



# La performance énergétique dans le domaine tertiaire

Edition 2025



# Découvrez les offres des partenaires de Sonepar pour vous accompagner dans la rénovation énergétique de votre bâtiment tertiaire.



**BUREAU  
VERITAS**

- ✓ Audits énergétiques
- ✓ Accompagnement aux enjeux réglementaires (Décret Tertiaire, décret BACS,...)

**KΣ**

CAPITAL ENERGY

- ✓ Financement Certificats d'Economies d'Energie (CEE)

**GreenFlex**

- ✓ Solution de financement
- ✓ Contrat de performance énergétique (CPE)

Nos solutions pour vos bâtiments tertiaires

**p.3**

Nos solutions de financement

**p.11**



# ① Nos solutions pour vos bâtiments tertiaires

# Les enjeux réglementaires autour de la performance énergétique

## ⤵ Le décret Tertiaire

**Obligation réglementaire** engageant les acteurs du Tertiaire vers la **sobriété énergétique**

↘ **40%** en 2030 | ↘ **50%** en 2040 | ↘ **60%** en 2050

Le Décret Tertiaire vise les bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments sur une même unité foncière, exerçant une activité tertiaire dont la surface de plancher est **égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>** :

## ⤵ Le décret BACS

Gestion Technique du Bâtiment (GTB) obligatoire pour tout bâtiment possédant un équipement de climatisation ou de chauffage d'une **puissance nominale supérieure à 70 kW**, combiné ou non avec un système de ventilation.

< **290 kW** en 2025 | < **70 kW** en 2027

## ⤵ Le moyen de financement



## ⤵ Les principales offres produits concernées



GTB



Génie climatique  
PAC - Ventilation



LED



ECS



Contrôle d'accès  
Surveillance



ENR



Contactez-nous dès maintenant | [services@sonepar.fr](mailto:services@sonepar.fr) | Demandez un devis personnalisé

# Nos solutions pour vos bâtiments tertiaires

➔ En partenariat avec



## Déclaration de vos consommations d'énergie sur OPERAT (exclusivement pour le Décret Tertiaire)

➔ Définissez le cadre d'actions de cette étape fondamentale.

Cadrage stratégique et déclaration OPERAT	Réf. BVS
A partir de <b>2 500</b> €HT	<b>08152000005</b>

## Audit d'assujettissement du bâtiment (exclusivement pour le décret BACS)

➔ Définissez vos besoins et estimez votre retour sur investissement.

Audit BACS	Réf. BVS
A partir de <b>3 400</b> €HT	<b>08152000024</b>

## Audits énergétiques et plans d'action

➔ Identifiez les travaux de rénovation énergétique prioritaires.

Pour 1 bâtiment entre 1000 et 2499 m <sup>2</sup>	Réf. BVS
A partir de <b>5 500</b> €HT*	<b>08152000015</b>
Pour 1 bâtiment entre 2500 et 4999 m <sup>2</sup>	Réf. BVS
A partir de <b>6 500</b> €HT*	<b>08152000012</b>
Pour 1 bâtiment entre 5000 et 7499 m <sup>2</sup>	Réf. BVS
A partir de <b>7 500</b> €HT*	<b>08152000013</b>

\*Nous consulter si plusieurs bâtiments ou surfaces différentes.  
Pour des audits liés aux process industriels hors cadre réglementaire lié au décret tertiaire.

## Accompagnement au dimensionnement et visite technique

➔ Déterminez précisément vos besoins énergétiques.

Etude thermique dont simulation dynamique	Réf. BVS
A partir de <b>4 500</b> €HT	<b>08152000028</b>

## Financement de vos travaux avec les

➔ Bénéficiez d'un accompagnement pour vos dossiers administratifs.  
Etape liée à la signature d'une convention avec un de nos partenaires.

## Accompagnement au dimensionnement et visite technique

➔ Suivez vos consommations et les progrès réalisés.

Forfait annuel suivi des consommations énergétiques	Réf. BVS
A partir de <b>6 800</b> €HT/an	<b>08152000019</b>

 Contactez-nous dès maintenant | [services@sonepar.fr](mailto:services@sonepar.fr) | Demandez un devis personnalisé



# Les leviers

Plusieurs actions sont à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs :

## 1 Mesurer et Comprendre

- Audit Energétique

## 2 Agir et Suivre

- Installation d'équipements performants
- Gestion active de ces équipements
- Analyse de la performance énergétique
- Sensibilisation des collaborateurs



# Les bénéfices de la démarche

 **Diminution** de votre empreinte environnementale

 **Réduction** de votre facture énergétique

 **Automatisation** du suivi et de l'analyse de vos consommations si vous choisissez une plateforme digitale

 **Image** employeur

 **Valorisation** commerciale et communication à tous de la démarche



## Quels bâtiments sont concernés ?



ADMINISTRATIONS



BANQUES



ÉCOLES



BUREAUX



HÔTELS



HÔPITAUX



COMMERCES



ENTREPÔTS

# Audit énergétique bâtiment tertiaire

## On vous en dit plus

Cet audit est une évaluation des usages et des consommations d'énergie d'un bâtiment. L'objectif est d'identifier les sources de gaspillage énergétique et de proposer un plan d'actions.

### > Pourquoi faire un audit ?

-  **Réduction des coûts énergétiques**  
Identifier les sources de gaspillage et proposer des solutions pour réduire la facture énergétique.
-  **Amélioration du confort**  
Suivre les recommandations de l'audit afin de permettre d'améliorer et d'optimiser le confort thermique, la qualité de l'air pour les occupants du bâtiment.
-  **Valorisation du patrimoine**  
Augmenter la valeur de votre patrimoine immobilier grâce à un bâtiment plus économe en énergie.
-  **Conformité réglementaire**  
Se conformer aux réglementations (RT201,2 RE2020...) et éviter d'éventuelles sanctions.
-  **Maintenance préventive**  
Détection des équipements vieillissants ou défectueux et ainsi mieux planifier la maintenance et les investissements.

### > Les étapes d'un audit énergétique bâtimentaire

- 1 Collecte de données :**  
Informations sur la consommation d'énergie (factures), les caractéristiques techniques du bâtiment (isolation, CVC, éclairage...) et les usages d'occupation.
- 2 Analyse des données :**  
Comprendre l'utilisation de l'énergie et les périodes de consommation élevée pour déterminer les points faibles et les inefficacités.
- 3 Inspection sur le site :**  
Visite du bâtiment pour évaluer l'état des équipements, mesurer les performances énergétiques et observer les comportements des occupants en matière de consommation d'énergie.
- 4 Modélisation énergétique :**  
Utilisation de logiciels spécialisés pour modéliser le comportement énergétique du bâtiment et simuler l'impact des différentes mesures d'amélioration.
- 5 Rapport d'audit :**  
Elaboration d'un rapport détaillant les résultats d'analyse, les préconisations techniques pour améliorer l'efficacité énergétique et un retour sur investissement.
- 6 Plan d'action :**  
Mettre en œuvre les mesures d'améliorations.



# Simulation thermique dynamique

## On vous en dit plus

Une simulation thermique dynamique est une évaluation des conditions thermiques d'un bâtiment sans variation de température au fil du temps.

### > Pourquoi faire une simulation thermique dynamique ?

-  **Optimisation de la consommation énergétique**  
Identifier les pertes et proposer des solutions pour améliorer l'isolation et l'efficacité énergétique.
-  **Amélioration du confort**  
Maintenir des températures uniformes et confortables en tenant compte des variations climatiques extérieures.
-  **Réduction des coûts opérationnels**  
Identifier les investissements les plus rentables en matière d'améliorations énergétiques et de retour sur investissement.
-  **Respect des normes**  
S'assurer du respect des normes et des réglementations pour faciliter l'obtention des certifications énergétiques (LEED, BREM ou HQE).
-  **Simulation des scénarios**  
Tester l'impact de diverses conditions climatiques et d'occupation sur l'utilisation du bâtiment.



### > Les étapes

- 1 Définition des objectifs :**  
Evaluer le confort thermique, la réduction des pertes de chaleur et l'optimisation de la consommation d'énergie pour déterminer les critères de performance.
- 2 Collecte des données :**  
Collecter les plans architecturaux et les spécifications du bâtiment pour modéliser la géométrie complète du bâtiment (murs, planchers, zones spécifiques...).
- 3 Application des conditions extérieurs et intérieurs :**  
Spécifier les conditions extérieures souhaitées par pièce et inclure les sources de chaleurs internes (occupants, équipements électriques, système de chauffage...).
- 4 La simulation :**  
Choisir les paramètres de la simulation (tolérances de convergence et les méthodes de résolution) et sélectionner le type de solveur approprié, pour une analyse dynamique.
- 5 Exécution de la simulation :**  
Lancer la simulation pour résoudre les équations de la chaleur et obtenir la distribution de la température et les flux thermiques dans le bâtiment.
- 6 Documentation et rapport :**  
Documenter les paramètres utilisés et explorer les différentes configurations (matériaux, isolations, systèmes CVC...) pour améliorer l'efficacité énergétique et le confort thermique.



# Audit d'assujettissement au décret BACS

## On vous en dit plus

Cette prestation vous permet de savoir si vos bâtiments sont soumis aux obligations réglementaires du décret BACS et de vous proposer les solutions pour y répondre.

### ➤ Qu'est-ce que le décret BACS ?

Le décret BACS (Building Automation & Control Systems) transpose en droit français une directive européenne relative à la performance énergétique des bâtiments tertiaires. Il oblige à équiper les bâtiments tertiaires d'un système d'automatisation et de contrôle, ou GTB (Gestion Technique du Bâtiment), d'ici au 1<sup>er</sup> janvier 2025 (pour les consommations supérieures à 290 kW) et 1<sup>er</sup> janvier 2027 (pour les consommations supérieures à 70 kW).

### ➤ Quelles obligations ?

- Installer un système d'automatisation et de contrôle du bâtiment
- Aménager un dispositif de régulation pièce par pièce
- Mettre en place un contrat de maintenance dédié à cette GTB

### ➤ Quelles économies d'énergie grâce à une GTB ?

Une GTB permet de réaliser d'importantes économies d'énergie en optimisant la gestion et le contrôle des équipements du bâtiment. En se basant sur la norme européenne NF EN ISO52120-1, cette technologie a été classée en quatre niveaux de performance, chacun générant des coefficients de pourcentage d'économie spécifiques.

- **Classe A** : GTB avec économies d'énergie **entre 20 et 30%** **A**
- **Classe B** : GTB avec économies d'énergie **entre 10 et 20%** **B**
- **Classe C** : GTB avec économies d'énergie **entre 5 et 10%** **C**
- **Classe D** : GTB avec économies d'énergie **inférieur à 5%** **D**

### ➤ Pourquoi faire un audit ?

-  **Réduction des coûts énergétiques**  
Identifier les sources de gaspillage et proposer des solutions pour réduire la facture énergétique.
-  **Amélioration du confort**  
Suivre les recommandations de l'audit afin de permettre d'améliorer et d'optimiser le confort thermique, la qualité de l'air pour les occupants du bâtiment.
-  **Valorisation du patrimoine**  
Augmenter la valeur de votre patrimoine immobilier grâce à un bâtiment plus économe en énergie.
-  **Conformité réglementaire**  
Se conformer aux réglementations (RT201,2 RE2020...) et éviter d'éventuelles sanctions.
-  **Maintenance préventive**  
Détection des équipements vieillissants ou défectueux et ainsi mieux planifier la maintenance et les investissements.

## > Les étapes

### 1 Réunion de lancement :

- Faire le point sur les attendus, le périmètre à auditer et les documents à fournir.
- Définition du planning prévisionnel de la prestation.

### 2 Visite du bâtiment et recueil des données d'entrée :

- Identification des équipements installés et des modifications nécessaires à l'installation d'une «GTB».
- Analyse des consommations par type d'usage.

### 3 Étude d'assujettissement :

- Étude des différentes installations pour identifier les bâtiments et les usages assujettis au décret BACS.
- Définition de la liste des fonctionnalités et de la classe minimale nécessaire.

### 4 Calcul du temps de retour sur investissement :

- Définition de la solution technique et du coût d'installation d'un système conforme.
- Estimation des économies d'énergie réalisées.
- Identification des aides financières liées aux Certificats d'Économie d'Énergie (CEE).

### 5 Demande de 2 devis pour justifier l'assujettissement au décret BACS :

- Demande auprès d'entreprises spécialisées dans l'installation de GTB.

## > Financez vos projets de rénovation énergétique grâce à notre solution de financement CEE



Je simule le montant de mes primes **en moins de 2 minutes !**



**Accompagnement** dédié



**100%** des primes garanties



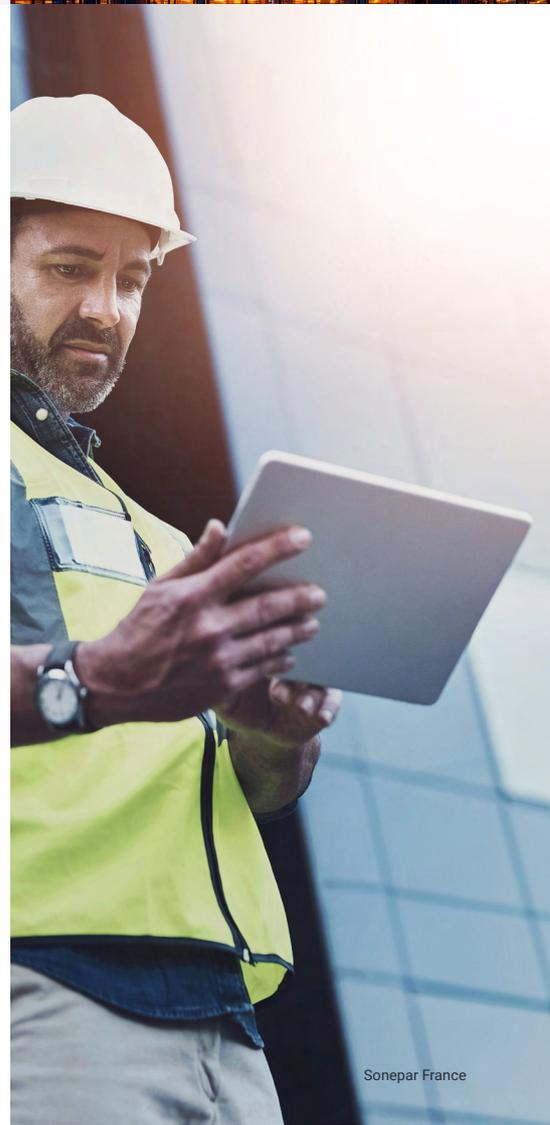
Possibilité de **déduire les primes de vos devis**



**Versement sous 45 jours** après la fin des travaux



Contactez-nous dès maintenant | [services@sonepar.fr](mailto:services@sonepar.fr) | Demandez un devis personnalisé





## ② Nos solutions de **financement**



Allez plus loin  
dans l'efficacité  
énergétique !

## Notre financement au service de votre transition énergétique

### ➤ En partenariat avec GreenFlex

Accélérez la performance énergétique de vos bâtiments tertiaires ou industriels grâce à une solution de location.

### ➤ Les principaux secteurs concernés



Tertiaire



Industrie



Territoires

### ➤ Vos principaux bénéfices

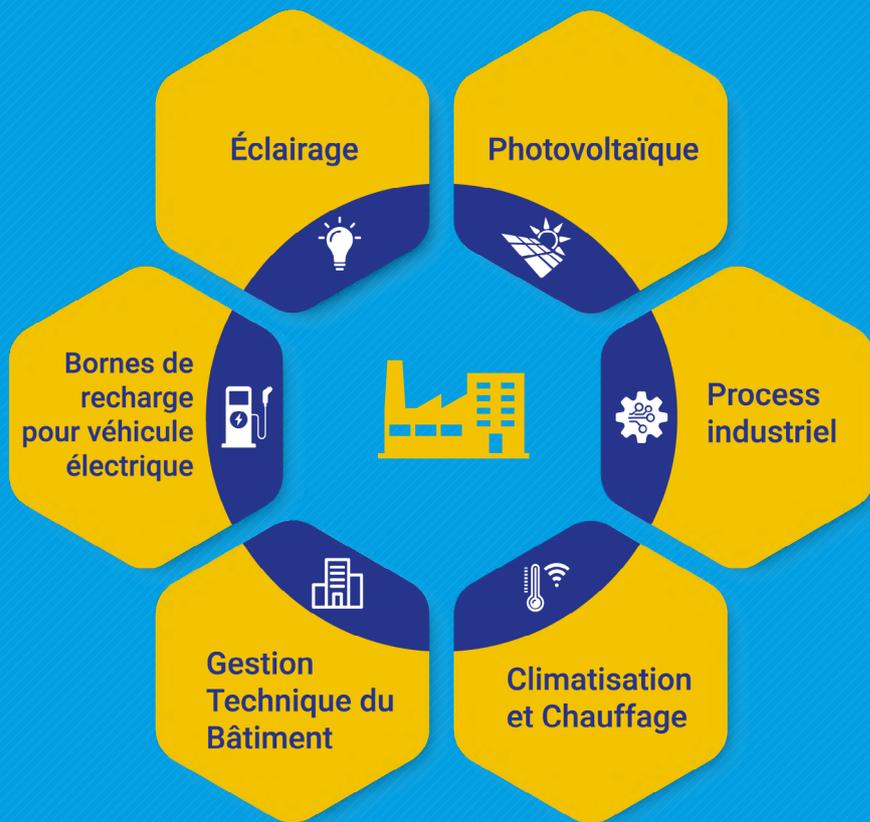
- ✔ **Accélérez le renouvellement de vos équipements**  
en préservant votre trésorerie pour des projets stratégiques
- ✔ **Maîtrisez votre budget** avec des loyers et une durée adaptés à vos enjeux
- ✔ **Payez à l'usage une fois les équipements installés**
- ✔ **Diminuez les coûts en externalisant la gestion administrative**
- ✔ **Intégrez des primes Certificats d'Economies d'Energie dans vos montages** en apport de trésorerie ou déduction des loyers (si projet applicable)
- ✔ **Pilotez durablement vos équipements** en bénéficiant d'un outil digital de gestion de parc
- ✔ **Gérez durablement la fin de vie de vos équipements** (reconditionnement, revalorisation ou recyclage)



Contactez-nous dès maintenant | [services@sonepar.fr](mailto:services@sonepar.fr) | Demandez un devis personnalisé



## ➤ Les principaux domaines techniques concernés



## ➤ Prenons un exemple concret

Retour sur l'installation d'une Gestion Technique du Bâtiment dans un hôtel situé en Bretagne.

### Travaux financés sur fonds propres

Investissement (avant travaux) :

**- 100 000 €**

Primes CEE pour le projet :

**+ 18 000 €**

Gains énergétiques :

**+ 3 500 € / mois**

Résultats en année 1 :

**- 40 00 €**

Résultats en année 2 :

**+ 3600 €**

### Travaux financés en location avec Greenflex (36 mois)

Loyer mensuel (post-travaux) :

**- 3 200 € / mois**

Primes CEE lissées :

**+ 500 € / mois**

Gains énergétiques :

**+ 3 500 € / mois**

Résultats en année 1 :

**+ 9 600 €**

Résultats en année 2 :

**+ 9 600 €**

✔ Trésorerie préservée en année 1

✔ Déclenchement des travaux

✔ Travaux financés par les gains énergétiques



Contactez-nous dès maintenant | [services@sonepar.fr](mailto:services@sonepar.fr) | Demandez un devis personnalisé