



## EXEMPLE D'UN MANAGEMENT GAGNANT SUR SITE

Un bâtiment a réuni, derrière une bonne équipe technique,  
les valeurs suivantes :

### La dimension ludique

« Tous les matins, les occupants ont  
un rituel d'aération des bureaux :  
de l'extérieur, vous voyez toutes les  
fenêtres s'ouvrir en même temps...  
Et se refermer en même temps ! »

### Engagement

« Je passe une fois par semaine  
sur site, le reste du temps, c'est le  
contrôleur de site, très DD, qui est  
le relais pour les utilisateurs : c'est  
le bon copain de tout le monde ! »  
« La clef, c'est le confort avant  
l'effort et l'effort pour le confort ! »



**38,5%  
D'ÉCONOMIE  
EN 1 AN !**

### Bon sens (et technique)

« L'année dernière, dans la  
première édition du concours,  
ça avait complètement planté.  
Cette fois, on a anticipé. De  
mars à juillet, on a fait les  
débugages techniques et une  
enquête satisfaction auprès  
des usagers. »

### La clé du succès

Outre l'atout d'avoir su mettre en œuvre un ma-  
nagement qui a fait dialoguer confort et écono-  
mies d'énergie : les occupants abordent les deux  
sujets en même temps. En cessant d'opposer les  
deux, on permet leur réalisation.



## Chez qui ?



**Quai Venduvre de Poste Immo est le bâtiment champion de la deuxième édition du concours CUBE 2020 :** de juillet 2015 à juin 2016, il a réalisé 38,5% d'économies d'énergie, notamment grâce à un management libre, participatif et bienveillant, et un travail d'équipe en duo très complémentaire. Le bâtiment Quai Venduvre aurait pu être le vôtre : 2400 m<sup>2</sup>, 60 occupants, construit dans les années 80, des fenêtres en aluminium montées ; à chaque fenêtre sa ventilation.

En hiver, ça chauffait à 24°C avec deux chaudières. Le bureau de poste au rez-de-chaussée n'était pas chauffé le samedi, jour travaillé, alors que le chauffage restait allumé jusqu'à juillet dans le bâtiment... Tout cela a été corrigé. L'inspecteur de parc n'est pas à son premier coup d'essai : il a participé à l'édition 2014 de CUBE 2020. Et ça n'avait pas marché, les locataires n'avaient pas adhéré et... rallumé la chaudière eux-mêmes.

C'est pourquoi l'entrée dans la deuxième édition du concours a été anticipée : dès mars 2015 et jusqu'au top départ en juillet, les missions de repérage et les premiers réglages techniques ont été effectués. Mais pas seulement.

Cette fois, pas question de passer à côté de l'occupant. On leur fait parvenir une enquête de satisfaction pour connaître leur vision du bâtiment. Qui connaît mieux son bâtiment que celui qui l'occupe ? Les propositions d'amélioration de confort fuseront et le projet « prend ».

La bonne idée, c'est d'être plusieurs à incarner le concours (cf. notre fiche N°5 « *Construire la Dream Team* »). Le gestionnaire de parc a un relais sur site : un responsable d'exploitation qui est très « *développement durable* » et relève le défi. Et c'est le bon casting : « *C'est le bon copain de tout le monde, tout le monde le connaît !* » Après s'être approprié le concours, l'occupant s'est naturellement tourné vers lui et n'hésite pas à être force de proposition.

Le gestionnaire opère une visite hebdomadaire où il s'adresse aux usagers en direct, fort des informations données en amont par son allié sur site. « *Il est important que je sois présent sur site régulièrement, pour que les usagers voient qu'on prend ça très au sérieux.* » En son absence, c'est son partenaire qui suit la gestion technique des ordinateurs et des éclairages, et qui s'assure que les occupants aèrent leur bureau... Tous synchro le matin !

## L'ANALYSE DES SOCIOLOGUES

Les pratiques des animateurs en matière d'amélioration de l'exploitation des bâtiments ne peuvent pas se réduire à la mise en place de « *bonnes pratiques* » et campagnes écogestes.

**L'optimisation du bâtiment consiste avant tout en un travail relationnel qui rend possible des actions d'amélioration technique.**

« *Il est primordial de mettre tout le monde autour de la table, absolument toutes les personnes concernées, et de se revoir régulièrement pour faire le point* ». Nous avons observé des interactions riches des correspondants avec l'exploitant en charge de la gestion technique ainsi qu'avec d'autres acteurs du bâtiment. L'optimisation passe également par des changements dans la relation des occupants et des services techniques du bâtiment.

