
QUESTIONS – REPONSES

Retrouvez ici, classées par thématiques, toutes les réponses aux questions posées lors du webinaire.

Application : Données – Interopérabilité

1 Vos données d'entrées sont m² de surface de plancher et l'on voit l'usage de surface utile pour vos calculs, quel est le ratio de conversion suivant les typologies de bâtiment ?

La donnée de saisie dans l'outil Planiss'Immo est m²SU. Le Décret Tertiaire va demander dans ses informations bâtementaires une remontée de la surface de plancher. D'expérience, la SHON est encore d'usage chez les maîtres d'ouvrages. A grosse maille il est possible de s'appuyer sur un ratio SU/SdP entre 85% et 90%, mais ce ratio doit être précisé par typologie de bâtiment. Cette problématique étant partagé par de nombreux maîtres d'ouvrage, il y a fort à penser que l'évolution réglementaire pousse les instances nationales à donner des ratios de référence sur le sujet.

2 Planiss'Immo va-t-il ou peut-il parler avec Operat ?

C'est effectivement un projet d'actualité pour Planiss'Immo. Nous sommes d'ores et déjà en contact avec l'équipe technique OPERAT afin que, dès que ce sera techniquement possible, Planiss'Immo permette de comparer sa trajectoire aux objectifs du Décret Tertiaire. Il y a aussi un enjeu à limiter les doubles saisies pour les gestionnaires, nous étudions les possibilités allant dans ce sens.

3 Quelle est la définition de la notion de parc ? Est-ce qu'il peut s'agir de plusieurs MO ?

Un parc est un ensemble de bâtiments partageant un même budget d'investissement et un même décisionnaire. Une session Planiss'Immo est faite pour faire la trajectoire d'un parc. Si plusieurs maîtres d'ouvrages mettent en communs leurs budgets d'investissement grâce à un service mutualisé on peut estimer qu'ils ne forment qu'un parc. Par expérience, cela est peu fréquent d'avancer sur une unique planification commune, entre agglomération et commune membre ou métropole et ville, car en définitive les arbitrages se feront dans chaque structure à terme.

**4 L'application Web est-elle interopérable avec des logiciels de suivi de consommation type ENERGISME ?
Autres sources de données (Gima) ?**

Planiss'Immo permet en effet de travailler à partir des données externes, issues de différentes solutions, dont celles de suivi de consommation.

Le transfert des données vers l'outil Planiss'Immo 2050 se fait par fichier Excel. Il n'y a pas d'incompatibilités a priori. Une interopérabilité par API peut également s'étudier.

5 Comment sont gérées les entrées et sorties de périmètre (nouveaux bâtiments / destruction ou ventes) ?

Planiss'Immo gère les visualisations selon deux modes :

- Le mode « parc total » : les consommations et dépenses à venir concernant les différents bâtiments effectivement présents à chaque jalon.
- Le mode « parc permanent » : la visualisation se fait à périmètre constant, avec les bâtiments présents et qui perdureront jusqu'en 2050. Ce second mode correspond au périmètre défini dans le Décret Tertiaire.

D'une part, les bâtiments peuvent être associés à une date de cession ou démolition dans les scénarios. D'autre part, il est possible de saisir une liste de bâtiments nouveaux, qui viendront s'ajouter à une date prédéfinie dans le scénario énergétique. Cette liste peut contenir des bâtiments à inclure à un site

existant, voire des zones qui seront des extensions d'un bâtiment existant. Ces bâtiments peuvent très bien être des projets fictifs pour tenir compte des besoins à venir.

Application : Scénarisation

6 La solution gère-t-elle la distinction entre des bâtiments de plus ou moins 1000m² ?

La caractérisation du parc de Planiss'Immo permet de gérer ses typologies librement, et de créer des groupes homogènes pour les actions. Par exemple : pour la catégorie Ecoles, il est possible de faire Ecoles >1000m² / Ecoles < 1000m².

Il est également possible d'utiliser simplement les tags et de les filtrer lors des affichages.

7 Comment est géré le confort d'été ? si l'est.

Le confort d'été peut être un des axes du plan d'action, en l'intégrant dans la saisie de groupes d'actions. Il est également à intégrer aux prises de décisions quant au choix des investissements. Sur cet aspect, l'équipe Planiss'Immo pourra être ressource concernant les points de vigilance à avoir et mettre à disposition des retours d'expérience pour diffuser cette préoccupation, notamment via les boosters « Accompagnement rédaction programme bâtiments rénovés », « Enjeux rénovation performante », « Audit programmatique »

De même, il est important que les équipes d'études et de programmation intègrent cette notion et aient la capacité d'amener les projets à garantir le confort non pas sur le papier, mais bien en exploitation réelle. Sur ce volet, un moyen efficace et sécurisant pour la MOA est toutefois d'introduire des conditions de moyens dans l'écriture des cahiers des charges.

8 Comment sont prises en compte les actions comportementales ? (préciser différents types d'actions, précision/fiabilité des gains estimés...)

Les actions simulées par Planiss'Immo 2050 permettent de fonctionner de deux manières. Tout d'abord il est possible de simuler l'atteinte de valeurs cibles par usage dans le bâtiment. La valeur cible permet de tenir compte d'un mix d'actions : rénovations d'éléments, exploitation maîtrisée, usages énergétiques sobres par les occupants. Sur ce volet, nous offrons des valeurs cibles issues de l'expérience en MO et en campagne de mesure du bureau d'études Enertech. Les actions comportementales sont aussi disponibles en action unitaire avec un % d'économie sur les usages qu'elles impactent. Les valeurs d'économies fournies sont assez prudentes sur les économies attendues par rapport au gisement réel sur certains équipements. Dans ce cas, des règles de calcul permettent de tenir compte de l'interaction avec les autres actions menées. Ces hypothèses chiffrées font l'objet d'une discussion pour être retravaillées en fonction de vos contextes dans l'accompagnement trajectoire. Pour finir, Planiss'Immo donnera le volume du gisement, et pour préciser votre méthode de mise en place de la sensibilisation des usagers, nous proposons un booster « maîtrise des usages » pour qualifier vos pratiques actuelles et tendre à les améliorer.

9 Possibilité de faire des scénarios sur différents périmètre de parc bâti : parc tertiaire lié au décret tertiaire, et parc bâti complet pour objectifs PCAET

Il est possible de filtrer l'affichage, voire d'offrir à un utilisateur plusieurs sessions afin de tenir compte de sous-périmètres pertinents pour la prise de décision. Planiss'Immo peut être utilisé pour une démarche territoriale à condition d'avoir une liste des bâtiments à inclure au périmètre. Les consommations de ces bâtiments seront aussi nécessaires, ou tout du moins une estimation de celles-ci.

10 Peut-on intégrer des données d'amortissement de la construction et de cycle financier ?

L'application fournit la trajectoire d'investissement et la trajectoire d'économies jusque 2050. Ces données prospectives peuvent ensuite être utilisées pour travailler une maquette financière à travers un booster qui peut être porté par Espelia, cabinet expert en plans de financement optimisés.

11 Comment suit-on l'évolution des actions de travaux ?

A l'échelle d'un projet, en qualifiant au mieux la performance avant travaux, la méthode de suivi consommations (protocole IPMVP), et en incluant la stratégie de comptage à la conception du projet. A l'échelle parc, Planiss'Immo 2050 permet de mettre en place de nombreux indicateurs pour un tableau de bord de suivi des actions. Ces indicateurs prennent aujourd'hui la forme d'objectifs opérationnels à

valider lors de la mise en œuvre : nombre de réalisations, nombre de m² bénéficiant d'une typologie d'action, kWh avant travaux visés, € et kWh économisés (vigilance quant au protocole de mesure), etc. Ils sont déclinés par sous-périmètres et par période selon la pertinence. L'accompagnement Planiss'Immo 2050 permet aussi de faire émerger des actions portant sur l'organisation et la montée en compétence des équipes, qui chacun comporteront leur propres indicateurs pertinents (référentiels mis en place, déploiement de la stratégie de comptage, formations suivies, référents déployés, etc.)

12 La tendance à long-terme est également d'ajouter des branchements pour véhicule électrique, ce qui va augmenter la consommation énergétique des parcs, le prenez-vous en compte dans l'outil pour les scénarios ?

L'augmentation de consommation liée à de nouveaux usages, quelle que soit leur provenance, a déjà été simulée grâce à Planiss'Immo. L'ajout d'entités fonctionnelles au sein d'un site permet de faire figurer de nouveaux usages dans la consommation du parc. Le choix de les inclure ou non reste à la main de l'utilisateur.

13 Est-il possible d'apprécier le suivi de la trajectoire dans le temps ? Comparaisons entre objectifs prévus et résultats effectifs ?

Tout à fait. Dans un premier temps, les objectifs de consommations poursuivis, de façon globale ou par typologies, peuvent être comparés aux consommations réelles. L'analyse des consommations est déjà complexe à l'échelle d'un bâtiment, cette comparaison est difficile à analyser à échelle parc. Ainsi, avec chaque maître d'ouvrage, des indicateurs de référence sont définis pour suivre et évaluer le respect du plan d'action élaboré. Ensuite, parmi les boosters proposés certains permettent d'améliorer la qualité du suivi de projet pour sa performance, et/ou d'améliorer la qualité de suivi budgétaire des travaux. Ces boosters font en sorte que la maîtrise d'ouvrage soit en mesure de s'améliorer en continu dans ses réalisations.

Retours d'expériences

14 Quelles sont les conditions qui ont permis le déploiement de Planiss'Immo dans les collectivités ?

Cette question peut se comprendre sur l'historique de Planiss'Immo ou bien sur les conditions de succès d'un tel projet dans une collectivité.

Pour le premier aspect : Planiss'Immo a été développé à la demande d'une collectivité en 2013/2014 dans une version pilote, puis en application Web en 2018. Il est donc au plus près du besoin et des enjeux de ces maîtres d'ouvrage.

Concernant les conditions de succès d'un projet Planiss'Immo au sein d'une collectivité : un portage qui positionne le projet au niveau stratégique et permet une mobilisation transversale est l'idéal ! En effet, il s'agit de structurer une trajectoire pour la collectivité, avec des implications techniques, financières, organisationnelles et l'implication à son élaboration facilitera sa mise en œuvre. Néanmoins, on peut avoir un scénario de portage plus fortement technique au départ, avec un travail interne de mobilisation à posteriori, sur la base d'une trajectoire déjà privilégiée. Comme l'application Web reste à la main du maître d'ouvrage, il aura toute latitude pour la faire vivre dans le temps.

15 Y-a-t-il des retours d'expérience Planiss'Immo sur le tertiaire privé ?

Pas encore des REX Planiss'Immo sur le Tertiaire Privé. Les gestionnaires de parc bâtis tertiaires privés sont soumis au DT et auront besoin de projeter une Trajectoire 2020-2050 pour parvenir aux objectifs, de s'organiser, d'anticiper etc... de la même manière que les gestionnaires publics et Planiss'Immo 2050 peut les aider à cela. Les méthodologies d'accompagnement sont transférables. L'application Web Planiss'Immo est prête à l'usage pour les parcs tertiaires privés à usage de bureaux notamment. Pour les autres typologies de parc, nous consulter.

16 Vous réussissez à intégrer les directions financières des collectivités dans ces projets ? Si oui, pourriez-vous nous en dire plus sur leur participation ?

Les retours d'expérience nous montrent à quel point le travail en transversalité est peu répandu au sein des collectivités. Identifier des interlocuteurs des directions financières, poser un cadre de travail en commun autour de la Trajectoire de performance du parc est un défi (avec les dimensions d'analyse des capacités de financement de la collectivité, la PPI etc..). La compétences Financière est également

concernées par la mise en œuvre opérationnelle, par exemple pour de l'intracting, approche en cout global, le suivi analytique...

Un des ateliers transversaux de mobilisation qu'est l'atelier RADAR permet de mobiliser 20 à 30 personnes de toutes compétences pour balayer l'ensemble des thématiques. Le format participatif et actif de l'atelier RADAR permet de poser la transversalité du sujet en quelques heures.

17 Avez-vous des retours sur des opérations où la structuration de la collectivité n'était pas adaptée à la prise de décisions transverses, et qui a pu nécessiter un « bousculement » ?

Oui, nous avons pu démarrer des missions portées par les services énergie au sein des directions bâtiment sans cadre de transversalité posé au départ. Les autres directions sont restées passives dans la première phase du projet. Mais le travail n'est pas pour autant resté en vase clos : le service énergie appuyé par la direction bâtiment avait à cœur d'informer (de technicien à technicien) sur le travail en cours et les acteurs décisionnaires (direction, élu en charge du bâtiment) ont également saisi toutes les occasions de porter plus haut le sujet à chaque opportunité (Demande sociétale appelant un positionnement sur les sujets de la transition, Décret tertiaire, labellisation Cit'Ergie...).

Des propositions concrètes ont également ouvert la voie à de la transversalité opérationnelle (comme la mise en place de l'intracting, faisant travailler ensemble services usagers, énergie, finances). Dans la mission AMO Planiss'Immo, nous avons accompagné et soutenu les porteurs internes dans cette co-construction de la mobilisation.

18 Quel est le meilleur chef de projet MOA : quel poste (Ingénieur Bâtiment ?) / niveau hiérarchique faut-il cibler ?

Un 'sponsor' de haut niveau, qui a autorité pour solliciter les compétences techniques et financières, est déjà un élément important. Ensuite, le chef de projet devrait légitimement lui reporter et sera également en échange avec les différentes directions. Enfin, dans l'équipe projet, des compétences techniques sont nécessaires, notamment pour la caractérisation du parc bâti, la mobilisation des « connaisseurs du parc » et une capacité de travail en transversalité.

Dans les projets Planiss'Immo, on trouve souvent un binôme qui travaille en forte coordination (profil + technique et profil en capacité de mobiliser l'échelon stratégique).

Modalités d'accompagnement

19 Peut-on avoir une estimation des coûts du service (accompagnement, application et club) ?

Le programme Planiss'Immo 2050 se construit et s'adapte en fonction des caractéristiques du parc : taille, typologies des fonctions, des usages, et du niveau d'accompagnement retenu, avec plus ou moins de « boosters ».

A titre indicatif, notre offre moyenne se positionne entre 50 à 60 K€, comprenant les droits d'accès à l'application et au Club Utilisateur. Ces droits sont reconduits annuellement (annuité moyenne 4.5 K€). Pour des petits parcs comme de très grands parcs, la tarification peut varier sensiblement.

20 L'application web est-elle adaptée pour toute taille de patrimoine ? Des contraintes techniques particulières ?

L'application a été spécifiquement conçue pour les parcs comptant entre 80 et 2000 bâtiments.

L'application peut tout à fait fonctionner avec des parcs plus petits avec deux limites non techniques.

1) Avec moins d'unités le mode de raisonnement s'oriente plus naturellement vers une gestion par bâtiment, en planifiant « manuellement » les opérations et en pouvant aller plus précis que l'approche par ratio moyen sur les coûts et économies par typologie. 2) Souvent ces parcs ont moins de ressources humaines pour mener le projet.

21 Pouvez-vous nous donner un ordre de grandeur du coût de votre prestation d'accompagnement comme pour une collectivité comme Lille

Nous échangeons en direct avec les maitres d'ouvrage qui sont intéressés par la démarche Planiss'Immo 2050 pour bien cerner les besoins et calibrer au plus juste Trajectoire + Boosters. La modularité de la démarche permet d'ajuster au mieux. N'hésitez pas à prendre contact avec nous.

22 Comment se concrétise une collaboration entre l'institut négaWatt/Planiss'Immo 2050 et une collectivité, université, un centre hospitalier, agence régionale de santé ... ?

Dans le cadre des marchés publics. Les clients actuels de Planiss'Immo 2050 ont émis des demandes de devis ou des MAPA auxquels nous avons répondu.

23 Quel retour avec le Conseil Départemental du Val de Marne ?

Le Conseil Départemental du Val de Marne a établi une trajectoire qui lui permet de faire valoir auprès de ses décideurs les échéances de long terme et donc de garder le cap (par exemple lors des élaborations budgétaires annuelle ou de mandature, de simuler les effets des options de PPI sur la trajectoire énergie/GES de référence, délibérée par la collectivité).

Le SDE (Schéma Directeur Energie) décline en 4 axes stratégiques, 13 objectifs opérationnels et 43 fiches actions la mise en œuvre opérationnelle de la trajectoire sous tous les aspects (usages, techniques, organisationnels, financiers...)

Les ambitions de la trajectoire poussent le CD94 à chercher les leviers de la performance dans tous ses projets. <https://www.lejournaldugrandparis.fr/val-de-marne-departement-opte-marche-global-de-performance-colleges/>

24 Pouvez-vous nous communiquer la liste des boosters ?

La liste est intégrée à la présentation que nous vous transmettons en PDF.

25 Comment fonctionne la tarification ? En location, par nombre d'utilisateurs ?

Planiss'Immo se diffuse avec un droit d'accès annuel dégressif. La tarification de l'accès logiciel est en effet proportionnelle aux nombres d'utilisateurs, au nombre de gestionnaires internes souhaitant de l'autonomie pour construire leur stratégie d'action dans le long terme.

Le programme Planiss'Immo est l'association de 3 volets en synergie :

- L'application Web, en mode SaaS, fait l'objet d'un droit d'accès initial, puis reconduit annuellement (Le droit d'accès dépend du nombre de session et d'utilisateurs)
- L'accompagnement, dont le montant dépend de la nature et l'ampleur des différents ateliers retenus
- L'accès au Club utilisateur : abonnement annuel, il comprend également le droit d'accès à l'application pour les années suivantes.

Décret Tertiaire

26 L'objectif théorique du décret tertiaire est que le parc français soit en 2050, à -60% de consommation par rapport à 2010, soit 90 TWh. En ne ciblant que les bâtiments de plus de 1 000 m², atteint-on l'objectif ?

L'objectif théorique est celui des deux lois cadres : LTECV et ELAN. Le dispositif « éco énergie tertiaire » initialisé par le décret dit tertiaire n'a pas vocation à couvrir l'ensemble des actions à mettre en œuvre pour permettre l'atteinte de cet objectif. Il ne couvre ni la limitation des surfaces chauffées, ni la qualité de la construction neuve, ni l'exploitation performante des bâtiments construits après le 1^{er} Octobre 2019, et en effet il ne couvre pas non plus les bâtiments de moins de 1000 m². La réponse qu'il doit porter, à notre sens, est de permettre un effort suffisant sur le périmètre déjà couvert, et cela est très dépendant des seuils et des valeurs absolues présents dans les arrêtés actuels.

27 La convention citoyenne pour le climat propose d'abaisser ce seuil à 500 m², d'un point vue de la mise en œuvre opérationnelle, qu'en pensez-vous ?

Cela fait sens en effet, et s'articule avec l'extension du programme SARE à l'accompagnement du petit tertiaire. Cependant, il a été choisi de réussir la mise en œuvre sur ce premier périmètre et de penser son extension dans de bonnes conditions à l'avenir. La priorité nous semble porter sur l'inclusion de l'ensemble des bâtiments au dispositif, afin d'encourager l'exploitation performante de tous les bâtiments, qu'ils soient récents ou non.