|  |  |
| --- | --- |
|  | **Coalition stratégique COP21****« Bâtiments tertiaires : rénovation et usages »** |

*Cette coalition réunit les acteurs du secteur tertiaire (entreprises tertiaires, administrations, syndics de copropriétés, propriétaires bailleurs, promoteurs…) et ceux de la rénovation (architectes, notaires, banques, …). Elle a pour objectif de définir la feuille de route de mobilisation des acteurs du territoire dans le domaine des bâtiments tertiaires, domaine identifié par la Métropole comme un axe d’action important dans la transition énergétique sur le territoire. Il s’agit notamment :*

* *De déterminer des leviers d’actions pour massifier l’action dans ce domaine*
* *D’identifier l’action attendue des différents acteurs*
* *De fixer une feuille de route collective*
* *De synthétiser ces trois éléments dans un « appel » aux acteurs concernés pour susciter leur engagement*

**1/ Objectifs stratégiques et plan d’action du PCAET**

**La Métropole a pour ambition d’accompagner le territoire vers un modèle « 100 % Energie renouvelable » et de réduire de 80% les émissions de gaz à effet de serre à l’horizon 2050.**

Le secteur tertiaire représente sur le territoire 1 100 000 m² de bureaux, 637 500 m² de surface de vente des commerces et 6 400 activités commerciales.

Avec 15% des consommations d’énergie du territoire en 2014 (soit environ 2 300 GWh dont 1 500 GWh est consommé en chauffage), le secteur tertiaire présente un potentiel de rénovation important sur le territoire. Le Schéma Directeur des Energies de la Métropole a évalué ce potentiel de gain énergétique à 1 000 GWh, échelonné comme suit : baisse des consommations d’énergie de -35% en 2026 et de -68% à l’horizon 2050 dans le domaine du tertiaire.

Plusieurs secteurs d’actions sont prioritaires : les bureaux et administrations, les commerces, les établissements d’enseignement, le secteur de la santé et de l‘action sociale, et le sport loisir et culture (secteurs privés et publics confondus).

Les engagements pris par la Métropole dans le cadre de son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) portent sur les actions suivantes :

* **Soutenir et accompagner la rénovation énergétique des bâtiments tertiaires**
* Accompagner la rénovation énergétique des bâtiments tertiaires privés (en partenariat avec la CCI)
* Accompagner les acteurs publics dans la rénovation énergétique de leur patrimoine
* Sensibiliser les usagers des bâtiments tertiaires aux économies d’énergie
* **Favoriser la performance énergétique et le développement des énergies renouvelables au sein du patrimoine de la Métropole**
* Maîtriser ses consommations énergétiques
* Améliorer la performance de son patrimoine immobilier

**2/ Mobilisation des acteurs du territoire**

De nombreuses entreprises, communes ou administrations démarchées dans le cadre de la COP21 rédigent actuellement leur feuille d’engagement. Il s’agit d’un engagement à mettre en place, de nouvelles actions au-delà de ce qu’elles ont déjà faites ces dernières années.

Dans le domaine du bâtiment tertiaire, ces actions portent principalement sur :

* Suivi énergétique du patrimoine
* Réalisation d’audits énergétiques
* Isolation ponctuelle de bâtiments
* Plan pluriannuel de rénovation du patrimoine
* Travaux de rénovation d’un bâtiment
* Actions sur les usages dans les bâtiments
* Participation au concours d’économie d’énergie CUBE2020

Il conviendra à terme de pouvoir évaluer les superficies des bâtiments concernées par ces rénovations et l’impact obtenu.

La question posée est également celle de la massification de ces actions, au-delà de l’engagement de ces acteurs aujourd’hui actifs dans la COP21.

**3/ Freins**

A ce stade, les freins identifiés à la massification des actions sont les suivants :

* **Les aides financières**
* Manque de connaissance des dispositifs existants
* Dispositifs complexes en fonction du statut du demandeur (entreprise propriétaire/occupante, locataire, foncière, ...)
* Non pérennité de certaines aides, notamment celle de l'ADEME pour les commerçants/artisans
* **Motiver les propriétaires**
* L’entreprise n’est pas propriétaire de ses locaux et le propriétaire n’est pas motivé
* La plupart des commerçants /artisans ne sont pas propriétaires
* **Bilan financier**
* Coût élevé
* Manque de trésorerie pour engager des travaux
* Besoin de connaître la rentabilité économique – souvent difficile compte-tenu du marché immobilier tertiaire rouennais - quels investissements par rapport à quels coûts de maintenance ?
* Travaux en site occupé : perte partielle de revenus, enchérissement de la complexité et du coût des travaux et allongement de leur durée.
* **Complexité**
* Complexité de la rénovation d'un bâtiment tertiaire : coûts, contraintes, délais, nuisances…
* Travaux en site occupé : relogement des occupants (trouver un système de solidarité entre bailleurs ?)
* Besoin d'accompagnement par architecte et/ et/ou ensemblier spécialisé pour la rénovation
* Mauvais usages des bâtiments rénovés si mauvaise connaissance des équipements mis en place
* Communes : Seuil de 4500 habitants un peu faible pour enclencher l'accompagnement par les Conseiller en Energie Partagé

**4/ Quels leviers et quels acteurs mobiliser ?**

Lors de la réunion du 20/09/2018, nous vous proposerons de compléter la liste des freins et de travailler sur les leviers et acteurs à mobiliser. Un thème fera également l’objet d’un approfondissement spécifique : les opérations à tiroir – quelles conditions de faisabilité ?

Premières pistes de leviers et acteurs :

* **Les aides financières**
* Utiliser les associations de commerçants et le chambres consulaires pour relayer l'information
* Etat : Aide ADEME des commerçants/artisans à pérenniser
* Région : favoriser les rénovations de bâtiments tertiaires via les aides de l'ADN
* Communiquer sur les aides existants et les mécanismes financiers disponibles (Certificat d’économie d’énergie, ...)
* …
* **Motiver les propriétaires**
* Secteur public : Les cibles principales se situent sur l’administration publique, les établissements d’enseignement (l’ensemble des écoles primaires représente le plus fort potentiel de rénovation en comparaison aux établissements secondaires et aux universités), les hôpitaux et les gymnases.
* Définir le moment opportun pour engager la discussion sur des rénovations : en cas de renouvellement de bail ou à l’occasion d’un changement d’équipements de chauffage par exemple
* Pour les commerçants, favoriser les travaux couplés à ceux de mise aux normes d’accessibilité PMR
* …
* **Bilan financier**
* Bénéficier des retours d'expérience
* …
* **Complexité**
* Le challenge peut être un bon outil pour changer les usages dans les bâtiments (ex CUBE2020)
* Faciliter les opérations à tiroir, nécessaires aux réhabilitations lourdes
* Renforcer la mission des Conseillers en Energie Partagé
* Besoin d'une assistance et d'une expertise pour accompagner les Maires dans l'élaboration des nouveaux projets
* Lancement d'un programme métropolitain de formation des agents techniques municipaux pour assurer leur montée en compétences
* …

Version du 14/09/2018