

Réduire la consommation des bâtiments tertiaires et se mettre en conformité

Les études pour connaître vos bâtiments.

Plaquette
Octobre 2026

Enjeux

Ce que coûte un mauvais ordre de décisions

Remplacer une chaudière, refaire une ventilation, isoler une façade : chaque décision conditionne les suivantes. Prises séparément, elles peuvent conduire à un équipement surdimensionné, à des interventions à reprendre, ou à un investissement lourd sur un bâtiment dont l'usage va changer.

Le bâtiment et ses installations se lisent ensemble. C'est ce que fait AD VITAM Bâtiment & Énergie : l'architecte et le bureau d'études étudient le même site, sur une même base, et vous remettent une seule analyse.

Exploitation

La facture énergétique

Elle continue de courir tant que rien n'est décidé.

Réglementation

L'exposition réglementaire

Objectifs 2030, 2040 et 2050 du décret tertiaire, déclaration annuelle sur OPERAT, audit énergétique tous les quatre ans pour les entreprises concernées.

Investissement

L'ordre des interventions

Un équipement remplacé avant l'enveloppe, une façade isolée sans traiter la ventilation : l'ordre des interventions pèse sur leur coût.

La question d'entrée

Quelle décision devez-vous prendre, et qu'est-ce qui vous empêche aujourd'hui de la prendre ?

Bâtiments concernés

Santé et autonomie

Hôpitaux, cliniques, EHPAD

Enseignement

Lycées, internats, campus

Logistique et entreprises

Plateformes logistiques, entrepôts, sièges

Commerce

Grandes et moyennes surfaces, commerces

Hôtellerie et restauration

Hôtels, cuisines collectives

Sport et loisirs

Piscines, centres aquatiques, gymnases

Patrimoine public

Mairies, bâtiments administratifs

Patrimoines multi-sites

Groupes, réseaux d'établissements

Obligations

Deux régimes distincts, souvent confondus

Décret tertiaire · Éco Énergie Tertiaire

Surfaces tertiaires de 1 000 m² ou plus

Bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments à usage tertiaire totalisant 1 000 m² ou plus : réduction de la consommation d'énergie finale par rapport à une consommation de référence, ou atteinte d'une valeur absolue fixée par arrêté.

-40 % **-50 %** **-60 %**
2030 2040 2050

Déclaration annuelle des consommations sur la plateforme OPERAT. Les résultats peuvent être mutualisés sur tout ou partie d'un patrimoine.

Audit énergétique obligatoire · loi DDADUE

Entreprises consommant 2,75 GWh par an ou plus

Depuis le 1^{er} octobre 2025, l'obligation dépend de la consommation d'énergie finale et non plus de la taille de l'entreprise.

≥ 2,75 GWh/an	Audit énergétique tous les quatre ans, couvrant au moins 80 % de la consommation.
≥ 23,6 GWh/an	Système de management de l'énergie certifié, au plus tard le 11 octobre 2027.
Échéance	Premier audit des entreprises nouvellement concernées au plus tard le 11 octobre 2026 ; un plan d'action découle ensuite de ses recommandations.

Après l'audit, il reste à décider quelles interventions engager, dans quel ordre et pour quel budget.

Un même site peut relever du décret tertiaire sans atteindre le seuil de l'audit, et une entreprise peut dépasser ce seuil sans posséder de surfaces tertiaires importantes.

L'audit réglementaire est réalisé par un bureau d'études qualifié. Lorsqu'il existe déjà, l'étude Bâtiment & Énergie part de ses résultats et le complète sur l'état du bâti et l'évolution des usages. Rien n'est mesuré deux fois.

Moments où la question se pose

La remise d'un audit

Les recommandations sont là ; reste à les ordonner.

La déclaration OPERAT

L'écart à l'objectif 2030 devient visible.

Un équipement en fin de vie

Avant de le remplacer à l'identique.

Un budget d'investissement

Avant de l'arrêter pour plusieurs années.

Un changement d'usage

Quand le bâtiment doit aussi évoluer.

Sources : décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 (décret tertiaire) ; loi n° 2025-391 du 30 avril 2025 (DDADUE), entrée en vigueur sur ce point le 1^{er} octobre 2025 ; ministère de la Transition écologique.

Services

Trois services, engagés séparément

AD VITAM intervient par des études et accompagne la mise en conformité. Chaque service répond à une question précise ; la maîtrise d'œuvre fait l'objet d'une convention distincte.

01

Connaître l'existant

Visite commune de l'architecte et des bureaux d'études, relevé laser du bâtiment (jumeau numérique), collecte des données disponibles : factures, déclarations OPERAT, audit existant, plans, données de GTB.

Vous obtenez : un état de l'existant partagé, la consommation de référence, le jumeau numérique du bâtiment.

02

Étude Trajectoire Bâtiment & Énergie

Plusieurs scénarios comparés sur une même base, puis une trajectoire de mise en conformité avec son calendrier sur dix ans.

Vous obtenez : pour chaque scénario, le coût estimé, le gain attendu et l'écart restant par rapport aux objectifs ; le document Trajectoire.

03

Maîtrise d'œuvre

Conception et maîtrise d'œuvre de la solution retenue, avec les bureaux d'études, par une convention distincte.

Vous obtenez : la mise en œuvre de la trajectoire que vous avez retenue.

Qui fait quoi

L'architecte et les bureaux d'études dans la même mission

AD VITAM — le bâtiment

Lecture de l'existant et jumeau numérique, usages et fonctionnement, enveloppe et façades, confort d'été, accessibilité, potentiel de transformation, programmation, conception et maîtrise d'œuvre.

Bureaux d'études — l'énergie et les installations

Consommations, chauffage, ventilation, climatisation, eau chaude sanitaire, régulation et GTB, simulations, scénarios énergétiques, investissements et économies, audit réglementaire.

Une seule stratégie pour le bâtiment et ses installations, plutôt que deux études parallèles.

Étapes

Une validation à chaque étape

Chaque étape répond à une question précise et se termine par une courte note de validation, signée par vous. L'étape suivante n'est engagée qu'avec votre accord.

À chaque note, quatre suites sont possibles : poursuivre, attendre une donnée, reprendre un point, ou arrêter. Arrêter est aussi un résultat utile : ne pas engager d'intervention inutile a une valeur.

01 / Connaître l'existant

Dans quel état sont le bâtiment et ses installations, et quelle est la consommation de référence ?

Validation : l'état de l'existant et la consommation de référence.

02 / Comparer les scénarios

Quelles orientations sont possibles, pour quel coût et quels gains ?

Validation : les orientations à approfondir.

03 / Fixer la trajectoire

Que faire, dans quel ordre et à quel horizon ?

Validation : la trajectoire retenue et son calendrier.

04 / Maîtrise d'œuvre

Comment mettre en œuvre la trajectoire retenue ?

Validation : l'engagement de la mission, par une convention distincte.

Le déroulé détaillé figure dans le document Méthode.

En option

Suivi annuel

Une fois par an, les consommations réelles sont comparées à la trajectoire, et la trajectoire est ajustée si besoin.

Jumeau numérique

Le jumeau numérique

AD VITAM relève les bâtiments avec son propre scanner laser Leica BLK360. Le relevé produit un nuage de points en trois dimensions et des vues sphériques des locaux : c'est le jumeau numérique du bâtiment tel qu'il existe.

Ce double numérique se consulte à distance. On s'y déplace de pièce en pièce, on y mesure une surface, une hauteur ou une épaisseur, on y repère une installation, sans retourner sur place. L'architecte, les bureaux d'études et vos équipes techniques travaillent sur la même base, ce qui réduit l'incertitude sur l'existant.

Le jumeau numérique accompagne toute la trajectoire : il sert de référence aux études, permet de visualiser les scénarios dans le bâtiment réel avant de décider, et garde la trace de l'état d'origine, que l'on retrouve des années plus tard.



Jumeau numérique · nuage de points, scanner Leica BLK360, relevé AD VITAM

Naviguer

Se déplacer dans le bâtiment à distance, grâce aux vues sphériques.

Mesurer

Surfaces, volumes, hauteurs et épaisseurs, relevés sur le nuage de points.

Partager

Une même base pour l'architecte, les bureaux d'études et vos équipes.

Visualiser

Les scénarios replacés dans le bâtiment existant, avant de décider.

Retrouver

Des années plus tard, l'état du bâtiment avant intervention.

Équipe

AD VITAM, atelier d'architecture du bâti existant

AD VITAM est un atelier d'architecture installé à Ruffec, en Charente, fondé en 2020 par Yann Bacquet, architecte DPLG. Il compte près de trois cents projets sur le bâti existant, en Charente, Deux-Sèvres et Vienne.

Sur chaque mission Bâtiment & Énergie, un bureau d'études qualifié prend en charge l'analyse énergétique et technique des installations. L'atelier apporte la lecture du bâti, la faisabilité et la maîtrise d'œuvre architecturale.

≈ 290

projets sur le bâti existant depuis 2020

50

études de faisabilité

BLK360

scanner laser Leica, en propre

Bureaux d'études

Proposer à vos clients la suite de leur audit

Après un audit, vos clients demandent ce qu'il faut faire du bâtiment, dans quel ordre et pour quel budget. AD VITAM construit cette réponse avec vous : vous gardez votre client et la mission énergie, l'atelier apporte l'analyse du bâti, la faisabilité et la maîtrise d'œuvre architecturale. Le client reçoit une seule proposition et un seul document.

Patrimoines multi-sites

Décider où agir en premier

Le décret tertiaire permet de mutualiser les résultats sur tout ou partie d'un patrimoine. Pour un groupe ou un établissement qui gère plusieurs sites, la question devient : sur quels bâtiments agir en premier pour tenir l'objectif global ?

La même méthode et les mêmes livrables s'appliquent à chaque site, dans le cadre d'un contrat-cadre.

Mesurer à partir de la consommation de référence. Chaque scénario indique le gain attendu et l'écart restant par rapport à vos objectifs. AD VITAM n'annonce aucun pourcentage d'économie à l'avance.

Contact

Préparer un premier échange

Un premier échange permet de situer votre site par rapport aux obligations et de préparer la visite.

Si vous les avez : les surfaces, les consommations des trois dernières années, l'audit énergétique ou les déclarations OPERAT, la liste des équipements.

AD VITAM

Atelier d'architecture (SASU)
Ruffec, Charente, Nouvelle-Aquitaine
contact@ad-vitam.tech
06 52 86 31 25

AD VITAM Bâtiment & Énergie est une offre d'AD VITAM pour les bâtiments tertiaires existants, menée avec un bureau d'études qualifié.

Votre interlocuteur

Yann Bacquet
architecte DPLG
fondateur AD VITAM

E-mail

contact@ad-vitam.tech

Téléphone

06 52 86 31 25

Site

ad-vitam.tech/fr/energie