

POUR RÉSUMER

## Engager une rénovation énergétique, c'est créer de la valeur :

- 1 Revaloriser / anticiper les risques de décote de votre patrimoine
- 2 Réduire drastiquement vos charges de fonctionnement
- 3 Améliorer le confort d'usage de votre bien et valoriser l'image de votre entreprise
- 4 Anticiper le durcissement des politiques publiques sur les bâtiments énergivores

Votre contact :



Du lundi au vendredi  
de 8h à 12h et de 14h à 18h  
1 rue Jacques VILLERMAUX  
BP 33730 • 54098 NANCY Cedex  
Tél. : 03 83 92 92 92  
[www.solorem.com](http://www.solorem.com)



ÉCO ÉNERGIE TERTIAIRE

# Rénovation énergétique du parc immobilier

**POUR RÉPONDRE**  
aux obligations légales  
et réglementaires

**POUR VALORISER**  
votre actif

**POUR AMÉLIORER**  
le confort d'usage  
de vos salariés

**POUR PARTICIPER**  
à la baisse des émissions  
du parc immobilier

**POUR ENTRER**  
de plain-pied dans  
la démarche RSE

**POUR VALORISER**  
votre image

# Le contexte

Le Décret Tertiaire issu de la Loi Climat Énergie de 2019 impose une réduction progressive de consommation d'énergie à horizon 2030, 2040 et 2050 dans les bâtiments à usage tertiaire afin de lutter contre le changement climatique.



## LES CRITÈRES

- **Le Décret Eco Energie Tertiaire, communément appelé Décret Tertiaire** s'adresse à la fois aux propriétaires et locataires des établissements abritant des activités tertiaires : bureaux, services publics, enseignement, santé, justice, logistique, vente et services, imprimerie, etc.
- Cela concerne plus spécifiquement **les parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments de plus de 1 000 m<sup>2</sup>**.
  - Soit un bâtiment d'une surface égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> exclusivement alloué à un usage tertiaire ;
  - Soit toute partie d'un bâtiment à usage mixte hébergeant des activités tertiaires et dont le cumul des surfaces est égal ou supérieur à 1 000 m<sup>2</sup>.
  - Soit 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 cumulée ou égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.
- **L'État a mis en place une plateforme publique nommée OPERAT** sur laquelle tous les propriétaires ou locataires doivent renseigner leur patrimoine assujetti à ce décret et ses consommations. L'échéance est fixée au 30 septembre 2022 avec une tolérance jusqu'au 31 décembre 2022.

## BON À SAVOIR

**Les objectifs de réduction des consommations à horizon 2030, 2040 et 2050 peuvent être atteints suivants deux modalités alternatives :**

- **EN VALEUR RELATIVE** par rapport à une année de référence : c'est la méthode qui sera la plus adaptée pour des bâtiments peu ou moyennement performants.
- **EN VALEUR ABSOLUE** selon des valeurs fixées par l'État pour chaque échéance : c'est la méthode qui sera adaptée pour des bâtiments performants, récents ou ayant fait l'objet d'actions significatives de réduction de consommations.



## Rénovation

# énergétique efficace : les 5 incontournables

1

**Bien choisir** ses prestataires et investir dans l'ingénierie (management du projet, modélisation du bâtiment, compréhension de son fonctionnement et de ses usages...)

2

**Avoir** une approche globale. Une rénovation pensée et réalisée en une fois est toujours plus efficace que des « gestes » successifs !

3

**Ne pas focaliser** sur la durée du retour sur investissement. Prendre en compte le contexte d'inflation, les ressources limitées en énergie et le durcissement des réglementations qui entraînent une décote accélérée de la valeur des bâtiments énergivores.

4

**Associer** les usagers/salariés au diagnostic et aux solutions proposées.

5

**Repenser** les usages, les besoins à court, moyen et long terme. Tout en améliorant confort, espaces et accessibilité.

# 1 démarche en 2 étapes sur mesure

Pour arriver à cet objectif de réduction de consommation d'énergie, Solorem propose une ingénierie de projet intégrant toutes les dimensions d'une rénovation énergétique réussie : technique, réglementaire, administrative, financière, patrimoniale, exploitation.

## Mission 1 :

### Assistance en phase de conception / Audit énergétique et proposition de scénarii de travaux

#### NOTRE EXPERTISE

- Assistance du client à la définition des missions et au recrutement des prestataires nécessaires au projet.
- Assistance à la gestion administrative et financière des différents contrats.
- Analyse des études du maître d'œuvre.
- Établissement d'un budget consolidé et analyse financière en retour sur investissement.
- Établissement d'un planning global avec intégration des contraintes réglementaires et d'exploitation.
- Étude de scénarii de valorisation patrimoniale.

## Mission 2 :

### Assistance en phase de réalisation des travaux

#### NOTRE EXPERTISE

- Établissement du programme technique de rénovation.
- Assistance à la gestion administrative et financière des différents contrats.
- Établissement du cahier des charges et organisation de la consultation et de la sélection des entreprises.
- Assistance au suivi des travaux jusqu'à la levée des réserves.
- Suivi global et transversal de l'opération jusqu'à la clôture des contrats.

## Missions complémentaires pouvant être confiées au bureau d'études

- Assistance à la saisie des données réglementaires sur la plate-forme OPERAT et à la définition de l'année de référence.
- Accompagnement en phase d'exploitation après travaux: renseignement des données OPERAT, bilans techniques, énergétiques et financiers.

#### EN SAVOIR PLUS

Société d'économie mixte qui intervient depuis plus de 60 ans sur le territoire lorrain en tant qu'opérateur d'aménagement urbain et de construction au service des collectivités et donneurs d'ordre publics, la Solorem compte aujourd'hui une trentaine de salariés répartis entre le siège situé à Nancy et une agence locale installée à Saint-Dié-des-Vosges.

Dans sa vocation d'intérêt général et de développement territorial, la société a développé depuis plusieurs années une activité immobilière portant principalement sur des programmes à vocation économique (bureaux, commerces, artisanat, industrie...).

Elle réalise ainsi, seule ou en partenariat, des opérations de promotion immobilière et via la foncière Solorinvest des investissements.

Par ailleurs, elle dispose des compétences pour assister le maître d'ouvrage dans la définition de ses besoins et pour assurer l'interface avec les différents intervenants avec lesquels il devra contracter ou traiter (bureau d'études, architectes, prestataires, administration...).

**Expert en pilotage global des projets**, elle agit comme garant des intérêts du client, en totale indépendance avec les acteurs de la construction (architecte, bureau d'études, entreprises...) qui seraient amenés à travailler pour son compte, dans une démarche qui consiste avant tout à organiser, permettre et exiger que les différents intervenants qu'ils déploient pleinement leurs compétences et accomplissent leur mission avec rigueur dans le respect de leurs engagements.

#### SES 5 ATOUTS

**1 FORT ANCRAGE LOCAL**  
avec son siège implanté sur la Métropole du Grand Nancy assurant présence et réactivité

**1 EXPERTISE**  
dans l'assistance à maîtrise d'ouvrage avec une cinquantaine de projets en cours

**1 CAPACITÉ**  
reconnue à conduire les projets de manière globale et transversale.

**DES RÉFÉRENCES**  
d'opérations de rénovation thermiques

**1 EXPÉRIENCE**  
de propriétaire et de gestionnaire d'actifs immobilier de bureaux et de commerces (11 000 m<sup>2</sup> en gestion propre)

LA PREUVE PAR L'EXPERTISE

# Saint-Dié, valeur d'exemple

## LE CONTEXTE

- Un bâtiment de bureaux de 1820 m<sup>2</sup> loué par Solorem aux services de La Poste
- Étiquette énergétique E / Étiquette climat D
- Inconfort ressenti par les salariés en hiver avec des courants d'air et des sensations de paroi froide. En été, recours important et systématique à la climatisation.



## LES TRAVAUX RÉALISÉS

La Maîtrise d'œuvre en charge du projet, a été confiée au Bureau d'études énergétique Terranergie et à l'architecte ASP Architecture.

- Rénovation complète de l'enveloppe : isolation des murs par l'extérieur, remplacement du bardage, de toutes les menuiseries extérieures, réfection de l'isolation et de l'étanchéité du toit.
- Reconfiguration complète du système énergétique de chauffage et de refroidissement : abandon de la chaudière gaz, installation d'une nouvelle pompe à chaleur.
- Utilisation maximisée de matériaux biosourcés dont une grande partie d'origine locale : isolant laine de bois et supports de lames de bardage en bois.
- Chantier d'une durée de 7 mois avec maintien de l'activité du site.



## RÉSULTATS ATTENDUS

- Coût de la consommation énergétique et de l'exploitation/maintenance divisé par 5.
- Étiquette énergétique A / Étiquette climat A
- Bâtiment respectant après travaux les objectifs de réduction de consommation fixée par le Décret Tertiaire pour 2050.
- Amélioration du confort déjà ressentie par les salariés dès l'isolation des premières parois et remplacement des fenêtres pendant les périodes de canicule de l'été 2022.



## LE CHIFFRE

**-80%** des coûts énergétiques et de maintenance

Pour un coût global des travaux de 500€ HT/m<sup>2</sup> ramené à la surface de plancher avec un retour sur investissement estimé entre 15 et 20 ans.

