



Lettre d'information N°132 – Février 2025

Quel génie climatique pour l'immobilier de demain ?

Dans le contexte de lutte contre le changement climatique, les acteurs de l'immobilier – dont les propriétaires et les maîtres d'ouvrage comptent parmi les plus importants - sont souvent engagés dans une démarche RSE ambitieuse applicable à la rénovation, l'extension ou la construction de leur parc immobilier visant à construire la ville de demain, laquelle devra être durable et s'inscrire dans les objectifs de la SNBC 2050 (*lire en note 1*).

Une ville durable qui doit privilégier la sobriété énergétique, l'économie circulaire, la mixité des usages, la connectivité, la mobilité et le bien-être.

Maîtres d'Ouvrage : quelles options en matière de chauffage et climatisation pour la rénovation de vos bâtiments.

Le livre blanc édité par Mitsubishi Electric (*lire en note 2*) donne quelques clés pour mieux saisir les enjeux environnementaux et réglementaires liés au chauffage, à la climatisation ainsi qu'à la production d'eau chaude sanitaire et, plus généralement, aider les maîtres d'ouvrage, tant publics que privés, à choisir les solutions adaptées à leurs besoins et objectifs en matière de génie climatique appliqué aux bâtiments durables et plus performants sur le plan énergétique.

Les questions essentielles à se poser au sujet du génie climatique avant de lancer un projet immobilier durable.

Avant de lancer un tel projet, il est crucial de se poser certaines questions essentielles pour garantir la durabilité et la résilience dudit projet, notamment :

1. **Quels sont les impacts potentiels** du projet sur le site, sur son environnement et plus généralement sur la ville qui vont impacter sa conception architecturale ou la rénovation du bien, limiter l'artificialisation des sols et la création d'un îlot de chaleur.
2. **Comment le projet peut-il globalement et durablement réduire son empreinte carbone ?** En intégrant une conception ou une rénovation durable avec des matériaux écologiques et des technologies écoénergétiques pour minimiser l'impact environnemental, depuis le chantier jusqu'à la déconstruction, en mettant l'accent sur le coût global (*lire en note 3*).
3. **Quels sont les avantages économiques de l'immobilier durable ?** Favoriser la sobriété en considérant les économies d'énergies et d'eau et la réduction des déchets permet de limiter les coûts de fonctionnement du bien et d'augmenter sa valorisation, particulièrement en obtenant sa certification.
4. **Faire en sorte que le projet améliore la qualité de vie de ses occupants.** En concevant un bâtiment avec une bonne ventilation, un confort thermique adapté à leur activité, une lumière naturelle abondante et un accès à la nature, direct et/ou indirect, pour favoriser leur bien-être.
5. **Quelle stratégie d'adaptation au changement climatique ?** Intégrer les historiques climatiques territoriaux pour évaluer les risques potentiels d'inondation, de sécheresse, de tempête et d'autres phénomènes climatiques extrêmes qui vont, ou pourraient, impacter le projet puis l'exploitation et la préservation du bien.

En répondant à ces questions de fond, structurantes pour leurs projets, les maîtres d'ouvrage doivent tenir compte des réglementations et normes qui régissent, abondamment, le secteur du bâtiment, telles que :



Respecter la RE2020

Depuis le 1^{er} janvier 2022, la réglementation environnementale RE2020 marque un seuil important pour atteindre les objectifs de performances énergétiques et de confort des constructions tout en diminuant leur impact carbone. La grande nouveauté par rapport à la précédente RT2012 réside dans la prise en compte de l'ensemble du cycle de vie du bâtiment (construction, exploitation, fin de vie) pour évaluer son impact sur le réchauffement climatique. En France, le secteur du bâtiment produit un quart des gaz à effet de serre (GES). Et à ce titre, la RE2020 participe activement à l'objectif de neutralité carbone de 2050 prévue par la loi Climat de 2019.

Penser au profil environnemental produit (PEP)

Penser à réduire l'impact carbone d'un bâtiment, à construire ou à rénover, est une opportunité à saisir dès la conception du projet dans lequel le génie climatique a un impact majeur (jusqu'à 30% dans les bureaux). Pour opérer des choix durables dans le cadre de la RE2020 et de l'Analyse de Cycle de Vie (ACV) du bâtiment, le choix des produits selon leur impact environnemental est essentiel.

Les fiches PEP (Profil Environnemental Produit) associées à chaque système incorporé dans le bâtiment sont un outil décisif dans la conception de bâtiments plus durables et respectueux de l'environnement.

Ces fiches (*lire en note 4*) étudient l'ensemble des impacts environnementaux du produit, selon différents critères, pendant tout son cycle de vie, de l'extraction des matières premières à leur traitement en fin de vie.

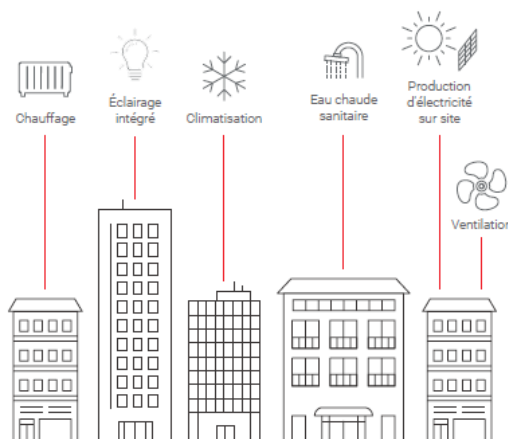
Respecter le Décret Eco Energie Tertiaire

Le Dispositif Eco Energie Tertiaire (DEET) concerne les bâtiments neufs et existants, localisés sur une même empreinte foncière ou les ensembles de bâtiments dont la surface allouée aux activités tertiaires est égale ou supérieure à 1.000 m².

Le DEET fixe un seuil exprimé en kWh/m²/an de consommation énergétique selon l'usage du bâtiment et sa situation géographique (*lire en note 5*).

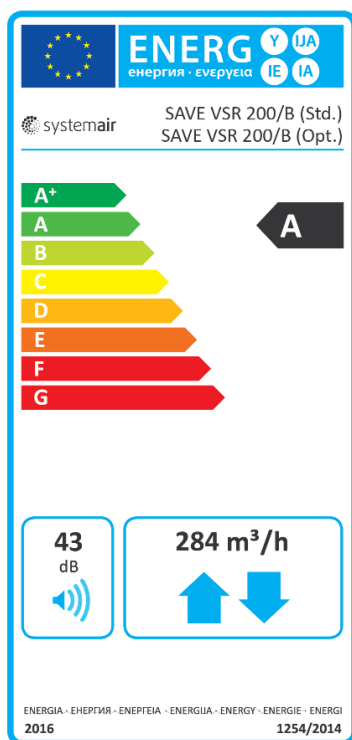
Mettre en œuvre le décret BACS

Entré en vigueur le 21 juillet 2020, et modifié le 7 avril 2023, le décret BACS (pour *Building Automation et Control Systems* - *lire en note 6*) s'inscrit dans la continuité du décret tertiaire comme une exigence de moyens au service de ce dernier. Ainsi, la mise en place d'un système de monitoring et de pilotage des équipements techniques pour soutenir les plans de réduction de consommation énergétique devient obligatoire pour les bâtiments tertiaires dont la puissance totale des systèmes de chauffage et/ou de climatisation est supérieure ou égale à 70kW.





Vérifier l'écoconception et l'étiquetage énergétique des produits liés à l'énergie (ErP)



L'article L. 541-9-1 du Code de l'environnement (issu de l'art. 13 de la loi AGECE) prévoit la bonne information des consommateurs, par les producteurs et importateurs, sur les qualités et caractéristiques environnementales des produits vendus en France (*lire en note 7*).

Ces dispositions ont pour but de répondre à une demande grandissante des consommateurs d'avoir accès à une information fiable, complète et harmonisée à propos des impacts environnementaux des produits qu'ils consomment, s'inscrivant ainsi dans une démarche accrue de transparence, du fabricant aux consommateurs. Ce dispositif prévoit qu'en sus d'une étiquette sur le produit les informations soient mises à disposition sous un format dématérialisé (sur une page internet dédiée), au sein d'une fiche produit, accessible gratuitement avant ou au moment de l'acte d'achat. Les catégories de produits concernées par l'obligation d'information doivent indiquer les qualités et caractéristiques environnementales suivantes : classe énergétique (directive Ecolabelling), réparabilité/durabilité, compostabilité, incorporation de matières recyclées, emploi de ressources renouvelables, possibilité de réemploi, recyclabilité, présence de métaux précieux, présence de terres rares, présence de substances dangereuses, traçabilité, présence de microfibres plastiques... assorties de certaines données techniques comme le niveau de bruit (exemple ci-contre) et autres.

Privilégier des technologies utilisant des fluides frigorigènes à faible impact carbone

Les constructeurs d'équipements de génie climatique équipés de circuits frigorifiques (climatiseurs, pompes à chaleur et préparateurs d'eau chaude sanitaire thermodynamiques) investissent depuis de nombreuses années dans des solutions innovantes privilégiant des fluides frigorigènes plus respectueux de l'environnement que ceux employés jusqu'alors.

Parmi les solutions innovantes conformes à la nouvelle réglementation F-Gaz (*lire en note 8*) et utilisant des fluides à impact réduit figurent des technologies hybrides au R32, des pompes à chaleur au R454B, au R290 ou encore aux HFO.

Il est important de rappeler l'interdiction totale à partir de 2035 de tous les systèmes contenant des gaz fluorés.

Conclusion

Faire attention à chaque point qui précède peut permettre l'obtention de labels qui certifient la démarche volontaire du maître d'ouvrage et permettent d'en valider certains principes directeurs : le développement durable au sein d'une politique RSE claire, la réduction des coûts de fonctionnement, la minimisation de l'impact carbone, l'augmentation de la valeur du bien... etc.

La recherche d'une ou plusieurs certifications peut lui permettre de mieux positionner ledit bien, neuf ou rénové, sur un marché tertiaire fortement compétitif, où les certifications sont perçues - à raison et de plus en plus - comme des gages sérieux de qualité globale pour le bien immobilier concerné (*lire en note 9*).



Si cette note d'information succincte éveille des attentes ou des questions au sein de votre entreprise ou de votre organisation, DCR Consultants se tient à votre disposition pour accompagner votre réflexion vers ce que le marché attend et ce qui pourrait vous être profitable.

Cordiales salutations.



Denis CHAMBRIER

Consultant Senior

denischambrier@dcr-consultants.com

Mobile : 06.7777.1883

- Note 1 : [Lettre d'info DCR Consultants N°126 Juillet 2024](#)
- Note 2 : [Livre blanc Mitsubishi Electric](#)
- Note 3 : [Le coût global_RLB France](#)
- Note 4 : [Programme PEP-Ecopassport](#)
- Note 5 : [DEET vu par EDF](#)
- Note 6 : [Décret BACS selon Adviseo](#)
- Note 7 : [Informations environnementales obligatoires sur les produits](#)
- Note 8 : [Règlementation F-GAS](#)
- Note 9 : [Lettre d'info DCR Consultants N°119 Dec 2023](#)