

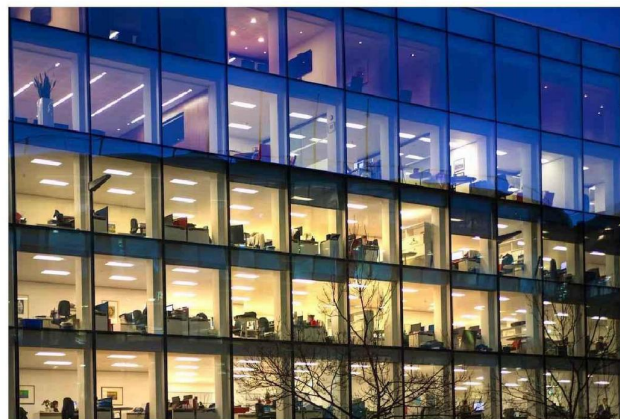


# Immobilier tertiaire : ces données énergétiques collectées par le CSTB visent à accélérer le verdissement des bâtiments non résidentiels

Amélie Luquin

April 27, 2026

Segmentation typologique, simulation énergétique, analyse de l'occupation réelle... Dans un rapport, le Centre scientifique et technique du Bâtiment (CSTB) et ses partenaires listent les freins à la transition écologique des immeubles de bureaux, commerces ou encore entrepôts.



Composé de bâtiments non résidentiels, le parc tertiaire français représente près de 15% de la consommation énergétique nationale.

Après trois années de travaux, le projet **Demeter (pour DonnEes et ModEles sur les bâtiments TERtiaires)** s'achève avec la publication d'un rapport final et la mise

à disposition de l'ensemble des livrables. Ce programme - lauréat de l'appel à projets de l'Ademe « Vers des bâtiments responsables » de 2022 - vise à **améliorer la connaissance et le pilotage énergétique du parc tertiaire français**, composé de bâtiments non résidentiels : centres commerciaux, entrepôts logistiques, immeubles de bureaux...

Ce parc représente **plus d'un milliard de m<sup>2</sup> et près de 15% de la consommation énergétique nationale**, selon l'observatoire BâtiZoom de l'Ademe.

## **Dispersion de la mémoire technique**

---

Concrètement, la recherche, **pilotée par le Centre scientifique et technique du Bâtiment (CSTB), en partenariat avec l'Observatoire de l'Immobilier durable (OID), Efficacity, Orange et Arcora**, a révélé plusieurs freins : un inventaire incomplet (granularité, exhaustivité et transparence méthodologique), des difficultés à identifier les usages réels des bâtiments tertiaires (notamment en raison de la mixité d'usage), une dispersion de la mémoire technique ou encore des limitations d'accès à certaines données expertes qui compliquent leur utilisation.

## **3000 bâtiments à la loupe**

---

Résultat, le projet Demeter a permis de produire différents livrables constituant de belles avancées. Tout d'abord, il propose une **analyse inédite des données matérielles de 3 000 bâtiments représentant 25 millions de m<sup>2</sup>, grâce à la plateforme R4RE de l'OID**. Cette dernière, qui se penche sur la résilience des

bâtiments, comprend un module d'analyse des risques climatiques, et un module d'analyse des enjeux de biodiversité.

Depuis mars 2024, la cartographie Bat-Adapt Territoires vient compléter ces outils et propose un module d'analyse climatique à destination des collectivités territoriales afin de mieux connaître les matériaux systèmes et énergies utilisés dans les bâtiments.

Ensuite, le projet livre **une segmentation typologique du parc de bureaux, conçue par Arcora**, facilitant l'estimation des performances thermiques et la construction de scénarios de rénovation à grande échelle.

Demeter propose aussi une **méthodologie de simulation énergétique développée par Efficacity**, combinant analyse de sensibilité et calibration bayésienne pour fiabiliser les modèles malgré des données d'entrée parcellaires.

Une **analyse de l'occupation réelle a aussi été menée par le CSTB et Orange**, pour démontrer **le potentiel des données de téléphonie mobile** afin d'affiner les profils d'occupation des bâtiments et enrichir les modèles énergétiques.

## **Des recommandations structurantes**

---

Le rapport final invite à **renforcer et optimiser l'inventaire national**, à améliorer la catégorisation d'usage, à valoriser les données réglementaires dans

des cadres sécurisés et à structurer la mémoire technique du parc.

L'ensemble converge vers un besoin central : une infrastructure nationale capable d'**agréger et d'interopérer les données**, rôle tout indiqué pour la **Base de Données nationale des Bâtiments (BDNB) du CSTB**, en sa qualité d'agrégateur de bases nationales.

*Accéder au rapport et aux livrables sur la [Librairie en ligne de l'Ademe](#).*