

# LES interco. DE DEMAIN

La consommation  
énergétique

Organiser  
le suivi et  
la facturation  
de son  
patrimoine



**SALVIA**  
DEVELOPPEMENT



## La loi de transition énergétique, une opportunité financière

Si les nouvelles constructions ou les grosses opérations de réhabilitation utilisent des matériaux et des équipements plus efficaces en termes de pilotage de la consommation énergétique, le parc immobilier existant ne dispose pas de ces mêmes infrastructures alors qu'il représente l'essentiel de la consommation d'énergie des collectivités territoriales.

L'investissement dans les travaux d'économies d'énergie représente un coût non négligeable. Il faut donc cibler les opérations les plus rentables et prioriser les actions à réaliser ; pour ce faire, la connaissance de son patrimoine et de sa consommation apparaissent comme un préalable indispensable.

Le volet relatif à l'ouverture des données des fournisseurs d'énergie contenu dans la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (TECV), permet aujourd'hui d'industrialiser le suivi des facturations et consommations d'énergie et des fluides du parc public.

Avec le suivi de la facturation et des consommations énergétiques, vous pouvez disposer d'un diagnostic précis de votre parc immobilier pour agir rapidement auprès de vos fournisseurs d'énergie et de vos prestataires qui vous permettra d'engager une démarche positive avec des indicateurs simples et réaliser rapidement des économies significatives.

Pour Salvia Développement, la gestion technique & énergétique constitue la suite logique de notre stratégie de maîtrise d'ouvrage.

La question de la mise en œuvre se pose souvent. Ce cahier Salvia a pour objectif de vous présenter toutes les étapes à suivre afin vous aider dans vos projets de maîtrise des coûts énergétiques.

Bonne lecture.



**Françoise FARAG**

Présidente de SALVIA DÉVELOPPEMENT



# INTRODUCTION

Aujourd'hui, après les Grenelle 1 et 2, la loi sur le plan climat et la loi sur la transition énergétique pour la croissance verte, l'optimisation des consommations énergétiques s'impose à tous et plus particulièrement aux professionnels de l'immobilier qu'ils soient publics ou privés.

Pour les collectivités territoriales, les réductions des dotations budgétaires ouvrent également la course aux économies dont le secteur de l'énergie. L'expérience montre que les marges de progression existent et qu'avec la mise en place d'un suivi énergétique et d'une véritable stratégie « verte », certains gestionnaires obtiennent des résultats remarquables.

Il faut toutefois remarquer que la maîtrise de ces consommations énergétiques dépasse le cadre du service énergie ou de l'économe de flux, pour être totale elle nécessite la constitution d'une base de connaissances précises sur le patrimoine (fréquentation, usage, surfaces... mais également inventaire des installations et des composants, leur état, leur vétusté...), connaissances souvent détenues par le service bâtiment mais également sur la base d'un observatoire fiable, dynamique et devant être critique des consommations et de la facturation.

L'idée qui en résulte est que l'énergie est l'affaire de tous, cette idée est d'autant plus vraie qu'une baisse durable des consommations d'un bâtiment ne peut se faire qu'en collaboration avec les usagers, obligeant la mise en place d'outil de diffusion de l'information auquel vient s'ajouter les approches plus techniques de réduction, souvent multiples et complexes (réajustement des tarifs souscrits, contrôle de la facturation, recalcul des taxes de la facture, analyse des prestations, dépassement...) qui laisse à penser que la centralisation et le traitement des données est un point prépondérant dans la réussite du projet.

Avec ce guide, Salvia Développement et l'ADGCF entendent vous faire profiter de leur expertise afin de vous accompagner au plus près dans la mise en œuvre de votre transition énergétique.

# La loi TECV et la gestion de la facturation énergétique

## MIEUX CONNAÎTRE SA CONSOMMATION

La connaissance du patrimoine et le pilotage de sa consommation est un point essentiel pour celui qui veut maîtriser sa dépense énergétique et enclencher une démarche positive. La Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (TECV) prend en compte cette dimension à l'échelle des consommateurs ou des propriétaires et gestionnaires en cas de mise en œuvre d'actions de maîtrise de la consommation d'énergie engagées pour le compte des consommateurs. En pratique, les gestionnaires de réseaux (Enedis en électricité, GRDF pour le gaz ou des Entreprises Locales de Distribution) mettent à la disposition du public un site Internet où le consommateur pourra voir sa consommation journalière voire horaire s'il le souhaite. En électricité, il pourra aussi voir sa puissance maximum soutirée au réseau, c'est-à-dire la quantité d'énergie consommée à l'instant T. Ces éléments permettent au

consommateur d'évaluer l'adéquation de leur offre de fourniture d'énergie à leur besoins réels.

Cette ouverture orientée vers le consommateur final s'intègre à la mise en place des Plans Climat Air-Énergie Territorial (PCAET) comme un élément permettant de mieux connaître la consommation d'un territoire et de réaliser les analyses et les perspectives nécessaires à la mise en place d'un tel outil et à son évaluation dans le temps.



**Le consommateur  
pourra voir  
sa consommation  
journalière  
voire horaire  
s'il le souhaite** >>

## MAIS QU'EN EST-IL DE LA « COLLECTIVITÉ PROPRIÉTAIRE » ?

Si la connaissance des consommations du territoire est un objectif avec la mise en place d'un PCAET, quelle connaissance la collectivité dispose-t-elle de sa propre consommation et dépense énergétique ? La récupération de sa propre facturation ne doit-elle pas constituer un préalable ? Sur les opérations neuves mais avant tout sur le parc existant qui constitue l'essentiel de votre consommation, la récupération des factures d'énergies et plus globalement de fluides est aujourd'hui largement simplifiée. Les fournisseurs d'énergie produisent aujourd'hui vos factures et consommation de manière dématérialisée et vous êtes nombreux à avoir exigé la gratuité de ce service dans le cadre de l'ouverture du marché de l'électricité et du gaz naturel à la concurrence.

De la même façon le projet Chorus Portail Pro 2017 devrait homogénéiser les échanges.

L'ensemble de ses dispositifs législatifs poursuivent le même objectif : rendre accessible la donnée, préalable indispensable à l'optimisation de sa consommation énergétique.

Tout est aujourd'hui disponible pour optimiser cette dépense. Nous espérons à travers ce document vous aider à facilement saisir cette opportunité.



Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2016, les « gestionnaires de réseau public de distribution » d'électricité et de gaz naturel mettent à disposition des « propriétaires ou gestionnaires d'immeubles qui en font la demande » les données de comptage de consommation des occupants.



## METTRE EN PLACE UN SUIVI ÉNERGÉTIQUE DE SON PATRIMOINE

### Connaître son patrimoine

La mise en place d'un référentiel patrimonial s'avère indispensable à tous ceux qui veulent investir le champ de la maîtrise de sa consommation énergétique.

Les choix qui seront faits, le seront bien entendu sur la base des performances énergétiques des bâtiments mais également, et c'est essentiel, en fonction de leur état et donc d'un éventuel plan stratégique d'entretien du patrimoine. En d'autres termes, un bon plan de rénovation énergétique ne peut se passer d'une analyse croisée entre les performances des bâtiments, de leurs composants et de leur vétusté.

Chaque compteur ou prestation est implanté sur un bâtiment. Chacun de ces bâtiments est rattaché à des axes analytiques (site, services, budgets...) avec pour objectif une analyse rapide et multidirectionnelle, alimentant une démarche itérative de recherche de la performance.

Le suivi énergétique poursuit 3 objectifs : analyser ses dépenses d'un point de vue énergétique (kilowattheures), financier (euros) et environnemental (CO2, nox, ...). Le suivi des consommations dans le temps est également un impératif. La tendance des consommations corrigées des DJU et corrigées de l'occupation, est le meilleur indicateur pour suivre et analyser le comportement de vos bâtiments.

## Une activité à part entière

Activité à part entière, le suivi énergétique d'un patrimoine ne prend cependant de sens que s'il s'inscrit dans une démarche plus globale. En effet, une fois les points forts et points faibles en termes de performance des bâtiments dégagés, il convient de construire un plan d'actions techniques global sans se limiter à la seule approche énergétique.

De même, la communication autour des axes de développement stratégiques retenus et l'évaluation des résultats s'avèrent indispensables à la pérennité de la

démarche et à son appropriation au sein de l'organisation. C'est en prenant en compte de façon systématique la composante énergie que l'on peut optimiser les travaux.

Enfin, connue des énergéticiens depuis longtemps, la condition *sine qua non* pour réduire durablement les consommations en énergie est l'éducation des occupants.

La mise en place d'indicateurs simples et clairs, comme les étiquettes énergie par exemple, ou le classement de sites comparables permet de communiquer simplement et de mettre en place une adhésion.

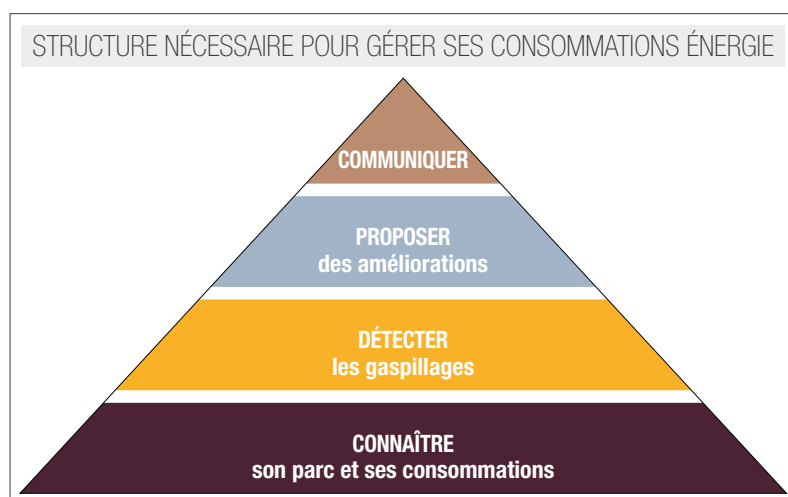
## FAUT-IL ENCORE PROUVER L'INTÉRÊT DE SUIVRE SES CONSOMMATIONS ?

Même si la mise en place d'une politique de maîtrise de l'énergie semble une évidence aujourd'hui, le prisme économique, où la rentabilité du suivi doit être démontrée et reste une étape nécessaire et indispensable.

Le domaine de l'énergie se prête particulièrement bien à cet exercice puisque le retour sur investissement est quasiment assuré.

Dans certains cas les actions sont précédées d'un audit mais dans la majeure partie des cas, un simple suivi de consommations croisées d'une connaissance du patrimoine permet d'initialiser un plan d'action qui peut être accompagné d'une campagne d'audit.

Les exemples se multiplient et Salvia tient à votre disposition des retours d'expériences de collectivités ayant effectué des économies importantes. Pour exemple, 700 000 euros d'économie pour la ville de Dunkerque et un 1 point de taxes locales pour Saint-Étienne.



Le suivi de la consommation et la connaissance du patrimoine permettent d'initialiser un plan d'action.



## SYNTHÈSE

Au delà des avantages financiers, il est important de mettre en avant des arguments de suivi énergétique plus qualitatifs tels que :

- **une meilleure connaissance** du patrimoine, et la constitution d'un référentiel commun et surtout connu,
- **un meilleur suivi** des paiements des factures de fluides,
- **une meilleure négociation** des contrats de fourniture d'énergie,
- **une meilleure réactivité** en cas d'incident technique,
- **une préparation plus facile** et un meilleur suivi de l'exécution des missions de maintenance et d'exploitation confiées à des prestataires,
- **une meilleure analyse** des besoins en amont d'un investissement.

**Contact** >>

**Stéphane JOBARD**  
**Directeur des Alliances et des partenariats**  
**06 87 29 95 42**  
**[s.jobard@salviadeveloppement.com](mailto:s.jobard@salviadeveloppement.com)**