



Le livret condensé sur le **Property Management**

Property Management

[n.m.] Garder les propriétés pimpantes
et les locataires ravis, tout en
préservant la planète.



Pour des bâtiments durables

Les bâtiments représentent 39% des émissions mondiales de carbone, 30% de l'énergie étant gaspillée en partie à cause d'inefficacités... Là où chaque économie compte, MerciYanis sort son [Summer Kit sur le Property Management](#). Un condensé de nos articles de blog pour être incollable sur le sujet à la rentrée !



À consommer sans modération !

Sommaire

1. La place du bâtiment dans le nouveau monde du travail
2. Gestion énergétique et développement durable des bâtiments





La place du bâtiment dans le nouveau monde du travail

Quand les murs deviennent aussi bavards que vos collègues à la machine à café...

Smart building, bâtiments connectés... qu'est-ce que c'est ?

Les avantages du smart building pour les utilisateurs

Digital property management : un secteur en pleine mutation

Optimisation des services généraux en cas de sous-location des étages

Maximiser l'expérience collaborateur et faire face aux contraintes du DET : le rôle des locaux

Pour ou contre le flex office ?



Smart building, bâtiments connectés... qu'est-ce que c'est ?

"Innover dans le bâtiment" s'est longtemps résumé à l'utilisation de nouveaux matériaux ou l'élaboration de nouveaux procédés de construction, mais depuis quelques années la transition numérique a permis l'intégration de nouvelles technologies, donnant naissance au concept de Smart Building.

Le secteur du bâtiment est en pleine transformation depuis quelques années avec l'essor de l'IOT. Les objets connectés permettent de faire littéralement parler les murs. Connexion internet, sécurité, accès au bâtiment, expérience humaine, .. : plus rien ne vous échappe ! Les Smart Buildings, littéralement bâtiments intelligents, deviennent désormais de vraies plateformes de services.

"Smart Building", késako ?

"Smart Building" est un terme anglais, signifiant "bâtiment intelligent", utilisé pour désigner un bâtiment connecté. Les bâtiments connectés sont des édifices auxquels ont été connectés **des capteurs et autres objets connectés**. Ils permettent l'intégration de diverses solutions pour simplifier la gestion énergétique, pour assurer le confort et la sécurité des utilisateurs et pour optimiser les consommations du bâtiment.

Les Smart Buildings collectent et analysent constamment de la donnée via leurs capteurs, afin d'améliorer les performances de l'ensemble. Ils permettent de piloter de façon intelligente l'activité au sein des locaux et tendent à faciliter le quotidien des usagers et des gestionnaires. Par exemple, les smart buildings intègrent souvent la gestion de la consommation énergétique, l'intervention de prestataires, l'occupation des salles, ou encore l'entretien de différents équipements.

Le marché des Smart Buildings représenterait **66,3 milliards de dollars dans le monde en 2020**.

Quelles sont ses caractéristiques ?

Comment reconnaître un Smart Building ?

Les smart buildings ont des caractéristiques particulières. Ils sont équipés d'**éléments actifs et passifs**. Les éléments actifs font référence aux nouvelles technologies présentes à l'intérieur des locaux. Le bâtiment est équipé d'objets connectés (IoT), d'outils de gestion de la data, de systèmes de gestion de l'environnement à distance, d'équipements connectés, etc.. Les éléments passifs ont un lien avec la gestion du bâtiment en lui-même (i.e. les murs). Le bâtiment a été construit de manière intelligente, de par son orientation, l'isolation des locaux, ou encore les matériaux choisis.

Les caractéristiques du Smart Building idéal ?

Difficile à dire, de nombreuses mesures sont à prendre en compte ! Un Smart Building est un bâtiment :

- **Connecté** : Il dispose d'une très bonne connexion internet et propose des équipements et infrastructures facilitant l'accès à cette connexion pour ses usagers.
- **Flexible** : Les équipements du bâtiment et les systèmes de gestion qui y sont déployés sont modifiables / adaptables et mis à jour régulièrement.
- **Gérable par l'employé et par les gestionnaires** : Que ce soit par une application ou par des commandes situées dans les locaux, tout individu peut obtenir des informations ou contrôler son environnement.
- **Écologique** : Il réduit son empreinte carbone et réduit les coûts énergétiques
- **Utile pour tous** : Il abrite une diversité de services utiles pour tous les salariés.
- **Riche en données** : Il collecte et analyse un flux important de données qui sont accessibles et partageables entre bâtiments et entre les prestataires et les occupants.

Comment fonctionne-t-il ?

Le Smart Building est un concept qui s'intègre dès la construction du bâtiment et qui se perfectionne durant tout son cycle de vie.

Avant même la construction du bâtiment, le Smart Building vient influencer les dessins. Le bâtiment est pensé de façon à optimiser ses usages futurs, et à répondre à une démarche de "**Building as service**". Toutes les parties prenantes influencent la conception de la maquette numérique. Une fois la maquette déterminée, chaque matériel peut donc être choisi en fonction de son usage. Dans une démarche optimale, les matériaux peuvent même être dotés de puces permettant de suivre l'avancement des travaux, réduire la durée des travaux et limiter la consommation de matériaux.

Une fois le bâtiment construit, le smart building demande à être équipé et connecté. Des capteurs sont donc installés dans les locaux pour pouvoir communiquer avec le bâtiment. La maquette se met à recevoir des données en temps réel, permettant de superviser par exemple la qualité de l'air, les consommations, l'entretien des équipements, etc.

Dans un second temps, un système de gestion doit également être mis en place pour permettre un pilotage à distance des équipements du bâtiment (climatisation, chauffage, ascenseurs, etc) et pour le rendre le plus autonome possible (démarrage de la clim de 7h à 8h ; connexion de l'ascenseur au prestataire en cas de problème, etc).

Quels avantages pour l'immobilier ?

Le Smart Building offre un nouveau sens à l'immobilier. Plus que de simples murs, l'immobilier voit naître une **dimension servicielle**, qu'il s'agisse de la gestion du bâtiment (sécurité, confort, coût, besoins des utilisateurs), d'outil d'audit / de certification (conformité et performance du bâtiment) ou encore de collecte d'informations personnalisées (récolte et analyse de données pour une meilleure personnalisation des services).

Véritable élément différenciateur, le bâtiment connecté est aujourd'hui une valeur ajoutée aux yeux des clients. Il leur apporte une nouvelle façon de réinventer leur quotidien mais aussi la possibilité de revoir le modèle économique de leur société. La collecte et l'analyse de données des smart buildings permettent de mettre en place des outils de maintenance prédictifs et d'aborder l'avenir avec une dimension préventive.

Le Smart Building est un concept croissant, propulsé sur le devant de la scène par la transition numérique des entreprises. Il présente de nombreux avantages et joue un rôle facilitateur dans le quotidien des entreprises. Le concept est tellement avantageux que le smart building cédera bientôt sa place au Thinking Building. Un bâtiment équipé de technologies plus avancées qui collecte, analyse, établit des recommandations et les met en pratique lui-même. Le futur arrive plus vite qu'on ne le croit !

Ce qu'il faut retenir :

- ✓ Le smart building permet de considérer l'immobilier comme une plateforme de services.
- ✓ Le smart building est un bâtiment connecté qui tend à piloter de manière intelligente l'activité au sein des locaux et qui tend à faciliter le quotidien des usagers.
- ✓ Le smart building ne se résume pas à un bâtiment équipé de capteurs. Il s'agit d'un concept pensé tout au long du cycle de vie du bâtiment : avant même sa conception et ce, jusqu'à sa fin de vie.

Les avantages du smart building pour les utilisateurs

Chez [MerciYanis](#), on n'aime pas trop parler *seulement* de smart building. Parce que souvent, on a tendance à se focaliser sur la vision technologique et bâtiminaire : on imagine plein de capteurs dans les murs des locaux qui monitorent son état de santé. Et dans un sens, on n'est pas très loin de la réalité (pour les plus avancés). Mais c'est sans compter sur la dimension humaine et l'espace de vie que représente le bâtiment tertiaire : le smart building améliore *aussi* l'expérience du collaborateur sur site ! On rentre dans le détail ↗

Qu'est-ce qu'on entend par smart building ?

De la technologie à l'humain

Un smart building pour les bâtiments tertiaires est un bâtiment qui intègre des technologies de pointe pour optimiser la gestion de ses ressources énergétiques, son fonctionnement et l'expérience utilisateur.

Alors oui, ces technologies incluent souvent des capteurs qui surveillent et ajustent les niveaux d'éclairage, de température, d'humidité, de ventilation... en temps réel. Ils permettent également de gérer l'utilisation de l'énergie et de l'eau de manière plus efficace, de réduire les coûts d'exploitation et d'améliorer la durabilité environnementale du bâtiment. Il y a donc un vrai enjeu RSE et financier derrière la décision de rendre son bâtiment plus intelligent.

Pour autant, ils ne se limitent pas à des solutions "techniques" et se déplacent désormais vers la vie et l'activité au sein des bâtiments avec des systèmes de gestion de l'espace et des équipements, des technologies de communication et de sécurité avancées... pour faciliter la collaboration, la productivité et la sécurité des occupants.

En somme, un smart building pour les bâtiments tertiaires est un bâtiment qui utilise la technologie pour offrir un environnement de travail plus sûr, plus efficace, plus durable et plus agréable pour les occupants.

Les caractéristiques d'un smart building

Un smart building est forcément connecté, parce que l'intelligence passe désormais par la data. On a donc besoin de capteurs et objets connectés, de réseaux pour transmettre ces messages, et de plateformes logicielles pour centraliser et interpréter ces données. Un smart building en 2023 aura forcément au moins ces 3 caractéristiques :

1. Des capteurs et systèmes de contrôle automatisés, pour collecter des données en temps réel sur l'environnement et les occupants, et ajuster les paramètres du bâtiment en fonction de ces données.
2. Des réseaux et une infrastructure solide pour connecter les différents capteurs, les systèmes de contrôle, les équipements, les éclairages...
3. Des systèmes de gestion de l'énergie pour surveiller et optimiser la consommation d'énergie du bâtiment.

💡 **Dans cet article**, on vous explique comment un smart building fonctionne et quels sont les avantages pour l'immobilier !

Quels avantages pour les collaborateurs ?

Comme je le disais dans l'introduction, il serait réducteur de penser que le smart building n'a des bénéfices que techniques et structurels au bâtiment. Aujourd'hui, le maître mot est de mettre la technologie au service de l'humain : en voici 5 exemples.

Efficacité et productivité

Les technologies intégrées permettent une gestion plus efficace et productive de l'espace, des équipements et des ressources, ce qui permet aux collaborateurs de se concentrer sur leur travail plutôt que sur les tâches administratives.

Confort et bien-être

Les systèmes de contrôle automatisés permettent de réguler les niveaux de lumière, de température et d'humidité en temps réel, afin d'offrir un environnement de travail plus confortable et plus sain pour les collaborateurs.

Flexibilité et mobilité

Les plateformes de gestion de l'espace et des équipements permettent aux collaborateurs de trouver et de réserver rapidement des salles de réunion, des postes de travail ou d'autres ressources nécessaires, facilitant ainsi la collaboration et la productivité.

Sécurité

Les systèmes de sécurité avancés assurent la sécurité des collaborateurs et de leurs biens, offrant ainsi un environnement de travail plus sûr et plus sécurisé.

Expérience utilisateur personnalisée

Les smart buildings offrent une expérience utilisateur personnalisée, adaptée aux besoins de chaque collaborateur, grâce à des technologies telles que la reconnaissance faciale, la localisation en temps réel et les applications mobiles.

Exemples de solutions smartbuilding qui ont des conséquences sur les collaborateurs

Aujourd'hui, des entreprises de toutes les tailles apprennent à utiliser la technologie pour améliorer la qualité et les conditions de vie au travail des collaborateurs, tout en optimisant les ressources des gestionnaires immobiliers ou des directions de l'environnement de travail. On repart sur 5 exemples :

Serrure connectée

La solution de serrure connectée Nuki permet aux collaborateurs de déverrouiller et de verrouiller les portes de leur bureau à distance à l'aide d'une application mobile, offrant ainsi plus de flexibilité et de commodité dans la gestion de leur espace de travail. MerciYanis peut envoyer des alertes pour prévenir qu'une porte ou fenêtre est ouverte quand elle devrait être fermée.

Plateforme de réservation de salles de réunion

Des entreprises comme Robin ou **Deskare** proposent des plateformes de réservation de salles de réunion pour les smart buildings, permettant aux collaborateurs de trouver et de réserver rapidement des salles de réunion adaptées à leurs besoins. **MerciYanis couple d'ailleurs ses capteurs de présence à Deskare** pour une meilleure vision des disponibilités et tirer des statistiques fiables !

Capteurs de qualité de l'air

Les **capteurs de qualité de l'air MerciYanis** permettent de surveiller la qualité de l'air intérieur en temps réel et de fournir des informations sur les niveaux de CO2, d'humidité et de température offrant ainsi un environnement de travail plus sain pour les collaborateurs.

Éclairage intelligent

Les solutions d'éclairage intelligent de Philips Hue ou de Signify permettent de régler la luminosité et la couleur de la lumière en fonction des besoins des collaborateurs, créant ainsi un environnement de travail plus confortable et plus adapté.

Solution de gestion de l'énergie

Les **solutions de gestion de l'énergie** de MerciYanis permettent de surveiller et d'optimiser la consommation d'énergie du bâtiment, offrant ainsi des économies d'énergie et des réductions de coûts pour les entreprises, tout en réduisant l'impact environnemental. Il y a aussi Schneider Electric, mais c'est toujours sympa d'essayer de faire marcher les petites structures françaises.

On a écrit plusieurs articles sur la consommation énergétique d'un bâtiment : [comment faire un bon audit](#), [comment sensibiliser ses collaborateurs](#), [des solutions face à la crise énergétique](#)... N'hésitez pas à faire un tour sur [notre blog](#) !

Et vous, quels avantages apportez-vous à vos collaborateurs grâce à la technologie ? Votre bâtiment peut-il être qualifié de smart building ? Si non, peut-être qu'une des solutions citées (faciles à mettre en place) vous en rapprochera !

Ce qu'il faut retenir :

- ✓ Les smart buildings utilisent la technologie pour offrir un environnement de travail plus sûr, plus efficace, plus durable et plus agréable pour les occupants
- ✓ Le smart building améliore la vie en entreprise et l'expérience des collaborateurs
- ✓ Il existe plusieurs entreprises françaises pour rendre le bâtiment intelligent et améliorer la qualité de l'environnement de travail

Digital property management : un secteur en pleine mutation

Ça ne vous aura pas échappé : on ne gère aujourd'hui plus un **parc immobilier** de la même façon qu'auparavant. Depuis quelques années, les spécialistes du **property management** ont su pleinement tirer profit des avancées digitales. De quoi offrir de nouvelles opportunités de développement à vos locaux professionnels !

Le property management, une fonction immobilière en vogue

Loin d'être un simple effet de mode, le property management s'est imposé comme l'un des métiers de demain.

Pourquoi faire appel à un property manager ?

Pour **optimiser la gestion de bureaux, de locaux commerciaux ou d'immeubles** tout au long de leur cycle de vie, un certain nombre de qualités sont requises. Un sens de l'écoute est nécessaire pour assurer la cohérence des discussions entre les mandants, les locataires et/ou les propriétaires. De solides connaissances techniques, fiscales et comptables sont par ailleurs exigées. L'optimisation d'un **parc immobilier professionnel** nécessite également une excellente culture juridique et administrative.

C'est l'ensemble de ces savoirs que maîtrisent les spécialistes du **property management**. Ces professionnels ont une mission clairement définie : assurer la gestion du **patrimoine immobilier** d'un client afin de le valoriser et de le sauvegarder. Apparue au début des années 2000 alors que l'informatique en entreprise n'en était qu'à ses balbutiements, ce métier profite aujourd'hui pleinement des dernières **avancées digitales**. Il doit également s'adapter aux évolutions récentes du monde du travail. Pour beaucoup d'experts, les **locaux professionnels de demain** seront intelligents, flexibles et écoresponsables.

Quelles sont les fonctions du property manager ?

En raison des nombreuses missions qu'il prend en charge, le property manager doit nécessairement faire preuve d'une excellente capacité d'adaptation. Au quotidien, il est notamment responsable de :

- **La gestion locative** : encaissement des loyers, optimisation des taux d'occupation pour limiter les vacances locatives, négociation des baux, choix des meilleures assurances.
- **La gestion comptable** : réalisation de reporting, clôture des comptes, gestion de la TVA.
- **La gestion technique** : obtention de labels environnementaux, respect des normes en vigueur, préparation des contrats d'exploitation et de maintenance.
- **La gestion juridique** : rédaction des avenants, création d'un règlement interne.

Pour les entreprises, confier ces tâches à un professionnel dévolu est un excellent moyen de faire fructifier leur patrimoine immobilier sur le moyen terme. C'est également une solution de choix pour quiconque souhaiterait suivre au plus près les dernières tendances de l'immobilier professionnel. En 2022, les espaces de travail ne se conçoivent pas de la même façon qu'il y a 10 ans encore. Le **flex office**, les **objets connectés** et le télétravail sont aujourd'hui des réalités bien établies !

Bon à savoir : Un réseau de professionnels au service de l'humanisation du digital

Le property management agit de concert avec l'asset manager, l'hospitality manager et le community manager immobilier. Par le biais de solutions digitales intuitives, complètes et user friendly, ils collectent les **demandes utilisateurs**, créent des liens entre les différents intervenants, **anticipent les incidents** et y apportent des réponses rapides.

Le virage digital du property management

Depuis quelques années, les professionnels du property management ont bien compris les avantages qu'ils pourraient tirer de la digitalisation.

Digital property management : pour quoi faire ?

La **digitalisation du property management** répond à des objectifs précis :

- **Pour les professionnels de la gestion immobilière :**

Elle permet aux spécialistes du secteur de proposer une véritable plus-value à leurs clients, en leur offrant la possibilité de regrouper au sein d'une même plateforme l'ensemble de leurs activités. Les **plateformes digitales** facilitent la communication entre les différents acteurs impliqués et simplifient la **remontée de l'information**. La digitalisation du secteur est donc propice à une meilleure compréhension du parcours utilisateur et des attentes du client. Les plateformes actuelles offrent, par ailleurs, la possibilité d'intégrer une **market place**, qui permettra aux collaborateurs de réserver un service particulier (location de voiture ou d'une salle de conférence, abonnement à une salle de sport, etc.)

- **Pour les entreprises non spécialisées :**

La digitalisation du property management offre l'opportunité aux sociétés de **faire remonter rapidement l'information auprès des professionnels compétents**. Une salle à réserver ? Un service à demander ? Un loyer à payer ? Une plateforme digitale suffit ! À terme, les applications et les logiciels dédiés pourraient aussi permettre à certaines entreprises de se passer de l'expertise d'une agence spécialisée. L'externalisation n'est pas la voie choisie par tous !

Les acteurs de la digitalisation du property management

Aujourd'hui, l'immense majorité des professionnels de la **gestion immobilière** ont franchi le pas de la digitalisation. Rares sont les entreprises n'ayant pas encore compris les avantages procurés par ce **virage technologique**. En France, parmi les acteurs traditionnels, BNP Paribas Real Estate Property Management fait du digital son cheval de bataille.

Proposant des solutions plus flexibles - et peut-être mieux adaptées au monde du travail d'aujourd'hui - les start-ups ne sont pas en reste. Citons l'exemple de **GetGround**, qui propose une approche originale du métier. À l'image de la **plateforme de ticketing de MerciYanis**, cette solution dispose d'APIs ouvertes, ce qui signifie qu'elle peut facilement être intégrée à vos outils de travail préexistants et/ou futurs ! Aussi bien pensé pour le back office que pour le front office, GetGround propose des fonctionnalités complètes :

- **Booking** : réservation des créneaux de télétravail, gestion des salles de réunion, demande de matériel additionnel.
- **Gestion des espaces** : suivi des demandes d'intervention, gestion des commandes additionnelles.
- **Pilotage du portefeuille immobilier** : mise à jour des actifs, renseignements des informations utiles, paramétrage des niveaux d'autorisation des utilisateurs.
- **Aide à la décision** : suivi des performances des différents services, déclarations d'incidents, taux d'occupation des espaces.
- **Demande d'intervention** : suivi des incidents, traitement des demandes, évaluation de l'intervention.

Vous commencez à nous connaître !

Chez **MerciYanis**, nous aimons discuter avec nos lecteurs des dernières tendances du marché. Vous avez une question à propos de la **digitalisation du property management** ? Vous souhaitez savoir comment les technologies actuelles pourraient simplifier la vie de vos collaborateurs ? N'hésitez pas à **prendre contact avec notre équipe** !

Ce qu'il faut retenir :

- ✓ Le digital property management consiste à sauvegarder et valoriser le parc immobilier détenu par une entreprise
- ✓ Le secteur a depuis longtemps entamé son virage numérique : application dédiée, pilotage à distance, demandes d'intervention centralisées, ...
- ✓ Il existe aujourd'hui des solutions clés en main de digital property management, comme GetGround et MerciYanis

Optimisation des services généraux en cas de sous-location des étages : le guide pour la gestion des espaces de travail

Dans le paysage dynamique de l'immobilier d'entreprise, de plus en plus d'entreprises choisissent de sous-louer des étages de leurs bâtiments. Cette tendance est motivée par la transition vers le flex office et le télétravail, ainsi que par la hausse des coûts de l'immobilier et de l'énergie. Face à cette évolution, les services généraux sont confrontés à de nouveaux défis en termes de gestion et d'organisation de l'environnement de travail.

Être sous-locataire : une contrainte ?

Les responsabilités des services généraux en cas de sous-location

La sous-location d'étages ajoute une couche supplémentaire de complexité à la gestion des services généraux. Ils doivent gérer à la fois les relations avec le propriétaire de l'immeuble, l'entreprise locataire et les prestataires de services externalisés (comme la propreté ou la maintenance).

Relations avec le propriétaire

Les services généraux doivent maintenir une communication ouverte et transparente avec le propriétaire pour s'assurer que tous les aspects du contrat de location sont respectés. Ils doivent également coordonner avec le propriétaire pour toute maintenance ou réparation majeure.

Gestion de la sous-location

Les services généraux doivent également gérer les accords de sous-location. Cela implique de veiller à ce que les sous-locataires respectent les termes de leur accord, de coordonner l'entretien et les réparations dans les espaces sous-loués, et de gérer les conflits éventuels.

Coordination avec les prestataires externalisés

Les services généraux doivent coordonner étroitement avec les prestataires externalisés pour garantir la propreté et l'entretien des espaces de travail. Il est important de définir clairement les responsabilités et les attentes pour éviter les malentendus.

Quid du choix des prestataires ?

En principe, les services généraux d'une entreprise qui sous-loue des espaces n'ont pas l'obligation d'utiliser les mêmes prestataires que l'entreprise locataire. Cependant, cela peut dépendre des termes spécifiques du contrat de location et du contrat de sous-location. Dans certains cas, le contrat de location peut stipuler que certaines fonctions, comme la maintenance du bâtiment, doivent être gérées par un prestataire spécifique. Dans ce cas, les services généraux de l'entreprise qui sous-loue devront travailler avec ce prestataire. Si le contrat de location ne contient pas de telles stipulations, les services généraux de l'entreprise qui sous-loue ont plus de liberté pour choisir leurs propres prestataires. Cela peut leur permettre de choisir des prestataires qui répondent le mieux à leurs besoins spécifiques et à leurs objectifs de gestion de l'environnement de travail (en énergie par exemple). Comme d'habitude, la communication est clé : même si les services généraux peuvent choisir leurs propres prestataires, ils doivent encore coordonner étroitement avec l'entreprise locataire et le propriétaire du bâtiment. Cela peut inclure le partage d'informations sur les travaux de maintenance prévus, la gestion des problèmes qui se posent, et la garantie que toutes les parties respectent leurs obligations contractuelles respectives.

Une gestion facilitée et une autonomie intéressante

Pourquoi choisir la sous-location ?

Selon nous, il y a 5 avantages majeurs à choisir la sous-location :

1. La flexibilité

Pour les entreprises en pleine croissance ou en transition, la sous-location peut offrir une solution temporaire idéale. De plus, cela permet à l'entreprise de déménager ou de réduire son espace de travail plus rapidement si nécessaire.

2. Les économies financières

Les espaces de sous-location peuvent souvent être loués à un tarif inférieur à celui du marché, ce qui peut aider les entreprises à économiser sur les coûts immobiliers. De plus, le sous-bailleur peut récupérer une partie des coûts fixes du bail principal.

3. L'accessibilité à des emplacements de premier ordre

Souvent, les espaces de sous-location sont disponibles dans des bâtiments de premier ordre ou dans des zones hautement désirables où les espaces de location traditionnels peuvent être hors de portée pour certaines entreprises.

4. La réduction des déchets

En sous-louant des espaces inutilisés, les entreprises peuvent contribuer à réduire le gaspillage d'espace commercial et encourager une utilisation plus efficace des ressources immobilières.

5. Les aménagements existants

Les espaces de sous-location sont souvent entièrement aménagés et équipés, ce qui peut permettre aux sous-locataires de s'installer et de commencer à travailler plus rapidement.

Des outils et stratégies pour optimiser la gestion de l'environnement de travail

Même dans le contexte de la sous-location, les services généraux ont le potentiel d'implémenter une variété d'outils pour optimiser la gestion de l'environnement de travail et du bâtiment.

Capteurs d'occupation

Pour surveiller l'utilisation de l'espace en temps réel, ce qui peut être particulièrement utile dans un environnement de bureau flexible. Ils peuvent fournir des informations sur les zones de travail les plus utilisées, aider à optimiser l'utilisation de l'espace et contribuer à réduire les coûts.

Capteurs de consommation d'énergie

Pour surveiller et de gérer la consommation d'énergie, ce qui peut entraîner une réduction significative des coûts. Ils peuvent également aider à identifier les domaines où des améliorations en matière d'efficacité énergétique peuvent être réalisées.

Systèmes de détection de panne

Pour détecter et signaler toute anomalie ou panne au sein du système de chauffage, ventilation et climatisation (CVC) ou d'autres systèmes essentiels du bâtiment. Ces systèmes peuvent aider à prévenir les problèmes majeurs et à planifier les opérations de maintenance de manière plus efficace.

Outils de communication

Pour faciliter la coordination entre les services généraux, les locataires, les sous-locataires et les prestataires de services. Elles peuvent également servir de canal pour la transmission rapide de l'information en cas d'urgence ou de changements importants... et servir aux occupants !

Ces technologies peuvent considérablement améliorer la capacité des services généraux à gérer et à maintenir les espaces de travail. Leur mise en œuvre doit être soigneusement planifiée pour garantir leur conformité avec tous les contrats de location et de sous-location en vigueur, et des partenariats stratégiques avec les prestataires externalisés sera indispensable !

✓ Être sous-locataire entraîne des responsabilités et un travail avec les prestataires choisis par le bailleur

✓ La sous-location a de nombreux avantages, notamment face à la hausse des coûts de l'immobilier et de l'énergie

✓ Les services généraux sous-locataires peuvent malgré tout choisir des stratégies et des outils technologiques pour améliorer la gestion de l'environnement de travail

Maximiser l'expérience collaborateur et faire face aux contraintes du DET : le rôle des locaux

Les attentes des collaborateurs changent. Les directions de l'environnement de travail, en charge du bien-être des collaborateurs, de la propreté et de la maintenance des bâtiments, cherchent des solutions pour répondre à ces nouvelles attentes malgré des contraintes bien réelles. Et si la solution se trouvait dans les locaux ?

Les nouvelles attentes des collaborateurs...

Des tendances générales ressortent et reflètent les préoccupations croissantes des collaborateurs en matière de bien-être, de santé, de durabilité et d'équilibre travail-vie personnelle dans leur environnement de travail.

Bien-être

Aujourd'hui, les collaborateurs attendent davantage de leur expérience en entreprise. Ils recherchent un environnement qui favorise la collaboration, l'innovation et le bien-être. Selon une étude menée par le cabinet de conseil en immobilier JLL, 87% des travailleurs estiment que leur environnement de travail a un impact sur leur bien-être et leur productivité. Les collaborateurs recherchent donc un environnement de travail ergonomique pour réduire les problèmes de santé, des espaces de détente pour gérer le stress et améliorer le bien-être mental, une offre de services cohérente et variée...

Santé

Selon une enquête réalisée par le cabinet d'études Gensler, 92% des employés estiment que la santé et le bien-être sont des facteurs importants pour évaluer la qualité de leur environnement de travail. Ça nous paraît logique, pourtant quelques actions ne sont pas toujours prises en compte par les entreprises. Une action phare depuis 2 ans est par exemple la promotion des mesures de sécurité et de prévention des risques professionnels (surtout quand on connaît le nombre d'accidents français au travail...). On retrouve aussi bien sûr la volonté d'avoir des espaces de travail propres et hygiéniques pour réduire la propagation des maladies et favoriser la santé générale, un facteur qui s'est révélé fondamental après la crise de Covid19. Les directions de l'environnement de travail étaient d'ailleurs sur le front pour adapter les services de propreté de leurs entreprises ! Enfin, il faut proposer des conditions de travail optimales, notamment en termes d'éclairage, de température et de qualité de l'air.

Durabilité

Selon une étude menée par le cabinet d'architectes HOK, 61% des employés considèrent l'engagement de leur entreprise en matière de durabilité comme un facteur important dans leur satisfaction au travail. Et si on en croit tous les réaménagements et déménagements de toutes les grandes entreprises post-Covid, c'est une certitude qui n'est pas prête de changer : on parle même aujourd'hui d'hospitality management.

💡 Vous pouvez lire [notre article sur cette nouvelle tendance ici](#)

Pour ce qui est de la durabilité, on pense par exemple à la gestion des déchets, des énergies renouvelables, la mesure de sa consommation énergétique, la régulation de la clim / du chauffage...

Mais aussi à la création d'espaces de travail plus respectueux : matériaux durables, utilisation efficace et raisonnée des ressources, une conception axée sur la durabilité... On en reparle juste après !

L'addition de tous ces sujets participe à une expérience collaborateur cohérente et optimale. Et bien sûr sur tous ces sujets, MerciYanis est une solution pertinente pour les directions de l'environnement de travail.

... Au centre du travail des DET

Les directions de l'environnement de travail jouent un rôle crucial pour répondre à ces attentes et créer des espaces de travail qui favorisent la satisfaction et la productivité des collaborateurs.

En charge de répondre à ces sujets

Depuis la crise Covid, les directions de l'environnement de travail (DET) ont vu le spectre de leurs missions augmenter, et devenir de plus en plus stratégiques pour les entreprises. Je m'explique : les DET sont chargés de gérer contrats et relations avec le prestataire de propreté (fondamental post-Covid), mais aussi la maintenance du bâtiment (de plus en plus stratégique pour plus de durabilité et respect environnemental), et du bien-être des collaborateurs (vaste sujet). L'organisation, la disposition, le réaménagement des locaux est une solution presque évidente pour répondre à ces sujets et attirer / retenir les talents. Les DET doivent s'équiper... mais avec un budget qui reste serré et des contraintes importantes.

Mais face à des contraintes réelles

Contraintes budgétaires

Réaménager ou créer de nouveaux bureaux , ça peut vite coûter cher. Achat de mobilier, mise en place de nouvelles installations, intégration de technologies modernes... c'est un investissement conséquent. Sans oublier les nœuds logistiques : planification, différents prestataires, coordination des travaux, interruption du travail...

Limitations de l'espace existant

Dans de nombreuses entreprises, l'espace disponible peut être limité (et déménager n'est pas toujours envisageable !). Les contraintes liées à la taille et à la configuration des locaux peuvent rendre difficile la création d'espaces de travail collaboratifs, de zones de détente ou de salles de réunion suffisamment spacieuses.

Contraintes de conformité réglementaire

Les entreprises doivent respecter des réglementations et normes en matière de santé, de sécurité et d'accessibilité dans leurs locaux. Les directions de l'environnement de travail doivent tenir compte de ces contraintes lors de la conception ou du réaménagement des bureaux, ce qui peut ajouter une complexité supplémentaire...

Résistance au changement

N'oublions pas les occupants : le changement peut être difficile pour certains collaborateurs. La gestion du changement et la communication efficace sont essentielles pour obtenir l'adhésion et la collaboration des occupants !

L'aménagement des locaux : la solution clé ?

Les avantages pour les entreprises

Comme je le disais plus haut, les entreprises font de plus en plus ce choix pour répondre aux nouvelles attentes des collaborateurs et du monde d'aujourd'hui plus largement. Il faut revoir les espaces en entreprise après l'apparition du flex office, du télétravail, et de la conscience environnementale. On revient sur quelques avantages majeurs à l'aménagement de ses locaux, et on vous parle d'**Isofis**, spécialiste français en la matière, juste après 👁👁

Optimisation de l'espace

Les espaces de travail mal agencés peuvent entraîner une perte d'efficacité et de productivité. En réaménageant ou en créant de nouveaux bureaux, on optimise l'utilisation de l'espace, favorisant ainsi une meilleure collaboration, une circulation fluide et une organisation plus efficace.

Réponse aux nouvelles attentes

Les nouvelles attentes des collaborateurs en matière d'environnement de travail nécessitent parfois des changements structurels et fonctionnels. Réaménager ou rénover est alors une solution indispensable !

💡 Isofis a écrit un article sur [les nouveaux modes de travail et comment ils impactent la vie au bureau](#)

Amélioration du bien-être et de la productivité

Des espaces de travail conçus de manière ergonomique, confortable et agréable peuvent avoir un impact positif sur le bien-être des collaborateurs, leur motivation et leur productivité. En créant un environnement de travail propice à la santé et au bien-être, les directions de l'environnement de travail peuvent favoriser la performance globale de l'entreprise.

Attraction et rétention des talents

Ce pourquoi on fait tout ça. On le sait, l'attractivité des entreprises et la rétention des talents est un enjeu majeur aujourd'hui. Un environnement de travail moderne, confortable et adapté aux besoins des collaborateurs peut contribuer à attirer de nouveaux talents et à fidéliser les employés existants. Les entreprises qui investissent dans leurs locaux en tant qu'élément clé de l'expérience collaborateur peuvent se démarquer de leurs concurrents sur le marché du recrutement !

Isofis, acteur français du réaménagement et de la rénovation des locaux

Isofis et **MerciYanis** partagent des valeurs communes autour du travail bien fait, des relations humaines de client à prestataire, et de la vision des locaux de demain. Spécialisés dans la conception et la réalisation d'espaces de travail sur-mesure collaboratifs et inspirants, l'équipe s'adapte à vos besoins, envies et budgets, et c'est là sa force.

Face aux nouvelles attentes citées tout au long de cet article et aux contraintes des DET, Isofis est convaincu de la pertinence et de l'importance de son travail et accompagne ses clients [du réaménagement d'un espace à une rénovation ou aménagement total](#). On vous laisse avec des images et le [lien vers leur portfolio de projets](#) pour vous projeter vous et votre entreprise ! 🏢

Ces sujets vous parlent ? N'hésitez pas à contacter **Isofis** ou **MerciYanis**, on sera ravis de discuter de vos projets ! 😊

Ce qu'il faut retenir

- ✓ Les attentes des collaborateurs ont changé, entre santé, durabilité et expérience.
- ✓ Les DET, en charge de ces sujets, font face à de nombreuses contraintes pour y répondre.
- ✓ La rénovation, l'aménagement ou le réaménagement des locaux peut être une solution de choix, et Isofis est l'entreprise française spécialiste pour des entreprises de 10 à 250 collaborateurs.

Pour ou contre le flex office ?

Les postes de travail fixes sont-ils sur le point de devenir ringards ? C'est en tout cas ce que laisse entendre le développement sans précédent du **flex office**. Il faut dire que la crise sanitaire liée à la pandémie du Covid-19 a contribué à rebattre les cartes de l'organisation des espaces de travail.

Le **flex office**, que l'on pourrait traduire par « bureau mobile », est un **mode d'organisation des espaces** au sein d'une entreprise selon lequel les collaborateurs ne disposent pas de postes de travail attitrés. Accompagné de son ordinateur, de son smartphone ou de sa tablette, le collaborateur peut s'installer à l'endroit qu'il souhaite, qu'il s'agisse d'un bureau, d'une alcôve, d'une cafétéria ou d'un rooftop.

Popularisé dans les années 1990 par certaines multinationales américaines, le concept de **flex office** a progressivement gagné ses galons dans les années 2010, sous l'impulsion de Sanofi ou de la Société Générale. La crise sanitaire et le développement du **télétravail** encouragent aujourd'hui les entreprises françaises à en évaluer la pertinence.

Pourquoi le flex office revient-il à la mode ?

Vous vous demandez pourquoi le **flex office** est aujourd'hui si populaire ? Voici les explications les plus souvent avancées.

Baisser les coûts de structure

Sous l'impulsion du télétravail, le nombre de postes de travail vacants explose. Le développement du home office encourage donc les entreprises à réduire la surface de leurs bureaux et à en repenser l'organisation ainsi que l'entretien, afin de ne plus payer pour des bureaux vides grâce au **nettoyage à l'usage**. C'est pour cette raison que le **flex office** est perçu par certaines entreprises comme une opportunité de réduire la surface des **bureaux**, et par conséquent les coûts de structure liés à l'immobilier. Une étude menée par BNP Paribas Real Estate courant 2020 révélait que 60 % des entreprises françaises souhaitaient renégocier leur bail ou leur loyer professionnel. 36 % d'entre elles s'apprêtaient à réduire leur surface.

Réduire le stress des collaborateurs

Dans une organisation de type **flex office**, les collaborateurs choisissent leur poste de travail en fonction de leurs besoins du moment. La possibilité de travailler seul ou en groupe et l'opportunité de profiter d'espaces de détente contribuent bien entendu à diminuer le stress lié au monde professionnel. Ce **bien-être au travail** est aussi une manière d'**améliorer l'expérience collaborateur au quotidien**.

Bon à savoir : le stress des salariés français pose question

Une étude réalisée en 2017 par le cabinet Stimulus montrait que près d'un quart des salariés français se trouvaient dans un état d'« hyperstress ». Le manque d'autonomie faisant partie des causes les plus fréquemment avancées, la liberté induite par le flex office pourrait-elle changer la donne ?

Promouvoir le management bienveillant

Opter pour le **flex office**, c'est encourager les managers à faire davantage confiance en la capacité du personnel à se responsabiliser et à mener à bien leurs projets. En découle nécessairement un type de **management nouveau**, davantage centré sur le **pilotage** que la surveillance. Le bureau mobile aide donc les collaborateurs à prendre conscience du rôle primordial qu'ils jouent au sein de la société. Bien entendu, cette transition nécessite un véritable accompagnement des managers, mais également l'adoption de **solutions informatiques** pertinentes. Les outils collaboratifs nouvelle génération permettent de fluidifier les échanges entre les managers, les employés et l'équipe de l'environnement de travail.

Lutter contre la routine

Au travail comme à la maison, la routine est souvent néfaste à l'efficacité et au bien-être, tout particulièrement lorsqu'elle s'accompagne d'une absence de questionnement sur le sens des tâches que l'on réitère chaque jour. Les possibilités nouvelles offertes par le **bureau mobile** peuvent à ce titre être considérées comme une solution efficace pour les entreprises soucieuses de la motivation de leurs collaborateurs. Selon une étude menée en 2019 par l'agence Qapa, plus de la moitié des travailleurs français avouent s'ennuyer au travail.

Le flex office fait aussi des sceptiques !

Des salariés peu enclins à travailler en flex office ?

Une étude publiée en juin 2021 par la chaire Essec Workplace Management suggère qu'obtenir un bureau fermé demeure la priorité de près de 65 % salariés, que ce dernier soit personnel ou partagé. Selon cette étude, seuls 4 % des sondés se déclarent favorables au **flex office**. De fortes disparités existent cependant selon l'âge, le statut et le sexe des personnes interrogées. Le **bureau mobile** est ainsi plus populaire auprès des hommes que des femmes, des cadres que des employés et des plus jeunes que des aînés.

Des difficultés pour s'approprier l'espace

Si la flexibilité offerte par le **bureau ouvert** est appréciable, ce mode d'organisation peut également créer des tensions entre les collaborateurs. Chasse anxieuse à la meilleure place, sentiment de déclassement chez les managers, difficultés à s'approprier l'espace... Les questions soulevées sont nombreuses.

La nécessité de repenser l'espace

L'efficacité d'une organisation de type **flex office** repose sur la capacité de l'entreprise à aménager judicieusement les espaces de travail. Certains devront nécessairement être pensés pour les échanges informels, d'autres pour le travail individuel, les derniers pour répondre aux besoins plus techniques. Pouvez-vous imaginer un graphiste ou un comptable travailler sans équipement adapté ? Cet aménagement représente bien entendu un coût important pour l'entreprise.

Les outils connectés au service du flex office

L'adoption ou non du **flex office** repose avant tout sur les besoins spécifiques de l'entreprise et sur sa vision managériale. Pour que la transition s'effectue naturellement, il sera important de **bien penser l'organisation des espaces** et de favoriser la communication entre les différents membres de l'équipe. Investir dans des logiciels ou des **solutions IoT spécialisés** font partie des options à envisager.

La liberté offerte aux salariés dans le cadre d'un flex office nécessite une **gestion parfaite des locaux**. En assurant la bonne **traçabilité des interventions**, notre **outil connecté de gestion des services généraux et de la propreté** vous aidera à améliorer rapidement l'**expérience collaborateur**, mais également à piloter plus facilement vos bâtiments. De la **remontée des incidents au pilotage des interventions**, **MerciYanis** vous garantit une expérience clé en main.

Que vous soyez pour ou contre le flex office, la maintenance de vos locaux et le **nettoyage à l'usage** n'auront jamais été aussi simples. Comme quoi, la **technologie**, ça a souvent du bon !

Ce qu'il faut retenir :

- ✓ Dans une organisation de type flex office, il n'existe pas de postes de travail attribués.
- ✓ Le flex office s'inscrit principalement dans une logique de réduction des coûts de structure.
- ✓ L'autonomie induite par le flex office pourrait permettre aux collaborateurs de se sentir plus à l'aise dans leur environnement de travail, et donc de se montrer plus efficaces.

Gestion énergétique et développement durable des bâtiments

Arroser l'efficacité, enraciner la durabilité, et récolter des bénéfices

Energy management : définition, avantages, exemples à mettre en place

Comment faire un bon audit énergétique ?

Crise énergétique : des solutions pour les entreprises

Comment l'IoT peut vous aider à développer des bâtiments verts et intelligents ?

Quels labels et certifications pour les bâtiments et les environnements de travail ?

Label HQE : obtenez des points grâce à MerciYanis



Energy management : définition, avantages, exemples à mettre en place

L'**energy management**, vous n'en avez jamais entendu parler ? La mise en place d'une politique innovante de **gestion énergétique** pourrait pourtant être un avantage précieux pour votre entreprise, d'un point de vue financier, écologique et réglementaire. Spécialement pour vous, on fait le point sur la question !

Energy management, de quoi parle-t-on en fait ?

L'energy management est une politique systémique visant à réduire les **dépenses énergétiques** au sein de l'entreprise. Elle se traduit par la mise en place d'actions concrètes aux différents niveaux de la pyramide hiérarchique. L'**energy management** s'inscrit dans une vision sociétale globale - la nécessité de réduire l'**empreinte carbone** - et un cadre réglementaire spécifique - la **loi ELAN**.

💡 Vous voulez en savoir plus sur les objectifs énergétiques des entreprises et la loi ELAN ? On a écrit [cet article](#) sur le sujet.

En France, le décret tertiaire de la loi ELAN (loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) invite les entreprises de service à réduire substantiellement leur **consommation énergétique** à l'horizon 2030. Malheureusement, plus de la moitié des bureaux professionnels français appartiennent aux catégories E,F et G du Diagnostic de Performance énergétique (DPE), qui constituent les trois classes les moins économes... L'energy management prend, dans ce contexte, toute son importance.

L'energy management repose sur trois grands piliers :

- L'amélioration des **performances énergétiques des bâtiments**, qui passe souvent par des investissements structurels importants ;
- L'acquisition d'outils de contrôle dernier cri, très utiles pour assurer le **suivi de la consommation énergétique d'un bâtiment** ;
- L'apprentissage des **écogestes** par les collaborateurs.

Quels sont les avantages de l'energy management ?

L'**energy management** a, avant tout, pour fonction de répondre aux normes réglementaires en vigueur en matière de **dépenses énergétiques**. Cette politique est également susceptible de fournir un **avantage concurrentiel** à votre entreprise pour d'autres raisons. Les voici !

Réaliser des économies

L'apprentissage des écogestes, la mise en place d'une **politique globale de réduction énergétique** et l'achat d'équipements spécifiques constituent un atout indéniable pour votre structure. En appréhendant plus finement vos postes de consommation les plus importants, vous serez en mesure de rectifier facilement le tir. L'investissement initial sera rapidement amorti.

Améliorer l'image de votre entreprise

L'energy management est la voie à suivre si vous souhaitez **attirer à vous les talents** issus des jeunes générations. Peut-être plus que leurs aînés, ces derniers accordent une grande importance à l'image de la structure professionnelle dans laquelle ils travaillent. Par ailleurs, le déploiement d'une **politique de réduction énergétique** pourrait favoriser le développement de nouveaux partenariats commerciaux et attirer les investisseurs. L'**environnement** est un sujet noble. Il serait donc dommage d'en faire fi.

Fidéliser vos collaborateurs

Ça ne vous aura pas échappé, les Français sont de plus en plus préoccupés par les **questions énergétiques**. C'est bien entendu le cas des membres de votre entreprise. Développer une politique de réduction énergétique constitue donc un excellent moyen de fidéliser vos collaborateurs. N'est-on pas plus à même de fournir un travail de qualité lorsqu'on est fier de la structure dans laquelle on travaille ? La réponse est évidemment oui !

Bon à savoir : Qu'est-ce que la norme ISO 50001 ?

Publiée le 15 juin 2011 par l'Organisation internationale de normalisation, la norme ISO 50001 est un modèle de **management de l'énergie** destiné à toutes les organisations, privées comme publiques. Son objectif ? Fournir aux entreprises des **solutions concrètes** visant à réduire leur consommation énergétique et à diminuer leur **empreinte carbone**.

Comment instaurer une politique d'energy management efficace ?

L'efficacité d'une politique d'energy management repose sur plusieurs grands principes. Comme on est sympa chez **MerciYanis**, nous nous faisons un plaisir de vous les dévoiler. C'est parti !

Effectuer un état des lieux

Dans un premier temps, il s'agira de prendre le temps d'**analyser le fonctionnement énergétique** de votre entreprise, en mettant en lumière les **postes de consommation** les plus importants. Cet audit vous permettra d'identifier les bâtiments et les équipements avec le plus gros potentiel d'amélioration.

Estimer la consommation de référence

Aucune **politique énergétique** ne serait efficace sans objectif clairement défini. Dans un second temps, il sera donc impératif que vous fixiez une **consommation de référence**. Elle vous permettra de chiffrer concrètement l'**amélioration de la performance énergétique** dans vos bâtiments.

Déployer un plan de comptage

Bien entendu, pour vous faire une idée concrète de vos **économies d'énergie**, il s'agira d'installer, dans des lieux stratégiques de votre entreprise, des **dispositifs de comptage**. Ces derniers permettront d'accroître votre visibilité sur votre consommation en eau, en gaz et en électricité.

Analyser l'efficacité de vos actions

Pour être pérenne, votre démarche d'energy management doit faire l'objet d'un suivi régulier. C'est pourquoi il est important d'incorporer à votre SI des outils capables d'**analyser en temps réel** vos données de consommation, de les exporter et de les stocker. En matière d'énergie, la **traçabilité** est reine.

L'IoT au service du bâtiment vert !

Chez MerciYanis, nous estimons que le **bâtiment vert** est l'avenir de l'entreprise. Pour vous aider à atteindre vos **objectifs énergétiques**, nous avons développé, pour vous, des **solutions** très simples à déployer. Notre philosophie est très claire sur ce point : nous estimons qu'une entreprise n'a pas besoin de se ruiner pour réduire son empreinte carbone. Parmi les solutions que nous proposons ?

- Les **capteurs de consommation** : placés à des endroits stratégiques, ils vous aideront à repérer des écarts anormaux entre votre consommation énergétique actuelle et votre **consommation moyenne**.
- Les **capteurs de lumière** : plus besoin de vous demander si toutes les ampoules ont bien été éteintes en fin de journée. Nos capteurs généreront une alerte automatique si cela n'est pas le cas. La promesse d'**économies substantielles** !
- Les **capteurs de fuite d'eau** : Les fuites d'eau sont bien souvent constatées lorsqu'il est trop tard. Elles peuvent avoir un impact négatif sur votre **rendement énergétique**, particulièrement si elles se situent au niveau d'une arrivée d'eau chaude.

Vous voulez optimiser vos dépenses énergétiques ?

Pour plus d'informations sur nos outils et nos **capteurs** d'**energy management**, **prenez contact avec MerciYanis**. Notre équipe se fera un plaisir d'échanger avec vous autour de ce sujet passionnant et de vous présenter plus en détail nos solutions ! 😊

Ce qu'il faut retenir :

- ✓ L'energy management a pour objectif de réduire les dépenses énergétiques au sein de l'entreprise.
- ✓ Cette démarche permet notamment de répondre aux exigences formulées par le décret tertiaire de la loi ELAN.
- ✓ Les capteurs connectés font partie des solutions à envisager pour améliorer l'efficacité énergétique au sein de l'entreprise.

Comment faire un bon audit énergétique ?

À moins de vivre sur Mars, impossible de passer à côté de l'urgence climatique ! Depuis la promulgation de la loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique), les entreprises cherchent des solutions concrètes pour équiper leurs locaux et répondre aux enjeux d'aujourd'hui. L'**audit énergétique** fait partie des pistes à explorer.

L'audit énergétique, quèsaco ?

Vous vous demandez en quoi l'audit énergétique pourrait être bénéfique à votre entreprise ? Les raisons sont nombreuses.

La fonction de l'audit énergétique

L'**audit énergétique** consiste à définir et planifier un programme de travaux afin d'améliorer les performances énergétiques d'un bâtiment. Il est réalisé par un professionnel qualifié n'entretenant aucun lien de nature à porter atteinte à son indépendance vis-à-vis du mandataire. L'audit pourra indifféremment être mené par un bureau d'études, une société d'architecture, une entreprise certifiée « RGE offre globale » ou un diagnostiqueur immobilier certifié.

Le rapport final du patrimoine audité établit notamment :

- les possibilités d'évolution et d'aménagement du bâti ;
- la hiérarchie des travaux à effectuer ;
- le calendrier de mise en œuvre ;
- le coût de l'investissement ;
- les économies énergétiques escomptées à court, moyen et long terme.

Le cadre légal de l'audit énergétique

L'**audit énergétique** répond à une volonté de développer une société plus respectueuse de l'environnement. Il s'inscrit dans un cadre légal bien défini :

- le décret « éco-énergie tertiaire » de la loi ELAN impose ainsi une réduction des consommations énergétiques des parcs tertiaires français de 40 % dès 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050. Cette obligation ne s'applique qu'aux bâtiments de surface supérieure ou égale à 1 000 m² ;
- les personnes morales de droit privé doivent réaliser un bilan de leurs émissions de gaz à effet de serre. Cette obligation s'applique aux entreprises de plus de 500 personnes implantées en France métropolitaine ;
- Le rapport sur la responsabilité sociétale et environnementale (RSE) doit, quant à lui, préciser les « postes significatifs d'émissions de gaz à effet de serre générées du fait de l'activité de la société, notamment par l'usage des biens et services qu'elle produit ».

Audit énergétique, quels avantages pour les entreprises ?

Toutes les entreprises auraient intérêt à optimiser les performances énergétiques de leurs bâtiments. À cet égard, l'**audit énergétique** apparaît comme une démarche « gagnant-gagnant », puisqu'il permet :

- **De réduire les coûts de production** : maîtriser sa consommation énergétique, c'est optimiser les coûts de fonctionnement de l'installation. L'impact sur le compte d'exploitation est réel ;
- **De travailler l'image de marque de l'entreprise** : les citoyens sont aujourd'hui particulièrement attentifs à la participation des sociétés aux enjeux solidaires et éthiques ;
- **D'accroître le bien-être des collaborateurs** : la qualité de l'environnement de travail est essentielle lorsque l'on souhaite attirer les meilleurs talents. L'audit énergétique pourra déboucher sur des mesures RSE concrètes, à l'image de l'installation d'un **capteur de qualité d'air-CO₂** ;
- **D'améliorer la qualité des produits** : réaliser un **audit énergétique**, c'est optimiser la régularité des conditions de production. La stabilité de la **température et de l'hygrométrie** sera ainsi assurée. Les sources de contamination et les rebuts de production diminueront.

Des conseils pour optimiser votre audit énergétique

Pour assurer la pertinence de votre audit énergétique, concentrez-vous sur ces points clés.

Impliquer l'ensemble de l'entreprise

Pour que l'audit débouche sur des mesures concrètes, il est impératif d'impliquer l'ensemble de l'entreprise. Comment mobiliser le management, les collaborateurs et les équipes techniques ? En créant des postes de responsables énergie opérationnels. Des solutions mutualisées ou externalisées existent pour les petites entreprises dans lesquelles l'énergie influence peu le bilan. Lors de l'**audit énergétique**, le spécialiste « maison » et l'expert extérieur travailleront de concert pour établir une dynamique cohérente, motivante et pérenne.

Faire appel au bon spécialiste

Le spécialiste auquel vous ferez appel devra fournir la preuve de sa qualification et de son expérience. Assurez-vous de sa capacité à choisir des solutions financièrement viables. Votre prestataire devra apporter une vision originale au projet et définir précisément les opportunités d'action.

Les spécialistes peuvent obtenir une qualification auprès d'organismes tels que le LNE (Laboratoire national de métrologie et d'essais), l'OPQIBI (Organisme de qualification de l'ingénierie) ou l'AFNOR (Association française de normalisation). Ces qualifications constituent un excellent moyen de garantir l'indépendance et la neutralité de l'intervenant.

Soigner le cahier des charges

La qualité du cahier des charges participera à la réussite de l'audit. Ce document essentiel mentionnera, notamment :

- La fonction de **l'audit énergétique** : est-il réalisé dans l'optique de mettre en œuvre un plan d'action concret ? Ou prend-il la forme d'un simple bilan ?
- **La check-list des informations nécessaires** à la réalisation de l'audit : chaque bâtiment fera l'objet d'un examen approfondi visant à faciliter le travail de l'intervenant. Voici les informations à fournir :

- la description synthétique des principes constructifs ;
 - l'évaluation des caractéristiques architecturales, urbaines et climatiques du bâti ;
 - un contrôle du fonctionnement des installations ;
 - un examen des modes de gestion des énergies.
- **Le planning détaillé de l'audit** précisera la chronologie des différentes interventions
- signature de l'accord de confidentialité ;
 - présentation du site ;
 - temps de dialogue entre l'expert et le correspondant énergie ;
 - préparation des audits approfondis.

- **Les résultats envisagés :** les préconisations d'économies d'énergie devront être classées par ordre d'importance. Elles pourront, par exemple, concerner

- la formation et la sensibilisation du personnel et des collaborateurs ;
- l'optimisation du processus d'exploitation des installations, à l'image de la conduite de procédés ou de la mise en place d'une **politique de maintenance** ;
- les travaux structurels à réaliser, nécessitant des investissements plus lourds.

Envie de discuter des bienfaits de l'audit énergétique ?

Notre catalogue s'enrichit chaque jour de capteurs connectés qui peuvent servir votre stratégie RSE. Certains surveillent la **consommation électrique** du bâtiment, d'autres la **montée en charge** à la suite d'une accumulation d'eau. Chez MerciYanis, nous considérons l'IoT comme un allié pour piloter l'**environnement de travail**. Simples à implémenter, nos solutions vous aideront à réduire vos **dépenses énergétiques**.

N'hésitez pas à **nous laisser vos coordonnées** si ces sujets vous intéressent et nous pourrons échanger sur vos problématiques :)

Ce qu'il faut retenir :

- ✓ L'**audit énergétique** a pour fonction d'optimiser la consommation énergétique d'un bâti
- ✓ Il répond à des enjeux sociaux, environnementaux et politiques majeurs
- ✓ La qualité du cahier des charges contribuera à la pertinence de l'audit

Crise énergétique : des solutions pour les entreprises

La crise énergétique touche tout le monde, y compris les entreprises... et leurs bâtiments. Comment propriétaires, locataires et occupants de bâtiments tertiaires peuvent-ils faire face à cette crise pour éviter des conséquences trop lourdes ?

Crise énergétique : quelles conséquences pour l'immobilier tertiaire ?

Les entreprises face à la crise énergétique

La crise énergétique affecte la disponibilité et le coût de l'énergie dont les entreprises ont besoin pour fonctionner. Les augmentations de prix de l'énergie peuvent réduire leur rentabilité, tandis que les pénuries d'énergie peuvent entraîner des interruptions de production et des retards dans les livraisons. C'est un vrai coup dur... et en même temps, ça peut être un moyen de changer leurs habitudes et de répondre aux préoccupations environnementales croissantes, en adoptant des pratiques commerciales durables et en réduisant leur consommation d'énergie. Nous y viendrons plus bas.

La crise énergétique a également un impact important sur l'immobilier tertiaire, car les bâtiments commerciaux, les bureaux et les centres commerciaux consomment généralement une quantité considérable d'énergie pour le chauffage, la climatisation, l'éclairage et autres services.

💡 Nous parlons chiffres dans notre article [Bâtiments tertiaires : conseils pour l'efficacité énergétique](#)

En cas de pénurie ou d'augmentation des coûts de l'énergie, il est souvent difficile de maintenir les coûts d'exploitation sous contrôle. En réponse, les propriétaires peuvent être amenés à investir dans des améliorations énergétiques, et les locataires peuvent également être encouragés à adopter des pratiques éco-responsables.

Des conséquences différentes entre locataires et propriétaires ?

Nous savons que cette question est légitime, et qu'il est facile pour les deux parties de se renvoyer la balle. Pour autant, c'est dommage car un temps précieux et de réels changements sont perdus dans ce duel interminable. On fait le point sur la réalité :

- Les **propriétaires** sont responsables des coûts d'exploitation des bâtiments, notamment des coûts énergétiques, et sont donc plus directement touchés par les augmentations de prix de l'énergie. Ils sont également responsables des décisions d'investissement pour améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments.
- Les **locataires**, quant à eux, peuvent être affectés par des augmentations de prix de l'énergie sous la forme de coûts de location plus élevés ou de charges supplémentaires. Ils peuvent également être confrontés à des coûts supplémentaires pour améliorer l'efficacité énergétique de l'espace qu'ils occupent, bien que cela dépende de leur contrat de location.

On règle le débat ici : il n'y a pas de privilégié face à l'autre, car les propriétaires et les locataires ont des rôles différents à jouer dans la gestion de l'impact de la crise énergétique sur les bâtiments tertiaires. Les propriétaires sont responsables de l'investissement dans les améliorations énergétiques, tandis que les locataires peuvent adopter des pratiques économes en énergie au quotidien dans leur usage. Propriétaires et locataires de l'immobilier tertiaire et doivent collaborer pour minimiser leur impact sur les coûts et la durabilité !

La vie au bureau et sa gestion s'adaptent face à ces enjeux

Nouvelles manières de consommer le bâtiment

La crise énergétique a un impact important sur la manière dont les propriétaires et les locataires de l'immobilier tertiaire consomment leur bâtiment. Les augmentations des coûts de l'énergie et les pénuries peuvent pousser les propriétaires à investir dans des technologies plus efficaces sur le plan énergétique pour réduire leur consommation d'énergie et réduire les coûts d'exploitation. On trouve de nouvelles solutions pour faire des économies d'énergie, et on tente de trouver des solutions durables, long-terme : cette crise arrive dans un contexte de réchauffement climatique, où toutes les solutions sont bonnes à prendre et à instaurer sur le long terme.

La présence et l'usage bousculés

Les augmentations de prix de l'énergie incitent les entreprises à réduire leur consommation d'énergie en limitant le nombre de personnes présentes dans le bâtiment ou en réduisant les heures de fonctionnement. Par exemple, le siège de Danone a décidé de fermer son bâtiment le vendredi pour réduire sa consommation d'énergie. Grâce à la généralisation du télétravail, il n'y a pas de perte de productivité ou d'efficacité. Du gagnant-gagnant, en somme ! Évidemment, cette solution ne peut être mise en place que dans des entreprises qui permettent le télétravail... Cette crise peut donc aussi inciter les entreprises qui ne l'avaient pas encore fait à adopter des pratiques de travail plus flexibles, telles que le travail à distance ou les horaires flexibles. En fin de compte, la crise énergétique peut conduire à des changements significatifs dans la façon dont les entreprises utilisent leurs bâtiments, y compris la manière dont ils planifient et organisent leur travail et la manière dont ils interagissent avec leurs clients !

Des leviers pour faire des économies pour tous les rôles

Pour les propriétaires

On en vient aux solutions ! Pour les propriétaires de bâtiments tertiaires, les leviers pour faire des économies d'énergie sont plus larges, car ils sont responsables de l'ensemble de l'exploitation du bâtiment.

1. Investir dans l'efficacité énergétique :

Les propriétaires peuvent investir dans des équipements plus efficaces, tels que des systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation plus modernes et plus économes en énergie, des fenêtres et portes isolantes, des éclairages à LED, etc. Ils peuvent également installer des **systèmes de contrôle énergétique** pour surveiller et gérer la consommation d'énergie.

2. Gestion de la maintenance :

Les propriétaires peuvent assurer une maintenance régulière des équipements, des systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation, des canalisations et des conduits pour éviter les pertes d'énergie inutiles. **MerciYanis propose ce type de solutions.**

3. Sensibilisation des locataires :

Les propriétaires peuvent également travailler en collaboration avec les locataires pour les sensibiliser aux pratiques économes en énergie et les encourager à les adopter. Ils peuvent également mettre en place des incitations pour les locataires, tels que des réductions de loyer pour les entreprises qui adoptent des pratiques économes en énergie.

4. Certification de bâtiments durables :

Les propriétaires peuvent également chercher à obtenir une certification de bâtiment durable, telle que la certification LEED ou BREEAM, qui leur permettra d'optimiser l'efficacité énergétique du bâtiment et d'améliorer leur image auprès des locataires et des investisseurs. MerciYanis a d'ailleurs permis à Siaci Saint Honoré de passer de **"Très bon" à "Excellent" sur leur certification HQE.**

En investissant dans l'efficacité énergétique, en gérant efficacement la maintenance et en travaillant avec les locataires pour adopter des pratiques économes en énergie, les propriétaires peuvent réduire leur consommation d'énergie, réaliser des économies et améliorer la durabilité de leur bâtiment.

Pour les locataires

1. Sensibilisation et éducation :

Les locataires doivent être informés des pratiques économes en énergie et des avantages de les adopter, comme éteindre les lumières lorsqu'ils quittent une pièce, réduire l'utilisation de la climatisation et utiliser des ordinateurs portables plutôt que des ordinateurs de bureau avec tours.

2. Amélioration de l'efficacité énergétique :

Les locataires peuvent investir dans des équipements économes en énergie tels que des appareils de chauffage et de refroidissement, des éclairages à LED et là encore des ordinateurs portables.

3. Optimisation de l'espace de travail :

Ils peuvent réorganiser leur espace de travail pour réduire la consommation d'énergie. Par exemple, placer des postes de travail près des fenêtres pour profiter de la lumière naturelle, ou utiliser des cloisons pour réduire l'espace à chauffer ou à climatiser !

4. Contrôle de l'utilisation d'énergie :

Les locataires peuvent installer des capteurs de mouvement et des minuteries pour contrôler l'utilisation de l'énergie dans leur espace de travail. Les capteurs peuvent détecter la présence de personnes et allumer ou éteindre automatiquement les lumières en fonction de la présence. Chez MerciYanis, nous proposons des **capteurs qui détectent la présence** pour améliorer la **gestion des espaces**.

Pour les collaborateurs / occupants

Le rôle des collaborateurs ou occupants est crucial. Voici quelques propositions simples et concrètes pour les impliquer :

1. Sensibilisation :

Il est important d'informer les occupants du bâtiment sur l'importance de la réduction de la consommation d'énergie. Des campagnes de communication internes peuvent être organisées pour expliquer les objectifs et les actions à mettre en place.

2. Utilisation des équipements :

Les occupants peuvent adopter des comportements économes en énergie comme on le disait plus haut : éteindre des lumières lorsqu'ils quittent une pièce, utiliser des ordinateurs portables plutôt que fixes, arrêter des équipements électroniques lorsqu'ils ne sont pas utilisés, etc. Ça paraît être du bon sens, mais on a oublié toutes ces petites règles face au confort..!

3. Réduction de la climatisation :

Les occupants peuvent réduire la consommation d'énergie liée à la climatisation en utilisant des stores ou des rideaux pour protéger les fenêtres du soleil, en évitant d'ouvrir les fenêtres pendant les heures chaudes de la journée, ou en augmentant la température de quelques degrés.

4. Réduction du chauffage :

Ils peuvent également réduire la consommation d'énergie liée au chauffage en portant des vêtements chauds plutôt que d'augmenter la température de la pièce, en réduisant l'utilisation de l'air conditionné, etc.

5. Utilisation de matériaux durables :

Les occupants peuvent également contribuer à la réduction de la consommation d'énergie en utilisant des matériaux durables, tels que du papier recyclé, ou en adoptant des pratiques de recyclage et de gestion des déchets.

Sans surprise, cette crise vient s'ajouter à des problématiques long terme de réchauffement climatique et de changement de la vie au bureau. La Workplace n'est pas morte pour autant (nous on l'adore ♡) : il faut juste mieux l'adapter au monde d'aujourd'hui !

Vous voulez mettre une de ces solutions en place et tout gérer depuis un seul endroit ?

MerciYanis est une **plateforme** reliée à des **objets connectés** pour gérer et centraliser les métiers de l'environnement de travail. Prêts à proposer des locaux sains, sûrs, agréables et durables ? **On en parle ici** !

Ce qu'il faut retenir :

- ✓ La crise énergétique a des conséquences certaines pour l'immobilier tertiaires, tant du point-de-vue des propriétaires que des locataires
- ✓ Cette crise pousse les bâtiments tertiaires à s'adapter et à changer leurs habitudes de gestion et de consommation du bâtiment
- ✓ Il existe des solutions pour faire des économies, qui touchent propriétaires, locataires, et occupants

Objectifs énergétiques des entreprises : comment l'IoT peut vous aider à développer des bâtiments verts et intelligents ?

Entré en vigueur le 1er octobre 2019, le décret tertiaire de la **loi ELAN** (loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) invite les entreprises de services à réduire de façon massive leur **consommation énergétique** à l'horizon 2030. Plusieurs solutions pourraient permettre aux sociétés de remplir cet objectif ambitieux, parmi lesquelles l'adoption de l'IoT et le déploiement d'outils connectés au sein des locaux.

Dépenses énergétiques : un enjeu stratégique pour les entreprises

Pour l'entreprise, l'optimisation des dépenses énergétiques répond autant à des enjeux politiques, écologiques que budgétaires. Négliger leur importance serait une erreur.

Les dépenses énergétiques pèsent dans la balance financière des sociétés

Nous n'allons pas vous l'apprendre. Les dépenses énergétiques liées à votre activité professionnelle représentent une part significative du budget de votre entreprise. L'optimisation de ces charges constitue, à ce titre, un enjeu stratégique majeur. Dans une perspective globale, elle s'intègre dans un vaste processus de transition énergétique.

En France, le secteur tertiaire participe à hauteur de 15 % à la consommation d'énergie totale, pour un volume d'environ 250 TWh consommés à l'échelle du pays ([source](#)). Lorsqu'on examine le parc immobilier des sociétés de services, une prédominance de locaux énergivores est à déplorer. Près de 60 % des bureaux professionnels sont en effet classés dans les catégories E, F et G... les trois classes du Diagnostic de performance énergétique (DPE) les moins économes. Nous sommes loin des **bâtiments verts et intelligents** espérés par beaucoup !

Les principales sources de consommation énergétique des entreprises

Dans l'entreprise, les sources de **consommation énergétique** sont multiples. Toutes n'ont, cependant, pas le même impact sur les dépenses totales.

- Le chauffage : il représente environ **50 % des dépenses énergétiques totales**. Essentiel au bien-être de vos collaborateurs, il pourra être optimisé par l'adoption de bons gestes au quotidien, le déploiement d'outils connectés de suivi ou des investissements structurels massifs.
- L'éclairage : une véritable politique d'entreprise peut, là aussi, permettre d'effectuer des **économies d'énergie** substantielles. Pensons, par exemple, à l'installation d'ampoules basse consommation ou à l'utilisation d'un logiciel de pilotage à distance. Idéal pour ne laisser aucune lumière allumée inutilement !
- La climatisation : mal utilisée, elle s'avère un gouffre financier pour l'entreprise. En deçà de 26 °C à l'intérieur de la pièce, il est généralement recommandé d'utiliser un simple ventilateur, qui présente l'avantage d'être moins énergivore qu'une climatisation.
- Les équipements électroniques et électriques : le mode veille des ordinateurs, des imprimantes et des photocopieurs est à proscrire. Il représente un poste de consommation électrique très important.

La loi ELAN : un nouveau cadre énergétique pour les entreprises du tertiaire

Inclus dans la loi ELAN, le décret tertiaire contraint les entreprises à effectuer des économies d'énergie substantielles dans les bâtiments à usage tertiaire de plus de 1 000 m².

Quelles sont les nouvelles conditions énergétiques à respecter ?

L'immobilier tertiaire n'a diminué que de 4 % ses émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2015. Pour respecter la trajectoire fixée par le législateur, l'article L. 111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation invite les entreprises du secteur tertiaire à réduire leur consommation énergétique à hauteur de :

- 40 % d'ici 2030
- 50 % d'ici 2040
- 60 % d'ici 2050

Cette réduction sera calculée en fonction des dépenses énergétiques d'une année de référence, qui ne pourra pas être antérieure à l'exercice 2010. Tous les bâtiments publics et privés dans lesquels sont exercées des activités tertiaires, existant à la date de publication de la loi ELAN, sont concernés si la surface de plancher est supérieure ou égale à 1 000 m². L'obligation s'applique donc à 800 millions des 960 millions de m² que compte aujourd'hui le parc immobilier tertiaire français.

Bon à savoir : quid des nouveaux bâtiments ?

Pour les bâtiments tertiaires construits après le 24 novembre 2018, la réglementation exigera un niveau de consommation d'énergie fixé pour chaque type d'activité. Elle s'exprimera en valeur absolue.

Comment atteindre ces objectifs énergétiques ?

Pour atteindre ces objectifs ambitieux, l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) recommande aux entreprises françaises de mettre en place **un certain nombre d'actions** :

- Améliorer les performances énergétiques des bâtiments.
- Investir dans des outils de contrôle nouvelle génération, qui permettent d'assurer un **suivi efficace de la consommation énergétique**.
- Faire évoluer les comportements des collaborateurs.

Les outils connectés proposés par MerciYanis s'intégreront, à ce titre, parfaitement dans cette logique de transition énergétique bien nécessaire. On vous explique pourquoi.

Les outils IoT au service des bâtiments verts et intelligents

Chez MerciYanis, nous pensons que d'importantes **économies d'énergie** peuvent être réalisées sans nécessité d'effectuer des travaux structurels lourds. L'adoption des bons outils connectés permettra, à terme, de profiter d'une parfaite compréhension des données énergétiques des locaux. Il s'agira ensuite de les analyser pour les traduire en économies d'énergie. Voici quelques solutions faciles à mettre en place qui s'offrent à vous.

Installez des capteurs de consommation aux endroits stratégiques

Raccordés à votre compteur d'eau ou d'électricité, nos capteurs vous enverront une alerte dès qu'ils détecteront un delta inhabituel entre votre consommation énergétique actuelle et votre consommation moyenne. Vous aurez alors tout loisir de prendre les mesures que vous jugerez adéquates. Un outil essentiel pour optimiser, sans vous ruiner, vos charges énergétiques.

Veillez à bien éteindre vos lumières !

De la même manière, nos capteurs de lumière vous permettront d'être alertés si certaines de vos ampoules n'ont pas été correctement éteintes. Des oublis répétés nuisent, bien entendu, aux **performances énergétiques de vos locaux**.

Vous souhaitez optimiser vos dépenses de chauffage ? Nos capteurs vous préviendront automatiquement si l'une de vos portes est restée ouverte. Puisque le chauffage représente près de 60 % des dépenses énergétiques des entreprises du tertiaire, mieux vaut prévenir que guérir, vous ne trouvez pas ?

Récoltez des données pour bien les analyser

Grâce à MerciYanis, prenez de la hauteur sur vos bâtiments et tirez-en des enseignements directement exploitables. [Découvrez notre catalogue de capteurs](#) pour vous aider à répondre à la loi ELAN. Les données collectées par nos capteurs et boutons connectés reliés à notre [plateforme de ticketing](#) vous aideront à garder un œil sur l'historique des interventions. Elles sont en effet facilement exportables pour être intégrées dans des **rapports de traçabilité**.

Avec nos **solutions IoT**, identifiez les patterns comportementaux ou structurels néfastes à l'efficacité énergétique de vos bâtiments. Il ne vous restera qu'à prendre les mesures qui s'imposent. Sur ce point, nous vous faisons pleinement confiance !

Ce qu'il faut retenir :

- ✓ L'optimisation des dépenses énergétiques est un objectif fondamental pour les entreprises françaises.
- ✓ La loi ELAN invite les sociétés du secteur tertiaire à réduire, de façon drastique, leur consommation dans les prochaines décennies. Des mesures concrètes doivent être prises.
- ✓ L'adoption de l'IoT et d'outils connectés pourrait permettre aux entreprises de mieux comprendre les axes d'amélioration de leurs bâtiments et d'en améliorer l'efficacité énergétique.

Quels labels et certifications pour les bâtiments et les environnements de travail ?

Dans le contexte actuel, il devient essentiel pour les entreprises de démontrer leur engagement à l'égard du développement durable. Les labels écologiques pour les bâtiments et les environnements de travail sont un moyen efficace de le faire. Cet article explique comment les obtenir, et pourquoi ils sont importants pour la sobriété énergétique et le confort des travailleurs.

Pourquoi les labels sont-ils importants ?

Un peu d'explications d'abord.

Les labels écologiques pour les bâtiments ne sont pas seulement des certifications, c'est un message qu'envoie l'entreprise aux talents, aux investisseurs, aux clients. Les bâtiments labellisés ont un impact significativement moindre sur l'environnement et contribuent à la création d'un environnement de travail sain et confortable.

De plus, ils démontrent aux clients, aux investisseurs et aux parties prenantes que votre entreprise est sérieusement engagée dans la protection de l'environnement.

C'est d'autant plus vrai qu'il est difficile d'obtenir ces labels : cela prend du temps, coûte souvent de l'argent, demande une transparence et du temps aux équipes en charge de les demander (nous en parlerons sûrement dans un prochain article 🤖).

Quels labels pour les bâtiments ?

Il existe plusieurs labels internationaux et nationaux qui visent à évaluer la performance environnementale des bâtiments. Voici quelques-uns des plus connus :

1. **LEED** (Leadership in Energy and Environmental Design)

C'est une norme internationale de certification des bâtiments verts basée sur des points. Les bâtiments sont évalués sur différents critères tels que l'efficacité énergétique, la qualité de l'air intérieur, l'utilisation de matériaux écologiques et la durabilité du site.

2. **BREEAM** (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

Il s'agit de la méthode d'évaluation environnementale la plus utilisée pour les bâtiments. Elle couvre une large gamme de critères environnementaux et est largement utilisée en Europe.

3. **HQE** (Haute Qualité Environnementale)

C'est une norme française qui vise à limiter les impacts environnementaux d'un bâtiment tout en assurant un environnement sain et confortable pour ses occupants.

Quels labels pour l'environnement de travail ?

Il existe aussi plusieurs labels et certifications qui évaluent et reconnaissent les efforts des entreprises pour créer des environnements de travail confortables et sains pour leurs employés.

1. **WELL Building Standard**

C'est une certification basée sur des performances qui évalue les attributs d'un bâtiment qui affectent la santé et le bien-être des occupants. Les critères évalués comprennent la qualité de l'air, l'accès à la lumière naturelle, l'acoustique, l'ergonomie, et la possibilité de faire de l'exercice physique.

2. **Fitwel**

C'est une certification de bâtiment qui vise à soutenir des environnements plus sains pour les occupants. Les critères évalués comprennent l'accessibilité à une alimentation saine, la promotion de l'activité physique, l'accès à la nature, et la qualité de l'air et de l'eau.

3. **Label Great Place to Work**

C'est un label qui évalue la qualité de l'environnement de travail en termes d'atmosphère, de leadership, de fierté, de camaraderie, et de rémunération équitable. Il s'agit d'un label global qui est reconnu dans de nombreux pays.

4. **Norme ISO 45001**

C'est une norme internationale qui fournit un cadre pour améliorer la sécurité des employés, réduire les risques sur le lieu de travail et créer de meilleures conditions de travail dans le monde entier.

L'obtention de ces labels nécessite des efforts délibérés pour améliorer l'environnement de travail, notamment en améliorant la qualité de l'air et de l'eau, en assurant un éclairage adéquat, en promouvant l'activité physique, et en fournissant des espaces de travail confortables et ergonomiques.

Le processus d'obtention de ces labels peut également impliquer des enquêtes auprès des employés pour obtenir des retours d'information sur l'environnement de travail.

Comment MerciYanis aide les entreprises à obtenir ces labels ?

Si vous doutez encore de l'importance de ces labels, sachez que selon une étude de l'Université de Californie, les bâtiments verts certifiés LEED se vendent à un prix 2-3% supérieur par rapport aux bâtiments non certifiés, tout en ayant des loyers plus élevés et des taux d'occupation plus élevés. Impressionnant, non ?

J'ai mieux : selon une étude de l'Université de Harvard, les employés qui travaillent dans des bâtiments verts certifiés ont un score cognitif de 26% plus élevé, dorment mieux et sont plus productifs que ceux qui travaillent dans des bâtiments non certifiés !

🔑 **MerciYanis** a d'ailleurs aidé l'équipe chez Diot-Siaci à obtenir leur certification HQE grâce à nos **boutons connectés** et **QR codes** pour les occupants : **je vous laisse découvrir notre travail ensemble ici.**

Il en va de même pour la qualité de l'environnement de travail. L'Université de Harvard a constaté que les améliorations de la qualité de l'air intérieur peuvent réduire l'absentéisme lié à la maladie de 4,4%, et l'Université de Syracuse a montré que les employés qui travaillent dans des environnements certifiés pour le bien-être rapportent un niveau de satisfaction plus élevé et se sentent plus engagés dans leur travail.

🔑 Manutan a remporté plusieurs fois le prix de Great Place to Work, notamment grâce aux **capteurs de qualité de l'air** installés par MerciYanis : **vous pouvez voir les 3 dispositifs mis en place ici.**

Avez-vous mis en place des labels ou certifications dans votre entreprise ?

Si oui, ressentez-vous son importance (recrutement, investissements, image de marque..) ?

Si non, qu'est-ce qui vous retient (coût, temps, difficulté du process) ?

Ce qu'il faut retenir :

- ✓ Les labels écologiques pour les bâtiments ne sont pas seulement des certifications, c'est un message qu'envoie l'entreprise.
- ✓ Il existe plusieurs labels tant dans la durabilité du bâtiment que pour l'environnement de travail.
- ✓ MerciYanis peut aider les entreprises à obtenir ces labels grâce à ses solutions.

Label HQE : obtenez des points grâce à MerciYanis

De nos jours, le secteur du bâtiment compte parmi les plus énergétiques et polluants. C'est pour cela qu'il est important d'intégrer les enjeux du développement durable sur l'ensemble d'un projet immobilier.

Une certification connectée et orientée smart building

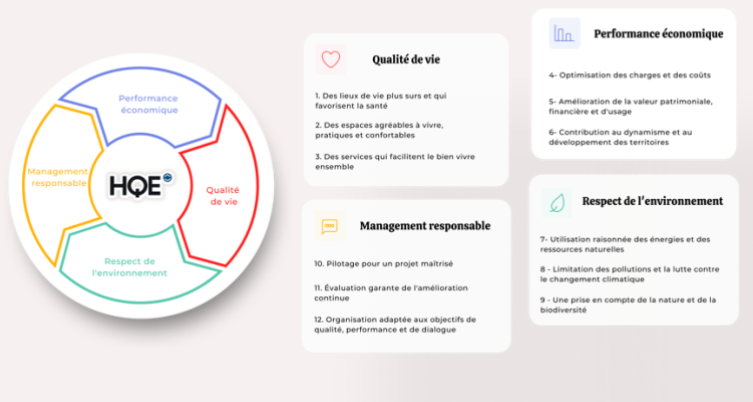
Qu'est-ce que le label HQE ?

Le label HQE (Haute Qualité Environnementale) est un label de certification pour les bâtiments. Il est décerné aux bâtiments qui répondent à des critères stricts en matière de qualité environnementale, de confort et de santé pour les collaborateurs. Elle a été mise en place en France, en 1995 par l'Association pour la Maîtrise de l'Énergie (ADEME), en collaboration avec des professionnels du bâtiment et de l'aménagement. Le label HQE vise à améliorer la performance énergétique et environnementale des bâtiments, tout en garantissant un niveau élevé de confort pour les personnes qui y travaillent.

Plus généralement, il concerne la globalité du cycle de vie d'un bâtiment et il est constitué de 4 catégories :

- La qualité de vie
- La performance économique
- Le respect de l'environnement
- Le management responsable

MerciYanis reprend d'ailleurs ce schéma pour établir sa **politique RSE** :



Enfin, on notera qu'il y a plusieurs niveaux de certification HQE, allant de la certification "base" à la certification "excellence". Le niveau de certification dépend du niveau de performance environnementale et de confort atteint par le bâtiment. Plus le bâtiment répond à de nombreux critères de certification, plus son niveau de certification sera élevé.

Les domaines d'application

L'impact environnemental

Le label HQE est principalement axé sur l'environnement. Il évalue un bâtiment en termes de consommation d'énergie, d'eau, de gestion des déchets, de confort, de qualité de l'air, d'émission de polluants et de bruit. Elle permet donc de garantir que le bâtiment respecte un certain niveau de qualité environnementale, en prenant en compte l'ensemble des impacts de son fonctionnement sur l'environnement. En obtenant cette certification, le bâtiment peut bénéficier de différents bénéfices directs comme la réduction des coûts du bâtiment, mais aussi indirects agissant positivement sur l'image de marque et la compétitivité de l'entreprise. C'est aussi l'opportunité d'attester les performances environnementales d'un bâtiment, de les valoriser et de s'engager dans une logique d'amélioration continue de ses performances. Certes, les bâtiments HQE ne sont pas à 100% écologiques. En revanche, ce sont les plus performants sur le plan énergétique.

La qualité de vie au travail

Le label HQE s'inscrit dans une stratégie globale du bien-être au travail. Grâce à cette démarche, les collaborateurs sont plus heureux, plus motivés et plus performants. L'obtention de cette certification entraîne naturellement une reconnaissance en tant qu'acteur responsable et peut attirer de nouveaux talents. En améliorant les conditions environnementales d'un bâtiment, elle contribue indirectement à améliorer la qualité de vie au travail des personnes qui y travaillent. Par exemple, en garantissant une bonne qualité de l'air, en veillant à une bonne gestion des déchets et en limitant les nuisances sonores.

MerciYanis et la certification HQE

Investir dans l'IoT et les objets connectés pour performer en RSE

Les principales sources de consommation énergétique des entreprises sont diverses. Le chauffage représente la moitié de ces dépenses. On retrouve en suivant l'éclairage, la climatisation et les équipements électroniques et électriques. De plus, la quantité d'énergie consommée par une entreprise peut varier en fonction de sa taille et de son secteur d'activité.

💡 Si le sujet vous intéresse, nous avons d'ailleurs écrit un article sur [les objectifs énergétiques des entreprises](#)

Investir dans **l'Internet des objets (IoT)** et les objets connectés peut être un moyen pour les entreprises de performer en matière de responsabilité sociétale des entreprises (RSE). En effet, en utilisant ces technologies, les entreprises peuvent collecter des données en temps réel sur leur fonctionnement et leur environnement, ce qui leur permet d'identifier des opportunités pour améliorer leur performance en matière de RSE. Par exemple, en utilisant des capteurs connectés, les entreprises peuvent mesurer en temps réel leur consommation d'énergie et d'eau, et ainsi mettre en place des actions pour réduire leur empreinte environnementale. De même, en utilisant des objets connectés pour surveiller la santé et le bien-être des employés, les entreprises peuvent améliorer les conditions de travail et renforcer leur responsabilité sociale. En outre, le déploiement d'outils connectés de suivi peut permettre leur optimisation et ainsi faire de réelles économies financières et énergétiques.

MerciYanis et **l'energy management**

Des capteurs pour l'efficacité énergétique

MerciYanis a tout ce qu'il vous faut pour vous aider à développer votre bâtiment vert et intelligent, voici une liste non-exhaustive des objets connectés qui correspondent à cet effet

- **Les capteurs de qualité d'air, d'humidité et de température** pour répondre au plan de sobriété et superviser les actions de votre stratégie RSE
- **Les capteurs de montée en charge** qui généreront une alerte en cas de fuite ou d'accumulation d'eau suspecte
- **Les capteurs de consommation** pour mieux comprendre la consommation d'eau et d'électricité des différents appareils

Des boutons et QR codes pour les collaborateurs

Nos boutons connectés, nos QR codes et notre **plateforme de ticketing** permettront à vos collaborateurs de signaler rapidement la moindre anomalie et ainsi d'améliorer la gestion des problèmes au sein de leur entreprise. De plus, les collaborateurs sont impliqués : ils deviennent davantage proactifs. MerciYanis devient donc un vrai atout en termes de QVT. Siaci Saint Honoré est le cas d'usage pouvant illustrer ces propos. En effet, notre solution leur a permis d'atteindre un niveau supérieur en termes de certification HQE suite à une amélioration du confort et de la santé des occupants. **MerciYanis** vous donne les armes pour permettre l'obtention de certifications, et notamment du label HQE.

Ce qu'il faut retenir :

- ✓ Le label HQE est décerné à des bâtiments qui respectent des règles strictes pour l'environnement et la qualité de vie au travail.
- ✓ L'IoT est tout indiqué pour aider à obtenir ce label et performer en RSE
- ✓ MerciYanis propose des solutions pour la QVT et pour la gestion de la consommation énergétique, ainsi répondre aux enjeux actuels et vous permettre de gagner des points pour la certification HQE !



Vous avez aimé ce que vous avez lu ?
Génial !
Si vous voulez une démo : [Cliquez ici](#) :)

À bientôt !

MerciYanis

merciyanis.com

hello@merciyanis.com

07 57 59 17 91

@merciyanis