

Agence Locale de l'Énergie
et du Climat de Plaine Commune
8, rue des Boucheries
93200 Saint-Denis

Saint-Denis, le 14 octobre 2019.

COMPTE RENDU DU SÉMINAIRE DU 27/09/19

STRATÉGIES ET ACTIONS POUR MASSIFIER LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE DANS LES BÂTIMENTS TERTIAIRES PRIVÉS ET PUBLICS !

INTRODUCTION

PHILIPPE MONGES – PRÉSIDENT DE L'ALEC, VICE-PRÉSIDENT À L'ÉCOLOGIE URBAINE DE PLAINE COMMUNE, PRÉSIDENT DE LA COMMISSION AMÉNAGEMENT DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

Le 6B : bâtiment ayant vocation à être rénové, lieu emblématique et témoin d'une approche urbaine singulière, qui héberge 200 structures résidentes. Ancien site industriel d'ALSTOM, il est à l'image des anciens sites industriels qui étaient le long du canal, et ont disparu avec la désindustrialisation.

La situation climatique extrêmement préoccupante est aujourd'hui omniprésente dans les médias. Quelques faits :

- 2018 a été l'année la plus chaude en France ;
- le record maximal de température a été battu durant l'été 2019 avec 46°C ;
- d'après l'Organisation Météorologique Mondiale, il est probable que la période 2015-2019 soit la plus chaude que l'humanité ait connue ;
- en septembre 2019, les modèles climatiques d'une équipe de chercheurs français ont montré que dans le scénario le plus pessimiste, le réchauffement climatique serait de 7°C plutôt que 3°C ou 4°C.

La part du tertiaire dans cet enjeu : En France, il s'agit du 4ème secteur le plus consommateur d'énergie. À Plaine Commune, c'est le 2ème. En ce qui concerne les émissions de gaz à effet de serre, que ce soit à Plaine Commune ou en France, c'est le 4ème secteur le plus émetteur.

À Plaine Commune, le tertiaire représente 60 % des emplois, soit 95 000 sur 190 000. Au niveau national, c'est 80 % des emplois.

L'action de Plaine Commune : en 2010, en même temps que la loi de mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, Plaine Commune a adopté un Plan Climat qui fût le premier d'une intercommunalité française. L'objectif était de rénover 10 % du parc en 10 ans. Un point sera fait prochainement sur cet engagement.

Dans le Plan Climat Air Énergie Territoire 2020-2026, l'ALEC et le Service Immobilier d'Entreprise sont désignés comme les chefs de file de la mise en œuvre d'un plan d'actions visant à accompagner les acteurs du

Association Loi 1901 à but non lucratif.

Adhérents : l'EPT Plaine Commune, l'ADEMÉ Île-de-France, la Région Île-de-France, la Métropole du Grand Paris, le Département de la Seine-Saint-Denis, l'OPH d'Aubervilliers, la SEM Plaine Commune Développement, l'OPH Plaine Commune Habitat, Plaine Commune Énergie, EDF, ENGIE, BOUYGUES, ENEDIS, GRDF, ICADE

Siret : 753 180 363 00024 - NAF : 9499Z

tertiaire vers l'atteinte des objectifs du décret tertiaire. Le *cahier technique* est une ressource importante et pratique pour la mise en œuvre de ce plan d'actions.

La législation sur les économies d'énergie dans le secteur tertiaire s'est renforcée depuis 10 ans. Sujet lancé en 2009 via le *Grenelle de l'Environnement*, il s'est concrétisé en 2015 dans la *Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte*, dont les objectifs ont été repris en 2018 dans la *loi ELAN*, puis le *décret tertiaire* en 2019.

L'immobilier à Plaine Commune : Plaine Commune construit chaque année énormément en termes d'habitat et de tertiaire. Quand on regarde la situation à l'aune climatique – et c'est aussi mon point de vue personnel - je pense qu'il faudrait construire moins. Il faut davantage porter l'effort sur les réhabilitations, autant dans le domaine des logements que des bureaux.

La neutralité carbone : atteindre la neutralité carbone en 2050 est un enjeu considérable et qui sera certainement très difficile. Et pourtant, d'un point de vue climatique, ce sera certainement déjà trop tard. Il faudra donc que l'ensemble de nos politiques publiques fassent de cet enjeu la grande priorité.

Remerciements : aux partenaires de l'ALEC, à la Métropole du Grand Paris et la Région Île-de-France pour leur soutien financier spécifique au *cahier technique*, ainsi qu'aux personnes présentes à la restitution.

TABLE RONDE

JEROME GATIER – DIRECTEUR DU PLAN BÂTIMENT DURABLE (PBD)

La multiplication des constructions neuves a un impact très important. L'avenir du métier de constructeur, promoteur ou aménageur est aussi de réutiliser au maximum les immeubles existants pour les revaloriser, les transformer. En ce sens, le projet de rénovation du 6B est à saluer car il illustre bien ces enjeux.

Le cahier technique : il est très clair et pédagogique, autant sur les outils pouvant être utilisés, que sur les exemples reproductibles.

Le PBD est né lors du *Grenelle de l'Environnement* car le secteur du bâtiment est le premier consommateur d'énergie au niveau national et il concerne énormément d'actifs. Le PBD s'adresse au secteur professionnel avec l'objectif d'avoir des retours de terrain et mettre les gens en réseau. Six ou sept régions ont montré leur volonté d'avoir une déclinaison régionale du PBD et un travail est actuellement en cours avec la *Métropole du Grand Paris*.

La charte pour l'efficacité énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires publics et privés a été mise en place par le PBD. Sur la base du volontariat, elle s'adresse aux propriétaires et utilisateurs d'immeubles tertiaires qui souhaitent améliorer la performance énergétique de leur parc. Ils choisissent eux-mêmes leur niveau d'engagement et rendent compte de leurs actions et des difficultés rencontrées. Un de ses enseignements est qu'il est possible de faire 10 % à 20 % d'économies d'énergie sans investissement.

Cette charte compte actuellement 135 signataires dont une trentaine concerne le parc privé, une vingtaine d'universités, quelques Conseils Départementaux et des villes comme *Paris, Bordeaux, Toulouse*, ainsi que la *Région Île-de-France*.

Le décret tertiaire : La concertation préalable au *décret tertiaire* a commencé avant 2010. Certains trouvent qu'il ne va pas assez loin et d'autres pensent le contraire. Ce décret fixe une réduction de la consommation d'énergie tous usages, de 40 % d'ici 2030, 50 % d'ici 2040, 60 % d'ici 2050, par rapport à 2010 ou l'année après 2010 à partir de laquelle les assujettis disposent de leurs données de consommations.

Il concerne les surfaces tertiaires égales ou supérieures à 1 000 m². L'objectif peut être atteint pour un bâtiment ou un ensemble de bâtiment. Des sanctions administratives sont prévues pour ceux qui ne se conforment pas à la loi.

L'arrêté doit normalement être publié avant fin novembre 2019. Il précisera les seuils à atteindre par catégories d'immeubles tertiaires, en pourcentage et en valeur absolue. Des modulations sont prévues en fonction de la situation architecturale, patrimoniale, des risques pathologiques, de l'usage, du changement d'activité, du temps de retour sur investissement (TRI).

Lors d'une transaction d'achat-vente, il faudra attester du chemin parcouru par rapport à l'obligation. L'objectif est que cela ait une influence sur la valeur du bien. **La base de données** recueillant les informations sera administrée par l'ADEME.

Le tertiaire public des collectivités représente 280 millions de m². Cela inclut le patrimoine scolaire qui représente 150 millions de m². Un accompagnement spécifique est prévu pour le patrimoine scolaire.

ORIANE CEBILE – RESPONSABLE DE PROJETS ET COORDINATRICE DE L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DURABLE (OID)

L'OID est une association qui réunit 55 acteurs publics et privés de l'immobilier. Principalement des investisseurs, des foncières, des mutuelles, des constructeurs, des grands utilisateurs et des promoteurs.

La mission de l'OID est d'accompagner les acteurs de l'immobilier sur les sujets du développement durable et de l'innovation. Elle produit des études, des baromètres et des décryptages prospectifs.

Le baromètre de la performance énergétique et environnementale est publié depuis 2012 par l'OID. Il couvre 18 000 bâtiments en France, dont des bureaux, des commerces, de la logistique, de l'enseignement et de la santé. Ce baromètre couvre 15 % du parc francilien. Sur le parc de bureaux en général, l'OID constate qu'il y a eu entre 2010 et 2016 une baisse de la consommation énergétique de 1 % par an, corrigée du climat.

D'après les retours d'expériences de l'OID, les moyens humains et financiers limités sont des difficultés pour améliorer la performance énergétique mais bien souvent, ce sont plutôt des problèmes sociaux comme l'incompréhension de l'impact des comportements sur la consommation énergétique, le mauvais paramétrage des systèmes de gestion, des personnes peu formées, les incohérences entre les systèmes de gestion et les usages du bâtiment, la dilution de la responsabilité entre les propriétaires et les locataires.

La certification et la labellisation sont insuffisantes, d'autant plus qu'elles ne couvrent même pas la moitié des consommations réelles du bâtiment. Il est donc indispensable de travailler avec les occupants, que ce soit sur les aspects énergétiques ou carbone du bâtiment.

L'impact carbone d'un bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie : les consommations énergétiques représentent 20 % à 35 % de cet impact. La mobilité des occupants en représente la moitié, ce qui fait de ce poste le premier en impact carbone.

Les bâtiments neufs voient globalement l'impact carbone de leurs consommations énergétiques diminuer de plus en plus, tandis qu'à l'inverse, celui lié aux matériaux augmente de plus en plus. La mobilité et les matériaux sont donc des aspects essentiels dont il faut tenir compte.

PIERRE-OLIVIER VIAC – CHEF DE PROJET TRANSITION ÉNERGÉTIQUE À LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE PARIS ÎLE-DE-FRANCE

Perf 'énergie est une opération lancée en 2017 et qui se termine en 2020. Elle est soutenue par l'ADEME et la Région Ile-de-France. C'est une prestation réalisée par des experts indépendants qui consiste en un accompagnement de 5 à 6 jours avec un audit énergétique instrumenté, suivi de la remise d'un rapport contenant des actions avec des TRI.

Il y a aussi un accompagnement complémentaire avec la mise en place d'un système de gestion et de pilotage énergétique pour les entreprises qui veulent aller plus loin. La prestation coûte 1 100€ net pour les entreprises de moins de 50 salariés.

80 PME ont été accompagnées via ce dispositif. 80 % d'entre elles ont moins de 50 salariés. Toutes les entreprises accompagnées sont propriétaires de leurs bâtiments.

Les économies annuelles moyennes sont de 8 000 euros pour l'énergie. Les actions les plus récurrentes portent sur les contrats, l'éclairage, le pilotage et la régulation des équipements. Il y a aussi l'isolation mais c'est plus compliqué car les TRI sont plus élevés.

Pour les entreprises, les seules aides mobilisables sont les certificats d'économies d'énergie et leurs montants restent assez modestes au regard des investissements à réaliser.

Le dispositif TPE-PME gagnants sur tous les coûts. Il est réservé aux TPE de moins de 20 salariés et permet de travailler sur les économies de fluides et de matières (énergie, déchets, eau, etc).

Les freins à l'action sont de plusieurs ordres :

- **financiers** car les montants à investir sont parfois très importants, les TRI sont longs et il n'y a pas de dispositifs financiers suffisamment incitatifs ;
- **la complexité des choix techniques** ;
- **ce n'est pas un sujet majeur** pour la plupart des chefs d'entreprises ;
- **les perturbations de l'activité induites par les travaux.**

CORINNE MIGNOT – CHARGÉE DE MISSION IMMOBILIER D'ENTREPRISE ET IMPLANTATIONS D'ENTREPRISES

La mission de la Direction du Développement Économique n'est pour l'instant pas de piloter une politique de développement durable dans le bâtiment tertiaire. Son rôle est d'impulser et de suivre des projets de développement de l'immobilier d'entreprise.

La *Direction du Développement Économique* a participé à des actions sur la qualité des bâtiments neufs à travers la certification notamment. Un travail est en cours sur la stratégie d'économie circulaire. Un soutien est apporté à l'économie sociale et solidaire, l'agriculture urbaine, la production d'énergie locale. Le *Service Enseignement Supérieur et Recherche* qui fait partie de la *Direction du Développement Économique* a travaillé avec ENGIE sur le développement d'une station hydrogène.

Le tertiaire de bureaux représente 1/4 du parc tertiaire total de Plaine Commune. C'est presque la moitié des environs 5 millions de m² de bureaux situés en Seine-Saint-Denis donc Plaine Commune sera particulièrement concerné par le décret tertiaire. Cet enjeu est déjà à l'agenda de beaucoup d'acteurs institutionnels.

La charte qualité construction neuve de bureaux de Plaine Commune existe depuis 2013. Elle contient diverses recommandations sur la performance énergétique mais aussi sur le bien-être au travail, la qualité architecturale et la bonne insertion des bâtiments dans leur environnement.

10 promoteurs ont signé cette charte entre 2013 et 2014. Elle est jointe aux appels d'offres concernant les zones d'aménagement concertés pour l'achat de charge foncière « bureaux ».

RESTITUTION DU PROJET DE RÉNOVATION DU 6B

REMI JACQUOT, ADMINISTRATEUR DU 6B

Le 6B aura 10 ans en 2020 et le bâtiment existe depuis plus de 40 ans. C'est une résidence de création artistique qui compte 200 structures résidentes.

ALSTOM y était installé jusqu'à la fin des années 1990 et le site appartient actuellement à QUARTUS. Le 6B bénéficie non seulement du soutien de QUARTUS, mais aussi de *Plaine Commune* et les villes de *Saint-Denis* et *L'Ile-Saint-Denis*.

Le budget du 6B est constitué à 50% des loyers payés par les résidents, 30 % provient des activités artistiques et culturelles et 20 % de subventions. En 2018, 20 000 personnes ont visité le 6B.

Le projet de rénovation : des études sont en cours avec des partenaires comme *Plaine Commune*, *la Caisse des Dépôts et Consignations*, *l'ANRU* et les villes de *Saint-Denis* et *L'Ile-Saint-Denis*. L'idée est de trouver un modèle qui permette de pérenniser le bâtiment. Il se basera sur l'association du 6B et la coopérative *le 6B Coop* qui existe depuis juin 2019.

Cette coopérative fera l'exploitation locative avec les résidents après la rénovation. Une SCI sera créée pour l'acquisition et la rénovation. Ce modèle permet de réunir des partenaires publics et privés : les partenaires privés peuvent participer via la SCI en cours de création, les collectivités peuvent participer via la coopérative, et des subventions peuvent entrer via l'association.

Le projet est chiffré à 11 millions d'euros.

ECHANGES AVEC LE PUBLIC

Les échanges avec le public ont porté sur plusieurs points :

- o les outils pour freiner les constructions neuves, comme le PLUI ou l'agrément délivré par l'État, notamment pour les surfaces de bureaux supérieures à 1 000 m², en ayant une réflexion à l'échelle régionale ;
- o la réflexion en coût global pour mieux tenir compte des externalités positives et négatives afin de mieux valoriser la rénovation au regard du neuf ;
- o le manque de lien entre le décret tertiaire et l'obligation d'audit énergétique des entreprises ;
- o la mise à disposition des données de consommation, notamment celles remontant à 2010 ;
- o l'amélioration du système des certificats d'économies d'énergie qui devient le premier système d'aide, la pérennité de ce système et des services d'accompagnement comme les ALEC ;
- o l'absence de prise en compte du confort thermique d'été, des risques climatiques (comme les vagues de chaleur et le retrait-gonflement des argiles) et des impacts sur la santé.

<http://www.alec-plaineco.org/>

RETOUR EN IMAGES

