



Meilleur
Habitat
France

RENOVATION ENERGETIQUE DES BATIMENTS TERTIAIRES

Obligations & solutions

Sommaire

Présentation.....2

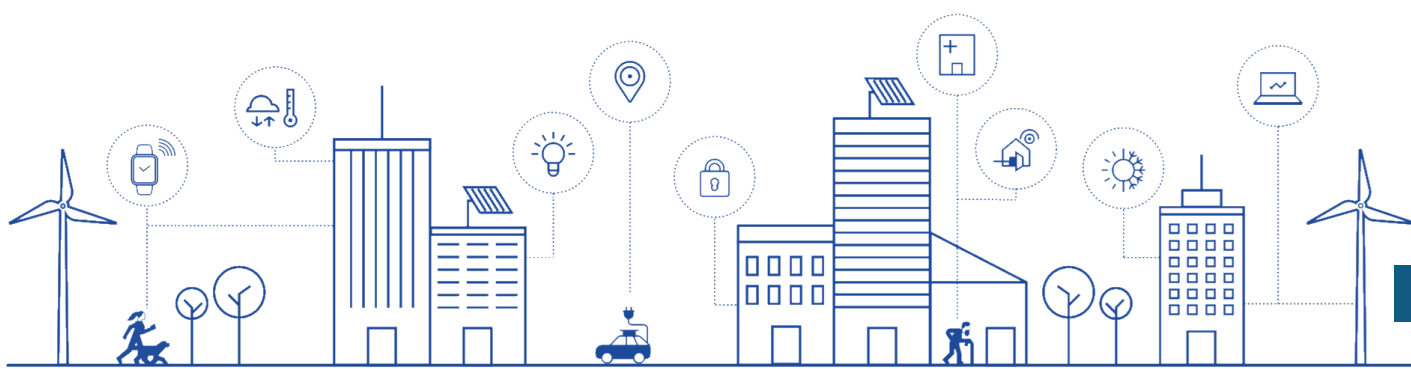
Qu'est-ce qu'une GTB ?.....4

**Obligations réglementaires pour
la rénovation du parc tertiaire.....5**

Le décret tertiaire.....6

Le décret BACS.....8

**Mécanismes de financement et
certificats d'économie d'énergie.....10**



Présentation

Spécialistes de la rénovation énergétique des bâtiments, nous proposons une large gamme de services afin de **réduire vos coûts d'exploitation** en améliorant l'efficacité énergétique de ceux-ci.

Nous proposons des audits énergétiques afin d' **évaluer les consommations actuelles** des bâtiments et d'identifier les zones où des améliorations peuvent être apportées.

Conscients des **enjeux environnementaux actuels** et de l'importance de **réduire notre empreinte carbone**, nous nous engageons à proposer des solutions durables et écologiques pour nos clients.

Fiers de notre savoir-faire et de notre **expertise technique** dans le domaine de la **rénovation énergétique**, nos équipes ne sont composées que de **professionnels qualifiés et expérimentés**.

Notre **expertise métier** nous permet de vous accompagner tout au long de vos projets, de vous proposer du **conseil**, un service d'audit et d'**étude énergétiques** et la **réalisation de vos travaux**.



Notre pôle GTB

"Gestion Technique des Bâtiments"

Intégrateur SmartBuilding et **Bureau d'étude technique** notre pôle "Gestion Technique des Bâtiments" (GTB) conçoit, paramètre, met en service et maintient l'architecture technique de vos bâtiments.

Experts reconnus, nous accompagnons nos clients en tant que spécialistes de l'**interopérabilité** des différents **écosystèmes techniques des bâtiments**, afin d'apporter des **solutions simples** à des **situations concrètes**.



• Agnostisme technique

- Nous travaillons avec les plus grands fabricants sans distinctions.
- Nous choisissons les meilleures réponses techniques et financières pour répondre précisément aux problématiques posées.



• Compétences & savoir-faire

- Notre équipe, régulièrement formée, maîtrise toutes les solutions que nous préconisons, commercialisons et déployons.
- Nous disposons de plusieurs formations et certifications attestant de nos savoir-faire et de nos compétences.



• Multi-métiers

- Nous fournissons des solutions techniques évolutives, ouvertes et interopérables pour tous types de bâtiments et d'usages :
- ✓ Automatismes & domotique
- ✓ Contrôle d'accès & sécurité
- ✓ Gestion des énergies
- ✓ Informatique, Multimédia
- ✓ Cybersécurité



Qu'est-ce qu'une GTB ?

La GTB - Gestion Technique du Bâtiment est un système informatisé intelligent utilisé pour surveiller et contrôler les équipements et les systèmes techniques d'un bâtiment. Une GTB permet une gestion centralisée et automatisée de différents systèmes tels que le chauffage, la ventilation, la climatisation, l'éclairage, l'approvisionnement en eau, les systèmes de sécurité, etc.

Elle collecte des données en temps réel à partir de capteurs et d'appareils installés dans le bâtiment, analyse ces informations et prend des décisions en conséquence pour optimiser les performances énergétiques, maintenir le confort des occupants, améliorer la sécurité, et faciliter la maintenance.

Les avantages d'une GTB sont nombreux :

1. **Gestion efficace de l'énergie:** Elle permet de réduire les coûts énergétiques en optimisant la consommation et en évitant les gaspillages.
2. **Confort des occupants:** La GTB peut ajuster automatiquement les paramètres de confort tels que la température, l'éclairage et la ventilation en fonction des besoins des occupants et des horaires.
3. **Maintenance prédictive:** En surveillant l'état des équipements en temps réel, la GTB permet d'anticiper des problèmes potentiels, ce qui permet une maintenance préventive et réduit les temps d'arrêt imprévus.
4. **Sécurité:** Elle assure un contrôle des accès et une surveillance des systèmes de sécurité, tels que les alarmes incendie ou les caméras de surveillance.
5. **Centralisation de la gestion:** Elle offre une interface centralisée pour les gestionnaires du bâtiment, leur permettant de contrôler et de superviser tous les systèmes depuis un point central.

La gestion optimisée des systèmes techniques est essentielle pour garantir l'efficacité opérationnelle et énergétique ainsi que la satisfaction des occupants.



Obligations réglementaires pour la rénovation du parc tertiaire

Le secteur du bâtiment représente **43% des consommations énergétiques** annuelles Françaises et génère **25 % des émissions de gaz à effet de serre (GES)**.

Le chauffage/climatisation représente le plus gros poste de consommation d'énergie dans les bâtiments, comptant pour les **deux tiers de la facture** énergétique de ceux-ci.

Afin de diminuer ces taux, la France a réglementé le secteur afin d'inciter et de sensibiliser les différents acteurs de ce marché.

L'objectif est triple :

- **Baisser les consommations** d'énergie des bâtiments
- **Réduire les coûts** liés à la facture d'énergie
- **Réduire l'empreinte carbone** des bâtiments

Tous les secteurs du bâtiment sont concernés que ce soit dans le neuf ou dans l'ancien, pour les constructions, la rénovation ou l'exploitation.

Plusieurs textes ont donc été adoptés afin de tenir ce triple objectif en particulier dans les bâtiments tertiaires en exploitation :

Le **Décret BACS** et le **Décret Tertiaire**



Le Décret Tertiaire

Mis en place dans le cadre de la **Loi Elan**, et paru au journal officiel le 25 juillet 2019, le **Décret Tertiaire**, autrement appelé **Dispositif Eco Energie Tertiaire (DEET)** fixe des objectifs ambitieux de **réduction des dépenses énergétiques** pour tous les **bâtiments existants de plus de 1000 m² et à usage tertiaire**.

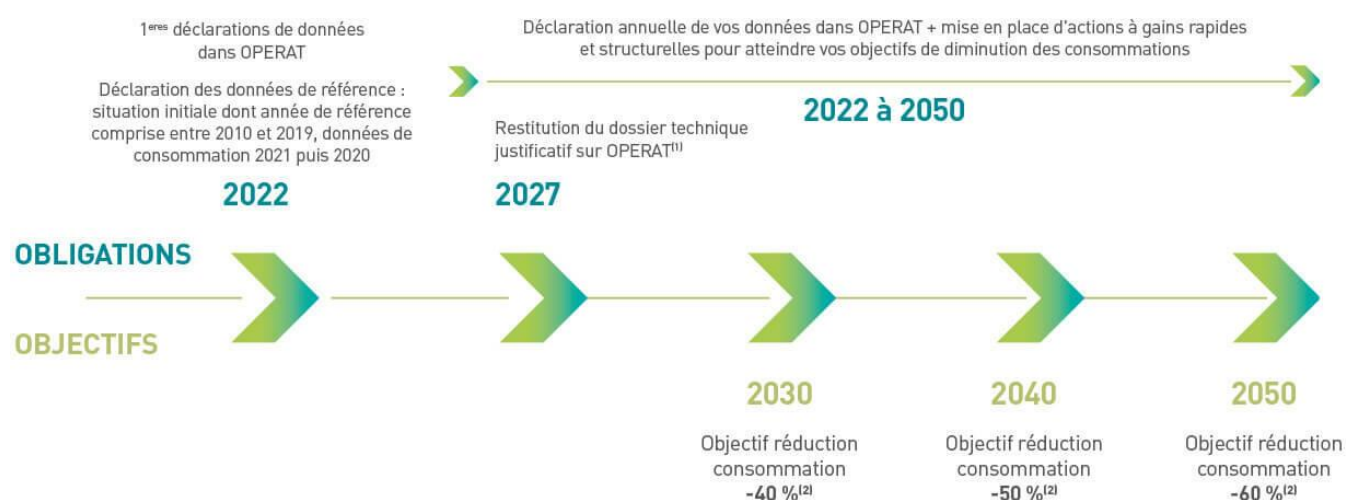
Ce texte permet d'imposer des performances énergétiques aux bâtiments existants, selon **3 objectifs à 3 échéances de temps** :

- Diminuer de **40%** les consommations d'énergie d'ici **2030**
- Diminuer de **50%** d'ici **2040**
- Diminuer de **60%** d'ici **2050**

Les propriétaires, locataires ou occupants des bâtiments concernés se doivent donc de choisir une **année de référence**, constituée d'une **année pleine d'exploitation et postérieure à 2010**.

L'**ADEME**, en charge du suivi de l'application de cette obligation, se basera sur cette **année de référence** pour vérifier, par la suite, si les objectifs de réduction des consommations énergétiques ont été atteints.

Les déclarations seront à réaliser sur le site <https://operat.ademe.fr/>



(1) Un dossier technique doit être élaboré et la modulation doit être déclarée 5 ans maximum après la première échéance de remontée de consommations de chaque décennie. La justification de modulation des objectifs est récapitulée dans un tableau de synthèse versé sur OPERAT.

(2) Objectifs en valeur absolue ou relative. Valeur relative fixée par rapport à une année de référence ne pouvant être antérieure à 2010

Comment répondre au Décret Tertiaire ?

- ✓ Amélioration de la performance énergétique structurelle du bien
- ✓ Installation d'équipements performants, de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements
- ✓ Optimisation des modalités d'exploitation du bien et d'adaptation des locaux à un usage économe en énergie
- ✓ Adaptation du comportement des usagers du bâtiment et changement des habitudes de consommation

Et avec quels leviers techniques ?

- Installation d'équipements de télérelève des consommations
- Mise en place d'un dispositif de pilotage des équipements
- Système de suivi et de management des consommations

Quelles sont les sanctions ?

Depuis **décembre 2022** les données de consommation doivent obligatoirement être remontées sur la plateforme OPERAT de l'ADEME

En cas de non transmission des données, le nom des entreprises n'ayant pas respecté les obligations de réduction apparaitrons sur un site étatique, sous forme de dispositif de **"Name and Shame"**

Les entreprises listées devront en outre proposer un plan d'action et d'amélioration de la performance énergétique.

Une **mise en demeure** de mise en conformité sera effectuée, avec un risque d'**amendes** allant de **1 500 € à 7 500 €**

Le Décret BACS

Transcription Française de la Directive Européenne EPBD, le **Décret BACS** (Building Automation & Control Systems) a pour objectif **d'améliorer l'efficacité énergétique** et de **réduire les émissions de CO2** de tous les **bâtiments tertiaires et industriels, neufs et existants**, équipés de systèmes de production d'**air climatisé** ou de **chauffage** supérieurs ou égal à **290kW**, à l'échéance de **janvier 2025**

Il impose l'installation de systèmes techniques de contrôle de l'énergie et d'automatisation dans tous les bâtiments, afin d'atteindre les objectifs importants du décret tertiaire ; avant le 1^{er} janvier 2025

Les objectifs du décret :

- Suivre, enregistrer et analyser les données de consommation énergétique
- Ajuster en temps réel la consommation des systèmes techniques en fonction des besoins
- Détecter et alerter en cas de dérives de consommation, en amont des défauts de fonctionnement, afin d'éviter une surconsommation

Les acteurs & bâtiments concernés:

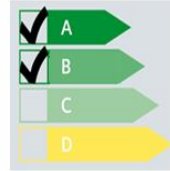
- ✓ Propriétaires et les éventuels locataires, selon la propriété de l'installation considérée:
- ✓ Hôtels, immeubles de bureaux, tours, entrepôts,...

Le Décret BACS

Les bâtiments tertiaires dont :



≥ 290 kW



Classe A : GTB à fort rendement
Classe B : GTB et régulation avancée
 Com. entre la régulation terminale et primaire
Classe C : GTB et régulation standard
Classe D : Fonct. manuel, pas de régul.

Référentiel :
 EN15232

Classe	Energie thermique				Energie électrique			
	D	C	B	A	D	C	B	A
Bureaux	1,51	1	0,80	0,70	1,10	1	0,93	0,87
Auditorium	1,24	1	0,75	0,58	1,06	1	0,94	0,89
Etablissements scolaires	1,20	1	0,88	0,80	1,07	1	0,93	0,86
Hôpitaux	1,31	1	0,91	0,86	1,05	1	0,98	0,96

Une GTB de classe A permet des gains importants par rapport à la classe C (parc existant) :

- en énergie thermique de 30 %
- en énergie électrique de 13 %

Il est par conséquent fortement recommandé de mettre en œuvre des GTB de classe A pour rechercher les niveaux de performance du décret BACS.



30 % + 13 % d'économies d'énergie



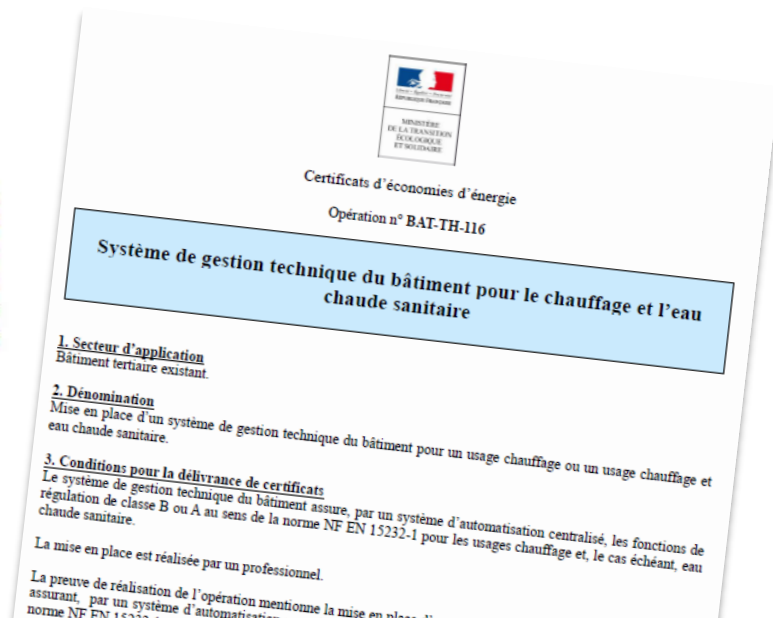
Financement et certificats d'économie d'énergie

Depuis 2006, l'Etat Français a mis en place un dispositif d'aides privées appelé **Certificats d'Economies d'Energie** (CEE), visant à encourager des travaux de rénovation énergétique.

Ces **CEE** servent à financer diverses opérations, qu'il s'agisse du **remplacement** ou la **modernisation** d'équipements ou de **l'amélioration de l'existant** dans les bâtiments (ajout de régulateurs par exemple).

Elles peuvent concerner plusieurs sujets comme le traitement de l'enveloppe thermique du bâtiment, l'installation d'une chaudière à condensation, un relamping LED des luminaires et surtout la **mise en place de systèmes d'équipements performants** de gestion imposés par les décrets Tertiaire et BACS

Ce mécanisme de financement permet d'engager des travaux correspondants aux critères d'une fiche de travaux standards nommée "fiche d'opération standardisée"



Financement et certificats d'économie d'énergie

Concernant les équipements et systèmes de **Gestion Technique des Bâtiments**, la fiche **BAT-TH-116**, liée à ce mécanisme de Certificats d'Économies d'Énergie (CEE), connaît une **bonification** d'un coefficient de

x2 jusqu'au 31 juin 2024.

Cette bonification, qui **double le nombre de certificats obtenus**, rend les projets d'efficacité énergétique **particulièrement attractifs**.

Grâce à cette **bonification limitée dans le temps**, le coût des projets peut être **entièrement couvert** par les revenus générés par la vente des certificats.

C'est donc une opportunité unique d'engager des opérations d'économie d'énergie **sans reste à charge financière supplémentaire**.



Contacts

L'équipe du pôle GTB de Meilleur Habitat de France vous accompagne dans tous vos projets de gestion énergétique



Avi Levy – Coordinateur projet – Directeur du pôle GTB

avi.levy@meilleurhabitatdefrance.fr – **07.66.78.32.63**

Accompagné de toute son équipe, Avi assure la bonne coordination des projets du pôle GTB ainsi que les ressources qui lui sont dédiées.

Également intégrateur technique, il met au quotidien à profit toutes ses compétences pour la bonne réussite de l'intégration de notre catalogue de solutions



Joseph Sarfati – Ingénieur commercial économies d'énergie

Joseph.s@meilleurhabitatdefrance.fr – **06.71.34.45.74**

Interlocuteur commercial du pôle, Joseph est Chargé d'Affaire et gère la relation client tout au long du développement de nos projets.

Spécialiste des questions d'économies énergétiques, il sait également mieux que quiconque trouver les leviers de financement des projets.

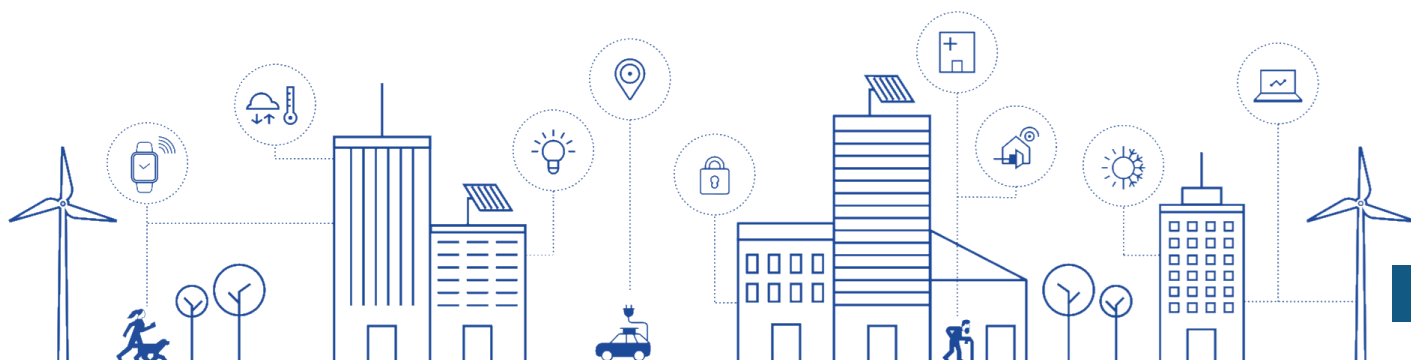


Romain Courrier – Ingénieur Smart-Building – Expert GTB :

Romain.courrier@meilleurhabitatdefrance.fr – **07.45.12.29.23**

Spécialiste des l'intégrations techniques, Romain est chargé de réaliser les études de dimensionnement, et de réaliser les programmations des automates et des supervisions.

Expert des environnements multi-technique, c'est lui qui coordonne les aspects techniques des projets du pôle.





Meilleur
Habitat
France

19, RUE DES ARTISANS

02200 BILLY-SUR-AISNE, FRANCE

0 805 69 88 69 (APPEL GRATUIT)

CONTACT@MEILLEURHABITATDEFRANCE.FR

WWW.MEILLEUR-HABITAT-DE-FRANCE.FR