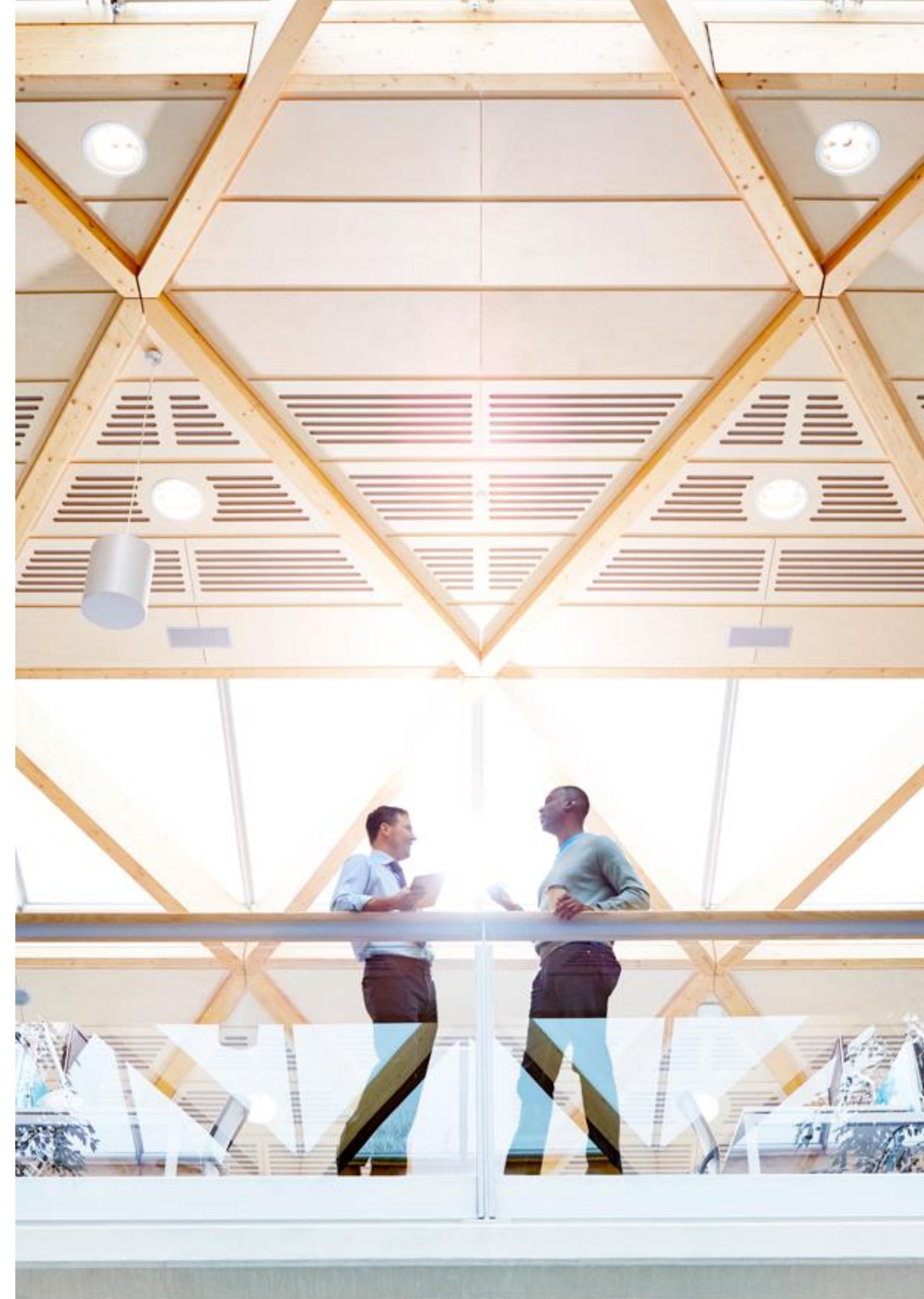
Changement des comportements utilisateurs



Alignement démarche RSE des utilisateurs



**Renforcement stratégique de la fonction
immobilière**



Pourquoi l'ESG est important pour les bailleurs?

94%

des investisseurs vont commencer ou augmenter leur évaluation des risques liés au changement climatique
KPMG 2022 CEO Outlook

72%

Pensent que la surveillance des parties prenantes en matière d'ESG va continuer à s'accélérer.
KPMG 2022 CEO Outlook

Règlementation

Value & Risks

Value

Demande des utilisateurs + Changements sociétaux + Surperformance de l'ESG
=
Croissance des allocations de capital avec des exigences ESG

Risks

- Dimension financière des coûts à prévoir
- Renégociation
- Prise à bail

Manager	Region	UN PRI	GRESB	Net Zero Pathway 2050
AXA	EMEA	●	●	●
Blackstone	North Am.	●	●	●
Brookfield	North Am.	●	●	●
Patrizia	EMEA	●	●	●
Generali	EMEA	●	●	
AEW Europe	EMEA	●	●	
Allianz RE	EMEA	●		●
Ares	EMEA	●	●	
Tristan Capital	EMEA		●	
DWS	EMEA	●	●	●
LaSalle	North Am.	●	●	●
KKR	North Am.			
ECE	EMEA	●	●	
Oxford Properties	North Am.		●	

Nos convictions : mettre en place dès à présent les bonnes pratiques

1

Auditer
pour définir le
meilleur plan
d'actions pour
l'immeuble

2

**Répartir /
Négocier les
responsabilités**
en fonction des
engagements juridiques
en cours ou futurs

3

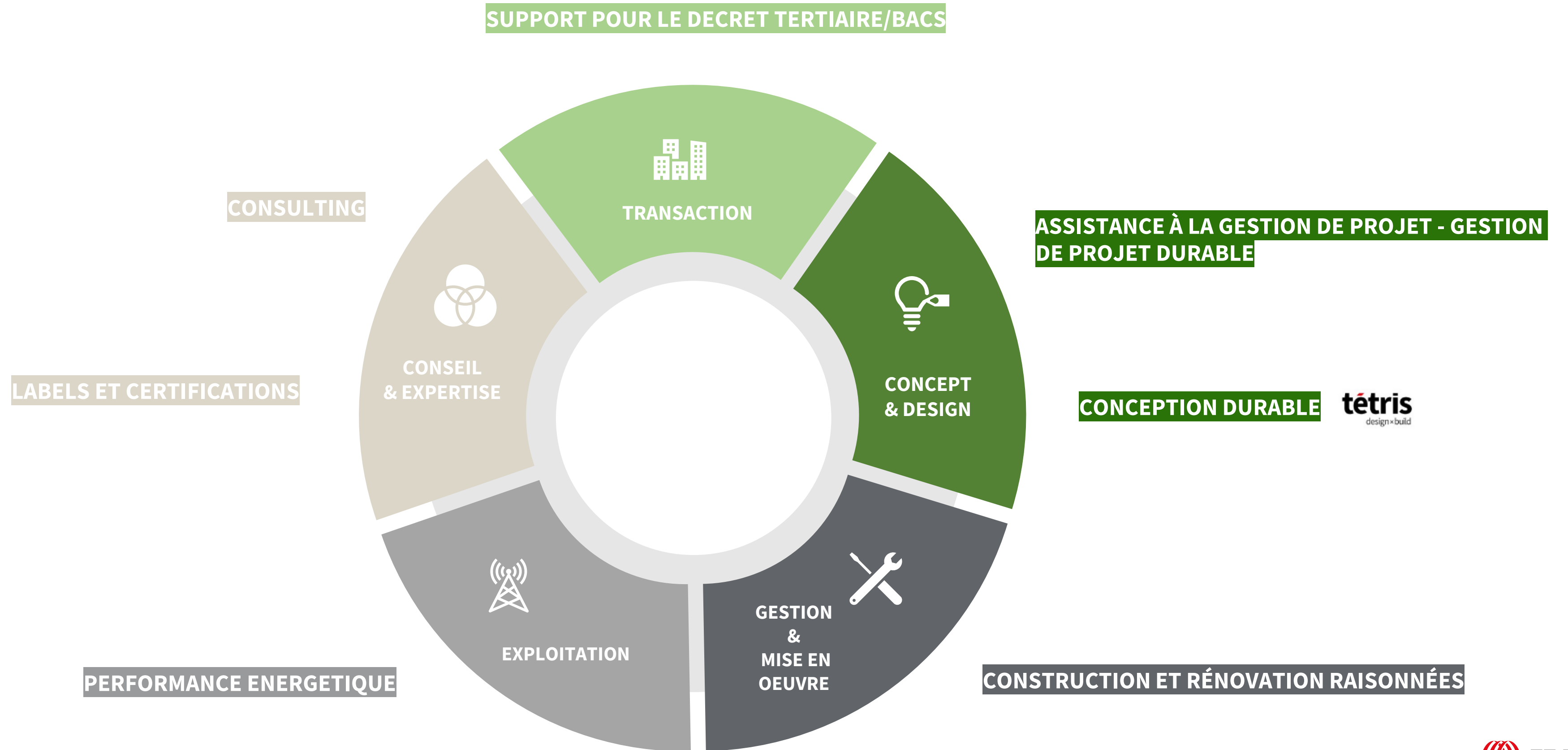
**Mettre en
œuvre**
le plan d'action



Conseil JLL Ingénierie



Notre approche durable pour nos clients





Comprendre l'immeuble et ses utilisateurs pour penser et réaliser une **conception technique, environnementale** et **digitale**, solide, responsable, créatrice de valeur et favorisant la qualité de vie au travail.

Grâce à notre large gamme de solutions



AMO Technique

Accompagnement et conseil technique de la conception à la réception de votre actif



Audits

Audit complet de vos actifs immobiliers sur l'aspect technique, technologique et environnemental



Performance environnementale

Conseil en développement durable à l'échelle de votre portefeuille et vos actifs



Conception technique

BET Fluides : des recommandations techniques adaptées aux usages et au marché



Smart Building & Workplace

Digitalisation de votre immobilier au service de l'expérience utilisateur

*Sur tous les
types d'actifs*



Bureaux



Commerces



Hôtels



Industrie
logistique



Usage
mixte



Résidentiel



Enseignement
Supérieur &
Formation



Data
centers



Life sciences
& Santé

Quelques références clients





JLL INGENIERIE

Paris (75) | 13 500 m² | Bureaux

MACSF

Audit Décret Tertiaire de 4 actifs parisiens :

- *23-25 avenue de la Grande Armée*
- *42 avenue de la Grande Armée*
- *145-147-149 boulevard Haussmann*
- *171 boulevard Haussmann*



Client : MACSF

Missions

- Audit Décret Tertiaire des bâtiment et des installations techniques
- Production de CapEx travaux en correspondance au Décret Tertiaire
- Rédaction de rapports complets





JLL INGENIERIE

Paris (75) | 70 000 m² | Bureaux

Norges Bank

Audit Décret Tertiaire de 3 actifs parisiens :

- *Boulevard Haussmann*
- *Avenue des Champs Elysées*
- *Place Vendôme*



Client : NBIM

Missions

- Audit Décret Tertiaire des bâtiment et des installations techniques
- Production de CapEx travaux sur une période de 10 ans, en correspondance au Décret Tertiaire
- Rédaction de rapports complets





JLL INGENIERIE

Paris (75) | 8 000 m² | Bureaux

48 Faubourg du Temple

Audit Technique et Energétique d'un hôtel particulier à usage bureaux

 Client : AEW

Missions

- Audit Technique et Décret Tertiaire du bâtiment et des installations techniques
- Production d'un CapEx travaux sur une période de 10 ans, en correspondance au trajet Décret Tertiaire
- Rédaction d'un rapport Red Flag complet



JLL INGENIERIE

Paris (75) | 5 200 m² | Bureaux

40 Hoche

Audit Technique et Energétique d'un bâtiment de bureaux



Client : Fondation de France

Missions

- Audit Technique et Décret Tertiaire du bâtiment et des installations techniques
- Production d'un CapEx travaux sur une période de 10 ans, en correspondance au trajet Décret Tertiaire
- Rédaction d'un rapport Red Flag complet





JLL INGENIERIE

Levallois Perret (92) | 8 000 m² | Bureaux

20 Malraux

Audit Technique et Energétique d'un bâtiment de bureaux

 Client : ARKEA

Missions

- Audit Technique et Décret Tertiaire du bâtiment et des installations techniques
- Production d'un CapEx travaux sur une période de 10 ans, en correspondance au trajet Décret Tertiaire
- Rédaction d'un rapport Red Flag complet