

08/06/2021

# TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DU PARC TERTIAIRE : CONTRAINTE OU OPPORTUNITÉ ?

CEL PD

**CBRE**





**INTRODUCTION**



**VANESSA TALBOT**



**LOIC DE VILLARD  
LUDOVIC CHAMBE**



**THIBAUT DEMARNE**

## AGENDA

**1**

**INTRODUCTION**

**3**

**FOCUS ÉNERGIE  
DÉCRET TERTIAIRE**

**2**

**IMMOBILIER  
RESPONSABLE  
TENDANCES MARCHÉ**

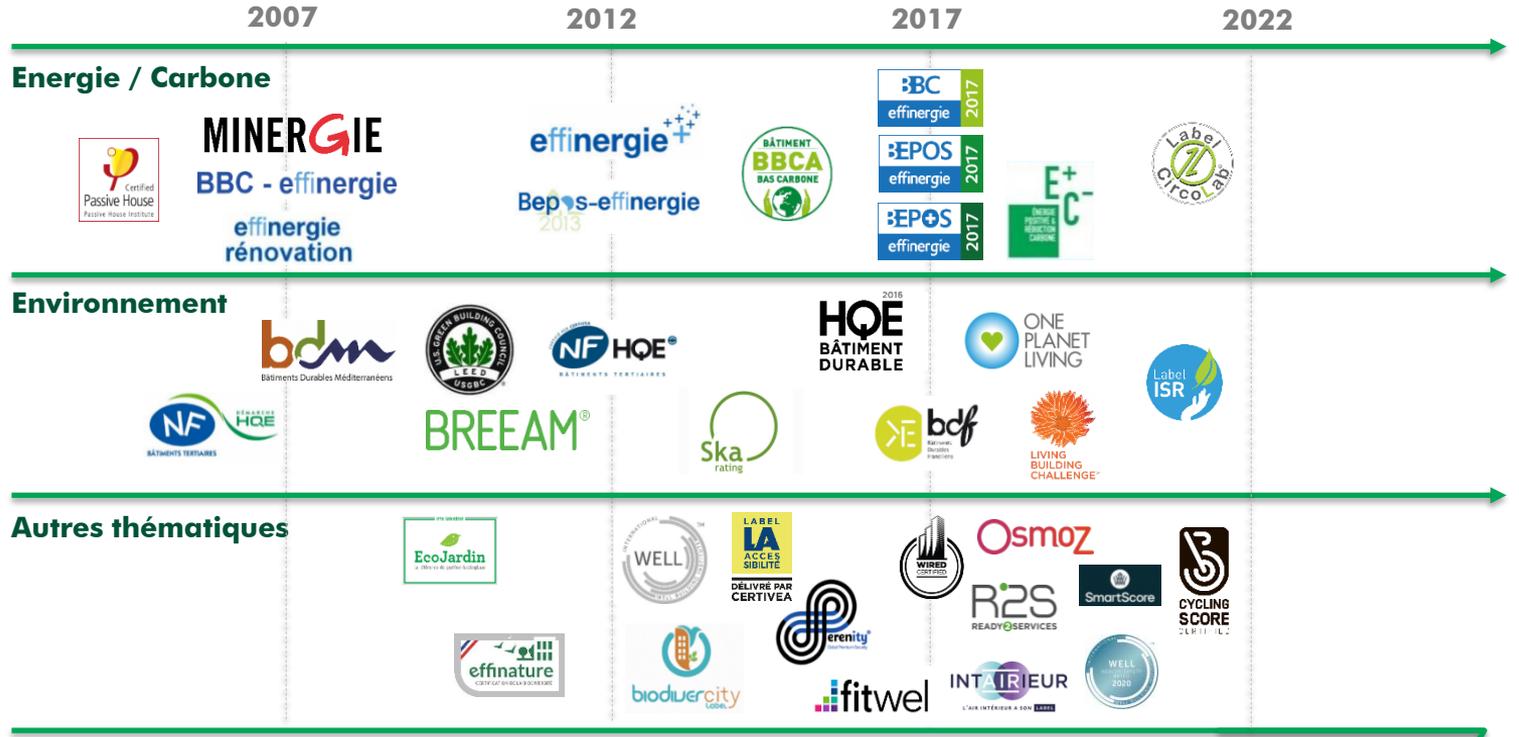
**4**

**TÉMOIGNAGE  
ORANGE**



**IMMOBILIER RESPONSABLE :  
TOUR D'HORIZON**

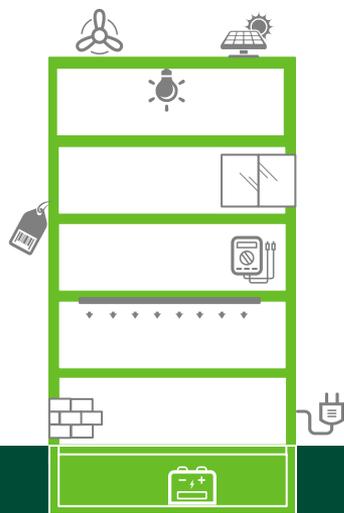
# L'IMMOBILIER SOIGNE SON IMAGE DE MARQUE



Source : CBRE Research

## FOCUS SUR 4 THÉMATIQUES

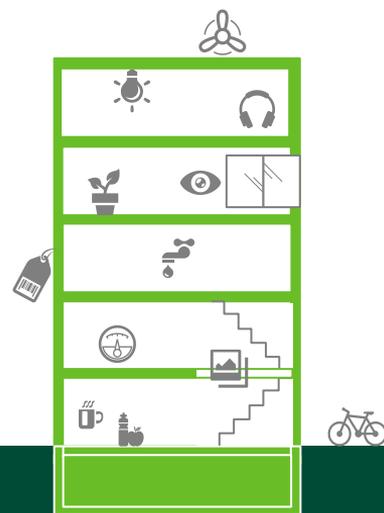
### ÉNERGIE



### ENVIRONNEMENT



### BIEN ÊTRE



### DIGITAL



CBRE

VIEWPOINT GREENVIEW

Analyse cartographique et chiffrée

## Tour d'horizon de l'immobilier durable dans Paris Sud



Disposant d'un parc tertiaire varié, allant de l'hôtel particulier aux tours des années 1970, la zone de Paris Sud présente un potentiel important de redéveloppement et continue à ce titre un enjeu en termes d'immobilier durable. Elle fait d'ailleurs partie des secteurs actifs de l'immobilier vert depuis quelques années, grâce à la réalisation d'importants programmes de reconstruction mais aussi au développement de nouvelles zones tertiaires (Belard, ZAC Paris Rive Gauche). Or, dans un marché aujourd'hui très concurrentiel, les propriétaires et les investisseurs misent de plus en plus sur la performance environnementale de leurs opérations comme élément de différenciation.

MAR 2016 Etudes et Recherche

© 2016 CBRE | 1

CBRE

VIEWPOINT GREENVIEW

Analyse cartographique et chiffrée

## Tour d'horizon de l'immobilier durable à La Défense



Avec ses nombreuses tours offrant des espaces de travail haut de gamme, la zone de La Défense fait partie des secteurs actifs de l'immobilier vert. Souvent critiqués car très énergivores, ces édifices évoluent dans leur conception et leur exploitation vers une meilleure prise en compte de l'environnement et une réduction de leur consommation en énergie.

Dans un marché aujourd'hui très concurrentiel, les propriétaires et les investisseurs misent de plus en plus sur la performance environnementale de leurs opérations comme élément de différenciation.

MARS 2017 Etudes et Recherche

© 2017 CBRE | 1

CBRE

VIEWPOINT GREENVIEW

Analyse cartographique et chiffrée

## Tour d'horizon de l'immobilier durable sur le marché Lyonnais



Lyon Capitale des Goules... et de l'immobilier durable. Avec ses nombreux nouveaux projets d'aménagements urbains, Lyon est une ville en pleine métamorphose. Premier marché de bureaux en région, Lyon, secteur dynamique de l'immobilier tertiaire, fait partie des villes pionnières de l'immobilier responsable.

Que ce soit pour la construction, la reconstruction ou l'exploitation de son parc immobilier, les acteurs sur le secteur s'engagent vers une meilleure prise en compte de l'environnement et une réduction de leur consommation en énergie.

Dans un marché aujourd'hui très concurrentiel, la performance environnementale des opérations apparaît de plus en plus comme élément de différenciation.

JANVIER 2018 Etudes et Recherche

© 2018 CBRE | 1

## ANALYSE DU MARCHÉ À LYON



20 %

surfaces du  
parc de  
bureaux sont  
certifiées



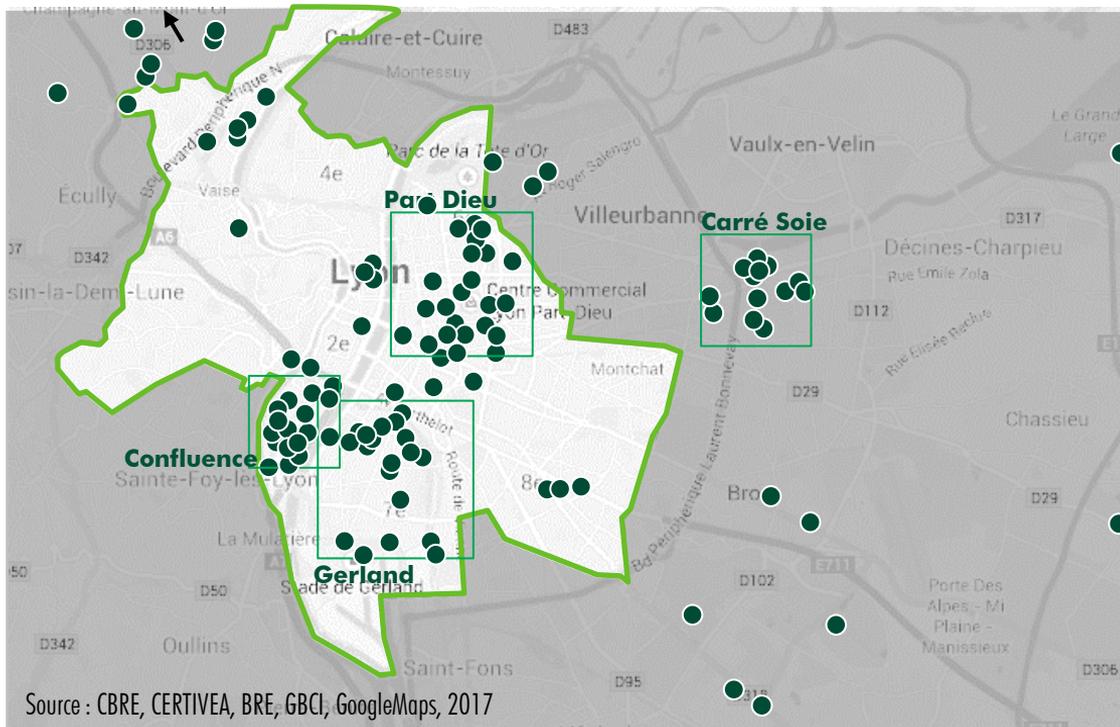
79

opérations de bureaux  
certifiées livrées sur le  
secteur depuis 2011



81 %

du parc certifié  
situé sur Part  
Dieu, Gerland,  
Confluence et  
Carré de Soie



● Opérations certifiées

□ Secteurs géographiques étudiés dans la suite de l'étude

# ANALYSE DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RESPONSABLE LYON PART DIEU



21%

Du parc est certifié

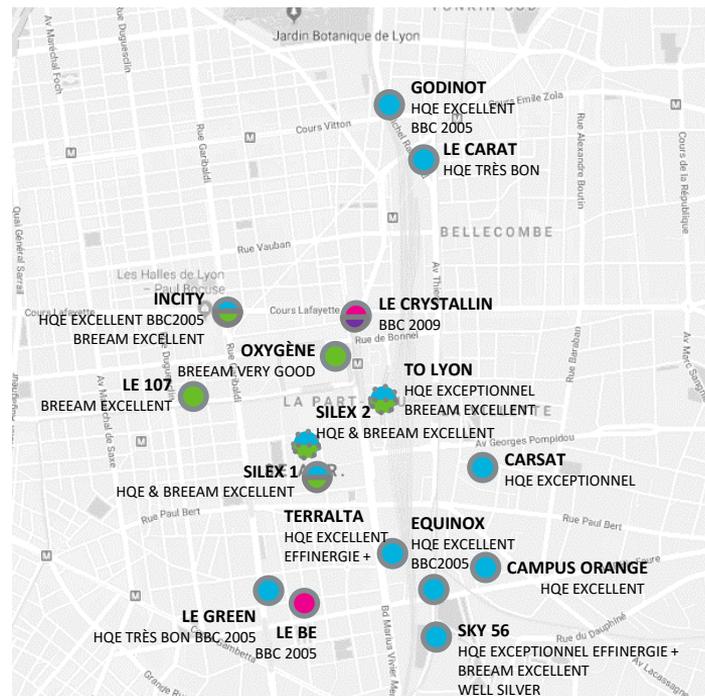


73%

Des livraisons depuis  
2011 étaient certifiées

+50%

Des opérations d'envergures telles  
que To Lyon ou Silex 2 permettront  
au quartier d'augmenter de près de  
50% son parc de bureaux certifiés  
dans les prochains mois



**EXEMPLE**  
**CAMPUS ORANGE LUMIÈRE**





**DÉCRET TERTIAIRE**

# LE DECRET TERTIAIRE QU'EST CE QUE C'EST ?

Publié été 2019, le décret tertiaire est relatif aux obligations d'amélioration de la performance énergétique des actifs tertiaires\* de plus de 1 000m<sup>2</sup>



Bureaux



Logistique



Commerces



Administratif  
Enseignement



Hôtels

Le décret vise :

- ✓ **40% d'économie d'énergie en 2030**
- ✓ **50% en 2040**
- ✓ **60% en 2050**

\* Sont exclus les bâtiments d'agriculture, industrie ou logement

## UN IMPACT FORT SUR VOS DÉCISIONS IMMOBILIÈRES

### PRINCIPAUX ENJEUX

- ▶ Répartir les responsabilités entre bailleurs et locataires
- ▶ Planifier les travaux permettant d'atteindre ces objectifs
- ▶ Maîtriser des consommations en exploitation
- ▶ Valoriser les travaux réalisés après 2010
- ▶ Transmission annuelle de la consommation énergétique sur la plateforme OPERAT gérée par les services de l'Etat à partir de **septembre 2021**

### EN CAS DE NON-RESPECT ?

- ▶ Une amende pouvant aller jusqu'à 7 500 €
- ▶ La publication des entreprises n'ayant pas atteint leurs objectifs

## PÉRIMÈTRE D'APPLICATION

### QUELS SONT LES IMMEUBLES CONCERNÉS ?



Surface > 1 000 m<sup>2</sup>

### BÂTIMENT TERTIAIRE

Tout bâtiment hébergeant exclusivement des activités tertiaires sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>



Surface à usage tertiaire > 1 000 m<sup>2</sup>

### USAGE MIXTE

Toutes parties d'un bâtiment à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>



Somme des surfaces tertiaires > 1 000 m<sup>2</sup>

### ZONE D'ACTIVITÉ

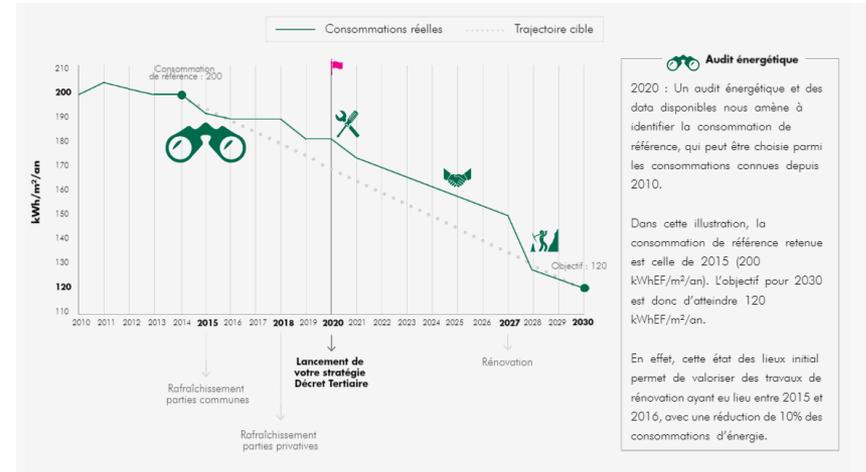
Tout ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site dès lors que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>

# LES OBJECTIFS À ATTEINDRE

## POURCENTAGE DE RÉDUCTION

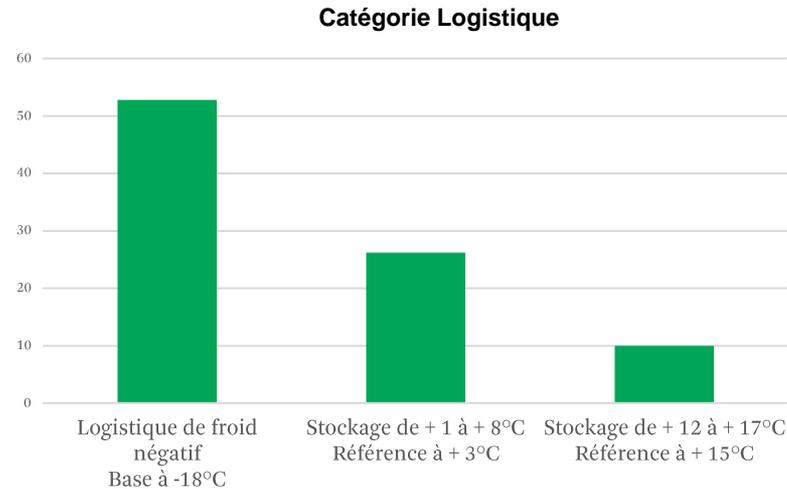
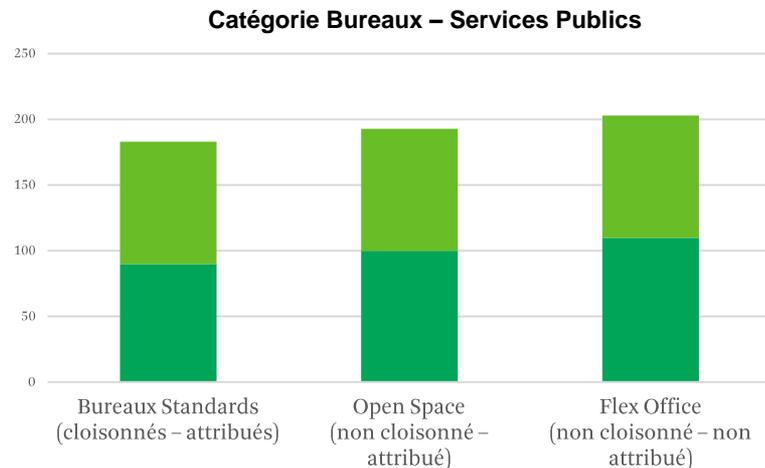
### DÉFINITION D'UNE PÉRIODE DE RÉFÉRENCE

- Période de 12 mois consécutifs par rapport à une situation de référence après 2010
- Objectif de réduction de la consommation par rapport à cet objectif de :
  - ✓ 40% d'économie d'énergie en 2030
  - ✓ 50% en 2040
  - ✓ 60% en 2050



## LES OBJECTIFS À ATTEINDRE SEUILS EN VALEUR ABSOLUE

Afin de ne pas pénaliser les immeubles déjà performant, il sera également possible de justifier l'atteinte d'un niveau de consommation énergétique, représentatif des « bons élèves » du secteur. Les premiers seuils ont été publiés le 17 janvier et seront complétés par d'autres arrêtés.





## LOCATAIRES, PROPRIÉTAIRES

### QUELLES SONT VOS RESPONSABILITÉS RESPECTIVES ?



#### LOCATAIRES

- ▶ A l'occasion de la signature d'un bail ou d'une échéance, discussion avec le propriétaire sur la performance de l'immeuble et ses engagements
- ▶ Exploitation des installations privatives (émetteurs de chauffage et de climatisation, éclairage, bureautique ...)
- ▶ Bonnes pratiques d'exploitation et d'utilisation des parties privatives

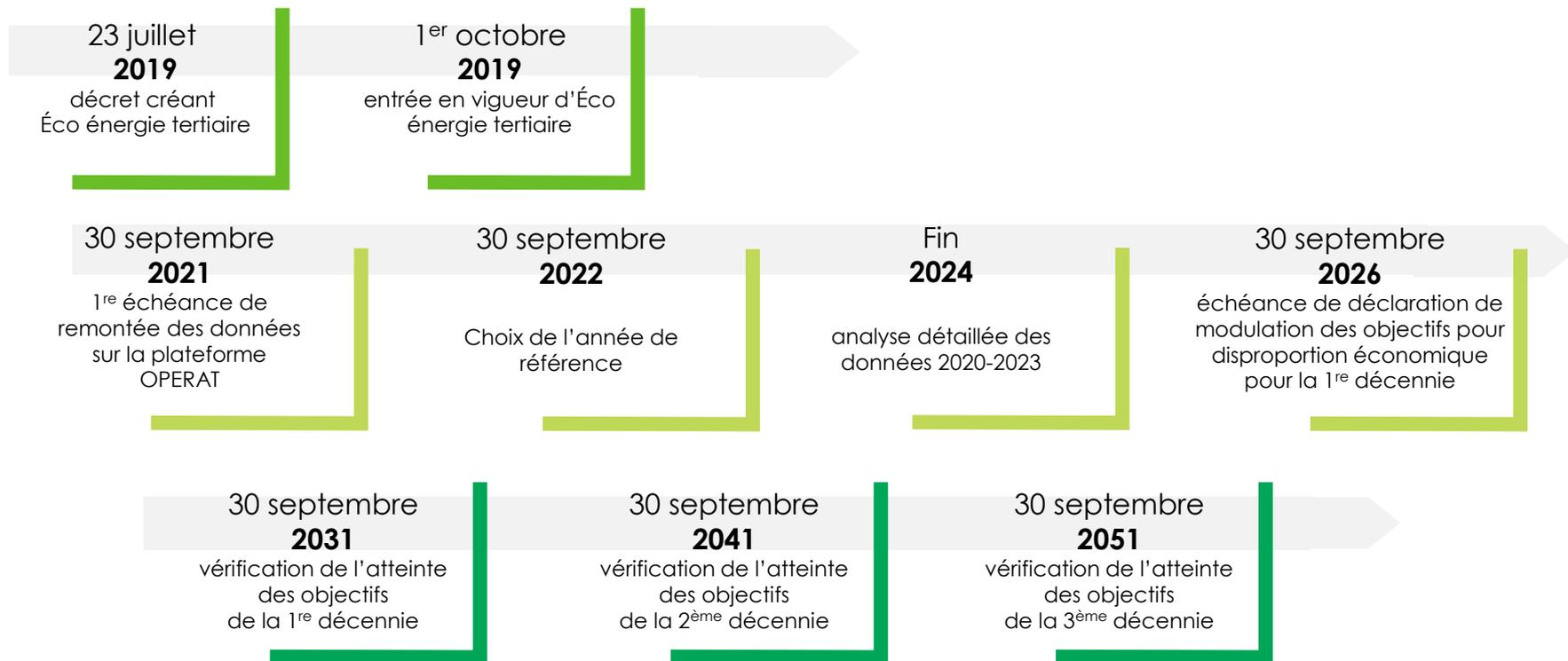


#### PROPRIÉTAIRES

- ▶ Travaux sur le bâtiment et sur ses équipements – Paramétrage des installations pour garantir l'atteinte des objectifs
- ▶ Exploitation des équipements des parties communes (systèmes de production d'énergie, ventilation, ECS ...)
- ▶ Bonnes pratiques d'exploitation et d'utilisation des parties communes

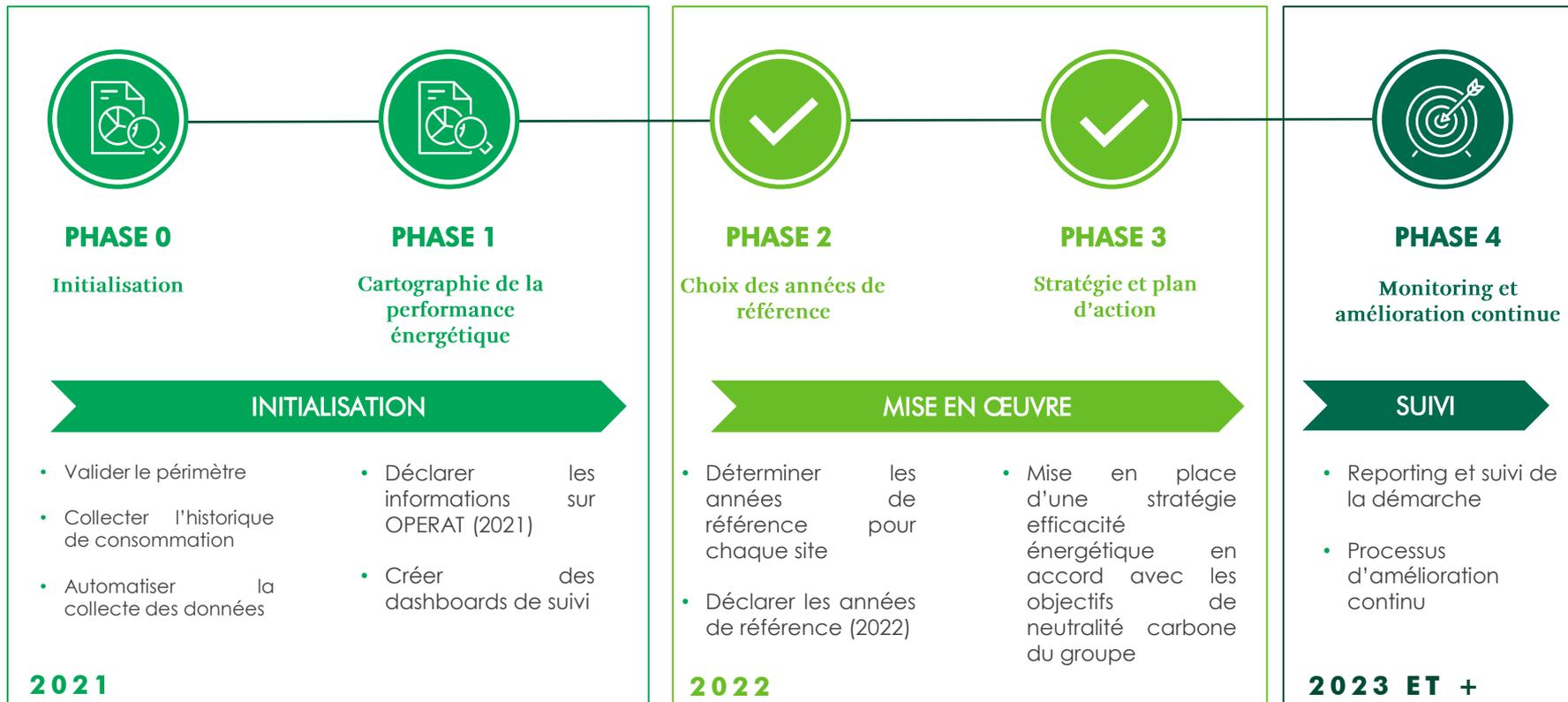
**Préciser dans le bail les rôles et responsabilités de chacun**  
**Mesurer les résultats**

## PLANNING DE DÉPLOIEMENT UNE APPROCHE CADENCÉE



# NOTRE MÉTHODOLOGIE

## UNE APPROCHE EN 5 PHASES SÉQUENCÉES SUR LES 3 PROCHAINES ANNÉES





TÉMOIGNAGE UTILISATEUR

ORANGE

# La stratégie Energétique de la Direction de l'Immobilier Groupe

## La Stratégie Energétique

Les drivers de notre efficacité énergétique



S'engager durablement pour la planète



SME - ISO 14 001



Décret Tertiaire



Actions Participatives  
Cube2020, Application Mobile  
Energie, Engagement Métropole,  
...

Les objectifs

Emissions CO<sub>2</sub>  
-30 % 2025 Vs 2015  
Net Zero en 2040

Réduction des consommations  
- 2% par an

-40% à 2030 Vs Après  
2010

Référence spécifique

Les périmètres

La totalité de la facture énergétique immobilière

La totalité de la facture énergétique immobilière

600 sites + 160 Boutiques Centres Commerciaux

Plusieurs dizaines de sites

Outils et méthodologie commune

Applicatif de comptage Wikinerergie (Advizeo) : indicateurs, tableaux de bord, plans d'actions, transfert OPERAT ...)

+

Une mission d'Energy Manager par territoire pour accompagner les plans d'actions

+

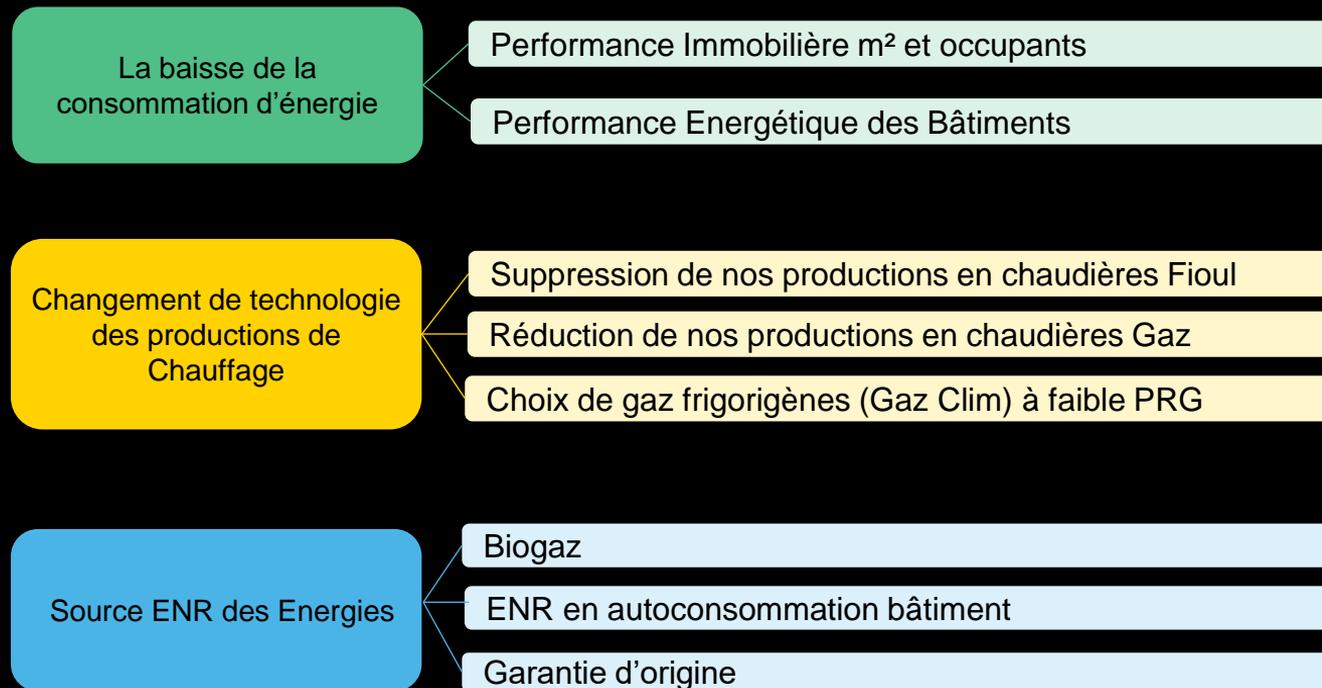
Un catalogue d'Efficacité Environnementale avec toutes les missions nécessaires à l'atteinte de l'objectif

+

Animations de sensibilisation, identification d'ambassadeurs, gaming RSE

orange™

# La stratégie Carbone de la Direction de l'Immobilier Groupe



Garantie d'origine : Attestation d'approvisionnement en énergie renouvelable via le fournisseur



# Récapitulatif CUBE Saison 5 (Championnat des économies d'énergie)

01 janvier au 31 décembre 2020

Nos résultats en euros



518 000 m<sup>2</sup>

46 sites



21 000 Occupants

2 075 téléchargements Energic

79 ambassadeurs identifiés

Actions  
d'économies d'énergie

779 actions réalisées dont

718 sans investissement  
réussies par les acteurs de  
l'exploitation

# Capitaliser sur nos succès des concours CUBE : des enseignements et une organisation efficaces



## Pilotage 360 + Supervision énergétique + GTB :

Une équipe autour de la direction de site pour fédérer tous les acteurs sur l'objectif de performance

## Saison 4 – 2019 :

Une économie globale de 14,2 % sur un échantillon 300 000m<sup>2</sup> soit 15 000 occupants (25 bât. tertiaires et 16 Boutiques) soit 700k€ sur 2019

## Saison 5 – 2020 :

19,7% d'économies sur un échantillon de 518 000 m<sup>2</sup> soit 21 000 occupants (25 bât. Tertiaires, 9 Boutiques et 12 bât. Mixtes) soit 2,1 M€ sur 2020.

# Challenge Energic

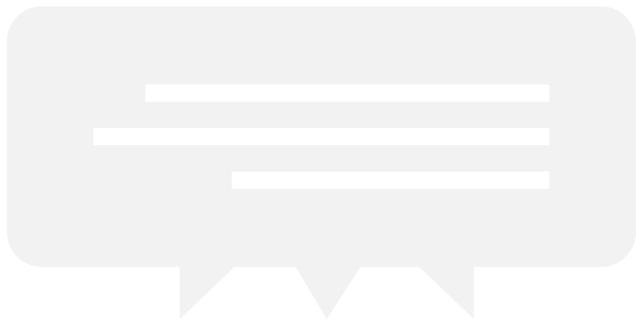
- > Orange Groupe
- >> En lien avec le concours CUBE : 2500 téléchargements
- >> Identification de + 70 ambassadeurs

Elargissement à tous les salariés ORANGE au T4 2021



orange™

# QUESTIONS / RÉPONSES





**MERCI !**

**Thibaut de Marne**  
Directeur Relations Clients  
Communicant de référence communauté FM&VOUS  
ORANGE/SG/DIG/DESOQ

Mob : 06 30 55 29 06 [thibaut.demarne@orange.com](mailto:thibaut.demarne@orange.com)

**Ludovic Chambe**  
Head of Sustainability & Corporate Responsibility  
**CBRE Continental Europe**  
76 Rue de Prony | 75017 PARIS | France  
T +33 (0)1 55 37 47 34 | M +33 (0)6 77 42 35 26