

COP ILE-DE-FRANCE

Compte-rendu du travail en atelier du Groupe de Travail Thématique dédié au Tertiaire



Atelier n°1

Levier : Sobriété et isolation des bâtiments tertiaires

Action : Sobriété sur le parc tertiaire de la collectivité

Gains / Opportunités :

- Sensibilisation active des agents et des usagers (*par exemple avec des défis*)
- Développer une acculturation de tous les acteurs (usagers, élus, agents)
- Acteurs formés
- Économies d'énergie (*gain financier*)
- *La sobriété permet une communication positive, l'exemplarité peut être mise en avant pour mieux convaincre.*
- Donne du sens

Freins / Risques :

- Coûts financiers
- Enjeux de RH + manque d'effectifs. *Les personnels des collectivités concernés par l'énergie gèrent bcp de sujets : maintenance, contrats de performance, consommations...) Il faut arbitrer sur les postes pour dégager des moyens .*
- Travail des besoins en fonction des usages
- Trop externaliser le travail
- Volonté politique
- Résistance au changement : *les usagers s'attendent à être en chemise au bureau, « des actions pour les autres oui, mais pas pour moi », des demandes d'exceptions.... Récurrence nécessaire des actions de sensibilisation.*
- Avoir une bonne connaissance de ses consommations est nécessaire pour motiver et pour engager des actions de sobriété efficaces.

Restitution de l'atelier en séance plénière :

- *L'invisibilité des bonnes pratiques et des bons acteurs*
- *La résistance interne au changement (résistance des décideurs, des organisations, des agents).*

Exemples à diffuser / Généraliser / Développer :

- Intégrer les AMO, garder les compétences en interne
- Challenge collectivités (CUBE) (qui permet de challenger les collectivités entre elles)
- Communiquer sur l'impact des gestes quotidiens, hiérarchiser les actions menées et les justifier
- Fresque du climat
- Concours sobriété pour les collectivités : CUBE école , CUBE ville
- Accompagnement des collectivités pour regarder les opportunités de sobriété (dans l'enseignement, mais peut-être appliqué à d'autres secteurs)
- Programme d'accompagnement pour les projets d'effacement électrique des bâtiments tertiaires publics Eff'ACTEE

Nouvelle action à mettre en place :

- Faire mieux connaître ce qui se fait : *les bonnes pratiques, les concours Cube, l'accompagnement du Cerema*
- Co-développement des E.P.T. *sur la thématique de l'énergie et de la sobriété : mettre en place une communauté d'échange entre collectivités pour partager sur les bonnes pratiques et s'entraider.*
- Créer un label *pour les collectivités (par exemple « ville/département sobre »)*
- Demander aux collectivités d'être certifiées ISO 9001 *(respect des engagements)*

Restitution de l'atelier en séance plénière :

- *Rendre visibles les consommations d'énergie dans chaque bâtiment pour impliquer chaque usager du bâtiment sur les enjeux de consommation. Rendre acteurs les usagers*
- *Création d'un label de sobriété et création d'un réseau. Ainsi les collectivités peuvent se donner un objectif de sobriété et communiquer dessus.*

Compléments apportés par les participants de la salle :

- *La ville de Paris a mis en place un réseau de référents sobriétés pour faire une sensibilisation locale et adaptée (une crèche n'a pas les mêmes actions qu'une école...)*
- *ACTEE souligne que le concours cube (cube Ecole, Cube Ville) est déjà un concours sur la sobriété avec des accompagnements d'Actee et un challenge national sur les économies d'énergie.*



Atelier n°2

Levier : Sobriété et isolation des bâtiments tertiaires

Action : Rénovation du parc tertiaire de la collectivité

A noter : aucune collectivité présente dans le groupe

Gains / Opportunité :

- Aides financières (fonds vert, CEE)
- Renforcer l'attractivité des territoires / gain pour les usagers
- Formation des professionnels
- Début de structuration des filières
- Décret tertiaire

Restitution de l'atelier en séance plénière :

- o *Le décret tertiaire et le décret BACS constituent un levier majeur pour enclencher / engager la rénovation du parc.*
- o *Les aides financières existent, même si pas toujours bien fléchées.*
- o *Gain : l'attractivité des territoires*

Freins / Risques :

- Difficultés budgétaires à réaliser des rénovations performantes car elles ont un coût important (et bien que cela évite des surcoûts à terme). Besoin de financements et d'aides. Les solutions de financement sont parfois complexes
- Méconnaissance du parc
- Besoin de diagnostic par typologie de tertiaire, puis d'avoir une assistance pour mettre en œuvre le diagnostic.
- Manque compétence (et d'expertise et connaissance technique) du MOA *au sein des collectivités, associé à un fort turn over.*
- Manque compétence dans la filière (tous les acteurs ne poussent pas vers la rénovation globale)
- Manque d'outils adaptés aux particularités régionales
- Les contraintes techniques rallongent les délais de réalisation des rénovations
- Les marchés globaux de performance écartent les petites entreprises

Restitution de l'atelier en séance plénière :

- *Manque de connaissance de leur parc immobilier (pour certaines collectivités et acteurs privés)*
- *Manque de compétences en MOA au sein des collectivités, marchés publics mal rédigés et peu de rénovation énergétique globale*
- *Manque de compétence pas seulement au niveau collectivité, mais de la filière en général*
- *Difficulté budgétaire dans la rénovation énergétique, difficulté à mobiliser les fonds.*

Exemples à diffuser / Généraliser / Développer :

- Mobiliser les conseils (techniques et financiers) en amont (dès la faisabilité) en sollicitant les CAUE ou les ALECs
- Recruter des architectes dans les équipes
- Renforcement de l'ingénierie interne pour la rénovation du patrimoine de la collectivité : Rosny sous Bois.
- Mutualiser les moyens techniques entre collectivités (Conseillers en énergie partagée ou économe de flux)
- La rénovation globale du bâtiment Etat Civil à Suresnes a pour objectif un gain énergétique de 60%
- Prio Réno : outil web mis à disposition par la Banque des Territoires pour réaliser une première analyse de son parc bâti et prioriser des travaux
- Eduréno : programme d'accompagnement et de financements pour la rénovation des écoles (exemple de la métropole du grand paris)
- ACTEE : Accompagnement à la connaissance du parc des collectivités : financement d'outil de suivi, d' Assistance à maîtrise d'ouvrage, de maîtrise d'œuvre...

Nouvelle action à mettre en place :

- Mise en réseau / club des acteurs de la filière, *pour soutenir la qualité des projets (par exemple : le club Entreprise Bâtiment Intelligent EBI qui réunit architectes, bureaux d'étude et entreprises)*
- Former les professionnels (exemple centre formation Rueil- Malmaison en collaboration avec l'Alec POLD)
- Adapter le périmètre du marché global de performance (par exemple des micro MGP)
- Mieux accompagner les EPCIs sur la rénovation avec des matériaux biosourcés
- expliquer lors de sensibilisation les financement ciblé de la Banque des Territoires : EDURENOV, ACV, intracting, d'une façon générale les CEE

Restitution de l'atelier en séance plénière :

- *Réseautage et club d'acteurs (club Entreprise Bâtiment Intelligent) en Seine et Marne*
- *Formation des professionnels à la rénovation énergétique performante réalisée au sein de la Ville de Rueil à massifier*

-



Atelier n°3

Levier : Sobriété et isolation des bâtiments tertiaires

Action : Performance énergétique dans les documents d'urbanisme et de planification

Gains / Opportunité :

- Parvenir à des accords public/privé autour de la transformation du parc bâti et de la politique RSE plus globalement
- Intérêt des chartes aménageurs/constructeurs à condition qu'elles soient en lien d'interprétation du PLU/PLUi et négociées
- Mise en œuvre de la loi APER qui incite les communes à mettre en place des zones d'accélération des EnR, à articuler avec le PLUi
- Obligation de respecter des objectifs énergétique et carbone pour les acteurs immobiliers et ainsi répondre aux objectifs de bilan carbone de la ville
- Impact positif sur biodiversité de l'environnement du projet
- Accélérer la rénovation énergétique des bâtiments
- Planifier la rénovation et concilier avec la préservation du bâti patrimonial
- Mobiliser les Services « économie » au sein des agglomérations pour leur connaissance des acteurs

Restitution de l'atelier en séance plénière :

- *Promouvoir des projets d'aménagement en matière de décarbonation. Et pour cela développer de meilleurs partenariats de coordination public/privé.*

Freins / Risques :

- Budget, Rentabilité / coût du projet
- Les résultats dépendront des subventions
- Manque de connaissance de l'état du patrimoine bâti en termes de performance
- Une vision globale pour la cohésion des territoires apportée par le PLUi n'est pas encore assez développée en IDF.
- Augmenter l'artificialisation des sols par le développement du tertiaire neuf plutôt que la réhabilitation de l'existant
- Méconnaissance technique qui conduit à mettre en contradiction des enjeux différents. Par exemple, préservation du patrimoine architectural et performance du bâti
- Freins réglementaires : les textes législatifs sur lesquels reposent les PLU ne sont pas assez ambitieux, notamment pour la réhabilitation de l'existant
- Verticalité des approches dans les documents d'urbanisme (non-implication / implication moindre des acteurs)

Restitution de l'atelier en séance plénière :

- *Coûts des travaux pour les acteurs privés*

Exemples à diffuser / Généraliser / Développer :

- Réussite passée de partenariats public / privé sur des grands projet urbains (ex : développement du réseau éolien)
- Projet Urbain Partenarial bas carbone de la métropole de Bordeaux. Monétisation des gains carbone déductibles des participations financières de l'opérateur
- Projet Partenarial d'Aménagement du Mont d'Est (93) : il associe acteurs publics et privés, avec un soutien financier, et porte une vision commune pour la mutation et restructuration d'un quartier, incluant la qualité environnementale et la transition écologique.
- Projet de réhabilitation des friches industrielles transformées en bureaux partagés avec mutualisation des innovations et soutien budgétaire par différents acteurs.
- ZAENR : Zone d'accélération avec l'objectif de faciliter le déploiement des ENR sur le territoire (notamment le Photovoltaïque - par ex sur écoles et bâtiments publics, ou bien la géothermie, l'éolien, etc.). Intégrée dans le PLU c'est une opportunité d'intégrer des productions d'énergie renouvelables dans les bâtiments.
- Inclusion des acteurs associatifs dans les discussions et la gestion des aménagements de terrain (compétence sous-coté) pour assurer un transfert des compétences

Nouvelle action à mettre en place :

- Face au besoin logement (SDRIFE), réguler l'implantation des bureaux et faciliter la transformation de bureaux en logement
- Former les ABF aux enjeux de performance énergétique
- Accompagner les prescriptions, génératrices de coûts de travaux, par mesures d'incitation, des subventions / aides pour les acteurs privés pour la réalisation des travaux nécessaires
- Former les instructeurs aux enjeux de la transition énergétique et aux obligations du CCH vérifiables au moment du PC.
- Montrer des exemples de changements d'usage, d'architecture modulable

Restitution de l'atelier en séance plénière :

- *Mise en œuvre de chartes aménageur-constructeur ou promoteur, en lien avec le PLU, négociées entre les collectivités et les acteurs privés, qui permettent de promouvoir des dispositifs de performance énergétique et d'aboutir à des projets plus vertueux.*
- *Les PUP bas carbone (projet urbain partenarial) : exemple de Bordeaux, idée de transcrire en gain financier les gains carbone et les déduire du coût du projet.*



Atelier n°4

Levier : Sobriété et isolation des bâtiments tertiaires

Action : Sensibilisation / accompagnement renforcé et ciblé des acteurs tertiaires à la baisse des consommations et à la rénovation énergétique (2 mesures rassemblées)

Gains / Opportunité :

- Avoir une base de données complète du parc tertiaire
- Avoir une connaissance des consommations énergétique et voir l'impact des actions sur le moyen et le long terme
- Meilleur accès aux connaissances techniques des professionnels et donneurs d'ordre (pour une rénovation de meilleure qualité globale, performante, plus durable), notamment sur les matières bio/géo-sourcées, sur les solutions d'adaptation au changement climatique
- Diminution des coûts énergétiques
- Réseau de fraîcheur à Paris (fraicheur de Paris)
- Pouvoir toucher au plus près de l'activité. Un allers-vers spécial sensibilisation
- Acculturation des acteurs tertiaires à la sobriété et à la rénovation énergétique
- S'appuyer sur les acteurs locaux existants (ALEC, DRIEAT...)
- Des actes à ROI immédiat et rapide (écogeste), techniques et comportementaux
- Un parc tertiaire rénové, moins cher que le neuf, et disponible plus rapidement, peut permettre d'accueillir des entreprises plus jeunes ou plus fragiles

Freins / Risques :

- Difficulté à identifier tous les acteurs concernés sur le territoire
- Coûts importants de la rénovation dans un contexte de forte vacance dans le tertiaire depuis la crise COVID (faible demande donc risque financier accru)
- Manque de connaissance des financements possibles
- Non reconduction du crédit d'impôt pour les travaux de rénovation énergétique dans les bâtiments tertiaire = aucun dispositif substitutif.
- Démarches administratives compliquées pour l'accès aux aides.
- Besoin de simplification = lever les freins au montage d'opérations de rénovation (notamment administratifs)
- Accéder à des Retours d'expérience de rénovations exemplaires : visites, publications, témoignages publics, vidéos
- Besoin de formation des acteurs
- Quel contrôle des obligations du décret tertiaire ?
- Peu de main d'œuvre disponible (ex : pour les matériaux biosourcés)
- Comment faire appliquer et accepter les mesures de sobriété par les salariés ?

- Difficultés financières des collectivités et manque de moyens humains : elles priorisent leurs actions vers l'habitat et la rénovation de leurs bâtiments,
- L'effet rebond : je rénove mais je ne change pas de comportement
- Freins à lever pour l'enrôlement dans programme d'accompagnement (prise de RDV, limite digitale)
- Embarquer le confort / habitabilité d'été dans les projets de rénovation

Restitution de l'atelier en séance plénière :

- *Les responsables doivent prendre conscience et avoir envie d'y aller*
- *Difficile de s'y retrouver dans le foisonnement d'aides et dispositifs offerts*

Exemples à diffuser / Généraliser / Développer :

- Mettre en place un Système de Management de l'Energie afin d'avoir une vision claire et 360° sur le comportement bâtiment de l'ensemble du patrimoine.
- Pacte Paris Action Climat Biodiversité pour sensibiliser tous types et toutes tailles d'acteurs
- Faire connaître les accompagnements qui existent déjà :
 - o Les conseillers : CEP, ALEC , CAUE , ACTEE
 - o Accompagnement projets de la programmation à l'usage = démarche BDF (Bâtiments Durables Franciliens) par Ekopolis
 - o Professionnel construction : outil pour rénovation « proréno.fr »
- Diffuser largement les formations existantes aux métiers de la transition énergétique :
 - o BUS : Build Up Skills
 - o Formation Feebat
 - o programmes renoboost
 - o Formation des MOA / MOE par Ekopolis (Fondamentaux, Sensibiliser MOA et collectivités)
 - o Projet du campus des métiers
 - o Territoire intelligent
 - o formation gratuite dans le cadre programme ACTEE en lien avec l'ADEME (économe de flux, CEP)
 - o Paris pour l'emploi, Paris Boost Emploi (formation professionnelle pour personne éloignée de l'emploi)
 - o Sensibilisation et promotion des métiers de la transition (académie du climat, module dans les grandes écoles, etc.)
- Renforcer la formation initiale des acteurs de la rénovation/construction (ex : CFA BTP Rueil Malmaison)
- Sensibilisation aux enjeux / partage de de retours d'expérience par Ekopolis
- Exemple d'Icade : baux verts avec prise en compte et atteinte des objectifs

Nouvelle action à mettre en place :

- Réaliser des communications chaque mois sur les enjeux de rénovation tertiaire et sobriété (Réseau LinkedIn, site internet)
- Impliquer les agents sur l'atteinte des objectifs de DEET et mettre en place un système de récompenses
- Rétablir les crédits d'impôts sur les rénovations énergétiques pour les TPE / PME (30% jusqu'à fin 2024)
- Créer des comités de financement par cible
- Pour la trame noire et la pollution lumineuse, diffuser la Charte « Chauve-souris » proposée aux commerces en Île-de-France : éteindre la lumière des publicités à l'heure de fermeture (FNE IDF)

Restitution de l'atelier en séance plénière :

- *S'appuyer sur les réseaux existants pour proposer un guichet unique pour les TPE-PME (un France Renov pour les entreprises)*
- *Travailler davantage sur la diffusion d'expériences. Maillage à faire entre les différents acteurs pour offrir le retour d'expérience le plus efficace et toucher plus large.*

Compléments apportés par les participants de la salle :

- *Centraliser et diffuser l'information : connaissance, formations, accompagnement*
- *Les REX -> mise en réseau et dialogue*
 - o *Force de l'exemple CUBE*
 - o *Cœur de ville*
- *Penser le parcours de rénovation en fonction des spécificités du territoire -> aller-vers, enrôlement de proximité*



Atelier n°5

Levier : Changement de chaudière fioul et gaz

Action : Sensibilisation / accompagnement renforcé et ciblé des acteurs tertiaires au changement d'énergie (2 mesures rassemblées)

Gains / Opportunité :

- Profiter des études de création de Réseaux de chauffage urbain (RCU) pour identifier et proposer des solutions ENR aux bâtiments tertiaires
- Un RCU peut rendre le territoire plus attractif pour les entreprises
- Une source d'énergie décarbonée améliore l'image de marque et la valeur immobilière pour les propriétaires
- Le changement d'énergie permet de se prémunir contre la hausse du coût de l'énergie
- Le changement d'énergie améliore la facture énergétique et le confort pour les occupants.

Freins / Risques :

- Besoin de financement important et durée des travaux longues pour le secteur public et pour les populations
- Pouvoir d'influence limité sur les choix énergétiques des acteurs tertiaires privés
- Une communication différenciée est plus efficace.
- Difficulté à sensibiliser les bonnes personnes
- Besoin d'avoir un carnet d'entretien pour les occupants
- Dotation financière des collocations

Exemples à diffuser / Généraliser / Développer :

- Mettre en avant des réussites d'opération :
 - o Musée de Vicq (78) (géothermie avec 20 puits de 150 m de profondeur)
 - o École Breuille (géo de surface)
- Action cœur de ville : actions des collectivités vers le tertiaire privé

Nouvelle action à mettre en place :

- Développer les actions des ALECs vers le petit tertiaire, avec des conseils sur le choix de l'énergie
- Développer d'un réseau d'animateurs chaleur renouvelable
- Communiquer sur les bonnes pratiques

Restitution de l'atelier en séance plénière :

- *Développer une force d'action sur le petit tertiaire privé (type ALEC). Sachant que le petit tertiaire privé est peu connu.*
- *Sensibiliser les gros acteurs du tertiaire privé dont les actions sont à massifier et partager*

Compléments apportés par les participants de la salle :

- *La Poste : avoir une réflexion sur le profil de la structure que l'on cherche à atteindre pour adapter le message (persona, approche marketing dans le cadre d'une conception centrée sur l'utilisateur)*
- *Ville de Paris : la ville a l'envie politique et technique d'y aller, et se rapproche d'autres acteurs pour des actions communes (CCI, CMA, La poste). Mais l'approche du petit tertiaire privé est rendue difficile par le manque de connaissance sur les consommations. Le frein est le RGPD. Le besoin serait de connaître, à la maille du quartier, les consommations par type d'activité (fleuriste, ...). Les chiffres actuels sont trop agrégés et il y a de la perte de données.*
- *La ville de Puteaux souligne la difficulté à connaître sur son patrimoine assujetti la donnée énergétique : comment avoir des remontées de données fines et fiables sur un patrimoine donné ?*



Atelier n°6

Levier : Changement de chaudière fioul et gaz

Action : Remplacement des chaudières fioul ou gaz de la collectivité par des systèmes décarbonés

Gains / Opportunité :

- Potentiel géothermique fort de l'IDF
- Développement de technique d'hybridation d'équipements permettant d'utiliser plusieurs sources d'énergie (ex : PAC hybride, réduction de 70%)
- Chaleur fatale disponible dans de nombreux process
- Rentabilité du changement de chaudière (retour sur investissement possible)
- Financements à mobiliser : CEE + fonds vert
- Mobilisation de la filière pour produire du gaz vert en Ile de France
- Bilan des opportunités de telle ou telle énergie en fonction des GES émis
- Stratégie de choix énergétique en tenant compte des impacts économiques de ces choix et aussi du contexte international (prix énergie) et du territoire > trouver un équilibre entre l'approche des énergéticiens et celle des collectivités

Freins / Risques :

- Coûts liés au remplacement d'un équipement, besoin d'investissement et peur de l'endettement de certaines collectivités
- Méconnaissance des aides
- Manque d'ingénierie dans les équipes des collectivités, et même chez les bureaux d'études
- Difficulté d'identification de la bonne solution de remplacement (faible connaissance)
- Difficulté de compréhension des différents schémas
- Absence de co-bénéfice : action non-visible par les acteurs
- Coût saisonnier de l'énergie (plus carbonée en hiver)
- Coté « dogmatique » des politiques énergétiques qui visent la « toute électrification » : voie unique (il serait préférable d'avoir un mix)
- Qualité de l'air (notamment pour développement de la biomasse)

Restitution de l'atelier en séance plénière :

- *Difficulté à disposer d'une bonne connaissance des solutions existantes (PAC, géothermie, réseaux de chaleur), mais aussi à disposer des compétences internes pour choisir la solution.*
- *Manque de financement, dépendance à la rentabilité de la solution pour les choix*
- *Manque de compétence en ingénierie au sein des collectivités*

Exemples à diffuser / Généraliser / Développer :

- Création d'une SEM énergie dédiée (Essonne)
- Pile combustible tri-génération 100kw électrique, alimentée en gaz vert (Jouy-en-Josas), qui peut fonctionner au méthane et à l'hydrogène
- Accompagnement en ingénierie par des conseillers en énergie partagé (syndicat des énergies) + ALEC
- Animation de la filière géothermie pour développer le recours à cette technologie
- Datacenter en Essonne > réseau alimenté avec chaleur fatale
- PAC dans un hôtel à Paris : réduction de 70% d'émission de GES (climatisation et chauffage)
- PAC géothermique à Grands Puits pour les bâtiments communaux
- Meaux : plan sur 10 ans de rénovation après un diagnostic énergétique sur l'ensemble des bâtiments scolaires

Nouvelle action à mettre en place :

- Rendre lisibles toutes les solutions possibles grâce à un outil commun pour répondre aux questions des différents acteurs
- Dynamiser les recours aux CEE
- Utiliser des technologies émergentes, par exemple : PAC géothermique de surface en hybridation pour des bâtiments de grande puissance
- Envisager un réseau de chaleur par quartier pour les bailleurs sociaux
- Décarboner les installations de secours : pile à combustible gaz ou hydrogène pour remplacer les chaudières ou groupes électrogènes fioul
- Définir des zones d'accélération (ZAENR) avec l'objectif de faciliter le déploiement des ENR sur le territoire (PV, géothermie, éolien, etc.)
- Penser à améliorer l'efficacité du bâtiment avant de changer d'énergie
- Besoin de lisibilité à apporter aux acteurs : apporter du sens à ces démarches importantes, montrer qu'elles se regroupent

Restitution de l'atelier en séance plénière :

- *Mobilisation des énergies renouvelables locales (réseau de chaleur, géothermie profonde et de surface en IDF, voire biomasse si produite localement)*
- *Basculer du principe de planification des changements de chaudière, à davantage de coordination et de partage de bonnes pratiques entre collectivités (et partage d'expertise ou de solutions de financement)*

Compléments apportés par les participants de la salle :

- *Le bois énergie pose des problèmes pour la qualité de l'air.*