

2025

ÉNERGIE
CARBONE
EAU
DÉCHETS
EFFICACITÉ
SOBRIÉTÉ
PERFORMANCE
USAGES
ECO-ÉNERGIE TERTIAIRE
RE 2020
TAXINOMIE
NORMES

BAROMETRE DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES BATIMENTS

DÉCEMBRE 2025

ÉDITO

2030 : toujours plus proche, un peu plus loin

Les années passent et les premières échéances environnementales se rapprochent. En matière de décarbonation, les enjeux ont atteint une certaine maturité dans le secteur immobilier et les regards sont désormais tournés vers 2030 – première date décisive pour le secteur tertiaire et premier point de passage majeur en vue de la neutralité carbone à l'horizon 2050.

Pour s'y préparer au mieux, l'Observatoire de l'Immobilier Durable propose chaque année un exercice de retour au réel. Grâce à la participation de 53 contributeurs en 2025, nous sommes en mesure d'évaluer l'avancée du parc au regard des objectifs fixés.

Or, cette année, la copie globale est mitigée. Après avoir observé une diminution claire des consommations ces dernières années, force est de constater qu'en 2024 les efforts ont fléchis, au point que pour certaines typologies la tendance s'est inversée. En effet, le secteur immobilier n'a pas su s'extraire d'une tendance de fond qui a renvoyé la consommation nationale à la hausse. La baisse des prix de l'énergie ou le contrecoup des efforts de sobriété sont des facteurs parmi d'autres pouvant expliquer ce rebond. Mais on pourrait regretter de ne pas avoir su suffisamment capitaliser sur les progrès accomplis, pour pérenniser des trajectoires de décarbonation qui n'excédaient déjà pas les objectifs nationaux.

Désormais ces derniers semblent s'éloigner, et le temps commence à manquer : l'arbitrage 2030 pourrait être un déterminant important dans un marché immobilier qui connaît déjà de fortes pressions. Le secteur va devoir redoubler d'efforts pour que cet écart ne soit qu'un contretemps, et remettre la décarbonation sur les rails en tirant les enseignements des années passées.

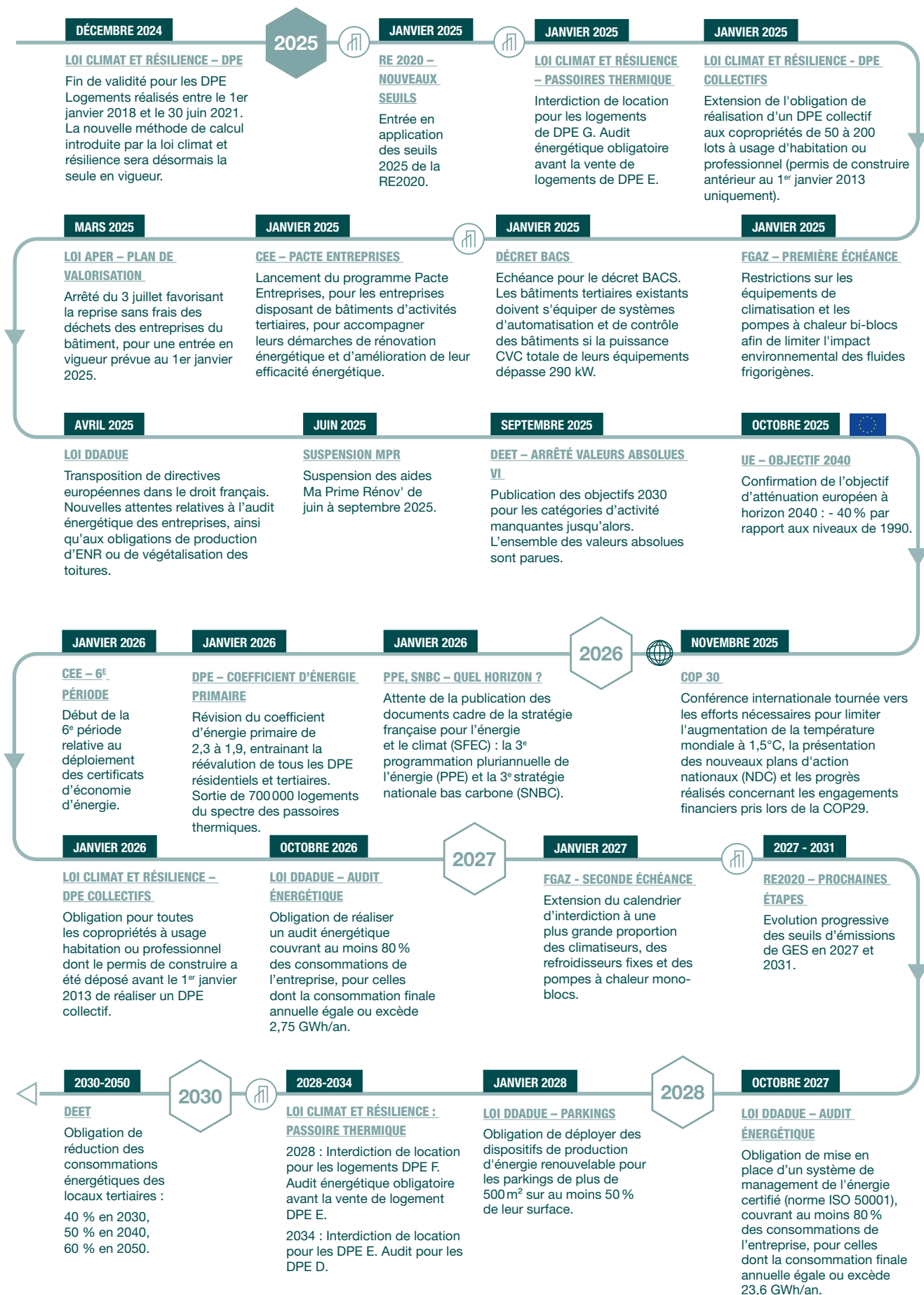
SOMMAIRE

ÉDITO	2
NOUVEAUTÉS RÉGLEMENTAIRES 2025	
ÉNERGIE CLIMAT	3
CHIFFRES-CLÉS.....	4
TENDANCES	5
INDICATEURS CLÉS ÉNERGIE-CARBONE	7
INDICATEURS CLÉS ÉNERGIE-CARBONE	9
BUREAUX.....	10
La baisse des consommations ralentit fortement.	
CENTRES COMMERCIAUX	17
Fréquentation en hausse et consommations énergétiques en baisse : la tendance se confirme.	
COMMERCE ALIMENTAIRES ET NON-ALIMENTAIRES	19
Une consommation en baisse pour le commerce de détail, alimentaire comme non-alimentaire.	
HÔTELS	22
La baisse des consommations énergétiques accompagne celle de la fréquentation des hôtels.	

LOGISTIQUE	26
La consommation énergétique et le transport routier de marchandises en hausse.	
RÉSIDENTIEL.....	28
La consommation énergétique repart à la hausse et retrouve son niveau de 2018.	
HÔPITAUX ET CLINIQUES	31
La baisse des consommations énergétiques se poursuit mais ralentit.	
EHPAD ET EMS.....	33
Occupation en hausse et consommation énergétique en baisse : la tendance se confirme.	
ANNEXE 1 : DONNÉES COLLECTÉES.....	35
ANNEXE 2 : MÉTHODOLOGIE.....	37
ANNEXE 3 : AUDIT.....	39
REMERCIEMENTS.....	40
À PROPOS.....	41

Nouveautés réglementaires 2025

ÉNERGIE CLIMAT



NOUS AVONS UNE
RESSOURCE À CE SUJET !



ÉVÈNEMENT INTERNATIONAL

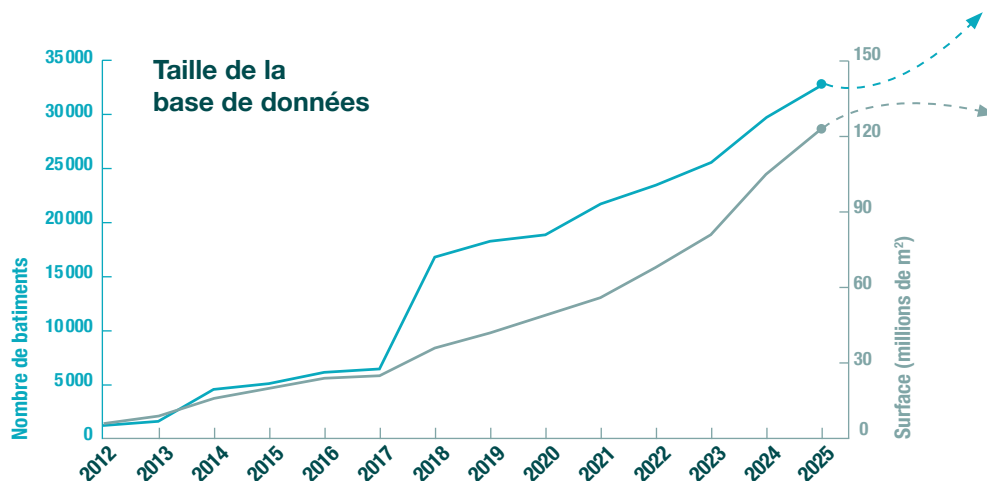


RÈGLEMENT EUROPÉEN

CHIFFRES-CLÉS



PÉRIMÈTRE



Une base de données de **32 700** bâtiments

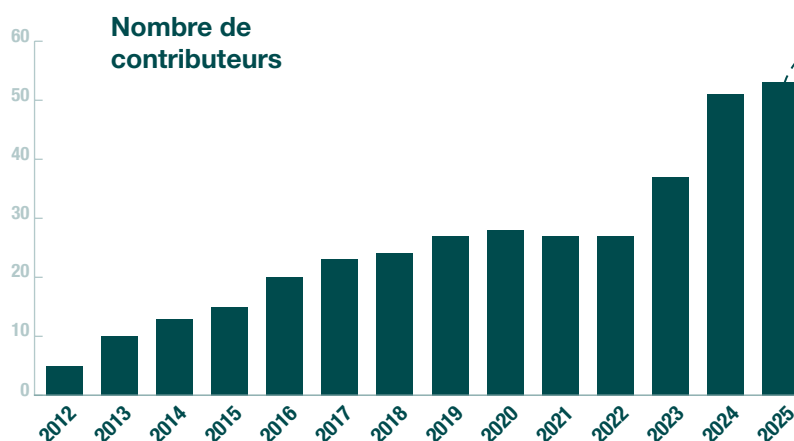
+10% ▲

123 millions de mètres carrés

+17% ▲

53 contributeurs en 2025

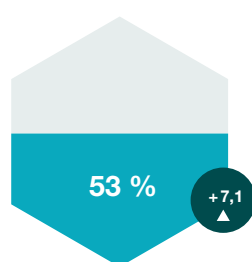
+2 ▲



CONTRÔLE QUALITÉ

Les données collectées font l'objet d'un processus de contrôle-qualité rigoureux et vérifié par des auditeurs (voir l'Annexe 2 : Méthodologie) afin de conserver l'échantillon le plus fiable. A noter que les tests de cohérence appliqués aux données deviennent de plus en plus exigeants d'année en année : une augmentation du pourcentage de données restantes après contrôle-qualité témoigne donc d'une réelle amélioration de la qualité des données collectées.

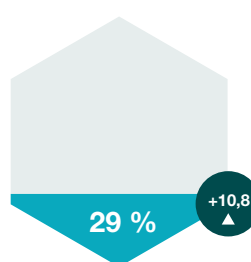
■ Proportion de bâtiments restants après contrôle-qualité (données collectées en 2025 et évolution par rapport à 2024)



+7,1 ▲



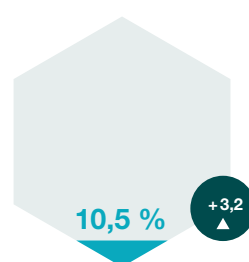
ÉNERGIE / CARBONE



+10,8 ▲



EAU



+3,2 ▲



DÉCHETS

TENDANCES

ÉNERGIE & CARBONE

Après deux années marquées par une inflation élevée, portée en particulier par l'envolée des prix de l'énergie, l'augmentation des prix a marqué le pas en 2024 pour retrouver un niveau proche de celui de 2021 (2 %). Ce chiffre masque néanmoins des disparités importantes : les prix du gaz et de l'électricité pour les entreprises ont ainsi nettement reculé en 2024 (-20 %) tandis que ceux payés par les ménages ont continué d'augmenter (+16 %). Il n'en reste pas moins que la facture énergétique des entreprises comme des ménages est en moyenne deux fois plus élevée en 2024 que sur la période 2010-2019.

L'envolée des prix de l'énergie couplée au risque d'approvisionnement de l'hiver 2022-2023 ayant motivé la mise en place du plan de sobriété avait eu pour conséquence une baisse marquée des consommations en 2023, pour toutes les typologies de bâtiment étudiées. En 2024, en présence

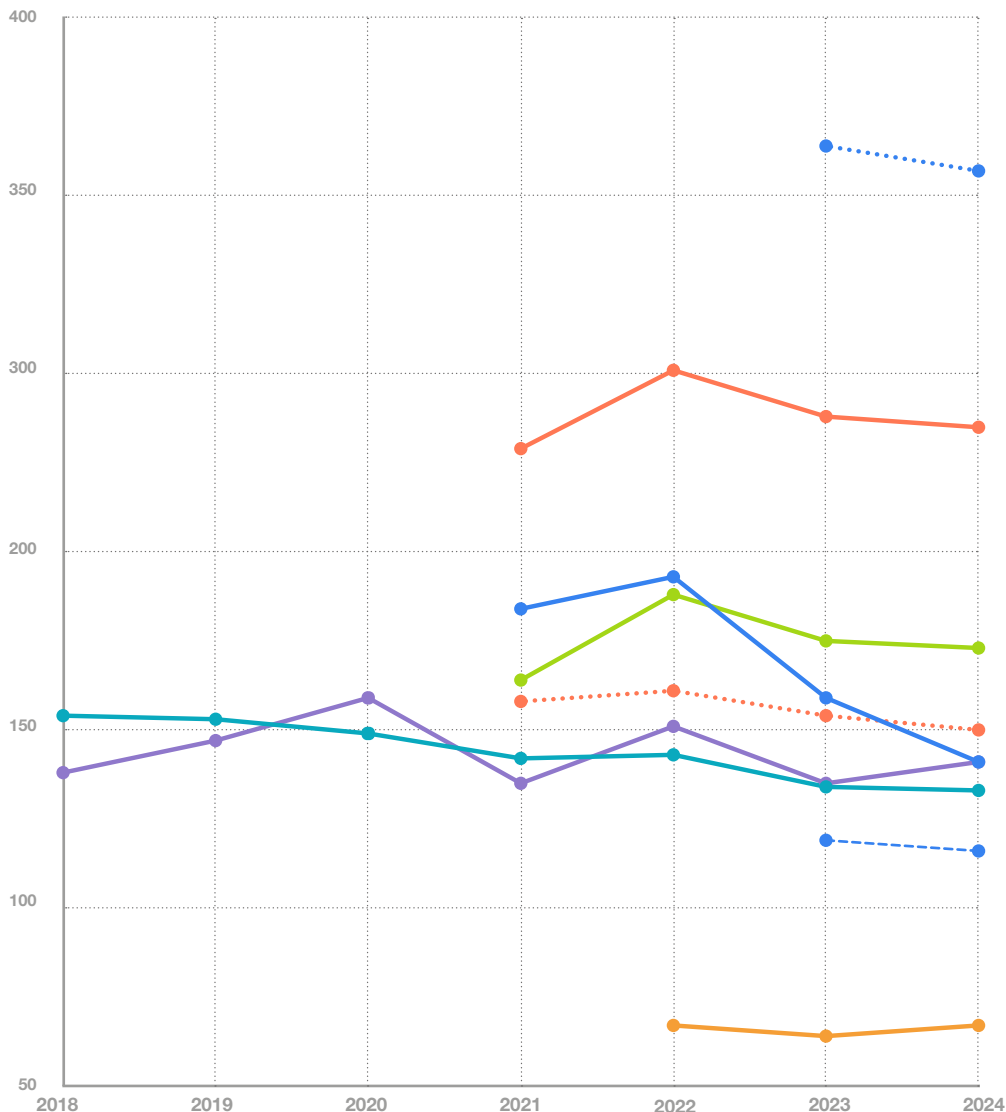
de prix toujours élevés, cette baisse se poursuit, bien qu'à un rythme inférieur, à l'exception du secteur logistique et surtout du secteur résidentiel, le seul non concerné par le décret tertiaire, qui voit sa consommation rebondir et se retrouver au même niveau que 2018.

Le Baromètre reflète fidèlement le parc des contributeurs sans prétendre couvrir de façon exhaustive l'ensemble du parc. De plus, afin d'intégrer le volume croissant de données collectées, chaque année, les indicateurs des années antérieures sont révisés en corrigeant les évolutions de périmètre, dans le but de présenter des évolutions cohérentes. Ces indicateurs, ainsi que des analyses complémentaires, sont disponibles dans les données accompagnant la publication.

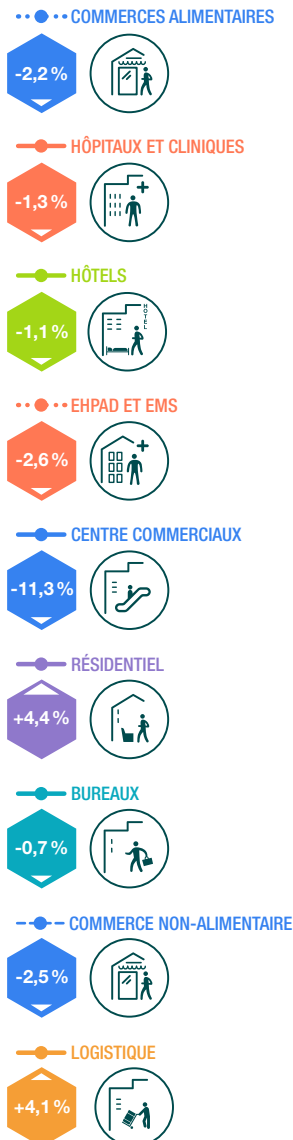


ÉVOLUTION de la consommation d'énergie finale (kWh/m²/an)

Consommation moyenne ajustée des variations climatiques



évolution
2023
2024

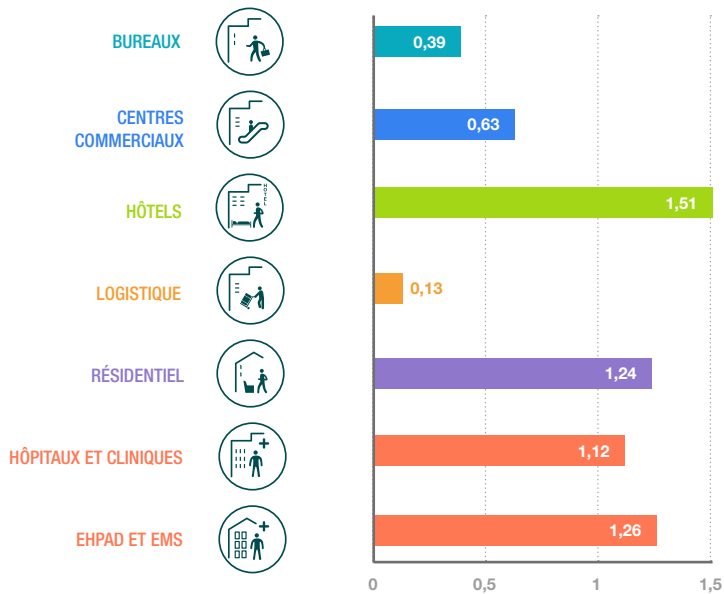


TENDANCES

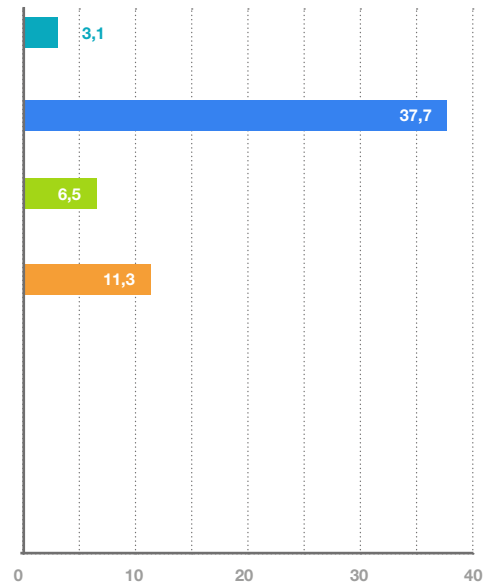
EAU & DÉCHETS

Les consommations d'eau reflètent la nature de l'utilisation des bâtiments : les bâtiments à occupation continue hébergeant des personnes (résidentiel, hôtels, EHPAD et EMS, hôpitaux et cliniques) affichent une consommation d'eau nettement supérieure à celle des centres commerciaux, bureaux et entrepôts logistiques. Par ailleurs, un meilleur accès aux données relatives à la production de déchets permet de publier pour la première fois des indicateurs relatifs aux hôtels et aux entrepôts logistiques.

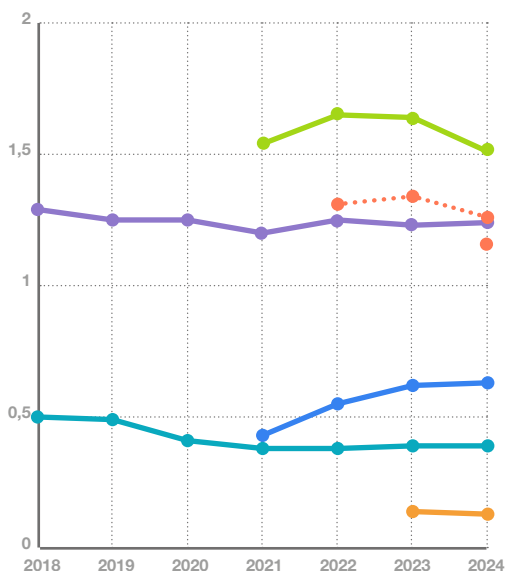
 **EAU** Consommation d'eau (m³/m²/an)



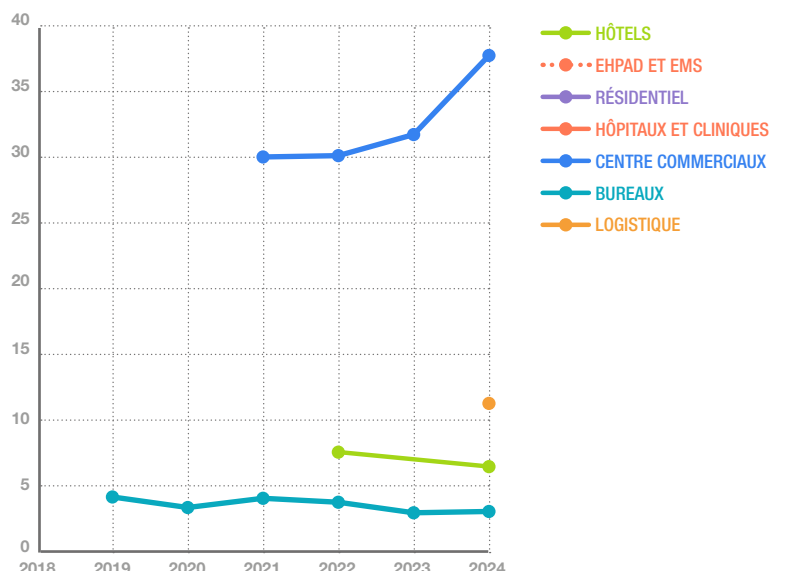
 **DÉCHETS** Production de déchets (kg/m²/an)



 **ÉVOLUTION** de la consommation d'eau (m³/m²/an)



 **ÉVOLUTION** de la production de déchets (kg/m²/an)



Les indicateurs pour les centres commerciaux sont calculés hors estimation des consommations des locataires (périmètre bailleur) afin de permettre aux contributeurs de transmettre des données réelles. Pour autant, le poids des consommations des parties locatives privées (boutiques) demeure très significatif, et à garder à l'esprit pour interpréter ces résultats.

EHPAD : Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

EMS : Etablissement médico-social.

L'échantillon résidentiel est composé exclusivement (> 99 %) d'immeubles d'habitation avec un chauffage collectif. Les indicateurs présentés sont calculés sur la surface de plancher du bâtiment et incluent donc les parties communes, par souci de cohérence avec les autres typologies de bâtiment étudiées. Multiplier les indicateurs résidentiel par 1,1 donne une estimation de la consommation par m² de surface habitable.

L'accès aux données de production de déchets est limité aux bâtiments ayant recours à une société privée pour l'enlèvement des déchets.

INDICATEURS CLÉS ÉNERGIE-CARBONE

Données de consommation réelles **2024**, non ajustées des variations climatiques.

	Énergie finale (kWh/m ² /an)			Énergie primaire (kWh/m ² /an)			Émissions de GES (kgCO ₂ eq/m ² /an)		
	Moyenne	Top30 %	Top15 %	Moyenne	Top30 %	Top15 %	Moyenne	Top30 %	Top15 %
BUREAUX	126	89	69	263	189	150	10,7	5,9	4,5
IGH	164	122	102	318	235	204	15,1	10,2	8,6
Usage spécifique	144	104	85	300	222	180	12,1	8,0	5,8
Hausmannien	152	112	92	299	214	175	14,7	8,6	6,5
Antérieur à RT 2012	125	87	68	261	188	149	10,7	5,7	4,5
Postérieur à RT 2012	99	73	60	211	159	129	7,4	4,7	3,8

Les sous-typologies applicables aux bâtiments de bureaux sont construites de manière à être mutuellement exclusives, c'est-à-dire qu'un même bâtiment ne peut appartenir qu'à une seule sous-typologie. Cette dernière peut être déterminée en suivant l'arbre de décision donné ci-après.

CENTRES COMMERCIAUX	134	78	57	265	160	116	14,5	6,6	5,0
----------------------------	-----	----	----	-----	-----	-----	------	-----	-----

Les seuils pour les centres commerciaux sont calculés hors estimation des consommations énergétiques des locataires (périmètre bailleur).

COMMERCE ALIMENTAIRES	302	225	164	650	477	372	25,0	15,7	11,1
COMMERCE NON-ALIMENTAIRES	110	69	58	243	155	127	8,2	4,5	3,7

HÔTELS	161	137	120	316	267	235	16,6	10,0	8,5
Hôtels 1 étoile	164	149	140	336	296	275	15,6	10,7	9,2
Hôtels 2-3 étoiles	146	127	115	291	244	225	14,5	9,1	7,5
Hôtels 4+ étoiles	194	165	147	365	309	273	21,9	14,8	10,5

LOGISTIQUE	65	25	15	138	50	34	5,7	2,0	1,3
Stockage en froid*	127	96	78	263	173	157	11,7	7,7	5,3
Stockage chauffé	61	26	19	126	53	38	5,7	2,1	1,4
Stockage non-chauffé*	19	10	7	41	23	17	1,5	0,9	0,5

*Données sujettes à révision dans la prochaine édition (échantillon statistique de petite taille).

RÉSIDENTIEL	133	99	80	216	159	136	18,2	9,6	6,3
--------------------	-----	----	----	-----	-----	-----	------	-----	-----

L'échantillon résidentiel est composé exclusivement d'immeubles d'habitation avec un chauffage collectif. Des indicateurs officiels applicables aux bâtiments résidentiels ont également été publiés par le ministère de la Transition écologique dans une [note](#) d'octobre 2022 et s'appuyant sur les données DPE. Ces seuils Top15% et Top30%, exprimés en énergie primaire, s'établissent respectivement à 135 et 175 kWh/m²/an.

HÔPITAUX ET CLINIQUES	221	169	137	371	268	224	30,6	22,3	16,9
Soins intensifs	273	236	204	480	411	361	33,8	26,6	19,7
Soins non-intensifs	178	144	123	280	231	193	28,0	20,5	14,1

Soins intensifs : établissements prodiguant des soins aigus, de type MCO (Médecine-Chirurgie-Obstétrique), hébergeant des équipements lourds engendrant des consommations énergétiques importantes.

Soins non-intensifs : autres types établissements, souvent pour des séjours de plus longue durée (soins et suite de réadaptation, psychiatrie...).

EHPAD ET EMS	142	117	74	246	201	159	18,9	10,2	4,9
---------------------	-----	-----	----	-----	-----	-----	------	------	-----

EHPAD : établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

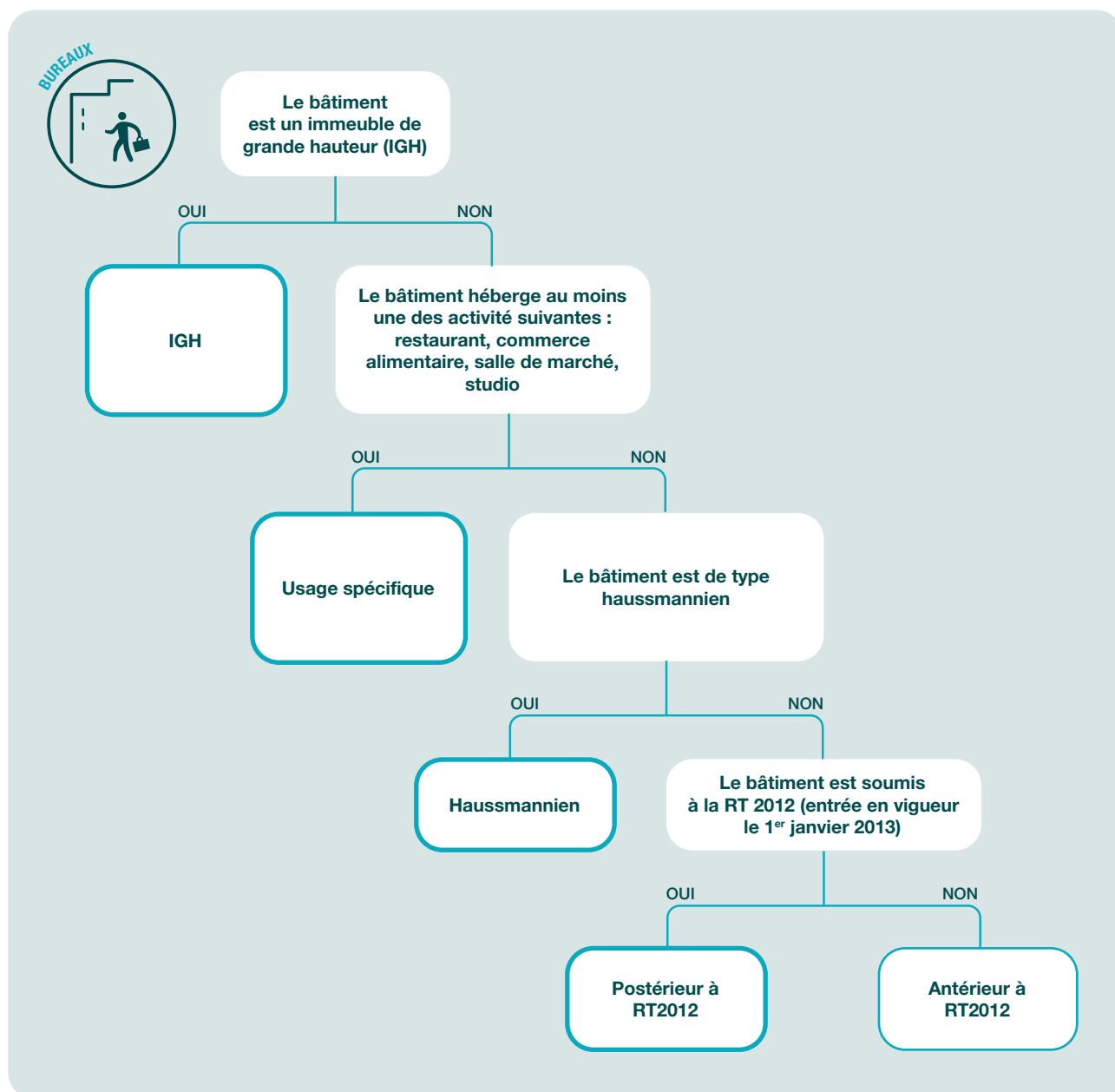
EMS : établissement médico-social.

PRÉCISIONS SUR LE MODE DE CALCUL ET LE CHOIX DES INDICATEURS

Les indicateurs présentés dans le tableau sont calculés sur la base des consommations réelles (non ajustées des variations climatiques) de l'année 2024. Les indicateurs relatifs aux années précédentes recalculés à périmètre constant, sont consultables dans les [données accompagnant la publication](#).

Le Top 15 % (Top 30 %) d'une typologie ou sous-typologie de bâtiment donnée correspond au seuil de consommation ou d'émissions en-deçà duquel 15 % (30 %) des bâtiments de l'échantillon considéré se situent. Par exemple, 15 % des bâtiments de bureaux ont une consommation en énergie finale inférieure ou égale à 69 kWh/m²/an.

Des indicateurs généraux sont calculés sur l'ensemble des bâtiments appartenant à une même typologie (bureaux, centres commerciaux, hôtels...). Des indicateurs par sous-typologie sont également proposés. Ceux-ci sont construits de façon qu'un bâtiment donné ne puisse appartenir qu'à une seule sous-typologie. La sous-typologie applicable à un bâtiment de bureaux peut être déterminée en suivant l'arbre de décision ci-dessous.



INDICATEURS CLÉS ÉNERGIE-CARBONE

Données de consommation
réelles **2024**, non ajustées
des variations climatiques.

	Énergie finale (kWh/m ² /an)			Énergie primaire (kWh/m ² /an)			Émissions de GES (kgCO ₂ eq/m ² /an)		
	Moyenne	Top30 %	Top15 %	Moyenne	Top30 %	Top15 %	Moyenne	Top30 %	Top15 %
ALLEMAGNE									
BUREAUX	168	122	95	235	165	128	45,5	30,7	22,5
HÔTELS	148	124	108	204	179	150	39,8	34,4	29,1
EHPAD ET EMS	142	115	101	176	143	123	36,9	29,3	24,0
BELGIQUE									
EHPAD ET EMS	134	107	86	191	157	128	28,1	22,0	17,3
ESPAGNE									
EHPAD ET EMS	142	97	82	237	165	138	30,2	19,8	16,2
ITALIE									
BUREAUX	177	151	115	388	341	236	57,0	50,9	37,7
HÔPITAUX ET CLINIQUES	219	137	115	393	227	200	63,7	41,3	33,1
EHPAD ET EMS	186	151	111	290	240	199	50,2	41,2	32,5
PAYS-BAS									
EHPAD ET EMS	135	95	68	160	112	88	39,7	28,2	22,5
ROYAUME-UNI									
HÔTELS	179	127	118	227	171	157	44,8	32,5	29,5



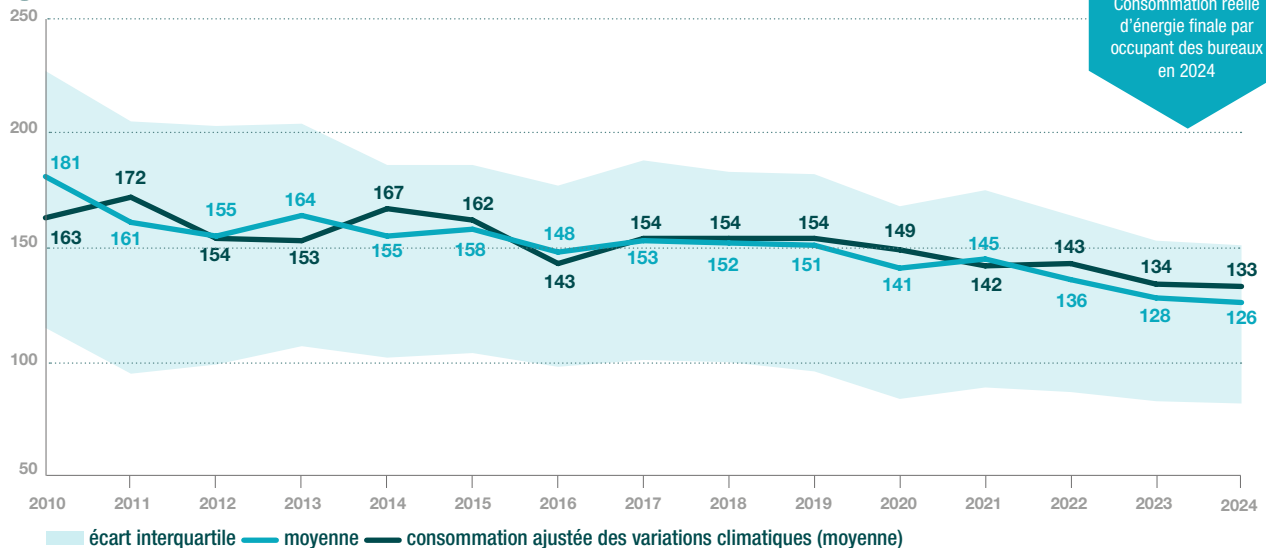
BUREAUX

La baisse des consommations ralentit fortement.

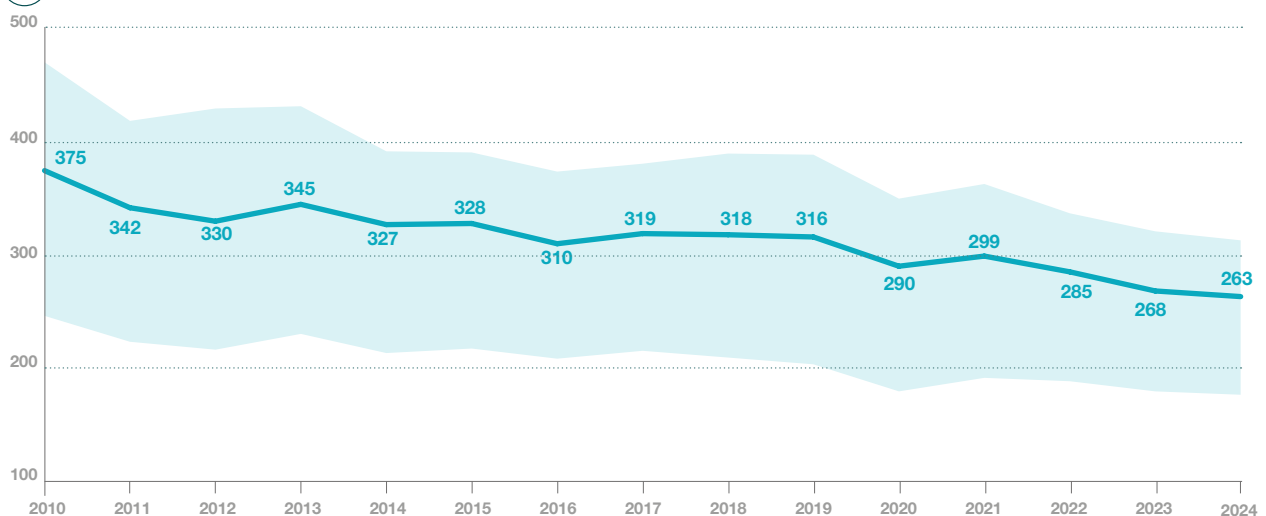
TRAJECTOIRES D'ÉVOLUTION DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE



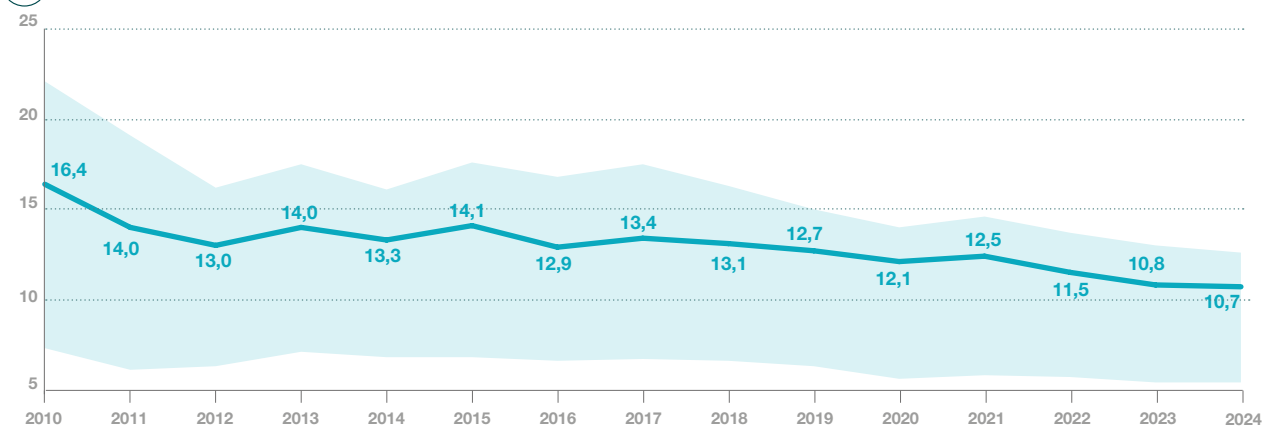
Consommation d'énergie finale (kWh/m²/an)



Consommation d'énergie primaire (kWh/m²/an)



Émissions de GES (kgCO₂eq/m²/an)



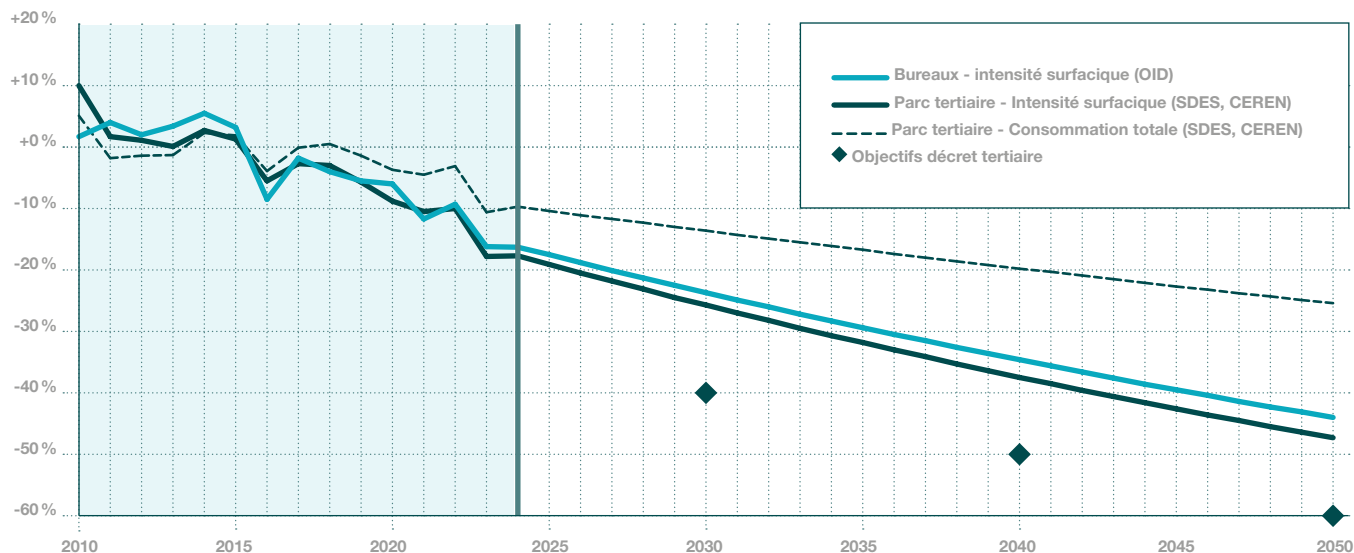
L'écart interquartile représente la dispersion autour de la moyenne (trait plein). Il contient toutes les données situées entre le 1^{er} et le 3^e quartiles. 25 % des données se situent donc sous cet intervalle et 25 % au-dessus.



En 2024, la consommation d'énergie des bureaux a poursuivi sa baisse tendancielle observée depuis plus d'une décennie maintenant, bien qu'à un rythme nettement inférieur : la consommation énergétique finale moyenne a ainsi diminué de 1,6 % en 2024, contre 5,9 % en 2023. La baisse est encore moins marquée pour les consommations ajustées des variations climatiques (-0,7 % en 2024) du fait du climat légèrement plus doux observé en 2024.

La mise en place du [plan de sobriété](#) à l'hiver 2022-2023, reconduit l'année suivante, ainsi que l'[envolée des prix de l'énergie](#) ont certainement joué un rôle majeur dans la réduction des consommations observée depuis 2022. A ces facteurs conjoncturels vient s'ajouter l'obligation de conformité avec le dispositif éco-énergie tertiaire, qui pousse à une baisse continue des consommations.

Évolution et projection de la consommation d'énergie finale du parc par rapport la moyenne 2010-2019 (données ajustées des variations climatiques)



L'intensité surfacique (kWh/m²/an) est calculée comme la consommation totale annuelle (kWh/an) des bâtiments de l'échantillon considéré (i.e. le parc de bureaux ou le parc tertiaire dans sa totalité) divisée par la surface totale (m²).

En 2024, la consommation totale ajustée des variations climatiques du parc de bureaux (échantillon OID) s'élève à 1773 GWh, pour une surface de 12,2 millions de m². Source des données concernant le parc tertiaire : SDES, CEREN.

En ce qui concerne le parc de bureaux, la projection réalisée à partir des données collectées par l'OID a été révisée par rapport à celle publiée dans l'édition 2024 du Baromètre en appliquant les mêmes facteurs de conversion des énergies à toutes les années (notamment pour les réseaux de chaleur et de froid urbains), ce qui a pour conséquence de modérer la baisse observée depuis 2010.

Le [dispositif éco-énergie tertiaire](#), ou plus simplement décret tertiaire, impose la réduction des consommations d'énergie finale du parc tertiaire d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 % et 60 % en 2050, par rapport à une année de référence prise entre 2010 % et 2019. L'OID disposant d'une base de données conséquente sur les bâtiments de bureaux (1484 bâtiments représentant 12,2 millions de m²) avec des consommations remontant jusqu'en 2010, il est possible de comparer l'évolution – historique et projetée – de la consommation du parc de bureaux aux objectifs du décret tertiaire d'une part, et à la consommation du parc tertiaire dans son ensemble d'autre part.

Trois indicateurs sont représentés sur le graphique ci-dessus : l'intensité surfacique du parc de bureaux suivi par l'OID, l'intensité surfacique du parc tertiaire dans son ensemble, calculée à partir des données statistiques nationales (SDES, CEREN), et la consommation totale du parc tertiaire. Chaque indicateur est exprimé en pourcentage de variation par rapport à la moyenne calculée sur la période 2010-2019 et les consommations sont ajustées des variations climatiques. L'intensité surfacique mesure la consommation totale annuelle du parc de bâtiments (en kWh/an) rapportée à la surface totale (en m²). Elle représente l'évolution de la consommation d'un « mètre carré moyen » au cours du temps.

Ces résultats permettent plusieurs observations : d'une part, **l'évolution historique de l'intensité surfacique du parc de bureaux suivi par l'OID et du parc tertiaire dans son ensemble sont remarquablement similaires**. En effet, la baisse observée s'établissait en 2024 à -16,2 % pour le parc de bureaux et à -17,7 % pour le parc tertiaire. D'autre part, en extrapolant ces évolutions jusqu'en 2050, il apparaît qu'**au rythme actuel, ni le parc de bureaux ni le parc tertiaire n'atteindraient les objectifs du décret tertiaire**. Le **rythme de baisse des consommations doit doubler** pour que le parc de bureaux atteigne ces objectifs.

Qui plus est, ces projections concernent uniquement l'intensité surfacique (en kWh/m²/an) et non la consommation totale (en kWh/an). Car si l'intensité surfacique baisse effectivement, de nouvelles surfaces bâties (+1 % par an environ, sur la base des observations des 25 dernières années), et donc des consommations supplémentaires, viennent s'ajouter au parc existant année après année, si bien que la consommation totale du parc (ligne pointillée) diminue bien plus modérément (-9,7 % en 2024 par rapport à 2010-2019). **Au rythme actuel, en intégrant les nouvelles surfaces bâties, la consommation totale du parc tertiaire n'aura baissé que de 15,4 % en 2030, bien loin des 40 % attendus par la réglementation.**



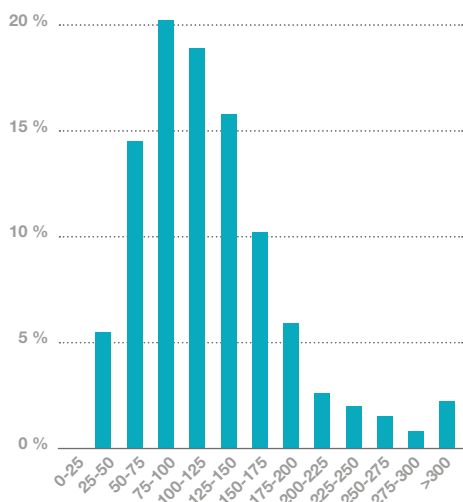
DISTRIBUTION DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE 2024

La distribution des consommations d'énergie et des émissions de GES permet de rendre compte des valeurs autour desquelles les bâtiments de l'échantillon bureaux se concentrent. En particulier, environ 40 % des bâtiments ont une consommation d'énergie finale inférieure à 100 kWh/m²/an et 75 % ont une consommation inférieure à 150 kWh/m²/an.

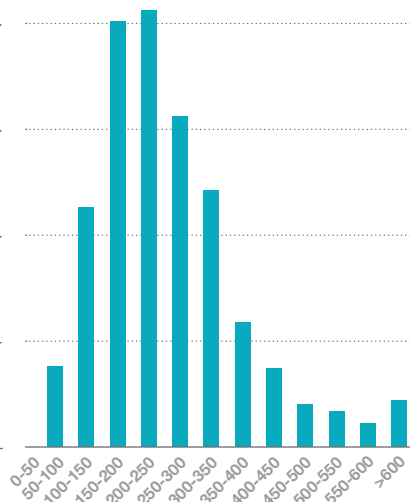
m²/an. Pour référence, le seuil 2030 en valeur absolue pour les bureaux fixé par le décret tertiaire est typiquement situé entre 100 et 150 kWh/m²/an, en fonction du type de bureaux considéré (cloisonnés, *open space*, *flex office*, *co-working*) et de la zone climatique où se situe le bâtiment.



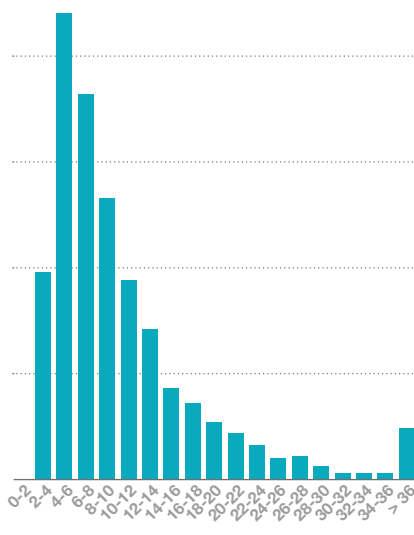
Énergie finale (kWh/m²/an)



Énergie primaire (kWh/m²/an)



Émissions de GES (kgCO₂eq/m²/an)





SEGMENTATION PAR PÉRIODE DE CONSTRUCTION

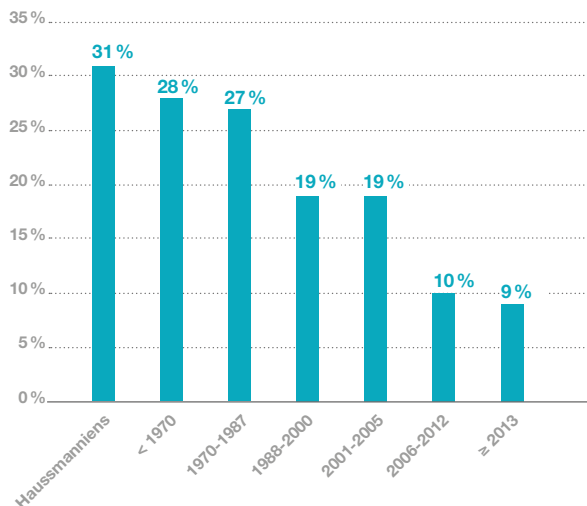
La segmentation des bâtiments de bureaux par période de construction permet de rendre compte de l'évolution de la performance énergétique du bâti au gré des réglementations thermiques (RT) successives encadrant la construction des bâtiments neufs, instaurées à la suite des chocs pétroliers. Pour référence, la première RT concernant les bâtiments tertiaires a été introduite en 1988.

En moyenne, on observe que plus un bâtiment de bureaux est récent, plus sa consommation d'énergie finale est faible. Un net décrochage apparaît avec l'introduction de la RT 2012 : **les bâtiments construits à partir de 2013 affichent des consommations nettement inférieures aux bâtiments plus anciens** (les bâtiments construits sous RE2020, représentant seulement 3 % des bâtiments de l'échantillon construits après 2013, ont été inclus dans ce-dernier). Cependant, des variations importantes existent au sein de chaque catégorie, témoignant de la grande diversité des usages de ces bâtiments.

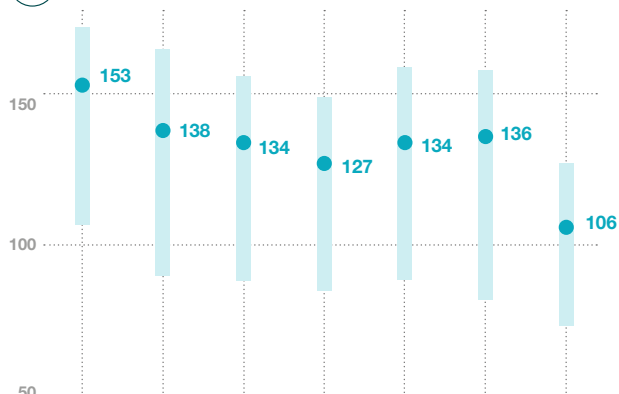
L'impact de la période de construction et des réglementations thermiques est moins visible sur la consommation d'énergie primaire. Cette dernière est en effet très dépendante du mix énergétique : à consommation finale égale, l'électricité « compte » ainsi 2,3 fois plus que le gaz une fois convertie en énergie primaire. Notons que la décision du Gouvernement d'abaisser le coefficient de conversion en énergie primaire (Cep) de l'électricité à 1,9 à compter du 1^{er} janvier 2026 ne devrait modifier que marginalement ce biais en défaveur de l'électricité.

Sur les émissions de GES en revanche, l'ancienneté de la construction est clairement visible. En plus d'afficher une consommation finale plus faible, les bâtiments plus récents ont également moins recours au gaz pour le chauffage, renforçant ainsi la tendance observée sur la consommation d'énergie finale.

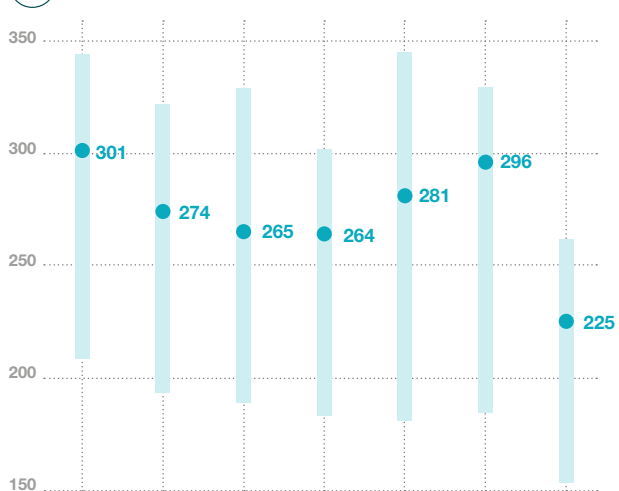
Part de bâtiments avec un chauffage au gaz



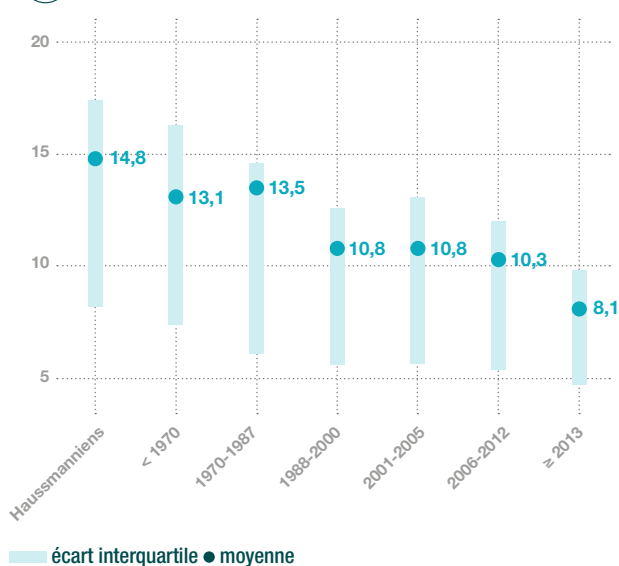
Consommation d'énergie finale (kWh/m²/an)



Consommation d'énergie primaire (kWh/m²/an)



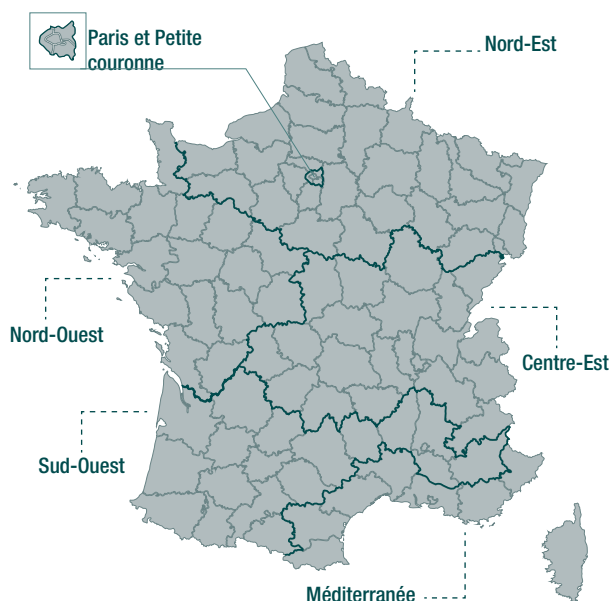
Emissions de GES (kgCO₂eq/m²/an)



Données de consommation 2024 (non ajustées des variations climatiques). L'écart interquartile représente la dispersion autour de la moyenne. Il contient toutes les données situées entre le 1^{er} et le 3^e quartiles. 25 % des données se situent donc sous cet intervalle et 25 % au-dessus.



SEGMENTATION GÉOGRAPHIQUE



Une segmentation par zone géographique permet de souligner l'effet des variations du climat d'un point à l'autre du territoire. Le découpage retenu s'appuie sur les zones climatiques introduites par la [RT 2012](#).

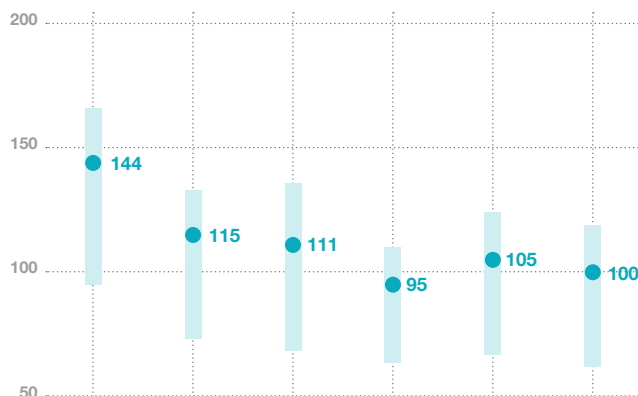
Une fois encore, la dichotomie entre Paris (incluant la petite couronne constituée des trois départements limitrophes) et le reste du territoire demeure visible cette année. Les bureaux parisiens affichent en effet des consommations énergétiques et des émissions nettement plus élevées que ceux situés dans d'autres régions. **Ainsi, les bâtiments de la capitale affichent une consommation finale en moyenne 25 % supérieure à ceux situés dans la zone Nord-Est, pour des climats somme toute comparables.** Un niveau de service et une intensité d'usage plus importants pourraient expliquer un tel écart.

Cet écart est moins important pour la consommation primaire et plus important pour les émissions de GES. Cela s'explique d'une part par le chauffage au gaz plus répandu, et d'autre part par le chauffage par réseau de chaleur urbain à la fois plus répandu et plus carboné en moyenne dans la capitale que sur le reste du territoire.

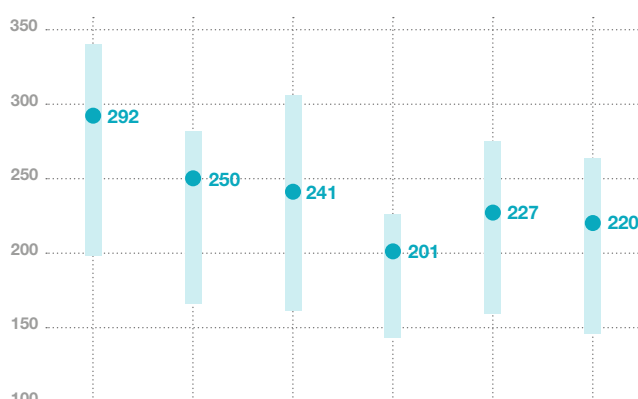
Plus généralement, on observe que les bâtiments de bureaux situés dans des régions connaissant des hivers plus rigoureux affichent des consommations énergétiques et des émissions associées supérieures à celles des bureaux situés dans des climats plus doux, soulignant la part importante qu'occupe le chauffage parmi les différents postes de consommation.



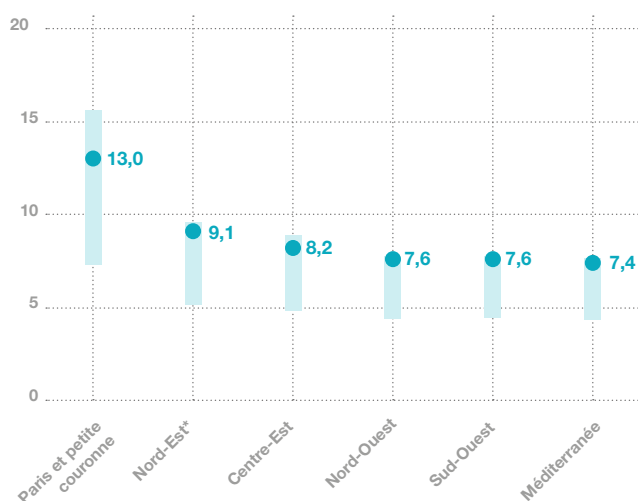
Consommation d'énergie finale (kWh/m²/an)



Consommation d'énergie primaire (kWh/m²/an)



Emissions de GES (kgCO₂eq/m²/an)



■ écart interquartile ● moyenne

*Hors Paris et petite couronne

Données de consommation 2024 (non ajustées des variations climatiques). L'écart interquartile représente la dispersion autour de la moyenne. Il contient toutes les données situées entre le 1^{er} et le 3^e quartiles. 25 % des données se situent donc sous cet intervalle et 25 % au-dessus.

IMPACT DES CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES – BUREAUX SITUÉS À PARIS ET EN PREMIÈRE COURONNE

Les certifications environnementales constituent aujourd'hui de véritables instruments de valorisation dans l'immobilier tertiaire, utilisées pour juger de la performance environnementale d'un bâtiment et pour se démarquer sur un marché concurrentiel : les immeubles certifiés affichent généralement des valeurs locatives plus élevées et des taux de vacance plus faibles.

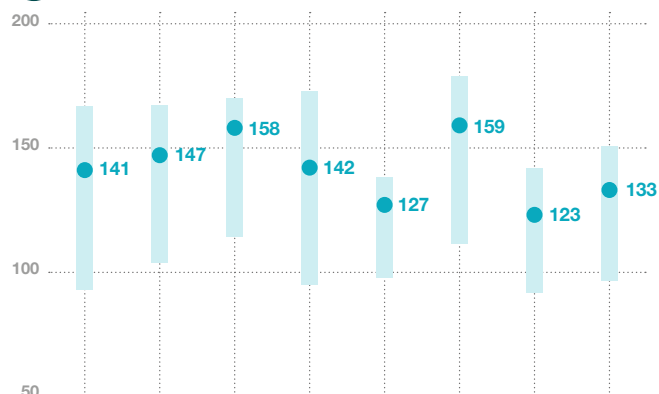
Devant la multitude d'offres disponibles et la grande diversité des critères de notation, l'OID a recensé dans un [guide](#) les principales certifications environnementales existantes. L'analyse présentée ici porte uniquement sur les **certifications comportant au moins un critère relatif à la consommation d'énergie ou aux émissions de GES en exploitation**. Parmi les données collectées, celles-ci regroupent les familles de certifications suivantes : BBCEAM, Effinergie, HQE, LEED.

L'impact des certifications sur les consommations d'énergie et les émissions de GES des bureaux ont été analysées selon deux critères : le nombre et le type (exploitation, rénovation, construction) de certifications. De plus, **seuls les bâtiments de bureaux situés à Paris et en petite couronne (composée des trois départements limitrophes) ont été analysés** afin d'écartier tout biais géographique en ne comparant que des bâtiments soumis aux mêmes conditions climatiques.

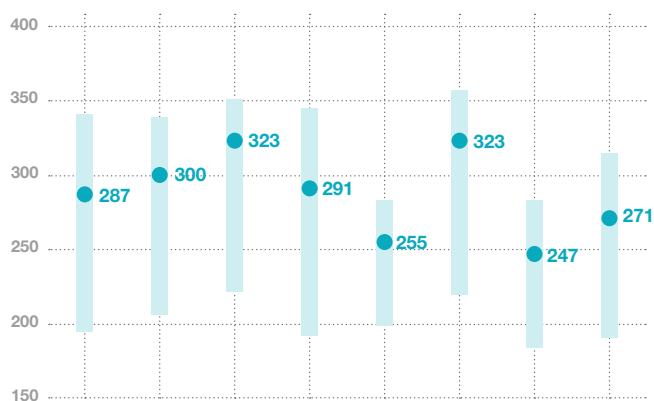
Il ressort que les bâtiments certifiés affichent en moyenne une consommation énergétique et des émissions similaires (et même légèrement supérieures) à ceux non certifiés. Une explication possible est qu'il s'agit de bâtiments avec un positionnement plus haut de gamme, avec des usages plus importants et donc des consommations conséquentes malgré des critères de performance sur certains de leurs équipements. Ainsi, **la présence d'une certification ne garantit pas à elle-seule des consommations énergétiques faibles**. On note néanmoins que les bâtiments multi-certifiés affichent des consommations inférieures, probablement car ils doivent répondre à davantage de critères et/ou des critères plus stricts.



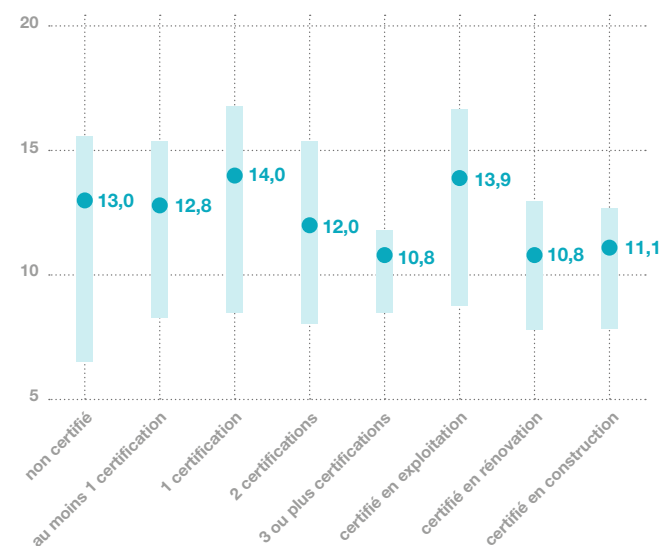
Consommation d'énergie finale (kWh/m²/an)



Consommation d'énergie primaire (kWh/m²/an)



Emissions de GES (kgCO₂eq/m²/an)



■ écart interquartile ● moyenne

Données de consommation 2024 (non ajustées des variations climatiques). L'écart interquartile représente la dispersion autour de la moyenne. Il contient toutes les données situées entre le 1^{er} et le 3^e quartiles. 25 % des données se situent donc sous cet intervalle et 25 % au-dessus.



Par ailleurs, on remarque que **les immeubles certifiés en construction ou en rénovation affichent des performances supérieures**. Dans le cas de la certification en construction, cela s'explique par le fait que les bâtiments sont plus récents. En effet, parmi les bâtiments construits après 2013, ceux certifiés en construction présentent une consommation finale (121 kWh/m²/an) seulement 4% inférieure à celle des bâtiments non-certifiés (126 kWh/m²/an).

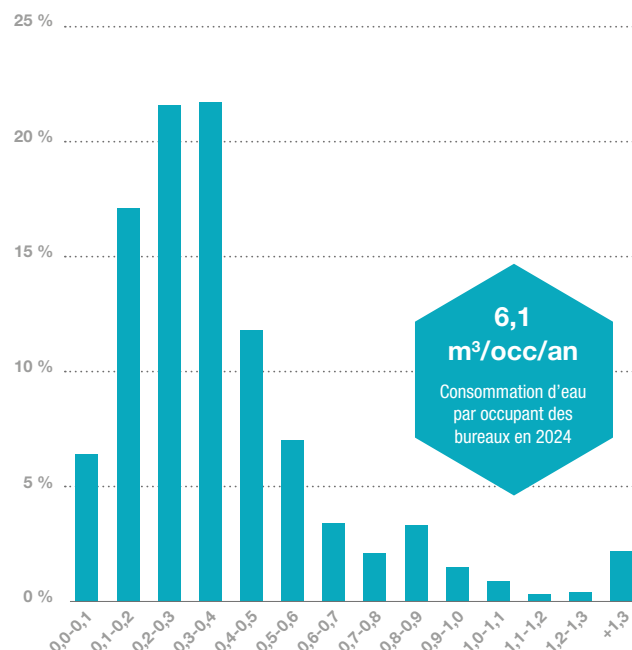
Dit autrement, un bâtiment construit après 2013 consomme peu ou prou la même chose qu'il soit ou non certifié en construction. Concernant les bâtiments certifiés en rénovation, cela s'explique probablement par l'amélioration de la performance énergétique résultant des travaux réalisés.

CONSOMMATION D'EAU

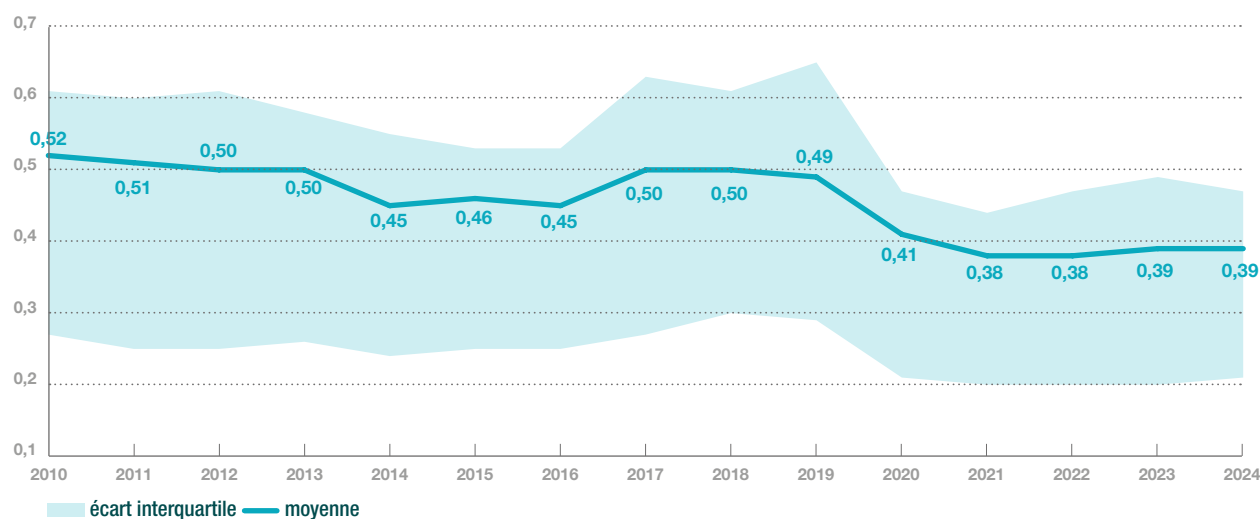
La consommation d'eau des bureaux est restée relativement stable sur la période 2010-2019, avant de connaître un net décrochage en 2020, passant de 0,49 m³/m²/an en moyenne sur la période 2010-2019 % à 0,39 m³/m²/an sur la période 2020-2024, soit une baisse de 20,4 %.

La consommation d'eau des bureaux est davantage sensible au nombre d'occupants que les consommations d'énergie qui connaissent une part incompressible (ne dépendant pas du nombre d'occupants) plus importante, notamment en raison des besoins de chauffage et de refroidissement des surfaces. L'effet de la généralisation du télétravail à partir de 2020, entraînant un moindre usage des surfaces de bureaux, est ainsi davantage visible sur la consommation d'eau.

 Distribution des consommations d'eau 2023 (m³/m²/an)



 Évolution de la consommation d'eau (m³/m²/an)





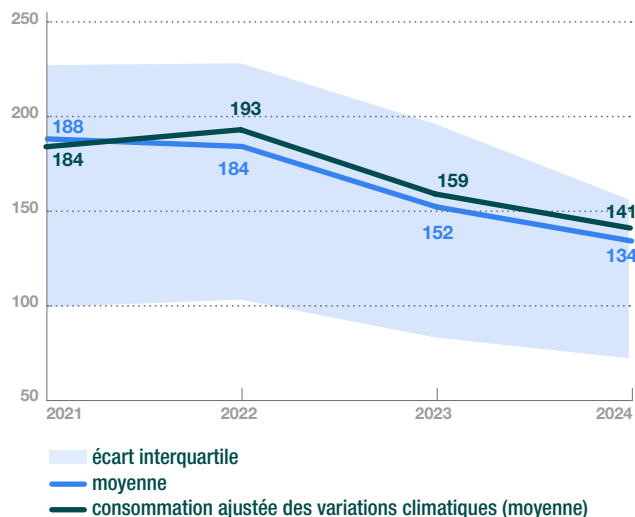
CENTRES COMMERCIAUX

Fréquentation en hausse et consommations énergétiques en baisse : la tendance se confirme.

TRAJECTOIRES D'ÉVOLUTION DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE



Consommation d'énergie finale (kWh/m²/an)

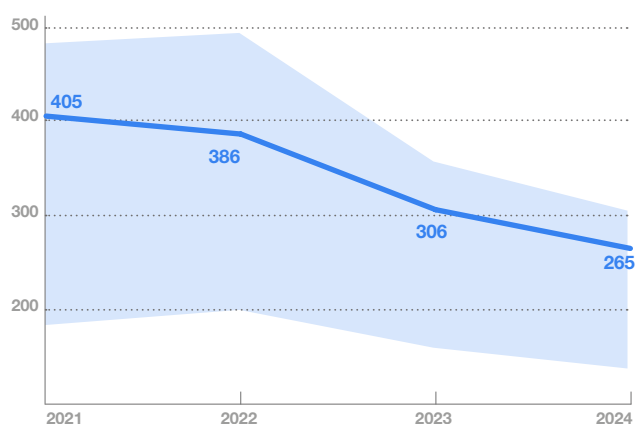


La consommation énergétique des centres commerciaux, couvrant ici uniquement le périmètre bailleur (les parties communes), a connu une forte baisse pour la deuxième année consécutive. Après avoir augmenté en 2022 (+4,9 % par rapport à 2021, à climat constant) dans le contexte de la reprise d'activité faisant suite à la levée des restrictions sanitaires, la consommation finale (à climat constant) a ensuite diminué de 17,6 % en 2023 puis de 11,3 % en 2024.

Cette diminution survient dans un contexte de hausse de la fréquentation des centres commerciaux. En effet, après un fort rebond en 2022 (+18 %), la fréquentation des centres commerciaux a continué d'augmenter en 2023 (+1,9 %) et en 2024 (+1,1 %) [d'après la FACT](#), la fédération regroupant les acteurs de la filière des centres commerciaux.



Consommation d'énergie primaire (kWh/m²/an)

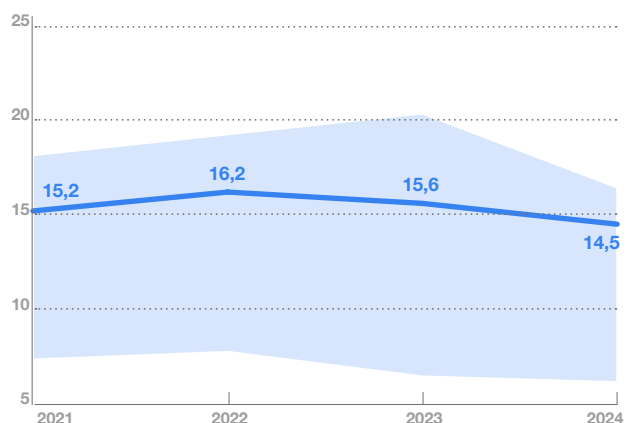


Observer à la fois une baisse des consommations énergétiques (et des émissions de gaz à effet de serre associées) et une augmentation de la fréquentation est très encourageant. Cela démontre que d'importants gisements d'économie d'énergie existent et sont effectivement exploités.

Il convient néanmoins de garder à l'esprit que les indicateurs reportés ici sont majoritairement composés des consommations de chauffage et de refroidissement (périmètre bailleur) et n'intègrent pas les autres usages des boutiques des centres commerciaux. Ces indicateurs sont donc peu dépendants du niveau de fréquentation et davantage des températures de consigne et des durées de chauffage et de refroidissement des surfaces.



Émissions de GES (kgCO₂eq/m²/an)



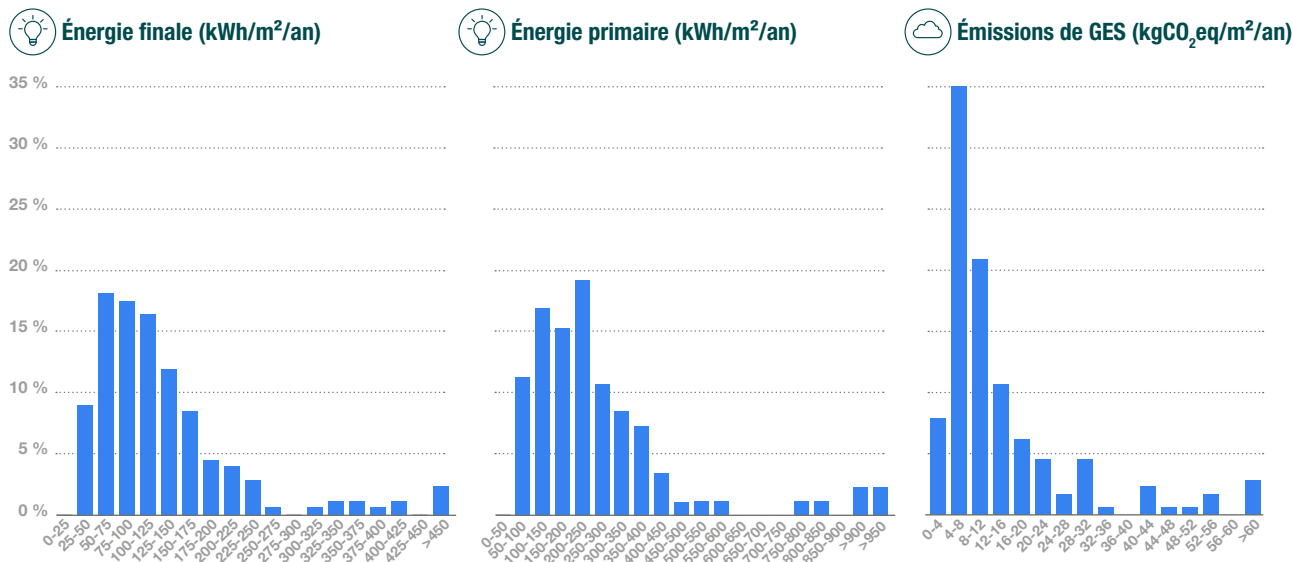
L'écart interquartile représente la dispersion autour de la moyenne (trait plein). Il contient toutes les données situées entre le 1^{er} et le 3^e quartiles. 25 % des données se situent donc sous cet intervalle et 25 % au-dessus.



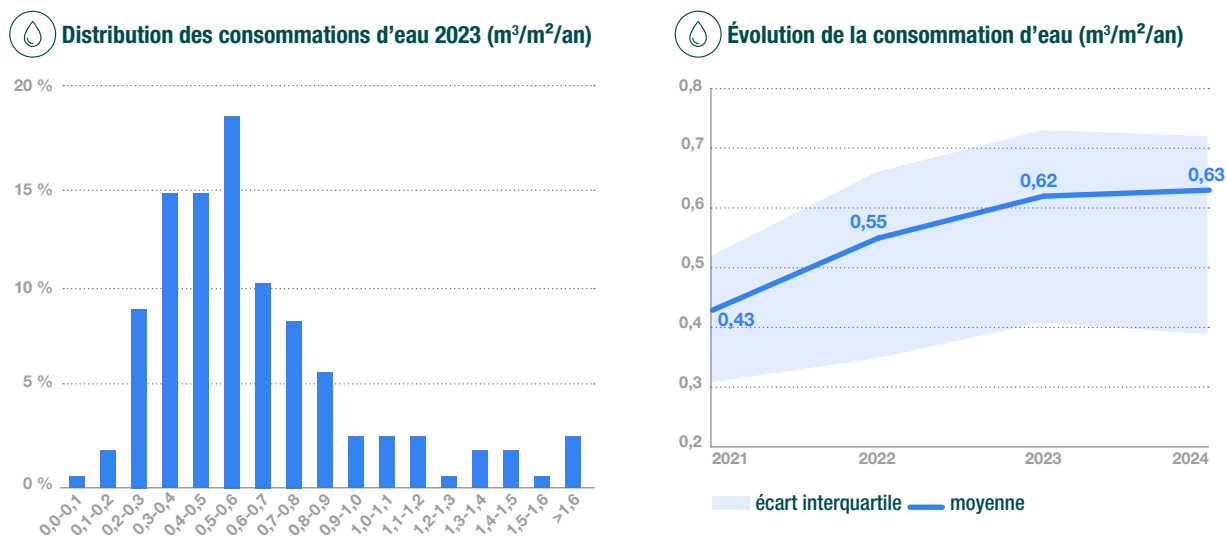
DISTRIBUTION DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE 2024

La distribution des consommations d'énergie et des émissions de GES permet de rendre compte des valeurs autour desquelles les bâtiments de l'échantillon se concentrent. En particulier, environ 27 % des bâtiments ont une consommation d'énergie finale inférieure à 75 kWh/m²/an et 73 % ont une consommation inférieure à 150 kWh/m²/an. Pour référence,

le seuil 2030 en valeur absolue pour les parties communes des centres commerciaux fixé par le décret tertiaire est typiquement situé entre 75 et 150 kWh/m²/an, en fonction notamment de la zone climatique où se situe le bâtiment.



CONSOMMATION D'EAU



Après un rebond en 2022 (+27,9 %), la consommation d'eau des centres commerciaux a continué d'augmenter en 2023 (+12,7 %) et en 2024 (+1,6 %), une évolution en ligne avec celle de la fréquentation (+18 % en 2022, +1,9 % en 2023, +1,1 % en 2024). En effet, comme dans le cas des bureaux, **la consommation d'eau des centres commerciaux est directement corrélée à leur niveau de fréquentation, davantage que la consommation d'énergie** qui présente une large part incompressible, c'est-à-dire peu dépendante du nombre de visiteurs (le chauffage et la climatisation notamment).



COMMERCE

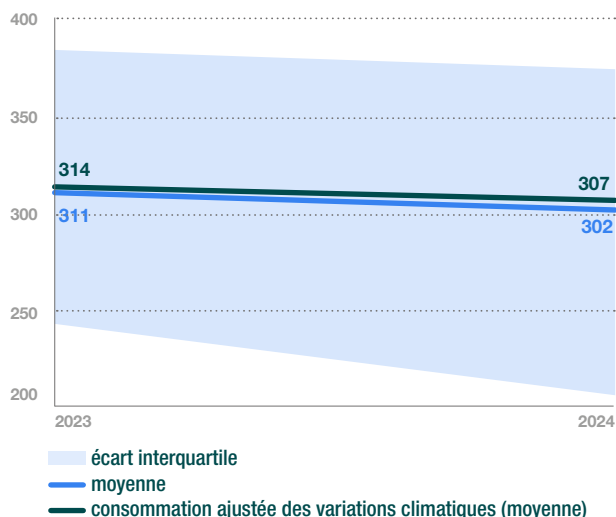
ALIMENTAIRES ET NON-ALIMENTAIRES

Une consommation
en baisse pour le
commerce de détail,
alimentaire comme
non-alimentaire.

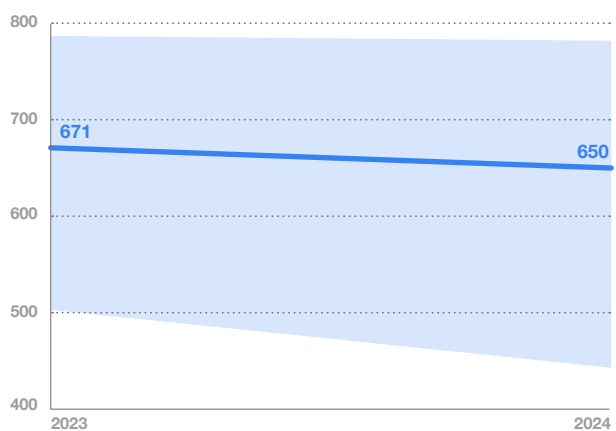
COMMERCE ALIMENTAIRES



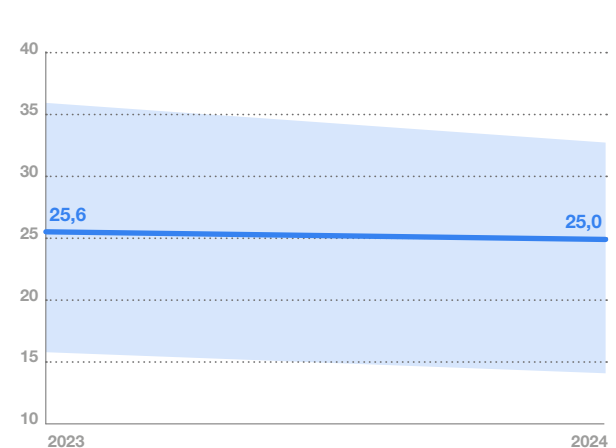
Consommation d'énergie finale (kWh/m²/an)



Consommation d'énergie primaire (kWh/m²/an)



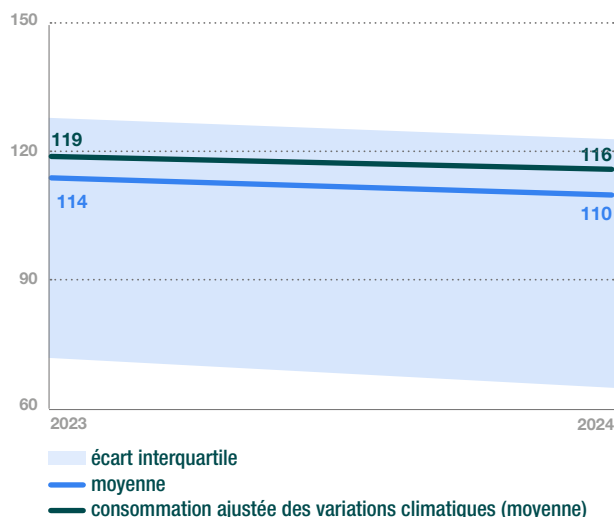
Émissions de GES (kgCO₂eq/m²/an)



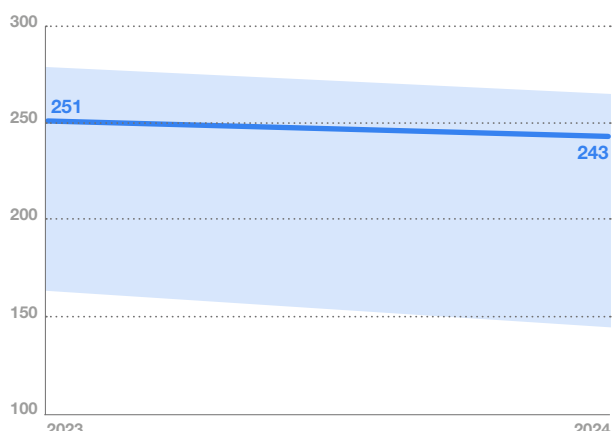
COMMERCE NON-ALIMENTAIRES



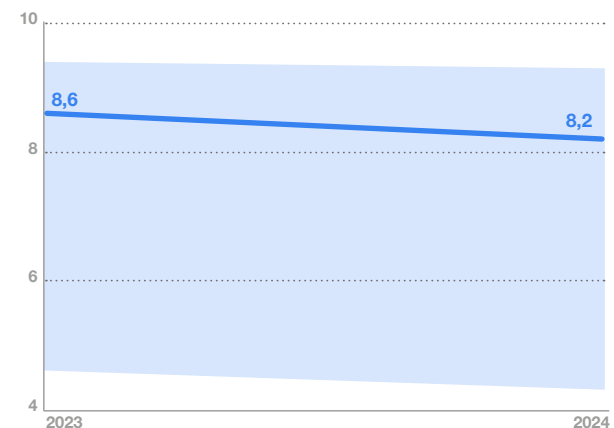
Consommation d'énergie finale (kWh/m²/an)



Consommation d'énergie primaire (kWh/m²/an)



Émissions de GES (kgCO₂eq/m²/an)



L'écart interquartile représente la dispersion autour de la moyenne (trait plein). Il contient toutes les données situées entre le 1^{er} et le 3^e quartiles. 25 % des données se situent donc sous cet intervalle et 25 % au-dessus.



Pour la première fois, des indicateurs relatifs aux commerces de détail sont présentés. A la différence d'un centre commercial, qui désigne un ensemble de boutiques connectées par des parties communes chauffées et la plupart du temps refroidies, un commerce de détail désigne ici un unique bâtiment (ou partie de bâtiment) dédié à la vente au détail de biens et services. Là où les consommations des [centres commerciaux](#) présentées dans ce baromètre ne couvrent que les parties communes, celles des commerces de détails couvrent les boutiques et sont donc représentatives de leurs usages spécifiques.

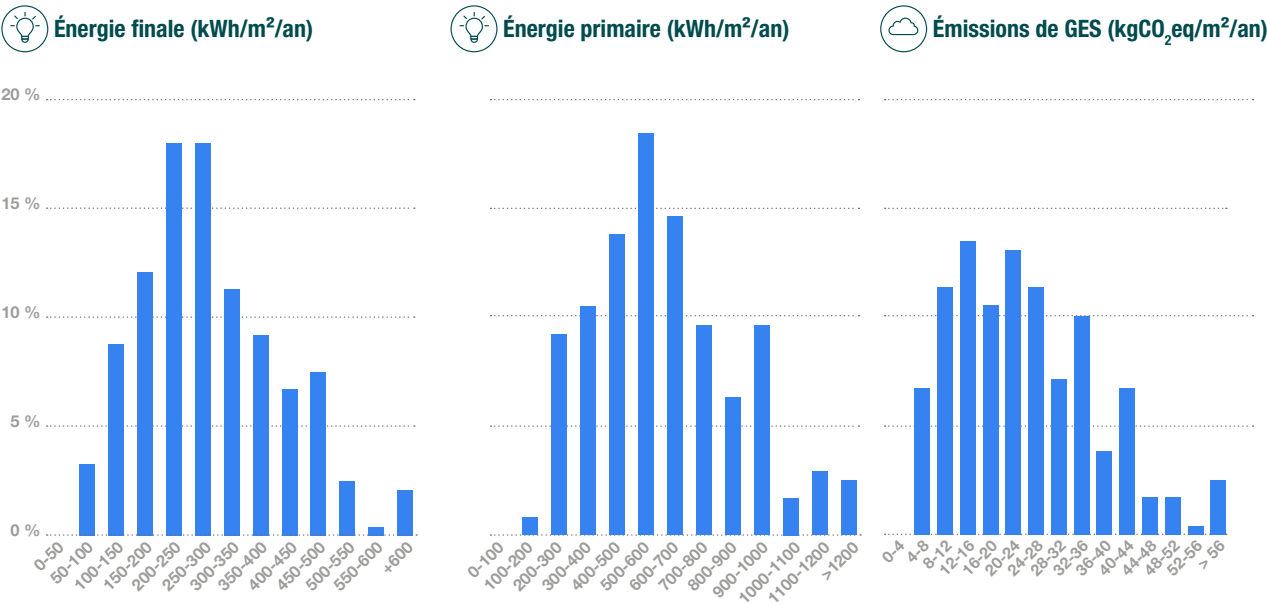
Pour cette raison, les commerces alimentaires (grandes surfaces alimentaires, supérettes, épiceries spécialisées, etc.) ont été séparés des commerces non-alimentaires (équipements de la maison, vêtements, loisirs, bricolage, etc.) ; les premiers hébergeant pour la plupart des équipements

énergivores (zones de vente de produits frais et surgelés, zones de cuisson...) absents des seconds. Cela se traduit par des **consommations et des émissions associées très largement supérieures pour les commerces alimentaires**.

En 2024, la consommation énergétique des commerces de détail a évolué à la baisse : -2,2 % pour les commerces alimentaires et -2,5 % pour les commerces non alimentaires (à climat constant). La corrélation de ces évolutions avec l'activité économique est complexe à établir : si les [volumes de ventes](#) après plusieurs années de contraction, ont légèrement progressé en 2024 (+1,3 %), la [fréquentation des points de ventes](#) a elle diminué (-1,6 %). L'analyse des évolutions futures de la consommation du secteur dans les prochaines éditions du Baromètre devrait permettre de fournir des éléments de réponse.

DISTRIBUTION DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE 2024

Commerces alimentaires

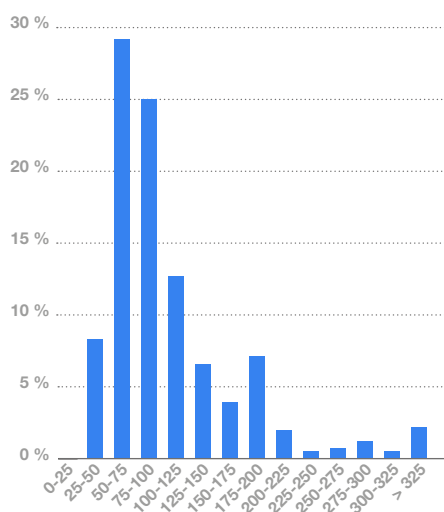




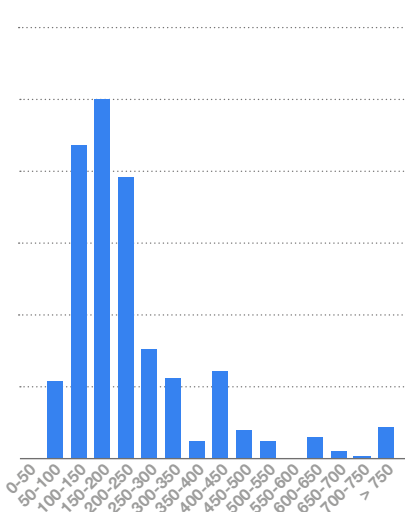
Commerces non-alimentaires



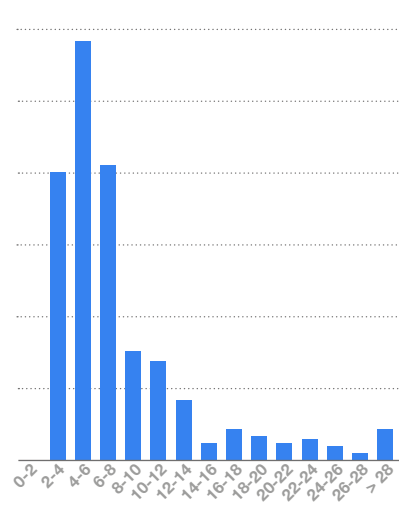
Énergie finale (kWh/m²/an)



Énergie primaire (kWh/m²/an)



Émissions de GES (kgCO₂eq/m²/an)



La distribution des consommations d'énergie et des émissions associées offre une vision des valeurs autour desquelles les bâtiments de l'échantillon se concentrent. Ces distributions permettent d'appréhender à la fois les comportements énergétiques moyens et l'hétérogénéité du parc.

L'analyse de la consommation finale (ou primaire) des commerces alimentaires révèle une distribution en cloche centrée autour de la moyenne. Cette forme suggère une certaine homogénéité des usages, bien qu'avec des intensités très variables d'un bâtiment à l'autre. Elle traduit aussi des typologies de bâtiments et d'équipements relativement comparables (réfrigération, éclairage, ventilation, etc.).

À l'inverse, la distribution des consommations des commerces non-alimentaires est asymétrique avec une concentration importante des magasins autour de la moyenne, mais également une queue de distribution étirée vers la droite. Cette partie de l'échantillon regroupe des établissements fortement consommateurs. Cette hétérogénéité peut s'expliquer par la grande diversité des usages des surfaces commerciales : habillement, bricolage, équipements de la maison, électroménager...



HÔTELS

La baisse des consommations énergétiques accompagne celle de la fréquentation des hôtels.

TRAJECTOIRES D'ÉVOLUTION DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE

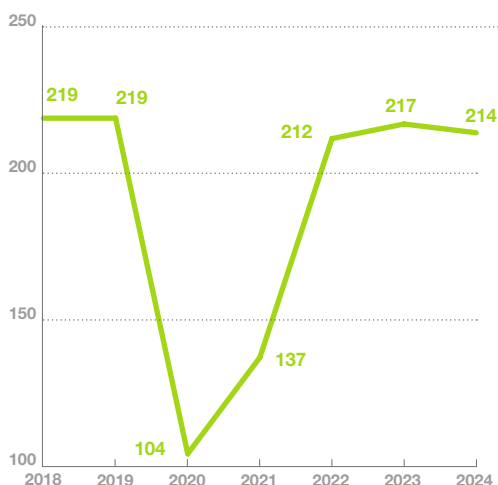
Après une année 2022 marquée par des performances record inattendues, le secteur hôtelier a confirmé en 2023 son retour à la normale. Le nombre de nuitées enregistrées a ainsi progressé de 2,4 % en 2023, retrouvant son niveau de 2019, avant de diminuer de quasiment autant en 2024. Si la reprise était majoritairement portée par les hôtels 4-5 étoiles en 2023, ces derniers enregistrent une baisse de fréquentation en 2024, alors que les hôtels non classés et économiques (1-2 étoiles) enregistrent de [fortes hausses de fréquentation](#).

Notons par ailleurs qu'aucun « effet Jeux Olympiques » n'est visible sur la fréquentation des hôtels : [les taux d'occupation](#) sur la période juillet-août 2024 sont identiques (voire légèrement inférieurs pour le mois de juillet) à ceux constatés en 2023.

La relative stabilisation d'activité du secteur hôtelier en 2024 est visible sur les consommations d'énergie : à climat constant, la consommation d'énergie finale diminue ainsi de 1,2 % entre 2023 et 2024, accompagnant une baisse des nuitées de 2,4 %

La tendance encourageante de 2023 (augmentation de l'activité mais baisse de la consommation énergétique) semble s'essouffler. Les efforts de sobriété, et plus largement la mise en conformité avec les exigences du décret tertiaire et du décret BACS sont à poursuivre, voire à accélérer.

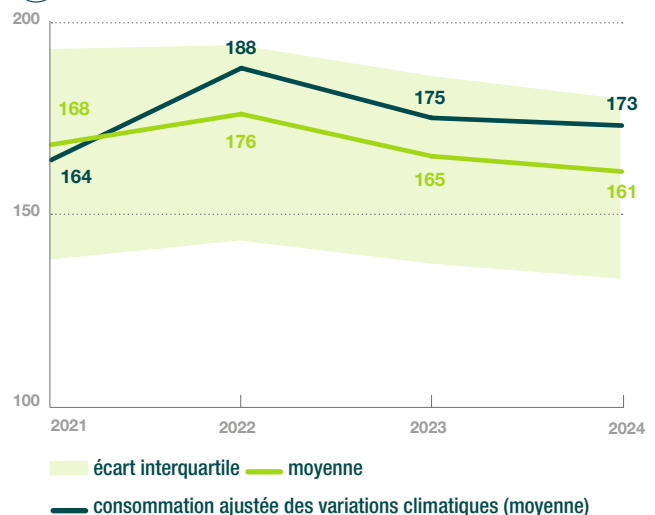
Nombre de nuitées dans les hôtels en France (millions)



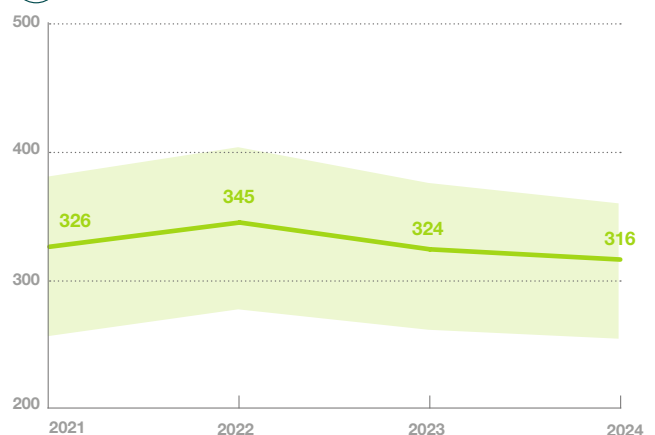
Source : INSEE, Fréquentation touristique, Nuitées dans l'hôtellerie



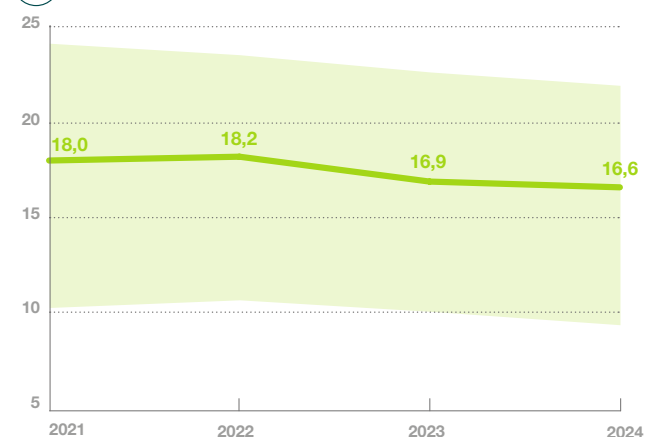
Consommation d'énergie finale (kWh/m²/an)



Consommation d'énergie primaire (kWh/m²/an)



Émissions de GES (kgCO₂eq/m²/an)



L'écart interquartile représente la dispersion autour de la moyenne (trait plein). Il contient toutes les données situées entre le 1^{er} et le 3^e quartiles. 25 % des données se situent donc sous cet intervalle et 25 % au-dessus.



DISTRIBUTION DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE 2024

L'analyse de la consommation d'énergie finale (ou primaire) des hôtels de l'échantillon étudié révèle une distribution en cloche autour de la moyenne, ce qui suggère une certaine homogénéité des usages des hôtels, indépendamment de leur classement.

La distribution des émissions de GES en revanche présente une dispersion beaucoup plus marquée, indiquant des variations significatives entre les établissements. Cela met en

lumière les efforts de décarbonation des mix énergétiques, en particulier pour les vecteurs de chauffage, qui doivent être intensifiés dans le secteur hôtelier. Cette disparité souligne l'importance de cibler les actions de réduction des émissions pour répondre aux enjeux climatiques tout en améliorant l'efficacité énergétique globale des hôtels.



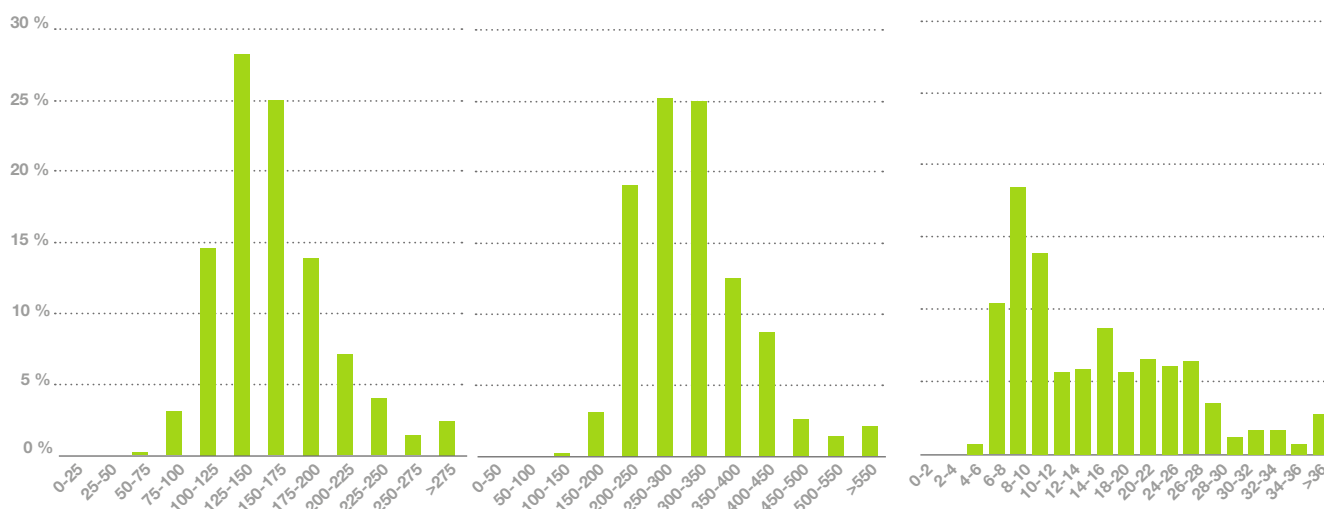
Énergie finale (kWh/m²/an)



Énergie primaire (kWh/m²/an)



Émissions de GES (kgCO₂eq/m²/an)



SEGMENTATION SELON LE CLASSEMENT DE L'HÔTEL

La consommation énergétique, mesurée en kWh/m²/an, est plus élevée dans les hôtels économiques (1 étoile) que dans les hôtels milieu de gamme (2-3 étoiles), malgré un niveau de service inférieur. Cette différence s'explique par l'intensité d'usage des surfaces : les hôtels 1 étoile possèdent en effet des chambres plus petites et, pour une partie des chambres, des sanitaires communs. Les hôtels haut de gamme (4-5 étoiles) possèdent quant à eux des chambres plus grandes que les hôtels milieu de gamme, mais doivent également proposer des services additionnels engendrant des consommations supplémentaires (climatisation, ascenseur, minibar, présence d'un bar dans l'hôtel...), expliquant que même avec un nombre d'occupants par mètre carré inférieur à celui des hôtels 2-3 étoiles, les hôtels 4-5 étoiles affichent des consommations supérieures.

L'indicateur le plus pertinent pour évaluer la performance énergétique des hôtels reste la consommation (ou les émissions) par chambre, qui fait apparaître des différences considérables entre les différents niveaux de standing : en moyenne, **un hôtel haut de gamme consomme ainsi 3 fois plus d'énergie qu'un hôtel économique**. Dans ce contexte, il peut paraître surprenant que les critères environnemen-

taux imposés par le [référentiel de classement des hôtels](#) (à minima ceux concernant l'énergie) ne deviennent pas plus exigeants à mesure que le niveau de standing augmente, étant donné l'impact environnemental plus élevé des hôtels les plus luxueux.

Enfin, il est intéressant de noter que plus le niveau de standing augmente, plus la dispersion des consommations autour de la moyenne est élevée, ce qui témoigne d'une utilisation des surfaces bien plus hétérogène dans les hôtels milieu et haut de gamme que dans les hôtels économiques, indiquant la présence de gisements d'économies d'énergie importants.

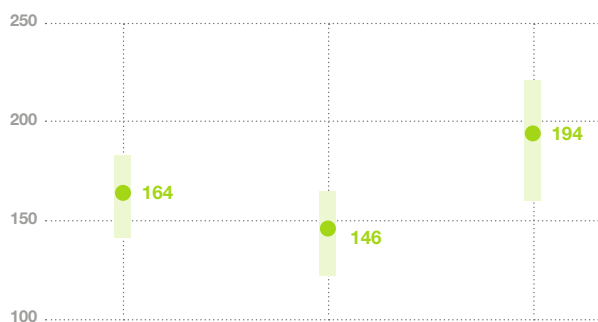
En conclusion, l'accent mis par de nombreux textes réglementaires sur l'intensité surfacique peut obscurcir la compréhension des différences significatives liées aux niveaux de service et à l'utilisation des surfaces. Une approche axée sur la performance par chambre offrirait une vision plus précise de l'efficacité énergétique dans le secteur hôtelier.



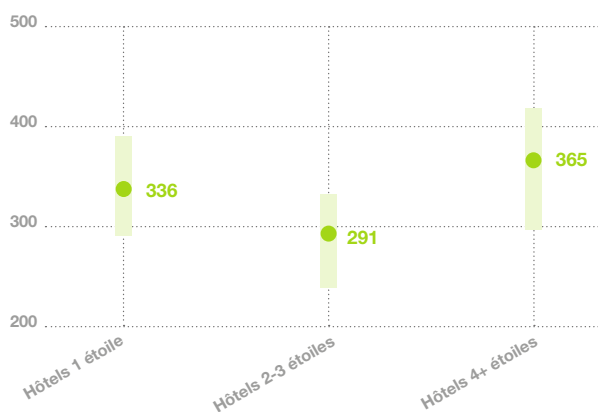
HÔTELS



Consommation d'énergie finale en kWh/m²/an



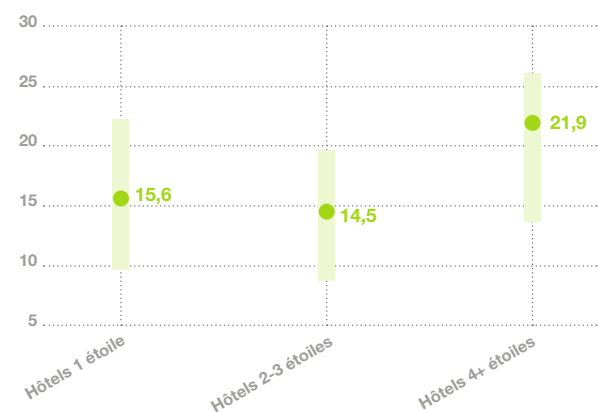
Consommation d'énergie primaire en kWh/m²/an



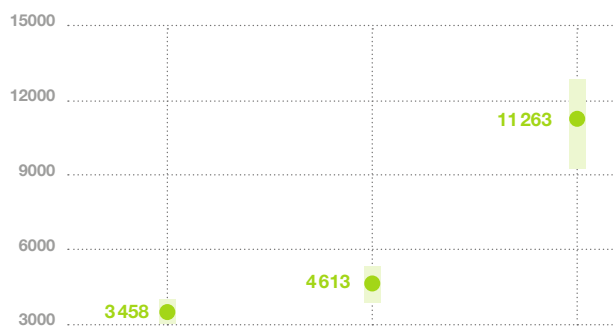
■ écart interquartile ● moyenne



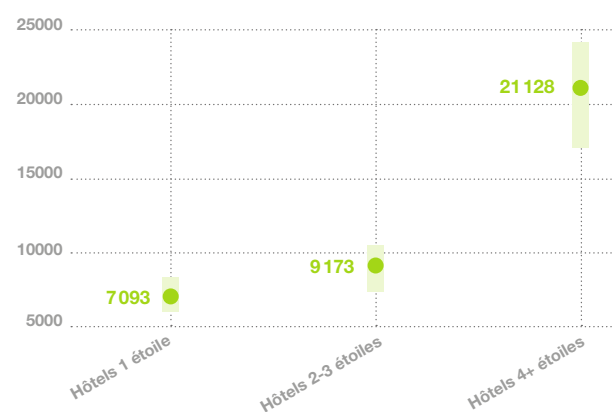
Emissions de GES (kgCO₂eq/m²/an)



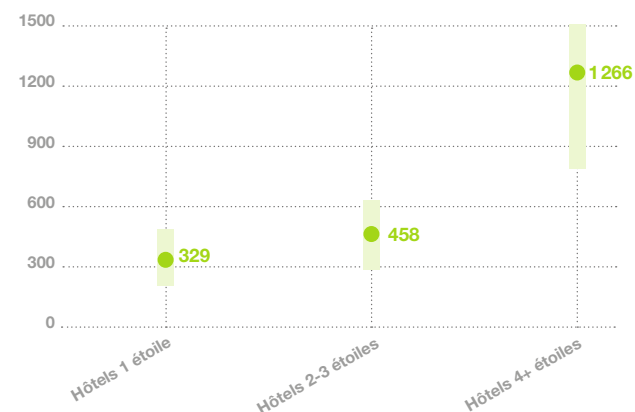
en kWh/chambre/an



en kWh/chambre/an



en kgCO₂eq/chambre/an



Données de consommation 2024 (non ajustées des variations climatiques). L'écart interquartile représente la dispersion autour de la moyenne. Il contient toutes les données situées entre le 1^{er} et le 3^e quartiles. 25 % des données se situent donc sous cet intervalle et 25 % au-dessus



CONSOMMATION D'EAU

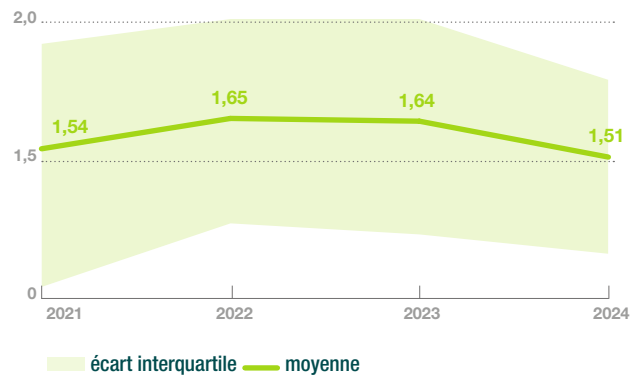
La consommation d'eau des hôtels s'établit en moyenne à 1,51 m³/m²/an, ce qui est supérieur à celle des [bâtiments résidentiels](#) (1,24 m³/m²/an) et des [EHPAD](#) (1,26 m³/m²/an), malgré des usages de l'eau comparables (douches, lavage du linge et de la vaisselle, cuisine, etc.) et une occupation discontinue.

Après une augmentation en 2022 (+7,1%), accompagnant la reprise d'activité du secteur hôtelier (+ 54,7% de nuitées enregistrées), la consommation d'eau est restée stable en 2023 malgré une poursuite de l'augmentation de l'activité. Cette tendance encourageante s'est poursuivie en 2024 : l'activité hôtelière a légèrement diminué, retrouvant son niveau de 2022, tandis que la consommation d'eau a connu une baisse nette (-7,9%). Si activité et consommation d'eau affichent toujours une corrélation, cette dynamique est encourageante et semble indiquer que des pratiques de gestion de l'eau plus économes, surtout dans un contexte de reprise de la fréquentation, de vagues de chaleurs, et de tensions croissantes sur l'approvisionnement en eau, se mettent en place.

Comme pour les consommations d'énergie, il est pertinent d'analyser la consommation d'eau rapportée au nombre de chambres plutôt qu'à la surface de l'hôtel. L'écart est ici criant puisque **la tendance s'inverse selon que l'on regarde la consommation par m² ou par chambre**. En effet, les hôtels les plus luxueux affichent des ratios surfaciques (en m³/m²/an) inférieurs à ceux des hôtels économiques de 30 % tandis que, rapportée au nombre de chambres (c'est-à-dire grosso modo au nombre de clients), la consommation de ces derniers est presque 2 fois plus faible.



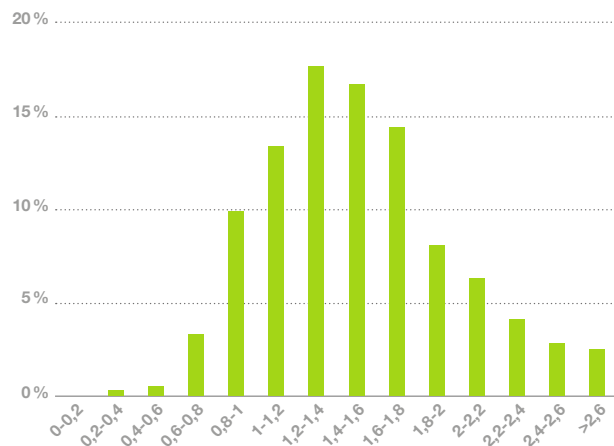
Évolution de la consommation d'eau (m³/m²/an)



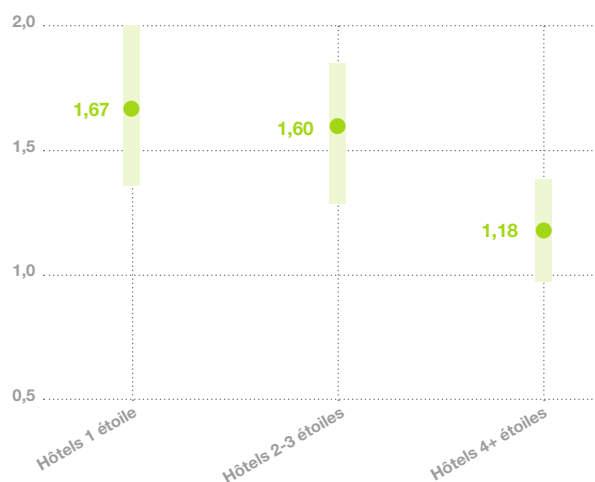
L'écart interquartile représente la dispersion autour de la moyenne. Il contient toutes les données situées entre le 1^{er} et le 3^e quartiles. 25 % des données se situent donc sous cet intervalle et 25 % au-dessus.



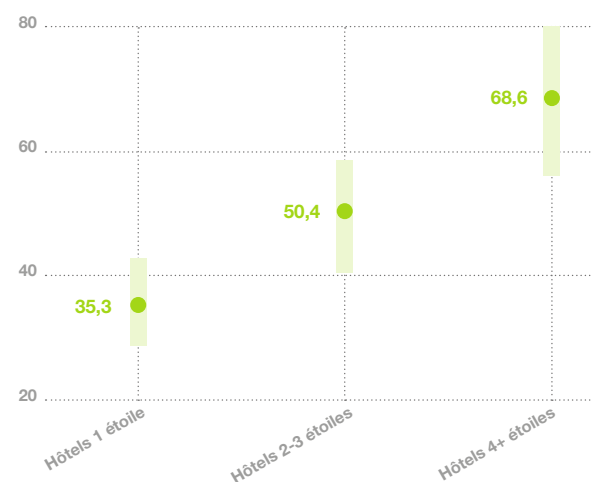
Distribution des consommations d'eau (m³/m²/an)



Emissions de GES (kgCO₂eq/m²/an)



en kgCO₂eq/chambre/an



Données de consommation 2024 (non ajustées des variations climatiques). L'écart interquartile représente la dispersion autour de la moyenne. Il contient toutes les données situées entre le 1^{er} et le 3^e quartiles. 25 % des données se situent donc sous cet intervalle et 25 % au-dessus.



LOGISTIQUE

La consommation énergétique et le transport routier de marchandises en hausse.

TRAJECTOIRES D'ÉVOLUTION DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE

Pour la deuxième année consécutive, une évolution des consommations d'énergie des entrepôts logistiques est présentée.

En 2024, la consommation énergétique moyenne des entrepôts a nettement augmenté (+4,7 % à climat constant) pour retrouver son niveau de 2022. Ces consommations étant relativement peu sensibles aux variations climatiques, la même tendance est observée sur les consommations réelles en énergie finale et primaire ainsi que sur les émissions de gaz à effet de serre.

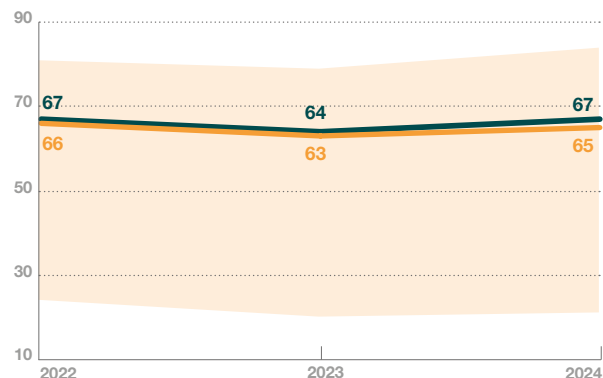
Cette hausse survient en dépit du cadre réglementaire ambitieux demandant une baisse des consommations : le décret tertiaire, d'une part, qui fixe des objectifs en matière de réduction de consommation d'énergie finale, et la [loi APER](#) d'autre part, qui impose des objectifs de solarisation ou de végétalisation pour les toitures d'entrepôts neufs ou faisant l'objet d'une rénovation lourde.

Bien que de nombreux facteurs puissent influencer la consommation énergétique des entrepôts, il est intéressant de noter que **l'évolution de la consommation entre 2022 et 2024 suit de près celle du [transport routier de marchandises](#)** (-2,4 % en 2023 puis +3 % en 2024), une évolution déjà notée dans l'[édition 2024](#) du Baromètre. Cet indicateur, exprimé en tonnes-kilomètres, mesure la quantité totale de marchandises transportées en tenant compte à la fois du poids transporté et de la distance parcourue, fournissant ainsi indirectement un indicateur de l'activité des entrepôts.

L'évolution de la consommation des entrepôts comme celle du transport routier de marchandises est **également cohérente avec la hausse observée des volumes de ventes dans les [commerces physiques](#) comme [en ligne](#)**. Une augmentation des volumes de ventes implique en effet que davantage de marchandises ont été transportées et stockées, ce qui se traduit par une activité accrue du transport routier de marchandises et, d'une manière générale, de l'activité des entrepôts.



Consommation d'énergie finale (kWh/m²/an)



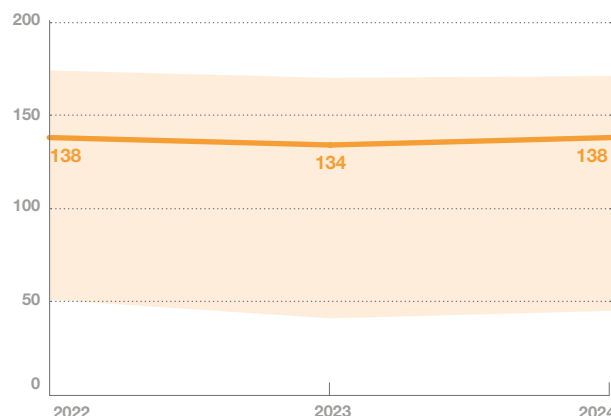
écart interquartile

moyenne

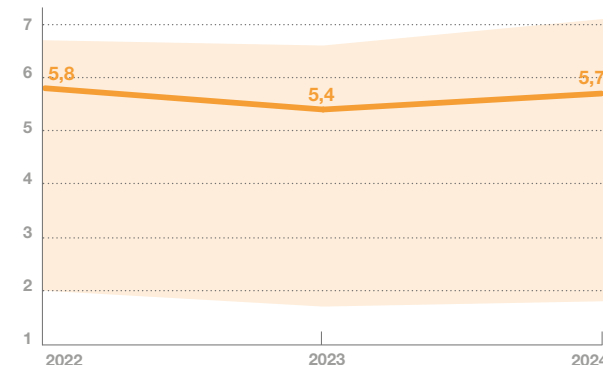
consommation ajustée des variations climatiques (moyenne)



Consommation d'énergie primaire (kWh/m²/an)



Émissions de GES (kgCO₂eq/m²/an)



L'écart interquartile représente la dispersion autour de la moyenne (trait plein). Il contient toutes les données situées entre le 1^{er} et le 3^e quartiles. 25 % des données se situent donc sous cet intervalle et 25 % au-dessus.



SEGMENTATION PAR CATÉGORIE D'ENTREPÔT LOGISTIQUE

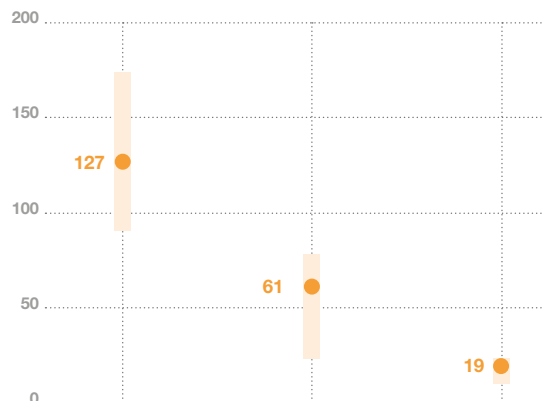
Les entrepôts logistiques de l'échantillon étudié sont répartis en trois catégories reflétant celles retenues par le décret tertiaire : stockage non chauffé (entrepôts sans besoin de chauffage ou de refroidissement), stockage chauffé et stockage en froid (regroupant le stockage en froid positif et négatif).

Les consommations énergétiques et émissions associées reflètent ces usages distincts : le besoin de chauffage des entrepôts chauffés se traduit par une consommation finale 3 fois supérieure et des émissions 4 fois supérieures à celles des entrepôts non chauffés. La logistique de froid, intégrant des équipements frigorifiques énergivores, affiche à son tour des consommations plus de 2 fois supérieures à celles des entrepôts chauffés.

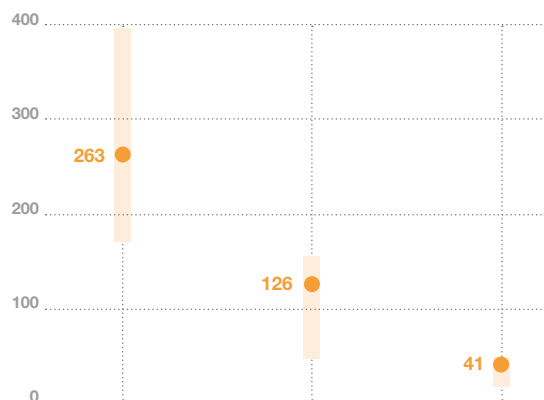
Par ailleurs, la faible consommation des entrepôts à température ambiante, lorsque prise par unité de surface, ne doit pas occulter la part non négligeable que ceux-ci représentent dans le parc tertiaire français (7 % des surfaces du parc tertiaire, soit autant que la surface des hôtels, cafés et restaurants cumulés).



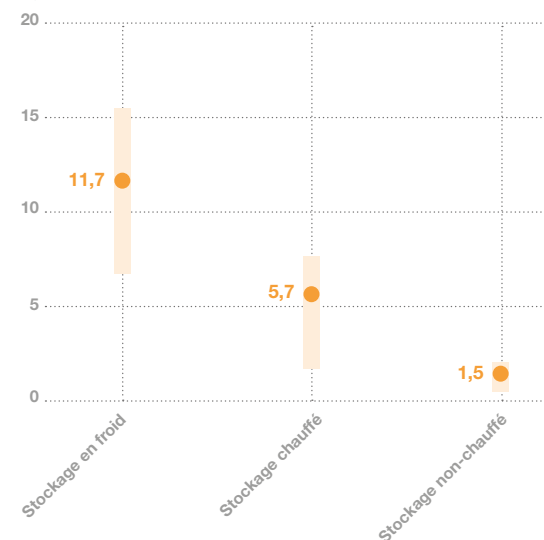
Consommation d'énergie finale (kWh/m²/an)



Consommation d'énergie primaire (kWh/m²/an)



Emissions de GES (kgCO₂eq/m²/an)



■ écart interquartile ● moyenne

Données de consommation 2024 (non ajustées des variations climatiques). L'écart interquartile représente la dispersion autour de la moyenne. Il contient toutes les données situées entre le 1er et le 3e quartiles. 25 % des données se situent donc sous cet intervalle et 25 % au-dessus.



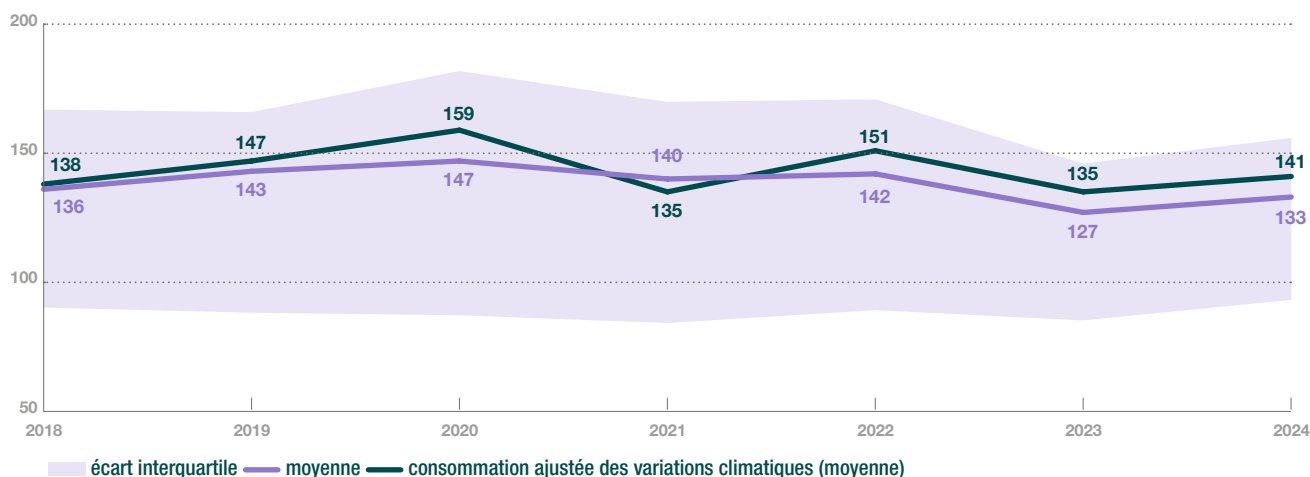
RÉSIDENTIEL

La consommation énergétique repart à la hausse et retrouve son niveau de 2018.

TRAJECTOIRES D'ÉVOLUTION DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE



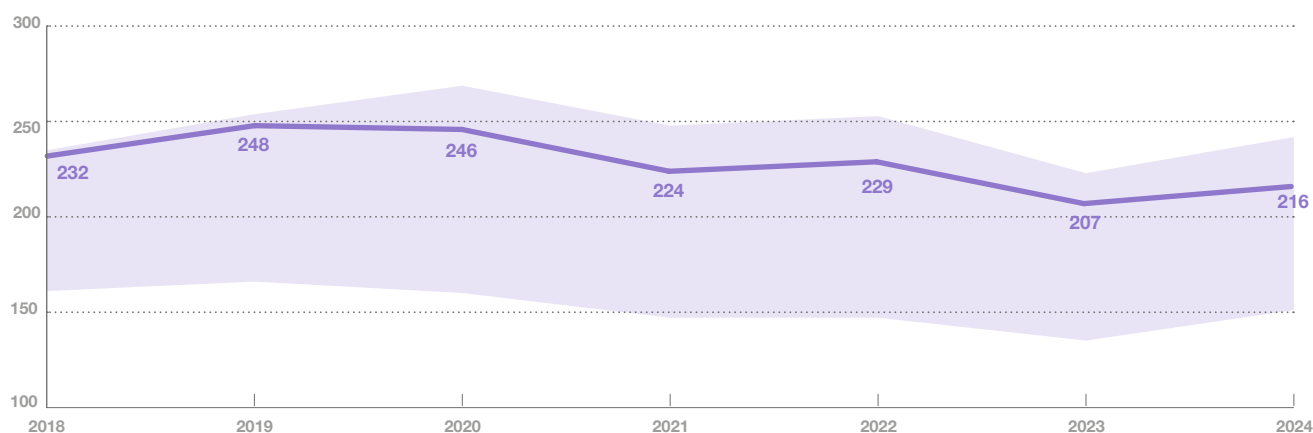
Consommation d'énergie finale (kWh/m²/an)



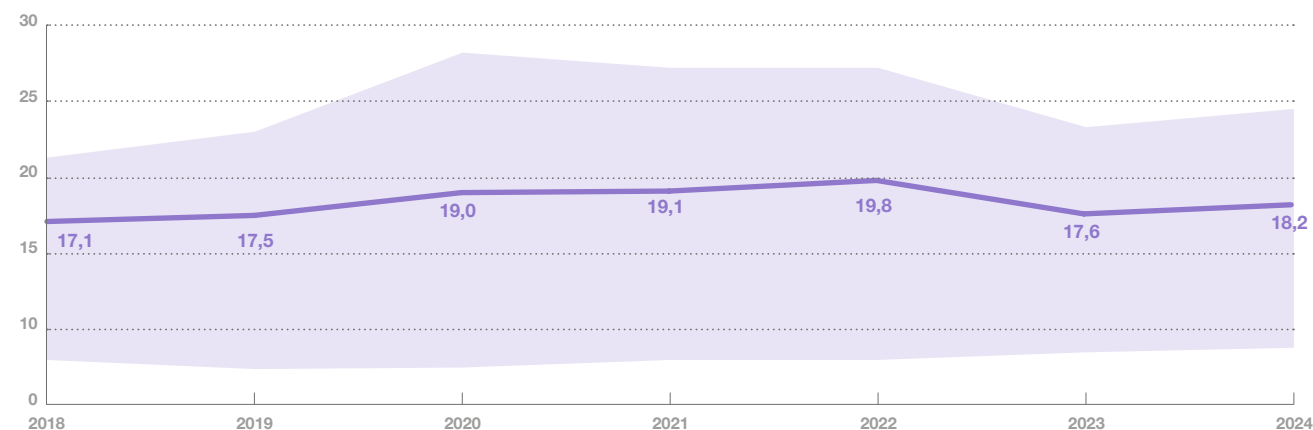
L'écart interquartile représente la dispersion autour de la moyenne (trait plein). Il contient toutes les données situées entre le 1er et le 3e quartiles. 25 % des données se situent donc sous cet intervalle et 25 % au-dessus.



Consommation d'énergie primaire (kWh/m²/an)



Émissions de GES (kgCO₂eq/m²/an)



L'échantillon résidentiel est composé exclusivement d'immeubles d'habitation avec chauffage collectif. Les indicateurs présentés sont calculés sur la surface de plancher du bâtiment et incluent donc les parties communes, par souci de cohérence avec les autres typologies de bâtiment étudiées. Multiplier les indicateurs résidentiel par 1,1 donne une estimation de la consommation par m² de surface habitable.



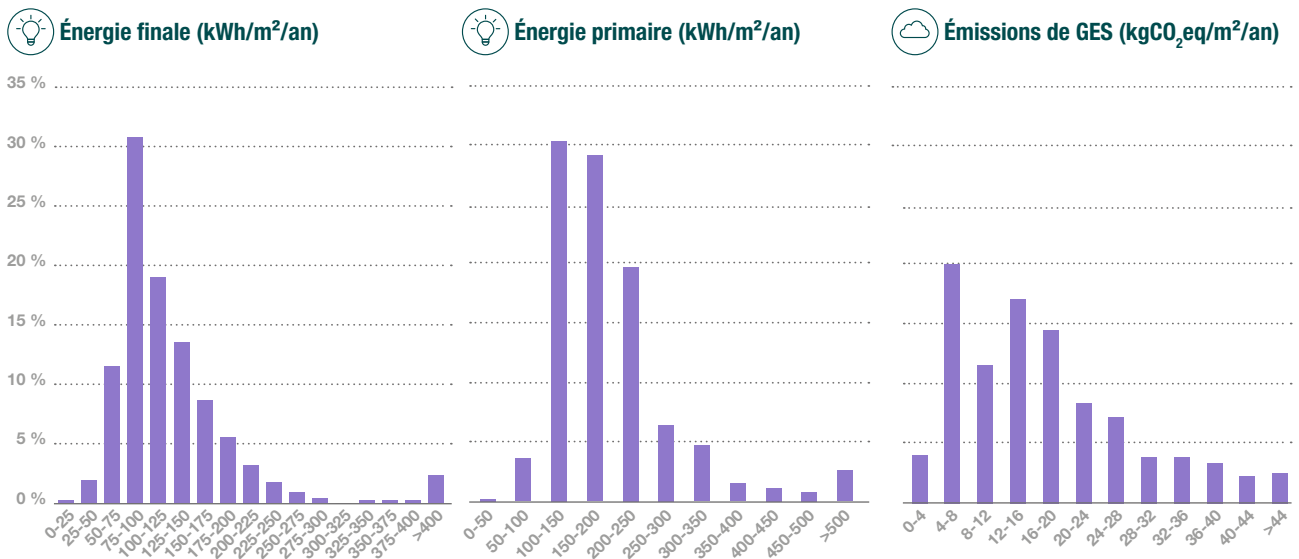
Après avoir diminué en 2023, les consommations énergétiques des bâtiments résidentiels de l'échantillon sont nettement remontées en 2024 : +4,4 % pour la consommation finale à climat constant (+4,7 % pour la consommation réelle). Cette évolution celle de la [consommation énergétique nationale](#) ; le secteur résidentiel dans son ensemble ayant connu une hausse de +1,0 % entre 2023 et 2024 de sa consommation en énergie finale. Cela peut paraître surprenant dans la mesure où les prix de l'énergie ont continué d'augmenter en 2024 pour les ménages. D'autre part, le parc étudié dans le Baromètre est composé uniquement de bâtiments de logements avec chauffage collectif. Dans cette configuration, les occupants sont moins incités à réduire leurs consommations de chauffage, surtout en l'absence de sous-comptage dans chaque logement. Cela peut expliquer pourquoi la hausse des consommations a été plus marquée dans l'échantillon suivi par l'OID que sur le parc dans son ensemble, composé majoritairement de copropriétés et de maisons individuelles.

Qu'il s'agisse des consommations réelles ou corrigées du climat, celles-ci ont retrouvé un niveau équivalent à celui de 2018. Cette absence de réduction nette des consommations énergétiques contraste avec l'exemple des bureaux, dont la consommation moyenne en énergie finale est pour la seconde année consécutive inférieure à celle des bâtiments résidentiels.

On peut donc, au mieux, considérer que les dernières années ont permis d'endiguer l'effet Covid-19 qui avait, par le biais notable du télétravail, poussé les consommations résidentielles à la hausse (+8,2 % entre 2019 et 2020).

La trajectoire de décarbonation a suivi celles des consommations énergétiques avec une hausse de 3,4 % en 2024 par rapport à l'année précédente et de 6,4 % par rapport à 2018. Une hausse notable d'autant que celle-ci ne corrige pas le biais inhérent au verdissement des réseaux de chaleur urbains.

DISTRIBUTION DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE 2024



Les consommations d'énergies sont relativement concentrées puisqu'environ 60 % des consommations finales relevées se trouvent entre 75 et 150 kWh/m²/an.

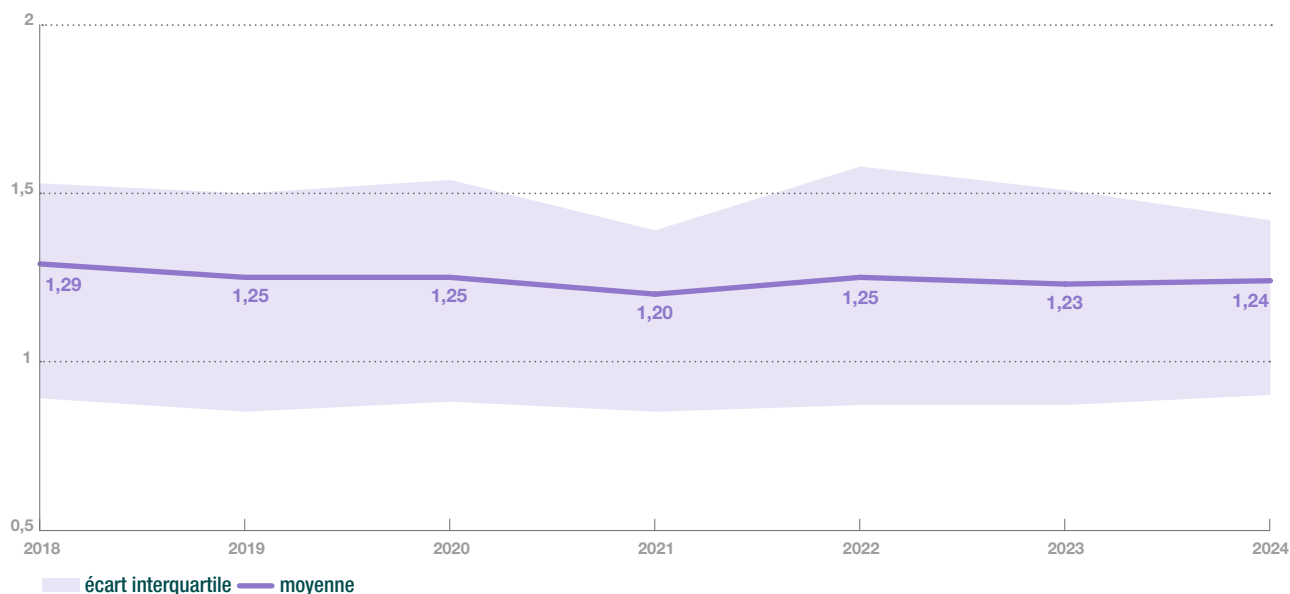
La répartition des consommations d'énergie primaire évoque celle des [étiquettes DPE](#), avec une majorité des logements se situant entre 100 et 300 kWh/m²/an, correspondant approximativement aux étiquettes C, D et E. La répartition des émissions de GES est davantage progressive, reflétant la diversité des logements : une même consommation d'énergie peut engendrer des émissions très variables en fonction du mix énergétique, en particulier l'énergie de chauffage.



CONSOMMATION D'EAU



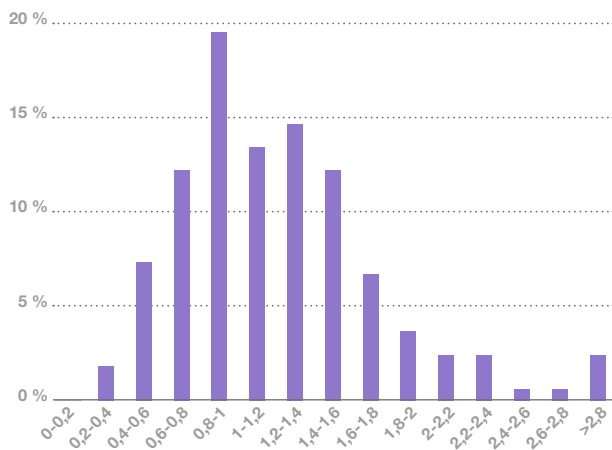
Évolution de la consommation d'eau ($\text{m}^3/\text{m}^2/\text{an}$)



L'écart interquartile représente la dispersion autour de la moyenne (trait plein). Il contient toutes les données situées entre le 1^{er} et le 3^e quartiles. 25 % des données se situent donc sous cet intervalle et 25 % au-dessus.



Distribution des consommations d'eau ($\text{m}^3/\text{m}^2/\text{an}$)



Les consommations d'eau des immeubles résidentiels de l'échantillon étudié n'ont connu qu'une diminution de 4 % en moyenne entre 2018 et 2024. Par ailleurs, l'évolution sur cette période ne reflète aucune tendance claire : ni les confinements mis en place à partir de 2020, dont l'effet est nettement visible sur la consommation d'énergie (à climat constant), ni la popularisation du télétravail depuis ne semblent avoir entamé cette stabilité.



HÔPITAUX ET CLINIQUES

La baisse des consommations énergétiques se poursuit mais ralentit.

TRAJECTOIRES D'ÉVOLUTION DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE

Cette année, les établissements de santé ont été séparés en deux typologies distinctes : les hôpitaux et cliniques d'une part, et les EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) et EMS (établissement médico-social) d'autre part. En effet, les premiers, conçus pour des séjours allant de quelques jours à quelques mois, et pour certains dotés d'un large éventail d'équipements médicaux énergivores, affichent généralement des consommations nettement supérieures aux seconds. La présente section concerne uniquement les hôpitaux et cliniques. L'analyse des consommations des [EHPAD et EMS](#) est présentée dans la section suivante.

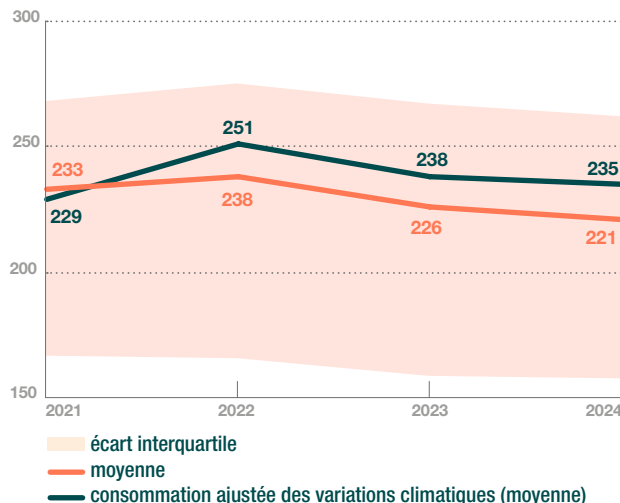
Après une forte hausse de la consommation finale en 2022 (+9,6 % à climat constant), traduisant le retour à une activité normale suite à la pandémie de Covid-19, la consommation des hôpitaux et cliniques a nettement diminué en 2023 (-5,2 %), accompagnant la tendance observée dans toutes les typologies de bâtiments, tertiaire comme résidentiel.

En 2024, pour la seconde année consécutive et dans un contexte de [reprise progressive de l'activité](#), les hôpitaux et cliniques ont confirmé une baisse - bien que modérée - de leurs consommations énergétiques finales (-1,3 % à climat constant).

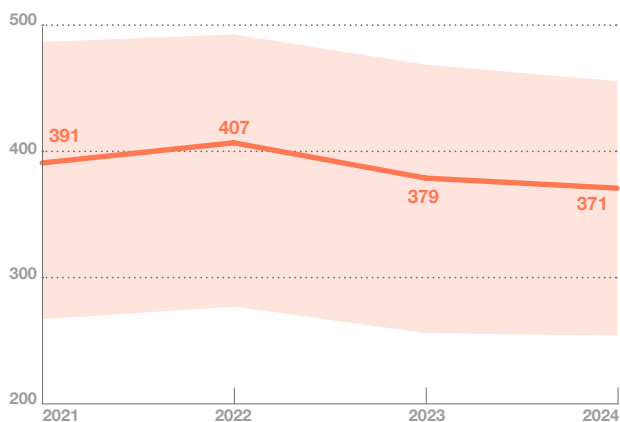
Les émissions de GES suivent, elles, une trajectoire de réduction régulière depuis 2022, avec une baisse de 2,5 % entre 2023 et 2024.



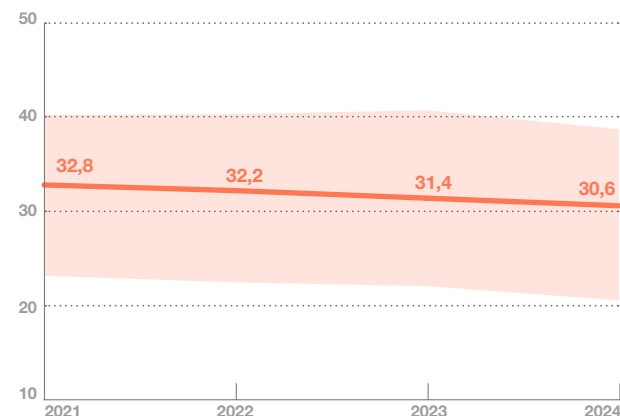
Consommation d'énergie finale (kWh/m²/an)



Consommation d'énergie primaire (kWh/m²/an)



Émissions de GES (kgCO₂eq/m²/an)



L'écart interquartile représente la dispersion autour de la moyenne (trait plein). Il contient toutes les données situées entre le 1^{er} et le 3^e quartiles. 25 % des données se situent donc sous cet intervalle et 25 % au-dessus.



SEGMENTATION PAR CATÉGORIE D'HÔPITAUX ET CLINIQUES

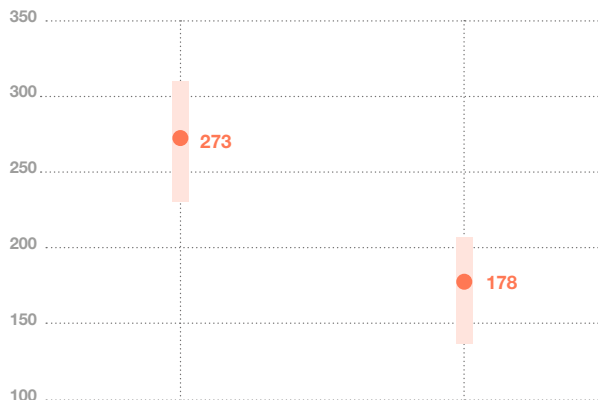
Les hôpitaux et cliniques regroupent des pratiques très variées : les établissements de type MCO (médecine-chirurgie-obstétrique) disposent d'équipements énergivores associés à leur activité (blocs opératoires, stérilisation du matériel, imagerie médicale, etc.) tandis que les établissements de type SMR (soins médicaux et réadaptation) ou PSY (psychiatrie) sont des établissements de moyen séjour avec des usages spécifiques beaucoup moins intensifs en énergie.

Afin de prendre en compte cette différence d'usage, les hôpitaux et cliniques ont été divisées en deux catégories : soins intensifs d'une part (MCO) et soins non-intensifs (SMR, PSY) d'autre part.

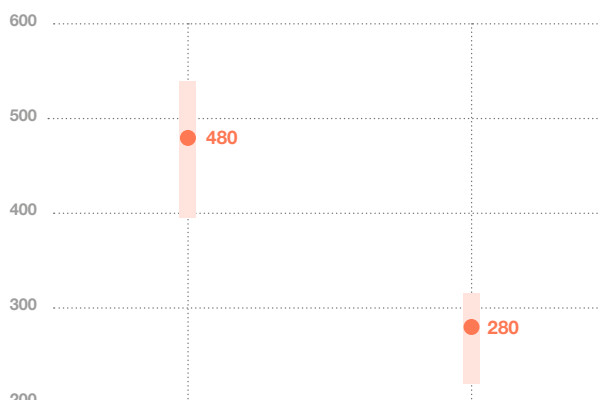
On observe ainsi un écart significatif : le niveau moyen des consommations d'énergie finale des établissements de type MCO étant + 53,4 % plus élevé que celui des établissements SMR/PSY. On remarque cependant que cet écart ne se transpose pas sur les émissions de GES, celles des MCO étant en moyenne seulement 20,7 % plus élevées que celles des SMR/PSY. Ceci s'explique par le fait que les consommations additionnelles des établissements MCO sont essentiellement des consommations électriques, alors même que le mix électrique français est particulièrement décarboné. Conséquence : bien que les consommations additionnelles soient importantes, les émissions additionnelles ne représentent, elles, qu'une petite partie des émissions totales.



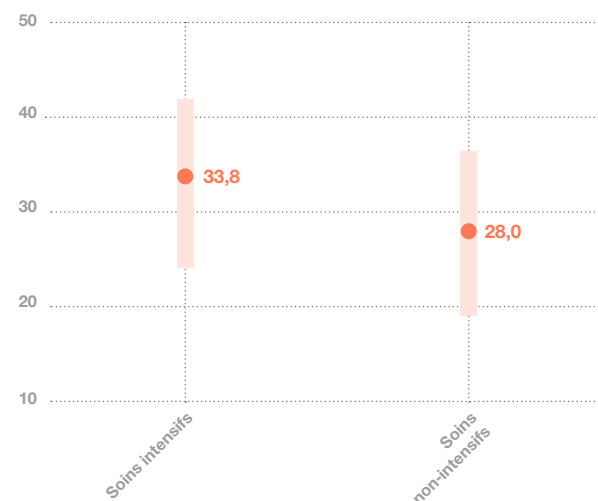
Consommation d'énergie finale (kWh/m²/an)



Consommation d'énergie primaire (kWh/m²/an)



Emissions de GES (kgCO₂eq/m²/an)



écart interquartile ● moyenne

Données de consommation 2024 (non ajustées des variations climatiques). L'écart interquartile représente la dispersion autour de la moyenne. Il contient toutes les données situées entre le 1^{er} et le 3^e quartiles. 25 % des données se situent donc sous cet intervalle et 25 % au-dessus.



TRAJECTOIRES D'ÉVOLUTION DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE

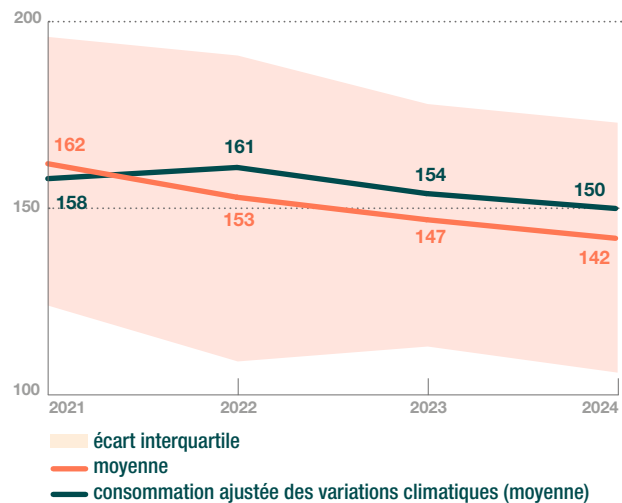
Cette année, les établissements de santé ont été séparés en deux typologies distinctes : les hôpitaux et cliniques d'une part, et les EHPAD (Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) et EMS (Établissement médico-social) d'autre part. En effet, les premiers, conçus pour des séjours allant de quelques jours à quelques mois, et pour certains dotés d'un large éventail d'équipements médicaux énergivores, affichent généralement des consommations nettement supérieures aux seconds. Le fonctionnement des seconds, bien qu'ils proposent des services distincts, se rapproche davantage de celui des hôtels.

La tendance observée pour les EHPAD et EMS est similaire à celle relevée pour les **hôpitaux et cliniques** : la consommation finale (à climat constant) augmente en 2022 (+1,9 %) puis s'infléchit en 2023 (-4,3 %) avant de poursuivre sa baisse en 2024 (-2,6 %) bien qu'à un rythme inférieur. La consommation réelle (primaire comme finale) et les émissions de gaz à effet de serre associées elles, affichent une baisse continue depuis 2021.

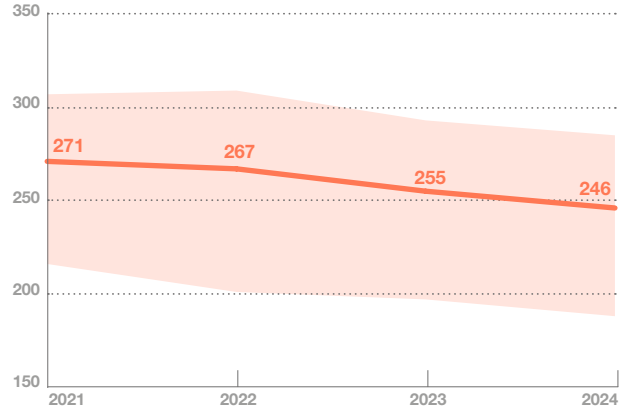
L'évolution des consommations énergétiques est à mettre en regard de celle du taux d'occupation des EHPAD. Si l'augmentation de ce dernier en 2022, du fait de la reprise d'activité du secteur, s'était effectivement traduite par une hausse des consommations (une fois ajustées des variations climatiques), la tendance observée par la suite s'inverse : **en 2023 comme en 2024, le taux d'occupation des EHPAD a continué d'augmenter tandis que les consommations énergétiques et émissions associées ont diminué**. Bien que l'occupation des EHPAD soit toujours inférieure à son niveau de 2019, la poursuite de cette baisse des consommations, en dépit de ces évolutions conjoncturelles, est très encourageante.



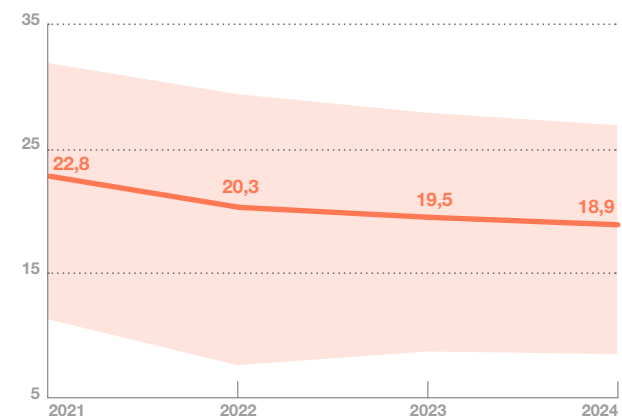
Consommation d'énergie finale (kWh/m²/an)



Consommation d'énergie primaire (kWh/m²/an)



Émissions de GES (kgCO₂eq/m²/an)



L'écart interquartile représente la dispersion autour de la moyenne (trait plein). Il contient toutes les données situées entre le 1^{er} et le 3^e quartiles. 25 % des données se situent donc sous cet intervalle et 25 % au-dessus.



DISTRIBUTION DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE 2024



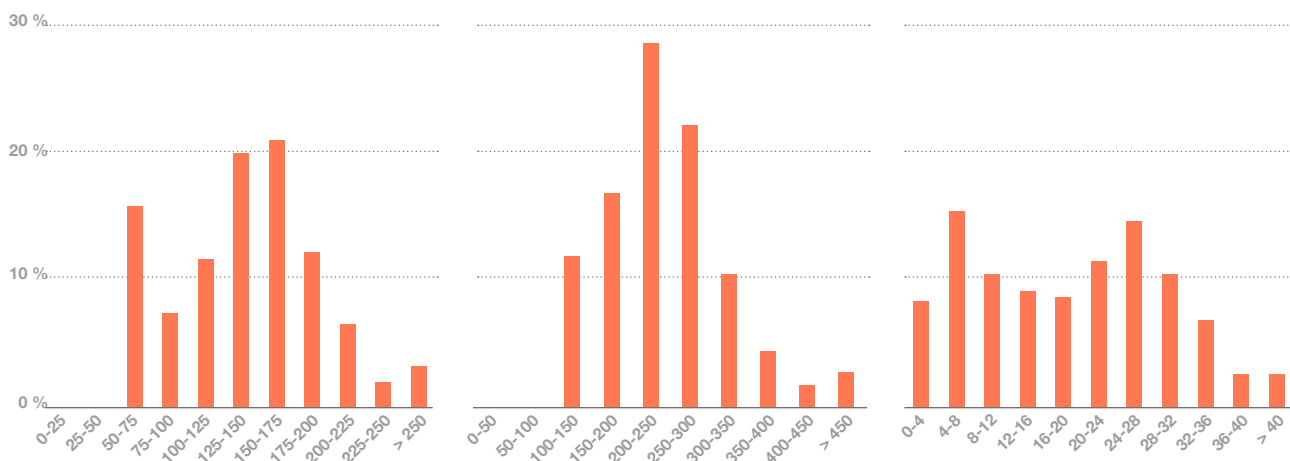
Énergie finale (kWh/m²/an)



Énergie primaire (kWh/m²/an)



Émissions de GES (kgCO₂eq/m²/an)



Les consommations d'énergie des EHPAD et EMS sont relativement concentrées puisqu'environ 65 % des bâtiments ont une consommation finale comprise entre 100 et 200 kWh/m²/an, c'est-à-dire centrée autour des objectifs fixés par le décret tertiaire.

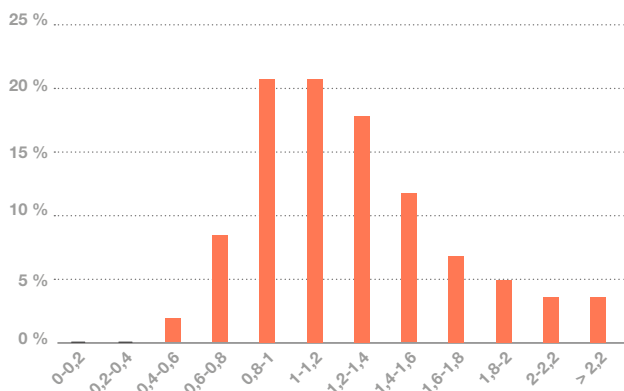
Une forte dispersion autour de la moyenne est en revanche observée pour les émissions de GES, reflétant la grande diversité des mix énergétiques, et notamment des vecteurs de chauffage.

CONSOMMATION D'EAU

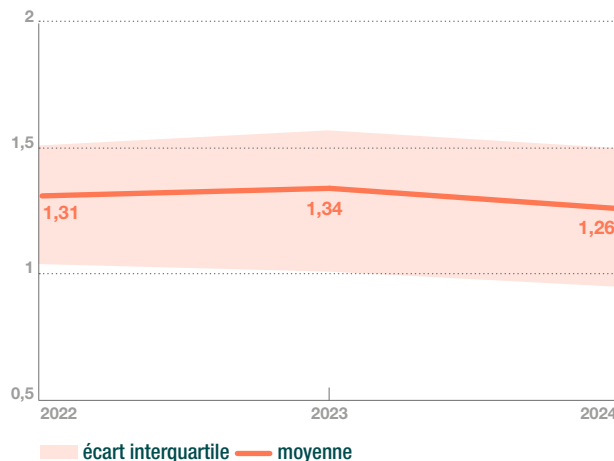
La consommation d'eau moyenne des EHPAD et EMS est ici légèrement supérieure à celle des [bâtiments résidentiels](#) (1,24 m³/m²/an), qui possèdent des usages de l'eau comparables, et inférieure à celle des hôtels (1,51 m³/m²/an). La diminution de la consommation d'eau en 2024 (-6,0 %) est peu instinctive : on pourrait s'attendre à ce qu'à usages identiques, [la hausse du nombre de résidents en EHPAD](#) entraîne mécaniquement une hausse de la consommation d'eau, comme observé en 2023 et comme observé pour les [hôtels](#) par exemple. Cette réduction est donc peut-être le signe d'un effort de diminution des consommations, à mettre en regard du contexte de raréfaction de la ressource en eau.



Distribution des consommations d'eau 2024 (m³/m²/an)



Évolution de la consommation d'eau (m³/m²/an)



L'écart interquartile représente la dispersion autour de la moyenne (trait plein). Il contient toutes les données situées entre le 1^{er} et le 3^e quartiles. 25 % des données se situent donc sous cet intervalle et 25 % au-dessus.

ANNEXE 1 : DONNÉES COLLECTÉES

Sauf mention explicite, tous les indicateurs présentés dans ce baromètre concernent des bâtiments situés en France. De plus, ces indicateurs ainsi que des analyses complémentaires sont disponibles en libre accès dans les [données accompagnant la publication](#).

Les tableaux suivants donnent la composition des échantillons de données (en nombre de bâtiments) **après contrôle-qualité** pour les différentes typologies et sous-typologies de bâtiments et pour l'année de consommation 2024.

BUREAUX

Taille de l'échantillon par famille d'indicateur		
Energie & GES		1484
Eau		667
Déchets		171

Taille de l'échantillon pour les indicateurs clés (Energie & GES)		
Général		1484
Immeuble de grande hauteur (IGH)		44
Usage spécifique		218
Hausmannien		145
Antérieur à RT 2012		637
Postérieur à RT 2012		187

Répartition des bureaux par période de construction (Energie & GES)		
Hausmanniens		11 %
< 1970		9 %
1970-1987		9 %
1988-2000		14 %
2001-2005		6 %
2006-2012		13 %
≥ 2013		19 %
Non communiqué		21 %
TOTAL		100 %

Répartition des bureaux par localisation (Energie & GES)		
Paris et petite couronne		52,6 %
Nord-Est		13,9 %
Centre-Est		8,9 %
Nord-Ouest		8,5 %
Sud-Ouest		5,7 %
Méditerranée		8,3 %
DROM-COM		0,2 %
Non communiqué		1,8 %
TOTAL		100 %

Répartition des bureaux par nombre de certifications (Energie & GES, Paris et première couronne)		
Non certifié		61 %
Au moins 1 certification		39 %
Dont 1 certification		21 %
Dont 2 certifications		9 %
Dont 3 ou plus certifications		9 %
TOTAL		100 %

Répartition des bureaux par type de certification (Energie & GES, Paris et première couronne)		
Non certifié		61 %
Certifié en exploitation		26 %
Certifié en rénovation		8 %
Certifié en construction		18 %

Note : Un même bâtiment peut posséder plusieurs types de certifications (ex : construction et exploitation).

CENTRES COMMERCIAUX

Taille de l'échantillon par famille d'indicateur		
Energie & GES		177
Eau		155
Déchets		67

COMMERCES ALIMENTAIRES

Taille de l'échantillon par famille d'indicateur		
Energie & GES		239
Eau		-
Déchets		-

COMMERCES NON-ALIMENTAIRES

Taille de l'échantillon par famille d'indicateur		
Energie & GES		408
Eau		-
Déchets		-

HÔTELS

Taille de l'échantillon par famille d'indicateur	
Energie & GES	424
Eau	395
Déchets	207

Répartition des hôtels selon le classement (Energie & GES)	
Hôtels 1 étoile	15 %
Hôtels 2-3 étoiles	56 %
Hôtels 4+ étoiles	23 %
Autre*	6 %
TOTAL	100 %

*Classement non communiqué ou non applicable

Répartition des hôtels selon le classement (Eau)	
Hôtels 1 étoile	16 %
Hôtels 2-3 étoiles	55 %
Hôtels 4+ étoiles	23 %
Autre*	6 %
TOTAL	100 %

*Classement non communiqué ou non applicable

LOGISTIQUE

Taille de l'échantillon par famille d'indicateur	
Energie & GES	239
Eau	74
Déchets	56

Répartition des entrepôts logistiques par sous-typologie (Energie & GES)	
Stockage en froid	4 %
Stockage chauffé	68 %
Stockage non chauffé	10 %
Non communiqué	18 %
TOTAL	100 %

RÉSIDENTIEL

Taille de l'échantillon par famille d'indicateur	
Energie & GES	532
Eau	164
Déchets	-

HÔPITAUX ET CLINIQUES

Taille de l'échantillon par famille d'indicateur	
Energie & GES	279
Eau	90
Déchets	-

Répartition des hôpitaux et cliniques par sous-typologie (Energie & GES)	
Soins intensifs	46 %
Soins non-intensifs	54 %
Non communiqué	0 %
TOTAL	100 %

EHPAD ET EMS

Taille de l'échantillon par famille d'indicateur	
Energie & GES	606
Eau	309
Déchets	-

INDICATEURS CLÉS EUROPE

	Bureaux	Hôtels	Hôpitaux et cliniques	EHPAD et EMS
ALLEMAGNE	69	176		288
BELGIQUE				184
ESPAGNE				84
ITALIE	47		51	79
PAYS-BAS				87
ROYAUME-UNI		78		

ANNEXE 2 : MÉTHODOLOGIE

La constitution et la gestion de la base de données suit un processus annuel, détaillé dans le guide méthodologique rédigé et mis à jour annuellement par l'OID avec la contribution d'un groupe de travail constitué d'experts du domaine, et revu par les auditeurs de Goodwill-management (voir l'Annexe 3 : Audit).

Ces travaux facilitent le calcul annuel des indicateurs alimentant le Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments, ainsi que le benchmark pour les contributeurs, leur permettant de suivre la performance énergétique de leur parc.

Une nouvelle méthode de calcul des indicateurs, utilisée depuis l'édition 2024 du Baromètre, a renforcé le contrôle-qualité des données collectées et la cohérence d'ensemble des indicateurs calculés. En particulier, **chaque année, les indicateurs des années précédentes sont recalculés à périmètre constant** afin d'en présenter une évolution cohérente. Les principaux éléments de cette méthodologie sont résumés dans la présente annexe.

ÉVOLUTION MÉTHODOLOGIQUE 2025.

Dans l'édition 2024 du Baromètre comme dans les éditions antérieures, les facteurs de conversion appliqués aux différentes énergies (facteur d'émission de l'électricité, facteur de conversion en énergie finale pour les réseaux de chaleur et de froid urbains) suivaient les évolutions réglementaires. Dans la présente édition, ces facteurs ont été fixés à leur valeur de 2025 (issue du décret tertiaire) pour toutes les années de consommation, permettant de présenter une évolution des différents indicateurs cohérente et décorrélée des évolutions méthodologiques. Seuls les indicateurs des années 2020 et antérieures sont impactés.

MODE DE CALCUL

Les indicateurs sont calculés suivant une **approche bâtiminaire**. L'indicateur donnant la consommation d'énergie finale moyenne est calculé comme suit :

$$E = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^N \frac{E_i}{S_i}$$

avec :

N le nombre de bâtiments de l'échantillon considéré ;

E_i [kWh/an] la consommation d'énergie finale annuelle du bâtiment ;

S_i [m²] la surface de plancher du bâtiment sur laquelle les consommations sont déclarées.

Cet indicateur correspond donc à la consommation surfacique annuelle (kWh/m²/an) d'un bâtiment *moyen*, représentatif de sa catégorie. Chaque bâtiment de l'échantillon considéré possède donc le même poids, quelle que soit sa surface. Les autres indicateurs (consommation d'énergie primaire, émissions de GES, consommation d'eau, production de déchets) sont calculés suivant la même approche.

Par ailleurs, afin de fournir une évolution annuelle cohérente des différents indicateurs, les indicateurs des années précédentes sont calculés à périmètre constant, suivant la méthode détaillée dans le guide méthodologique.

POUR PLUS D'INFORMATIONS

Consulter le [guide méthodologique](#) associé à la publication.



FACTEURS DE CONVERSION

Les facteurs de conversion en énergie finale, en énergie primaire et en émissions de GES des énergies consommées correspondent aux facteurs réglementaires du [décret tertiaire](#), en vigueur au 30 juillet 2025. En particulier, le facteur de conversion de l'électricité en énergie primaire pour la France est de 2,3 et les facteurs de conversion en énergie finale pour les réseaux de chaleur urbains (RCU) et les réseaux de froid urbains (RFU) en France sont respectivement de 0,77 et 0,25, contre 1 pour les autres pays.

Par ailleurs, **tous les indicateurs présentés, quelle que soit l'année de consommation considérée, sont calculés avec les mêmes facteurs de conversion** (voir l'encadré situé plus haut).

CORRECTIFS

Période de reporting : Lorsque la période de reporting (période de temps sur laquelle les consommations sont déclarées) des consommations énergétiques, de la consommation d'eau ou de la production de déchets ne couvre pas une année complète, le correctif suivant est appliqué :

$$\text{Consommation corrigée} = \frac{\text{Consommation} \times \text{Nombre de jours de l'année}}{\text{Nombre de jours période de reporting}}$$

Taux de vacance : Pour certaines typologies de bâtiments (bureaux, centres commerciaux, santé, résidentiel), lorsque les consommations sont reportées sur la totalité de la surface de plancher du bâtiment et qu'un taux de vacance non nul est renseigné, le correctif suivant est appliqué (en plus du correctif sur la période de reporting) :

$$\text{Consommation corrigée} = \frac{\text{Consommation}}{1 - \text{Taux de vacance}}$$

Le taux de vacance est défini comme le pourcentage des surfaces des parties privatives non occupées, pondérées par la durée d'occupation des surfaces. Par exemple, un bâtiment de 10 000 m² dont 1 000 m² sont inoccupés pendant 6 mois de l'année aura un taux de vacance de $1\,000/10\,000 \times 6/12 = 5\%$.

RÈGLES D'EXCLUSION

Les principaux critères permettant d'inclure ou non un bâtiment dans le périmètre de calcul des indicateurs sont détaillés ci-dessous. Ces critères sont appliqués après application des correctifs précédents. Pour une liste complète des retraitements effectués, se référer au guide méthodologique accompagnant la publication.

Surface : Des bornes en surface sont définies pour chaque typologie de bâtiment. Ne sont conservés que les bâtiments dont la surface de plancher est comprise entre celles-ci.

Consommation énergétique : Des bornes en consommation d'énergie finale (kWh/m²/an) sont définies pour chaque typologie de bâtiment, imposant à chaque bâtiment une consommation minimale et une consommation maximale. Une consommation minimale d'électricité (kWh/m²/an) est également imposée (seuil modulé en fonction de la présence ou non d'énergie renouvelable avec autoconsommation). Des retraitements similaires sont effectués sur la consommation d'eau et la production de déchets.

Taux de vacance : Ne sont conservés que les bâtiments dont le taux de vacance est inférieur ou égal à 50 %. Cette règle concerne uniquement les typologies de bâtiments suivantes : bureaux, centres commerciaux, santé, résidentiel.

Périmètre de reporting : Ne sont conservés que les bâtiments pour lesquels les consommations des parties privatives sont connues. Cette règle ne concerne pas les centres commerciaux.

Période de reporting : Ne sont conservées que les données couvrant au moins 75 % d'une année complète. Les données incomplètes restantes sont ensuite corrigées en appliquant le correctif décrit plus haut.

AJUSTEMENT CLIMATIQUE

L'ajustement des variations climatiques suit la méthode réglementaire du décret tertiaire (méthode [en vigueur au 12 juillet 2024](#)). Les degrés-jours de chauffage et de refroidissement ont été calculés au niveau de chaque bâtiment à partir de ses coordonnées géographiques, suivant la méthode dite « professionnels de l'énergie ». La période de référence choisie est 2001-2020.



A PROPOS DU BAROMÈTRE

Le Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments est une étude annuelle, produite depuis 2012, présentant les principaux indicateurs environnementaux du parc de bâtiments français. Le Baromètre 2025 a été établi conformément au guide méthodologique rédigé l'OID, et audité par Goodwill-management. L'OID n'est pas responsable des applications qui dépassent le cadre des tâches décrites dans l'objet de l'association. Aucune obligation ne peut être imputée à l'OID, notamment par des parties tierces dans le cadre de la réutilisation de ces données.

Editions précédentes : [2024](#), [2023](#), [2022](#), [2021](#), [2020](#), [2019](#), [2018](#), [2017](#), [2016](#), [2015](#), [2014](#), [2013](#), [2012](#).

ANNEXE 3 : AUDIT

Rapport d'assurance de Goodwill-management

Rapport d'assurance de la méthodologie mise en œuvre pour l'élaboration et la mise à jour du baromètre 2025 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

Goodwill-management a procédé à une revue de la méthodologie mise en œuvre, de la collecte et du traitement des données, à l'interprétation des indicateurs présentés dans le baromètre de l'OID pour son édition 2025. Ce dernier porte sur les données collectées auprès de 53 entreprises contributrices de l'OID sur l'année 2024. Le périmètre géographique couvert cette année est limité à la France (DROM-COM inclus) pour l'ensemble des indicateurs principaux et secondaires, à l'exception de certains indicateurs principaux étendus à certaines catégories pour plusieurs pays européens. Les principaux indicateurs publiés dans le baromètre sont les suivants :

1. La consommation énergétique en énergie primaire et finale en kWh/m²/an,
2. Les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) en kgCO₂/m²/an,
3. La consommation d'eau en m³/m²/an,
4. La production de déchets en kg/m²/an.

Ces derniers ont été calculés pour les différentes typologies de bâtiments suivantes : Bureaux, Centres commerciaux, Commerces, Logistique, Hôpitaux et cliniques, EHPAD et EMS, Hôtels et Résidentiel (hormis les commerces pour l'eau et le résidentiel, les commerces et la Santé pour les déchets faute de données disponibles).

Motivations et périmètre des vérifications réalisées

Goodwill-management a été mandaté par l'OID afin de procéder à des vérifications sur la méthodologie du baromètre, les données publiées et leur processus de mise à jour. A ce titre, le travail effectué n'avait pas pour objet de vérifier l'intégralité des données collectées par l'OID mais s'est porté sur leur retraitement, éventuelle exclusion, les calculs réalisés et l'agrégation finale.

Pour cela, le travail s'est composé de plusieurs entretiens avec la personne en charge du baromètre au sein de l'OID, et de la revue de leurs principaux

documents et outils mobilisés à chaque étape de la consolidation et de la mise à jour des données ainsi que de l'élaboration du baromètre.

Description des vérifications réalisées

- Nous avons mené des entretiens avec le principal interlocuteur en charge du baromètre au sein de l'OID afin de vérifier notre compréhension du processus d'élaboration et de mise à jour du baromètre, ainsi que de la méthodologie utilisée pour le calcul des indicateurs.
- Nous avons réalisé, à partir des documents transmis par les équipes de l'OID, dont le guide méthodologique, les fichiers de collecte/suivi des données, les fichiers de retraitement des données, et le fichier de consolidation des indicateurs, des vérifications sur les calculs réalisés et les résultats publiés dans le baromètre.
- Dans ce cadre, nous avons vérifié :
 - La cohérence entre le cadre méthodologique du baromètre présenté dans le guide méthodologique (nature des données, périmètre d'analyse, consolidation des données, etc.), les données collectées cette année, les retraitements réalisés sur Python, et l'application des règles de cohérence et d'exclusion des données selon les tests de fiabilité établis ;
 - L'exactitude des calculs d'indicateurs principaux et secondaires (pour 6 contributeurs), et de leur adéquation avec les objectifs du guide méthodologique du baromètre ;
 - L'exactitude de l'agrégation des données individuelles de bâtiments, des calculs des indicateurs principaux selon les typologies de bâtiments et des indicateurs secondaires pour les sous-typologies étudiées ;
 - L'adéquation des résultats présentés dans le rapport du baromètre 2025 et des interprétations formulées avec les données publiées.

Conclusion

À l'issue des différents tests et vérifications réalisés sur les données et la correction des éventuels éléments identifiés, nous n'avons pas noté d'anomalie significative qui remettrait en question les indicateurs environnementaux calculés, et publiés dans le baromètre 2025 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments de l'OID.

Paris, le 02 décembre 2025

Loraine MOIROUD
Directrice – Bureau de Paris, Goodwill-management
16 Rue de Moscou
Tél : 01 49 26 06 49 - Fax : 01 49 26 09 92
www.goodwill-management.com
RCS Paris B 450 442 641 - APE 70.22Z
SIRET 450 452 641 00054
Organisme de formation 11 75 49 203 75

REMERCIEMENTS

La rédaction de ce baromètre a été pilotée par **Roméo Juge**, chef de projets senior – OID, secondé par **Victor Pianet**, chef de projets – OID et **Geoffroy Gourdain**, chef de projets – OID.

L'OID remercie l'ensemble des contributeurs :

AEW, AG2R LA MONDIALE, Altarea, Amundi Immobilier, Atland Voisin, Axa IM, BNP Paribas Cardif, BNP Paribas REIM, Caisse Centrale de Réassurance, Caisse des Dépôts, Carmila, CDC Habitat, Clariane, Cofinimmo, Covéa Immobilier, Covivio, Crédit Agricole Immobilier, Crédit Mutuel Arkéa, EDF R&D, Essendi, Euryale, Foncière INEA, GA Smart Building, Gecina, Generali Real Estate, Groupama, Groupe ADP, Groupe Duval, HSBC REIM, Icade, La Caisse, La Française REM, MAIF, Mata Capital, Mercialis, MoZaïc AM, MRM, Norma Capital, Novaxia, Ofi Invest, PAREF, Perial AM, Præmia REIM, SEGRO, Société de la Tour Eiffel, Société Foncière Lyonnaise, Sogaris, STAM Europe, Tikehau Capital, Unibail-Rodamco-Westfield, Union Investment, UXCO Group, Vitura.

CONTRIBUTEURS



À PROPOS



Association indépendante, l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) a pour but d'accélérer la transition écologique du secteur de l'immobilier en France et à l'international. Composée de plus de 150 adhérents et partenaires parmi lesquels les leaders de l'immobilier, l'OID constitue la référence pour toute la chaîne de valeur du secteur, et promeut l'intelligence collective pour résoudre les problématiques environnementales, sociales et sociétales de l'immobilier. L'OID produit des ressources et outils au service de l'intérêt général.

MEMBRES



PARTENAIRES





NOUS CONTACTER

Observatoire de
l'Immobilier Durable
12 rue Vivienne
75 002 Paris

contact@o-immobilierdurable.fr

o-immobilierdurable.fr

Centre de ressources OID

