

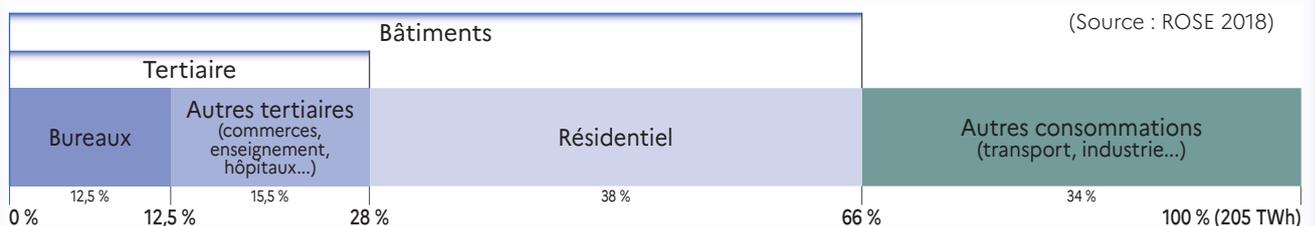


Les bureaux franciliens : un gisement d'économies d'énergie inexploité

Synthèse du rapport 2021 sur la performance énergétique
des bureaux neufs et restructurés en Île-de-France depuis 2014

Les bureaux franciliens représentent
45 % de la consommation énergétique du secteur tertiaire
avec 54,9 millions de m² dont 37,7 millions de m² pour le parc en location.

Répartition des consommations franciliennes par secteur (en énergie finale)



Objectifs de l'étude

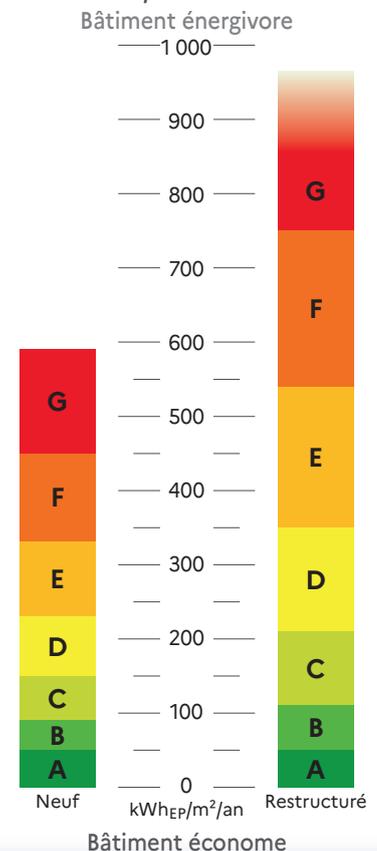
Connaître l'état des bâtiments de bureaux franciliens pour réduire significativement leurs consommations énergétiques

La loi de transition énergétique pour la croissance verte publiée en 2015 et le schéma régional climat air énergie d'Île-de-France (SRCAE) adopté en 2012, fixent des objectifs de réduction des consommations énergétiques des bâtiments de bureaux, d'ici 2050. Plus récemment, la loi ELAN portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018, poursuit cet engagement à travers le dispositif « éco-énergie tertiaire » : les consommations énergétiques des bureaux de plus de 1 000 m² devront progressivement être réduites d'ici 2030, 2040 et 2050.

Dans ce contexte, la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France (DRIEAT), a lancé en 2019 une étude permettant d'appréhender le parc de bureaux neufs et restructurés franciliens.

DPE : diagnostic de performance énergétique (kWh/m²/an)

Les classes DPE par nature
neuf / restructuré



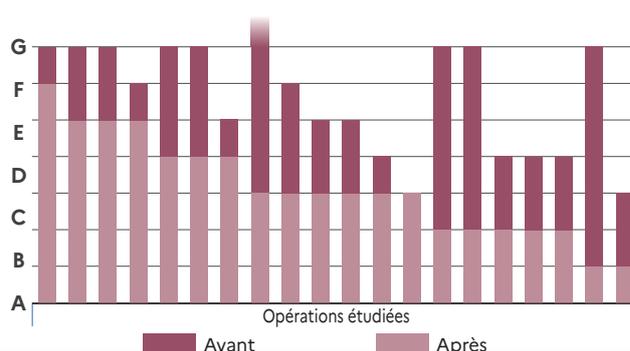
Des bureaux restructurés insuffisamment rénovés thermiquement

Restructuration : opération de réorganisation structurelle d'un bâtiment à des fins de changement d'usage.

Les bureaux restructurés livrés entre 2014 et 2019 en Ile-de-France représentent **233 bâtiments** soit près de **2,4 millions de m²**.

La consommation énergétique finale observée est en moyenne de 191 kWh/m²/an. Pour répondre au dispositif éco-énergie tertiaire (EET), les consommations énergétiques devront être réduites d'au moins 40% d'ici 2030, soit 76kWh/m²/an en moyenne.

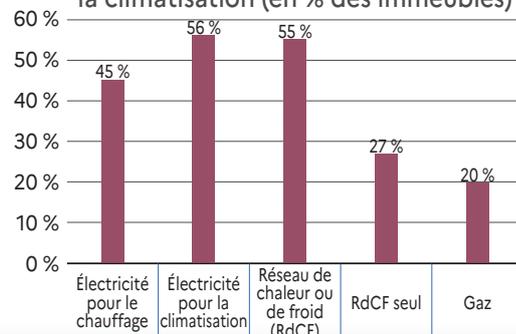
Classes d'énergie DPE avant et après travaux



Des travaux de rénovation énergétique souvent considérés comme secondaires

La rénovation énergétique représente en moyenne seulement 30% du budget total lors des travaux. Aussi, les rénovations à l'acte sont encore trop souvent privilégiées par rapport aux rénovations globales, qui sont plus efficaces. Concernant la source d'énergie, l'électricité reste la source d'énergie majoritaire pour le chauffage et la climatisation.

Énergies utilisées pour le chauffage et la climatisation (en % des immeubles)



Des travaux de rénovation pas toujours performants

1 à 2 sauts de classes DPE sont réalisés en moyenne. Les rénovations étudiées ne sont pas toujours efficaces : des bureaux restent classés E, F ou G après restructuration.

Classes d'énergie de DPE déclarées



Quelles actions pour réduire les consommations du parc restructuré ?

- avoir un référent énergie pour:
 - suivre et répertorier les consommations énergétiques
 - réaliser un plan d'actions afin de faciliter le remplissage de la plateforme OPERAT (Plateforme de recueil et de suivi des consommations d'énergie du secteur tertiaire)
- réaliser des travaux de rénovation énergétique (isolation des façades, des toitures et des planchers bas)

Quelles actions pour verdir l'énergie consommée ?

- se raccorder à un réseau de chaleur urbain
- installer une pompe à chaleur
- utiliser la géothermie
- installer des panneaux solaires
- bien choisir son fournisseur

Quelques ordres de grandeur

- La surface moyenne d'une opération restructurées est de 10 000 m².
- La consommation énergétique moyenne d'un immeuble de bureaux restructuré équivaut à la consommation de 7 560 lave-vaisselles.

Des bureaux neufs proches des objectifs de performance 2030

Les bureaux neufs non-restructurés livrés entre 2014 et 2019 en Île-de-France représentent **194 bâtiments** soit plus de **3 millions de m²**.

En moyenne, la consommation énergétique des bureaux neufs enquêtés est de 119 kWh/m²/an. L'atteinte des niveaux de consommation fixé par le dispositif « éco-énergie tertiaire » à l'horizon 2030 est ainsi envisageable. Les bureaux neufs aux consommations très élevées devront être rénovés en priorité.

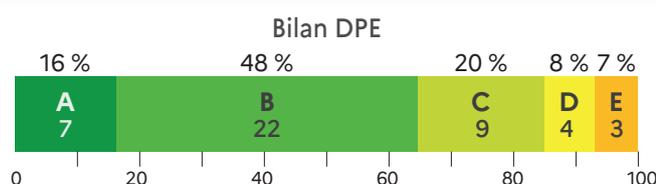
Consommations énergétiques finales des immeubles neufs (kWh/m²/an)

Minimum	Moyenne	Maximum
38	119	224

26 répondants

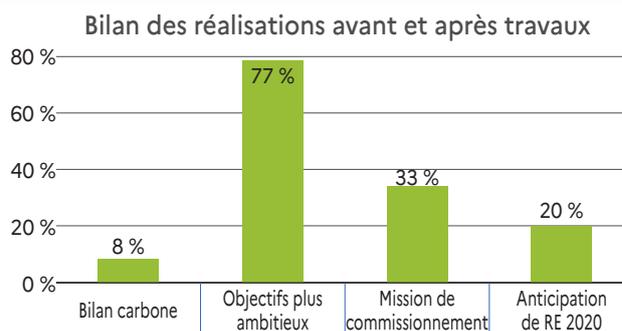
Des bureaux neufs classés C, D et E à rénover d'ici 2050

Il subsiste quelques opérations neuves dont les consommations énergétiques sont supérieures à 150 kWh/m²/an (étiquettes D et E).



Des objectifs ambitieux mais encore peu atteints

Des objectifs de consommation ambitieux de 91 kWh/m²/an, ont été fixés dans huit opérations sur dix. Mais ces objectifs n'ont été atteints que dans un tiers des immeubles neufs. L'intégration de l'impact carbone est encore peu pris en compte dans les opérations neuves : parmi ceux qui ont anticipé la réglementation environnementale 2020, seulement 17 % ont réalisé un bilan carbone.



Quelles actions pour réduire les consommations du parc neuf ?

- avoir un référent en énergie pour :
 - suivre et répertorier les consommations énergétiques
 - réaliser un plan d'actions afin de faciliter le remplissage de la plateforme OPERAT
 - se saisir des outils énergétiques et environnementaux existants
- mettre en oeuvre des éco-gestes

Pour les futurs immeubles de bureaux :

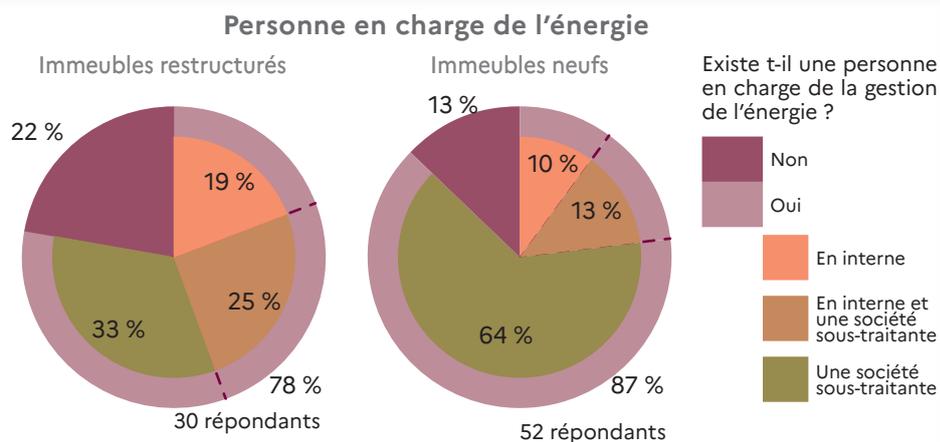
- mettre en place une mission de commissionnement
- mettre en place un energy manager, les futurs bureaux de plus de 1 000 m² seront assujettis au dispositif éco-énergie tertiaire

Quelles actions pour verdir l'énergie consommée ?

- se raccorder à un réseau de chaleur urbain
- installer une pompe à chaleur
- utiliser la géothermie
- installer des panneaux solaires
- bien choisir son fournisseur

Des difficultés à mobiliser les enquêtés

- les enquêtés : des propriétaires et des promoteurs immobiliers de bureaux franciliens
- 88 réponses sur les 400 opérations interrogées
- 88 immeubles de bureaux enquêtés dont 55 neufs et 33 restructurés, situés majoritairement dans Paris et les Hauts-de-Seine
- une méconnaissance des consommations des bâtiments occupés et des personnes ressources



Les bureaux franciliens contraints de réduire leurs consommations énergétiques

Le dispositif « Eco-énergie tertiaire » (EET) est une obligation réglementaire issue du décret tertiaire (Loi ELAN, art. 175).

Il concerne les bâtiments, parties ou ensembles de bâtiments hébergeant des locaux à usage tertiaire de surfaces cumulées supérieures à 1 000 m².

Ces bâtiments sont contraints de réduire progressivement leurs consommations en énergie finale d'ici 2050 :

- soit en valeur relative : d'au moins 40 % en 2030 ; 50 % en 2040 ; 60 % en 2050 ;
- soit en valeur absolue : par l'atteinte de seuils décennaux, pour les bâtiments les plus performants.

Leurs consommations devront être renseignées annuellement sur la plateforme OPERAT.

Île-de-France :
première région concernée

L'Île-de-France concentre 25 % des assujettis à cette obligation, ce qui en fait un territoire à forts enjeux sur lequel agir. Un des secteurs prioritaire est celui des bureaux, qui représente 54 % des surfaces assujetties.

Pour aller plus loin

- Être au courant du dispositif éco-énergie tertiaire, de ses actualités et outils : site internet de la DRIEAT, du Cerema et du Ministère de la Transition écologique
- Le baromètre de la transition énergétique en Île-de-France réalisé par la DRIEAT
- La plateforme Taloen : des ressources, des outils et des études sur les bâtiments tertiaires
- La plateforme OPERAT : actuellement en ligne, permettant la récolte des données énergétiques des assujettis au dispositif éco-énergie tertiaire

Téléchargement

Cette synthèse et l'étude sont disponibles sur cette page.

