

Beeldi lance «Beeldi Lab»

1ère édition : Focus sur l'état technique des bâtiments tertiaires en France

- > Plus de 10% des chaudières fonctionnent encore au fioul
- > 77% des systèmes de climatisations comportent des fluides qui seront concernés par des interdictions à horizon 2025
- > Une moyenne de 5 défauts critiques pour 10 000 m² en France
- > Une transition énergétique en marche mais qui reste insuffisante

Beeldi Lab : une approche empirique pour des datas inédites

Depuis 2017, Beeldi développe une solution qui permet de gagner en temps et en qualité sur la réalisation d'audits techniques. Au cours de ses quatre années d'existence, la start-up a déployé sa technologie sur plus de 6 000 sites répartis dans toute la France métropolitaine, soit l'équivalent d'environ 10 millions de m². Une implantation à grande échelle qui lui a permis de récolter des millions de données, à la fois fiables et actualisées, sur des milliers d'équipements techniques (radiateurs, chaudières, climatiseurs, etc.).

Fort de cette alliance entre compétences technologiques et connaissance du terrain, la start-up a créé Beeldi Lab, un laboratoire dédié à l'exploitation et l'analyse de sa banque data d'une richesse sans égale. Derrière le lancement de Beeldi Lab, un objectif : mettre à disposition des gestionnaires de bâtiments des indicateurs globaux pour leur permettre de situer leur performance par rapport au marché, ainsi que des recommandations et préconisations pour faire de leur gestion technique un levier de valorisation de leur patrimoine.

C'est dans ce cadre que Beeldi livre aujourd'hui cette première étude sur une partie des données récoltées et dresse 4 premiers constats sur le risque de conformité du parc immobilier tertiaire français.

Lien de l'étude

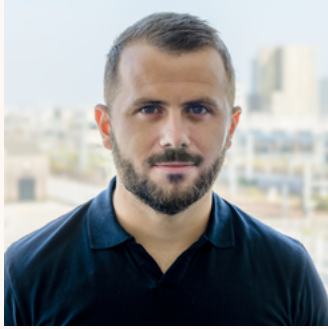
<https://beeldi.com/etude-etat-technique-batiments-tertiaires>

Méthodologie

Pour mener à bien cette première étude, Beeldi a analysé des données brutes et factuelles sur une partie des données collectées, soit 26 092 équipements techniques issus de 5 107 bâtiments tertiaires de France métropolitaine (55% d'Île-de-France). Parmi les bâtiments concernés, 146 ont une taille supérieure à 10 000 m² (2,9%), 641 à 1 000 m² (12,6%) et 4 320 de moins de 1 000 m² (84,5%), sur une surface totale de 6,8 millions de m².

On notera également que les informations exploitées portent aussi bien sur la date de mise en service, les composants, la puissance ou les types de fluide (dans le cas d'un climatiseur par exemple) des équipements que sur leur état d'un point de vue technique, sécuritaire, réglementaire et énergétique.

Les conclusions tirées de cette étude s'appuient donc sur un échantillon particulièrement représentatif et à même de donner une image macro du parc tertiaire français.



« Cette étude revêt un caractère inédit, les données issues des audits effectués sur les bâtiments n'étant pas exploitées à leur juste valeur. En la menant, nous avons cherché à évaluer les niveaux de risque et à anticiper les problématiques qui leur sont liées. De cette enquête, il ressort que le parc tertiaire français présente des carences importantes, en matière environnementale ou de sécurité, malgré quelques motifs de satisfaction. C'est là tout l'intérêt du Beeldi Lab : apporter une vision à la fois exhaustive et précise de la situation pour encourager la prise de conscience et la mise en place de solutions efficaces », commente **Kévin Le Port, CEO de Beeldi**.

Plus de 10% des chaudières fonctionnent encore au fioul

La part de la consommation finale d'énergie du secteur tertiaire liée à l'utilisation du chauffage a baissé significativement entre 1990 et 2015, passant de 58% à 47%*. L'étude met toutefois en évidence un potentiel de décarbonation encore significatif via le remplacement des chaudières à fioul, particulièrement émettrices de CO₂ (270g CO₂ / kWh contre env. 200g CO₂ / kWh pour une chaudière au gaz naturel). En effet, **sur les 1 327 chaudières analysées, 11,7% fonctionnent encore au fioul**. Un constat d'autant plus alarmant qu'**1/3 de ces chaudières au fioul ont plus de 20 ans**, soit leur durée de vie approximative.

Quand on sait que l'installation d'une chaudière à fioul neuve sera interdite à compter du 1er juillet 2022, pour laisser place à des modèles plus écologiques, ces chiffres laissent augurer d'un casse-tête pour les gestionnaires de bâtiments. Ces derniers doivent d'ores et déjà anticiper le coût de ces travaux de rénovation pour bien être en mesure de les financer ces prochaines années.

77% des systèmes de climatisations comportent des fluides qui seront concernés par des interdictions à horizon 2025

Couramment utilisé dans les systèmes de climatisation et de chauffage réversible, le fluide frigorigène R410A a un effet particulièrement nocif sur la couche d'ozone. On estime aujourd'hui qu'il produit un effet de serre 2 088 fois plus puissant que le CO₂. Or, **sur les 3 471 équipements relevés dans l'étude contenant des fluides frigorigènes, 77% contiennent du R410A**.

Entrée en vigueur en 2015, la nouvelle réglementation européenne F-Gas ii impose un calendrier visant à lutter contre la destruction de la couche d'ozone passant par l'interdiction d'utilisation de certains fluides frigorigènes. Dès 2025, le R410A ne sera plus autorisé dans les nouveaux appareils commercialisés. Entre-temps, les équipements déjà installés et fonctionnant au R410A n'auront pas besoin d'être démontés, mais en cas de fuite, la recharge sera interdite et l'équipement devra être modifié pour être en mesure d'exploiter un fluide autorisé. Une telle opération représente un surcoût non négligeable pour le gestionnaire de bâtiments, si l'équipement a été installé récemment sur son parc.

Une moyenne de 5 défauts critiques pour 10 000 m² en France

Plus globalement, l'étude révèle l'état préoccupant du parc tertiaire français : **en moyenne, on ne retrouve pas moins de 5 défauts critiques pour 10 000 m²** (c'est-à-dire la taille d'un immeuble de bureaux standard).

* Source : CEREN - « Suivi du parc et des consommations d'énergie - secteur tertiaire » - avril 2017

Ont été retenus comme critiques les défauts qui compromettent la sécurité et présentent un risque pour l'intégrité physique d'une personne. Il peut s'agir des risques électriques (défaut de mise à la terre, mauvaise isolation des fils électriques, etc.), des risques de chute, la non mise en sécurité d'installations ou encore le risque chimique (dû à une forte exposition à un agent chimique dangereux).

Une transition énergétique en marche mais qui reste insuffisante

Mais si le parc immobilier tertiaire montre des défaillances, il présente aussi des signes encourageants. La transition écologique vers l'éclairage LED et les systèmes d'éclairage intelligents, qui s'adaptent à l'usage, connaît un développement important. Désormais, **les LED constituent 46,9% des technologies d'éclairage du tertiaire en France, et les systèmes intelligents 55% des éclairages des zones de passages.** Ce n'est pas encore suffisant, mais les chiffres devraient continuer d'augmenter dans les années à venir, ne serait-ce que parce que l'éclairage est, parmi tous les secteurs consommateurs visés par la transition énergétique, celui qui présente le taux de retour sur investissement le plus rapide (entre 3 et 5 ans).

Autre réussite notable, les pompes à chaleur, qui utilisent les calories présentes dans le sol, l'air ou l'eau, limitant ainsi l'utilisation d'énergies fossiles comme le gaz ou le fioul, et la GTB**, qui contribue à une meilleure maîtrise des performances énergétiques du bâtiment. **Aujourd'hui, les pompes à chaleur occupent 20% du parc de chauffage, et la GTB 10% des bâtiments visés par le décret BACS***.** Là encore, les pourcentages devraient continuer de progresser, du moins tant que des mesures incitatives seront mises en place.

En revanche, le fluide frigorigène R1234ze reste encore trop rare, alors même qu'il est une alternative écologique aux réfrigérants traditionnels (pour les systèmes de climatisation, les congélateurs, les sècheurs d'air, etc.). Actuellement, le **R1234ze ne représente que 0,2% des fluides installés.** Il devrait néanmoins s'étendre plus largement après 2030.

** La Gestion Technique de Bâtiment (GTB) est un système informatique installé dans un bâtiment afin de superviser l'ensemble des équipements qui y sont présents. En agissant sur les équipements de chauffage, de régulation climatique, d'éclairage..., elle apparaît aujourd'hui comme un outil indispensable pour atteindre une meilleure performance énergétique en phase d'exploitation.

*** Le décret BACS – Building Automation & Control Systems – a été publié au Journal Officiel le 21 juillet 2020. L'objectif de ce décret est d'équiper d'un système d'automatisation et de contrôle des bâtiments, d'ici le 1er janvier 2025, tous les bâtiments tertiaires non-résidentiels dont la puissance nominale utile est supérieure à 290 kWh.



A propos de Beeldi

Beeldi développe une solution qui permet aux gestionnaires de bâtiments de fiabiliser leurs données techniques et de valoriser leur patrimoine en facilitant la définition de la stratégie d'investissement et de conformité réglementaire sur leur parc immobilier.

Les compétences en développement logiciel et en algorithmie, mêlées à une expertise approfondie des métiers du secteur de la maintenance et du bâtiment, ont permis à Beeldi de séduire de nombreux clients aussi bien gestionnaires immobiliers, que mainteneurs. Quatre ans après sa création la start-up a déjà intégré plus de 6000 bâtiments à sa plateforme.

Contacts Presse

EDIFICE Communication

Samuel Beaupain Tél : +33 (0)6 88 48 48 02

Elise Elmaleh Tél : +33 (0)7 72 66 77 91

samuel@edifice-communication.com

elise@edifice-communication.com