Votre pré-diagnostic énergétique

Local professionnel, Nîmes · 150 m² · Bureaux

L'essentiel

2 200 €/an

d'économies sur votre facture

En euros hors taxes, une fois tout le plan fait (5 actions).

13 170 € à investir, aides déduites rentabilisé en **environ 6 ans**

Pour commencer, sans gros chantier (actions 1 à 4) : 3 270 €, -670 €/an sur votre facture, environ 5 ans.

Travaux, aides et économies en HT, TVA récupérable ; retours calculés aides déduites. Si vous ne récupérez pas la TVA, comptez 20 % de plus sur le coût avant aide, et environ 20 % de plus d'économies (facture TTC). Votre facture est affichée TTC, telle que vous la payez. Coûts estimés sur des prix relevés, sans visite : un devis peut être plus élevé.

Ce que comprend le plan

Sans gros chantier

1. Réglage horaires et abaissement chauffage — à faire en premier
2. Robinets thermostatiques (zonage)
3. Remplacement des tubes fluorescents par des tubes LED, luminaires conservés
4. Pilotage automatique du chauffage

Avec travaux

5. Remplacer la chaudière gaz par une pompe à chaleur air/eau

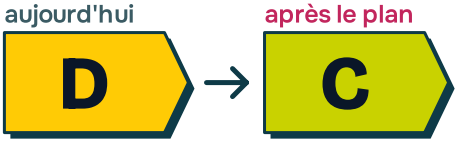
Votre parcours ✓ Pré-diagnostic · 2 Vous lisez votre rapport · 3 Échange de 20 min avec notre conseiller · 4 Le débrief · 5 Entreprises partenaires, si vous le souhaitez Réserver mon échange (page 12)

Ce que vous payez chaque année

5 400 € TTC

Soit 4 500 € HT, abonnements compris.

Étiquette énergie estimée — 1 classe gagnée

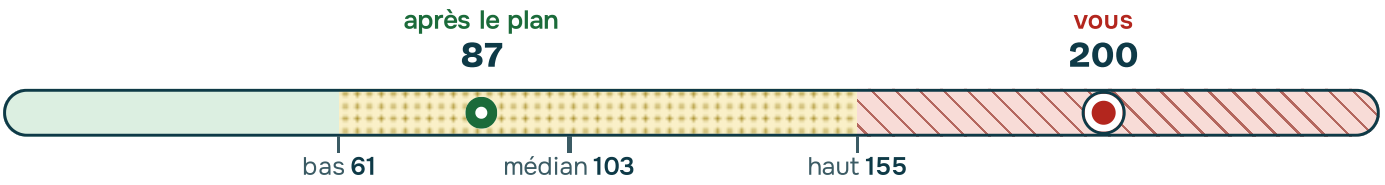


263 kWh EP/m²/an → **165** kWh EP/m²/an

EP : l'énergie achetée, plus les pertes pour la produire et l'acheminer.

Énergie achetée, en kWh par m² et par an, face aux bureaux comparables

Votre local consomme plus que la plupart des bureaux.



Votre diagnostic

Ce que disent vos chiffres.

1 Diagnostic

À faire en premier : réglage horaires et abaissement chauffage. Votre bâtiment est chauffé par une chaudière gaz, avec un ballon électrique dédié à l'eau chaude sanitaire, et une climatisation existante.

2 Risque principal

Prix de l'énergie : +6,4 %/an en moyenne sur votre mix (2015-2025).

3 Opportunité

Sans gros chantier, d'abord : -670 €/an sur votre facture.

L'analyse retient **5 actions hiérarchisées**, pour **2 200 € d'économies annuelles** et **4,2 tonnes de CO_2** évitées chaque année. 4 sur 5 peuvent démarrer selon vos disponibilités, en général sans gros chantier ni interruption d'activité.

Vos obligations

Votre surface seule ne vous soumet pas au décret tertiaire.

Le seuil est de 1 000 m² de surfaces tertiaires sur un même bâtiment ou site. À vérifier si votre local fait partie d'un ensemble qui les atteint : vous seriez alors concerné. Sinon, vous gardez la main sur le calendrier, et les aides ne dépendent pas de cette obligation.

Votre local

Votre local, tel que vous l'avez décrit.

Votre bâtiment est chauffé par une chaudière gaz, avec un ballon électrique dédié à l'eau chaude sanitaire, et une climatisation existante.

Activité	**bureaux**	Surface	**150 m²**
Construction	**2001 à 2012**	Niveaux	**1**
Énergies	**Gaz + électricité**	Consommation	**30 000 kWh par an**
Chauffage	**Chaudière gaz**	Eau chaude	**Ballon électrique dédié**
Climatisation	**Déclarée**	Ventilation	**Non renseigné**
Gestion technique	**Aucune déclarée**	Toiture	**Non renseigné**
Travaux déjà faits	**Aucun déclaré**		

Points d'attention

Climatisation déclarée. Le formulaire ne demande pas le type d'installation ni le fluide : à vérifier sur site. Une PAC réversible traite le chaud et le froid avec un meilleur rendement.

Ce que dit l'adresse

Les bases publiques, pour votre adresse.

Ce rapport ne contient pas la lecture des bases publiques pour votre adresse (urbanisme, monuments historiques, risques). Aucune contrainte n'est donc affirmée ici, dans un sens comme dans l'autre : renseignez-vous auprès du service urbanisme de votre commune avant d'engager des travaux modifiant l'aspect extérieur du bâtiment.

Où part votre énergie

Chauffage : 2 370 € par an, le premier poste.

30 000 kWh par an (Gaz + électricité). Votre facture, abonnements compris : 5 400 € TTC par an, soit 4 500 € HT, la somme des postes et des abonnements.

Poste	€ HT par an	kWh par an
Chauffage	**2 370 €**	19 500 kWh
Bureautique et autres usages	**600 €**	3 700 kWh
Éclairage	**490 €**	3 000 kWh
Climatisation	**290 €**	1 800 kWh
Ventilation	**240 €**	1 500 kWh
Eau chaude	**90 €**	500 kWh
Abonnements	**420 €**	

Répartition estimée par poste, en euros hors taxes. Elle n'est pas mesurée sur place : votre consommation déclarée est répartie selon les parts de référence de votre activité.

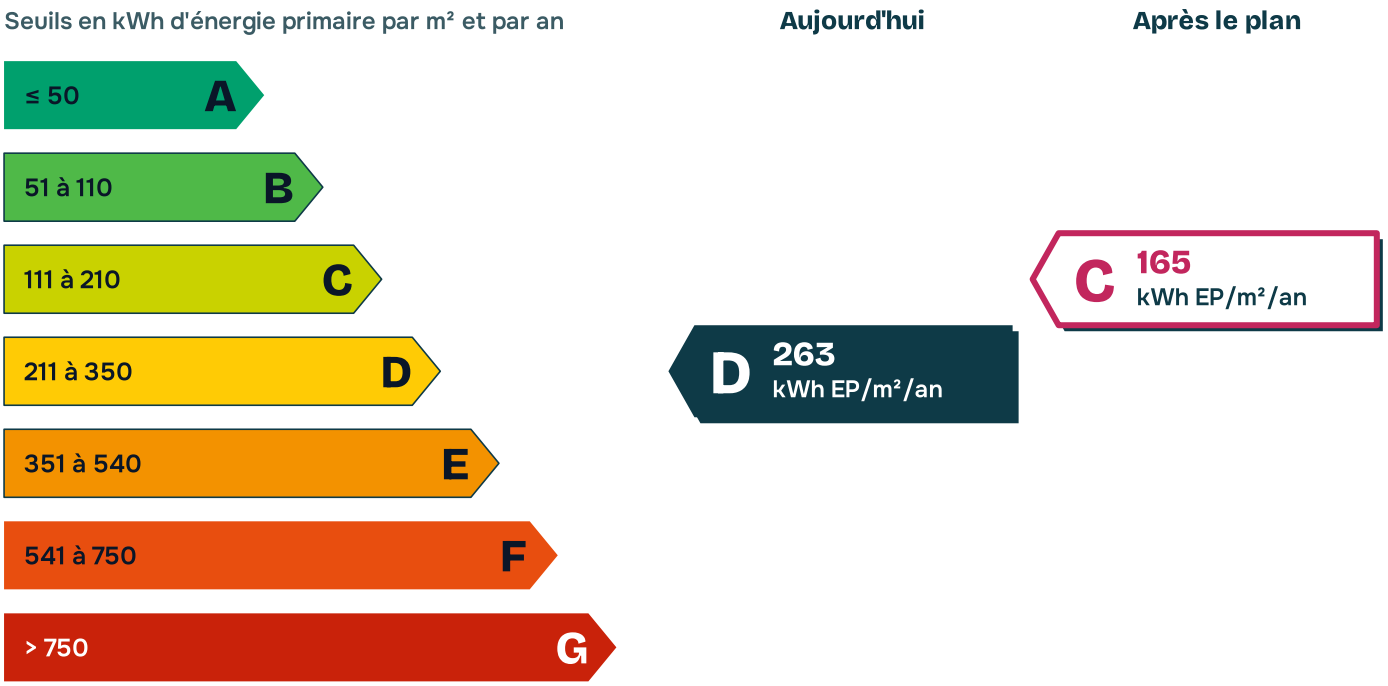
Vous et votre secteur

Votre local consomme plus que la plupart des bureaux.

Comparaison avec les repères des bureaux, ajustés à la zone climatique H3, à âge et énergie comparables. Référence : plus de 19 000 DPE tertiaires publiés par l'ADEME.

Votre étiquette énergie

D aujourd'hui, C après le plan.



1 classe gagnée

L'énergie primaire ajoute à ce que vous achetez l'énergie perdue pour la produire et l'acheminer. La lettre du DPE se calcule sur cette base.

Calculée comme le DPE tertiaire, à partir de vos consommations. Estimation indicative, sans valeur de DPE officiel.

Le plan, 1 sur 2

D'abord, sans gros chantier : 4 actions.

Elles se lancent vite, sans toucher aux murs, à la toiture ni aux fenêtres. Coûts en HT, aides déduites ; retours calculés aides déduites.

Action	Coût, aides déduites	Sur votre facture, par an	Rentabilisé en
Sans gros chantier — 4 actions · 3 270 €, aides déduites · **-670 €/an** sur votre facture · environ 5 ans			
1 **Réglage horaires et abaissement chauffage** à faire en premier	150 €	-140 €/an	environ 1,5 an
Action légère, en général réalisable sans gros chantier ni interruption significative d'activité. Aide non applicable en l'état.			
2 **Robinets thermostatiques (zonage)**	520 €	-160 €/an	environ 3,5 ans
Coût des travaux : de 280 € à 950 € avant aide, rentabilisé en 1,5 à 6 ans selon le coût réel. Action légère, en général réalisable sans gros chantier ni interruption significative d'activité. Aide non applicable en l'état.			
3 **Remplacement des tubes fluorescents par des tubes LED, luminaires conservés**	1 100 €	-200 €/an	environ 5,5 ans
Action légère, en général réalisable sans gros chantier ni interruption significative d'activité. Aide non applicable en l'état. Vous gardez vos luminaires et ne changez que les tubes. Selon le ministère, les règles d'éclairage en rénovation s'appliquent quand tous les luminaires et leurs commandes sont remplacés. Les tubes fluorescents T8 d'éclairage courant neufs ne peuvent plus être mis sur le marché européen depuis août 2023. Mieux vaut confier la pose à un électricien : selon le tube, il retire ou garde le ballast, et un luminaire modifié peut perdre la garantie de son fabricant.			
4 **Pilotage automatique du chauffage**	1 500 €	-230 €/an	environ 7 ans
Action légère, en général réalisable sans gros chantier ni interruption significative d'activité. Éligible aux certificats d'économies d'énergie (BAT-TH-108) ; aide estimée à moins de 100 €, non comptée.			

4 actions prises seules : 730 €/an · Recouvrement entre actions (elles n'économisent pas deux fois la même énergie) : -60 €/an · **Ensemble : 670 €/an**

Pourquoi commencer par là

Ces actions ne demandent en général aucune autorisation préalable, peuvent se mener en parallèle, et font déjà 670 € d'économies par an sur les 2 200 € du plan complet.

Dans quel ordre

Commencer par l'action 1, puis lancer en parallèle les actions 2, 3 et 4. Engager les devis des travaux une fois les actions sans gros chantier lancées.

Le plan, 2 sur 2

Puis les travaux : 1 action.

Action de fond, plus structurante, qui demande davantage de préparation : devis multiples, autorisations d'urbanisme le cas échéant, organisation du chantier. À engager idéalement après les actions sans gros chantier, pour éviter le surdimensionnement.

Action	Coût, aides déduites	Sur votre facture, par an	Rentabilisé en
Avec travaux 1 action · 9 900 €, aides déduites · **-1 530 €/an** en plus · environ 6,5 ans			
5 **Remplacer la chaudière gaz par une pompe à chaleur air/eau**	9 900 €	**-1 700 €/an**	environ 6 ans

Coût avant aide 12 500 €, dont 2 600 € d'aide. Coût des travaux : de 10 000 € à 15 000 € avant aide, rentabilisé en 4 à 7,5 ans selon le coût réel.

Action structurante : prévoir un ou plusieurs devis et l'organisation du chantier. Éligible aux certificats d'économies d'énergie (BAT-TH-163), aide estimée 2 600 €. Le montant inclut la prime « Coup de pouce chauffage », qui multiplie l'aide par 3. Deux points à régler avant de signer le devis : le dossier CEE doit être porté par un signataire de la charte Coup de pouce, et, s'il existe un réseau de chaleur dans votre commune ou une commune voisine, il faut un écrit de son gestionnaire, sans quoi l'aide est 3 fois plus faible. Notre conseiller le vérifie avec vous pendant l'échange. Dont environ 230 € par an d'abonnement gaz supprimé, compté dans l'économie.

Remplacement de la chaudière gaz par une pompe à chaleur air/eau (rendement réel moyen de 3,15 : 3,15 kWh de chaleur pour 1 kWh d'électricité). Suppression de 19 500 kWh gaz. La chaudière en rend environ 85 % : 16 575 kWh de chaleur à produire. Ajout de 5 262 kWh électriques.

1 action prise seule : 1 700 €/an · Recouvrement entre actions (elles n'économisent pas deux fois la même énergie) : - 170 €/an · **Ensemble, en plus des actions sans gros chantier : 1 530 €/an**

Plan complet

5 actions

5 actions prises seules : 2 430 €/an · Recouvrement entre actions (elles n'économisent pas deux fois la même énergie) : - 230 €/an · **Ensemble : 2 200 €/an**

-2 200 €/an sur votre facture, HT

Coût, aides déduites HT	Rentabilisé en
13 170 €	**environ 6 ans**

Dont environ 2 600 € d'aides estimées, déjà déduites, à demander avant de signer le devis. Les aides de moins de 100 € ne sont pas comptées. Montants arrondis, délais à la demi-année supérieure.

Si vous ne récupérez pas la TVA, comptez 20 % de plus sur le coût avant aide, et environ 20 % de plus d'économies (facture TTC). Coûts estimés sur des prix relevés, sans visite : un devis peut être plus élevé.

Aides et financement

Environ 2 600 € d'aides estimées sur votre plan.

Elles couvrent 16 % du coût du plan avant aides. Surtout des primes CEE, estimées à partir des fiches officielles : le financeur de la prime fixe le montant dans son offre, à accepter avant de signer le devis.

Dispositif	Pour quoi	Estimation	Qui monte le dossier
Prime CEE	Action 5	**2 600 €**	Le financeur de la prime (fournisseur d'énergie ou de carburant, ou société qui agit pour lui). Vous signez ses documents.
Prêt vert	Financement du reste à charge	**Conditions à demander**	Votre banque ou Bpifrance
Aides de la Région Occitanie	Selon le dispositif en vigueur	**Variable**	Votre Région, ou l'ADEME (agirpourlatransition.ademe.fr)
Déduction fiscale	Amortissement déductible du résultat imposable	**Selon votre situation**	Votre expert-comptable chiffre l'effet (la prime CEE est en principe imposable, les travaux s'amortissent)

Aide estimée par action : 5 **2 600 €**

Montants arrondis. Les aides de moins de 100 € ne sont pas comptées. Montants estimés sur les barèmes en vigueur en novembre 2026, actualisés tous les 6 à 12 mois : à confirmer au devis. MaPrimeRénov' est réservée au logement.

Aides déduites de devis HT : la prime ne porte pas de TVA.

Financer le reste à charge : 13 170 € HT.

OPTION 1 · BANQUE

Prêt vert

Prêt vert de votre banque ou de Bpifrance, conditions à demander. La banque fixe le prêt et le taux.

OPTION 2 · TRÉSORERIE

Autofinancement et déduction fiscale

Amortissement déductible du résultat imposable : votre expert-comptable chiffre l'effet.

OPTION 3 · PARTICIPATIF

Financement participatif

Sur des plateformes agréées par l'AMF, des investisseurs prêtent aux entreprises. Chaque plateforme fixe la durée, le taux, les garanties, et décide seule.

Sur votre cas

Par exemple, la moitié (6 585 €) financée par un prêt à 5 % sur 4 ans : 152 € par mois, 711 € de surcoût hors frais de dossier (mensualités moins somme empruntée). Vos économies d'un mois, environ 183 €, couvrent la mensualité. Le surcoût se compare à un autofinancement intégral.

Sur 10 ans

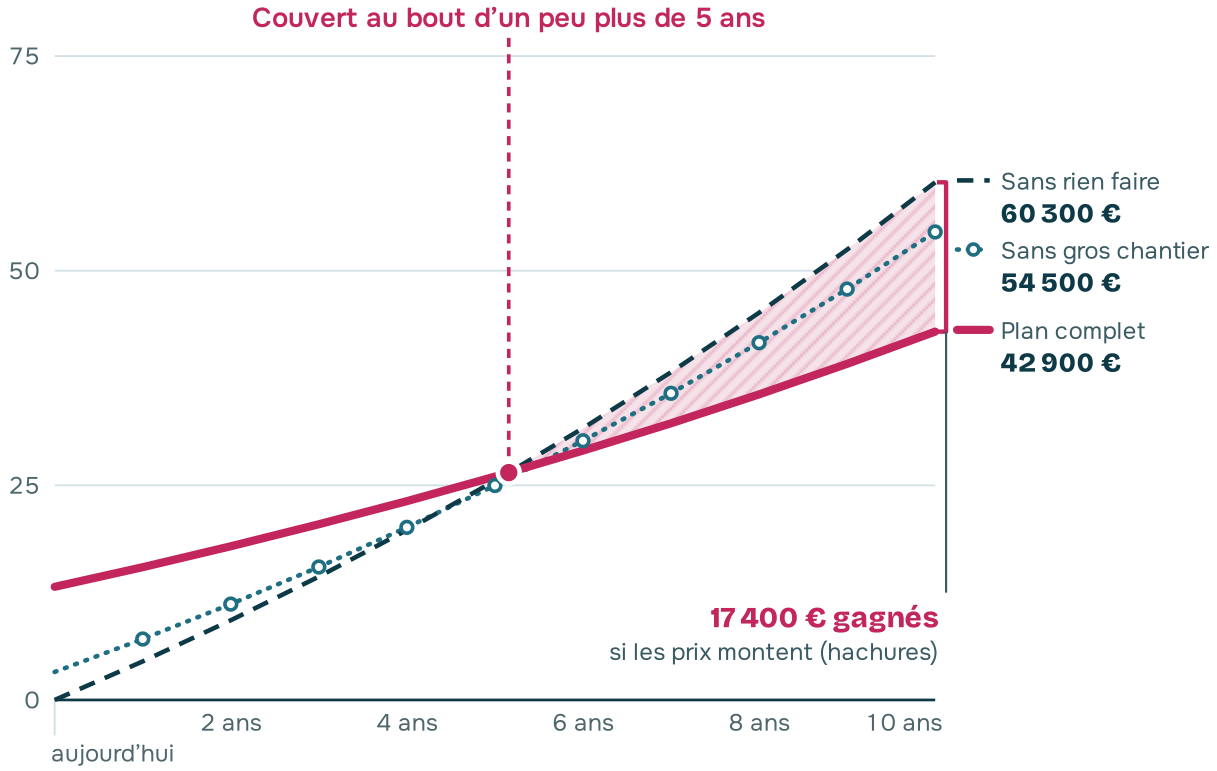
Aux prix d'aujourd'hui, le plan vous ferait gagner 8 830 € en 10 ans.

Si les prix montent comme de 2015 à 2025 (+6,4 %/an), le plan ferait gagner 17 400 € en 10 ans, et l'investissement serait couvert au bout d'un peu plus de 5 ans (vos économies cumulées dépasseraient alors le coût du plan). C'est une hypothèse, pas une prévision. Aux prix d'aujourd'hui, le plan est rentabilisé en environ 6 ans.

Gain en 10 ans, aux prix d'aujourd'hui
8 830 €

Gain cumulé en 10 ans, si les prix montent comme de 2015 à 2025
17 400 €

Si les prix montent comme de 2015 à 2025 (+6,4 %/an) : dépenses cumulées, factures et travaux (HT), en milliers d'euros



Montants HT, abonnements compris. Aides déduites. Montants arrondis.

Dépenses cumulées, en milliers d'euros HT, année par année

Année	auj.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Sans rien faire	0,0	4,5	9,3	14,4	19,8	25,5	31,7	38,2	45,1	52,5	60,3
Sans gros chantier	3,3	7,1	11,2	15,5	20,1	25,0	30,2	35,7	41,6	47,9	54,5
Plan complet	13,2	15,5	17,9	20,5	23,2	26,0	29,0	32,2	35,6	39,1	42,9

Comment lire cette estimation

Une hypothèse sur les prix, pas une prévision.

Si les prix montent comme de 2015 à 2025, sans rien faire, vous paieriez 60 300 € HT en 10 ans ; le plan vous en ferait garder 17 400 €, travaux compris. Aux prix d'aujourd'hui, ce gain serait de 8 830 €.

Votre facture TTC si vous ne faites rien

Votre facture TTC, abonnements compris : 5 400 € par an. Si les prix montent comme de 2015 à 2025 (+6,4 %/an), elle atteindrait environ 7 300 € dans 5 ans (+36 %).

Vos économies par an, trois hypothèses

Entre 1 600 € et 2 600 € d'économies par an. Le scénario attendu, 2 200 € par an, sert à tous les calculs du rapport. L'écart dépend de vos données et de votre secteur.

Hausse moyenne des prix de 2015 à 2025, énergie par énergie : Eurostat (prix professionnels, électricité et gaz), Insee et SDES (prix aux ménages : réseau de chaleur, fioul, granulés).

Climat et bénéfices

Le climat, et ce qui ne se chiffre pas.

4,2 t **de CO_2 évitées par an** par le plan, d'après les facteurs d'émission de l'ADEME. Soit 42 tonnes sur 10 ans.

Valeur de votre bâtiment

Une meilleure étiquette énergie est un argument à la location comme à la revente. Passer de la classe D à la classe C peut rendre votre bâtiment **plus attractif à la revente comme à la location**. Nous ne chiffrons pas ce gain en euros : il dépend de votre marché local.

Confort d'hiver

Un chauffage mieux réglé garde une température plus régulière d'une pièce à l'autre.

Image de marque

L'étiquette de votre DPE refait après travaux : un argument auprès de clients, candidats et partenaires attentifs à ces sujets.

Votre projet en 3 mois

Trois mois pour lancer le plan.

Mois 1 · on démarre

- Appel de Diag-Tertiaire
- Action 1 lancée : Réglage horaires et abaissement chauffage
- Devis demandés : actions 2, 3 et 4

Mois 2 · actions

- Actions 2, 3 et 4 réalisées
- Devis demandés : action 5
- Autorisations d'urbanisme vérifiées

Mois 3 · Travaux et bilan

- Devis comparés : action 5
- Prime CEE demandée avant de signer : action 5
- Choix des entreprises, premier chantier lancé
- Premier relevé de vos consommations, à comparer au rapport

Pour gagner du temps pendant l'échange, gardez sous la main vos dernières factures d'énergie, votre contrat de fourniture et, si vous en avez, les devis déjà reçus.

La méthode

D'où viennent les chiffres.

Un pré-diagnostic : une première lecture, sans visite sur place. Il ne remplace ni un DPE ni un audit énergétique réglementaire.

Travaux, aides et économies sont en HT. Si vous ne récupérez pas la TVA, comptez 20 % de plus sur le coût avant aide, et environ 20 % de plus d'économies (facture TTC). Retours calculés aides déduites. Votre facture est affichée TTC, telle que vous la payez.

Hypothèses

- Pré-diagnostic indicatif : il oriente vos décisions, sans remplacer une étude technique réglementaire
- Valeurs de référence issues de sources publiques officielles
- Répartition par postes indicative (non mesurée sur site)
- Gains et délais de rentabilité indicatifs à confirmer avant travaux
- Aides indicatives à vérifier selon éligibilité réelle
- Le potentiel d'économies cumulé estimé suppose la mise en oeuvre coordonnée de plusieurs actions (enveloppe, systèmes, pilotage). Une opération partielle (par ex. pilotage CEE seul) atteindra une fraction de ce potentiel total.

Limites

- Résultats dépendants de la qualité des données saisies
- Hypothèses sur usages et horaires non vérifiées
- Pas de prise en compte de l'état réel des équipements
- Gains cumulés plafonnés à 60 %
- Coûts et aides à confirmer par devis professionnel

Sources

ADEME (plus de 19 000 DPE tertiaires publics pour les repères de votre secteur, facteurs CO_2) · CRE (tarif réglementé de l'électricité, prix repère du gaz) · OPERAT, operat.ademe.fr · Géoportail de l'urbanisme, Mérimée, Géorisques · Référentiel CEE de la DGEC, pour des aides calculées fiche par fiche. Méthode publiée : diag-tertiaire.fr/methode.

Les mots du rapport

kWh par m² et par an : La consommation d'une année divisée par la surface, pour comparer des locaux de tailles différentes.

Étiquette énergie estimée : Une lettre de A à G, calculée comme le DPE tertiaire à partir de vos consommations. Ce n'est pas un DPE officiel.

Médiane du secteur : La valeur du milieu : la moitié des locaux comparables consomme moins, l'autre moitié plus.

Sans gros chantier : Réglages, entretien et équipements, sans toucher aux murs, à la toiture ni aux fenêtres. Certains coûtent cher, comme l'éclairage : le coût est sur chaque ligne.

Travaux : Un chantier à préparer : devis, parfois une autorisation, l'organisation sur place.

CEE : Certificats d'économies d'énergie : la loi oblige les fournisseurs d'énergie à financer des économies d'énergie. Ils versent une prime, directement ou par une société qui agit pour eux, pour des travaux décrits dans des fiches officielles. Elle se demande à ce financeur avant de signer le devis.

Reste à charge : Ce que vous payez une fois les aides déduites, hors taxes.

Rentabilisé en : Les années qu'il faut pour que vos économies remboursent le reste à charge, aux prix d'aujourd'hui.

Couvert : Le moment où, si les prix montent comme de 2015 à 2025, vos économies cumulées dépassent le coût du plan.

Décret tertiaire : L'obligation de réduire la consommation des locaux tertiaires de 1 000 m² ou plus (bâtiment, partie ou site) : moins 40 % en 2030, 50 % en 2040, 60 % en 2050 par rapport à une année de référence, ou atteindre un niveau fixé par arrêté. Consommations déclarées chaque année sur OPERAT.

À propos de Diag-Tertiaire. Pré-diagnostic énergétique des locaux professionnels, conçu par Yannis Cherchali, ingénieur génie énergétique du bâtiment, et développé à Montpellier au sein de l'incubateur BIC. Outil et rapport neutres : aucune entreprise n'intervient dans le calcul.

Rapport EXEMPLE, édité le 3 novembre 2026, moteur de calcul 3.19.1. Service exploité par Yannis Cherchali · SIREN 932 862 519 · Halle de l'Innovation, place Françoise Héritier, 34000 Montpellier.

Vos questions

Gratuit, appels, données : ce qu'il faut savoir.

Gratuit et sans engagement pour vous : le service est financé par l'abonnement des entreprises du réseau. L'outil et votre rapport restent neutres : aucune entreprise n'intervient dans le calcul, et vos coordonnées ne leur sont transmises qu'avec votre accord.

C'est vraiment gratuit ?

Oui. Le pré-diagnostic, l'échange et l'accompagnement sont gratuits pour vous, sans engagement.

Vais-je recevoir 10 appels par jour ?

Non. Si vous demandez un échange, Diag-Tertiaire vous rappelle d'abord, sous 2 jours ouvrés. Ensuite, si une entreprise du réseau intervient près de chez vous, une entreprise par métier vous est présentée en premier, avec votre accord. Pas de démarchage : seul notre conseiller vous appelle, à votre demande, puis l'entreprise que vous avez acceptée. Vous pouvez arrêter nos messages de suivi depuis ces messages, ou en écrivant à contact@diag-tertiaire.fr. Vos coordonnées ne partent qu'à l'entreprise que vous avez acceptée, et à aucune autre sans votre accord, hors nos prestataires techniques.

Mes données seront-elles partagées ailleurs ?

Vos coordonnées ne sont transmises qu'avec votre accord : à l'entreprise retenue pour chaque métier de vos travaux et, si vous le demandez, à notre expert en financement partenaire. Si une agence immobilière vous a transmis ce pré-diagnostic, elle voit le nom, la ville et l'activité de votre établissement et l'avancement de votre dossier, et ne voit votre rapport que si vous le partagez. Vos données sont gardées en principe 18 mois après notre dernier échange ; le détail, les exceptions et nos prestataires d'hébergement sont dans la politique de confidentialité.

Suis-je obligé d'accepter le devis ?

Non. Vous restez décisionnaire à chaque étape : vous pouvez comparer avec d'autres entreprises, négocier ou dire non.

Les entreprises du réseau

Avant d'entrer dans le réseau, chaque entreprise passe un entretien avec Diag-Tertiaire. On vérifie son assurance décennale quand le métier l'exige, sa qualification RGE quand une aide l'exige, et ses avis et références clients. Elle signe notre charte : respect du prix de son devis, service après-vente. Son devis nous est envoyé en même temps qu'à vous : on vérifie qu'il est cohérent avec les prix habituels. Des manquements répétés à la charte font sortir du réseau. Une relecture de cohérence, pas une expertise ni une garantie des travaux.

Une entreprise du réseau est proposée par métier de vos travaux ; si vous souhaitez comparer, nous pouvons en proposer une deuxième. Vous pouvez refuser chaque proposition. Le réseau intervient aujourd'hui en Occitanie et en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ailleurs, l'échange avec votre conseiller reste possible.

Votre parcours

20 minutes avec notre conseiller, gratuitement.

✓ **Aujourd'hui : votre pré-diagnostic.**

2 **Vous lisez votre rapport.**

3 **Vous demandez un échange avec notre conseiller.** Un conseiller Diag-Tertiaire vous rappelle sous 2 jours ouvrés pour relire vos chiffres avec vous (20 minutes), en visio ou par téléphone, ou au créneau que vous réservez en ligne.

4 **Le débrief.** On fait le point sur votre situation et vos enjeux : par quoi commencer, ce que les aides changent pour vous.

5 **Si vous le souhaitez : des entreprises partenaires.** Devis, financement, aides : une entreprise par métier, près de chez vous s'il y en a une, les primes à demander avant de signer et, si vous le demandez, un expert en financement, qui nous rémunère. Aucune entreprise ne reçoit vos coordonnées sans votre accord.

Réserver mon échange : choisissez votre créneau en ligne.

calendly.com/contact-diag-tertiaire/presentation-solution-diag-tertiaire