

# LA DEMARCHE ECO ENERGIE TERTIAIRE

## PAS A PAS, MÉTHODE ET INTÉGRATION DANS LA DÉMARCHE IMMOBILIÈRE

Mardi 20 avril 2021

---

# INTRODUCTION

## Le Cerema

### Centre d'études, d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

#### Rôle d'appui technique dans l'élaboration des textes

#### Rôle d'accompagnement pour l'appropriation du dispositif par les acteurs de terrain :

- Mise à disposition de ressources, animation de formations, organisation de webinaires et journées techniques à la demande des acteurs locaux
- Accompagnement des démarches innovantes, pour nourrir de retours d'expériences l'ensemble des acteurs nationaux

#### CENTRE D'EXPERTISE

Elaboration des textes

Accompagnement des assujettis

Capitalisation

#### CENTRE DE RESSOURCES

Communication / valorisation

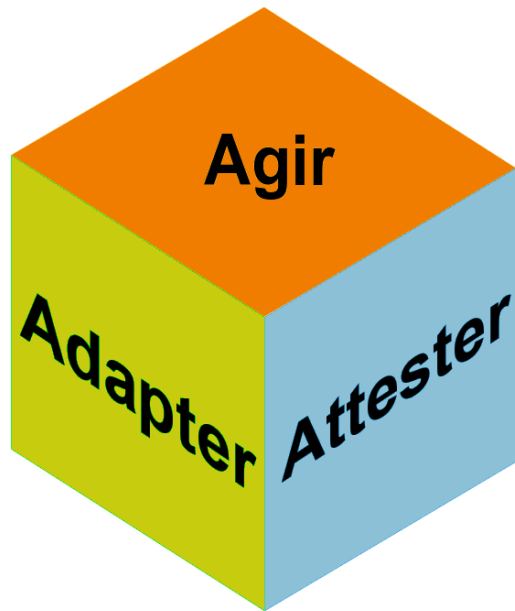
# PARTIE 1

## PASSER A L'ACTION DANS LE CADRE D'ÉCO ÉNERGIE TERTIAIRE

### MÉTHODE PAS À PAS

# PASSER A L'ACTION DANS LE CADRE D'ÉCO ÉNERGIE TERTIAIRE

Quelle démarche mettre en œuvre ?



**Agir :**

Mettre en œuvre des actions pour réduire les consommations énergétiques

**Adapter :**

Prendre en compte finement le contexte

**Attester chaque année à partir de 2021 :**

Informers les usagers, locataires et grand public

AGIR

ADAPTER

ATTESTER

Identifier le **patrimoine « tertiaire »**  
de plus de 1000 m<sup>2</sup> et le classer par  
catégorie d'activité

## AGIR

Identifier le **patrimoine « tertiaire »** de plus de 1000 m<sup>2</sup> et le classer par catégorie d'activité

## ADAPTER

## ATTESTER

Rechercher les anciennes factures d'énergie

Cas simple 1 : bâti peu performant, pas de travaux depuis 2010

➤ Année de référence récente (évolution 2010-2019 probablement faible)



Cas simple 2 : bâti performant (neuf ou réhabilité)

➤ Année de référence récente (objectif en valeur absolue)



Cas complexe : bâtiment ayant subi des interventions

➤ Recherche de la référence « optimale »



## AGIR

Identifier le patrimoine « tertiaire » de plus de 1000 m<sup>2</sup> et le classer par catégorie d'activité

## ADAPTER

## ATTESTER

Rechercher les anciennes factures d'énergie

Identifier la consommation de référence (>2010 ou par défaut 1<sup>e</sup> année saisie)

**La formule de calcul de la consommation de référence en fonction de la rigueur climatique est explicitée en art 5 de l'arrêté du 10 avril 2020**

A

## AGIR

Identifier le patrimoine « tertiaire » de plus de 1000 m<sup>2</sup> et le classer par catégorie d'activité

## ADAPTER

## ATTESTER

Rechercher les anciennes factures d'énergie

Identifier la consommation de référence

### Déclarer les bâtiments sur la plateforme OPERAT

- Créer un compte / déléguer
- Saisir les caractéristiques des bâtiments
- Saisir les types d'activités exercées

*L'ensemble des données est référencé en annexe 6 de l'arrêté du 24 novembre 2020*

A



# FOCUS – PLANNING DE DÉPLOIEMENT D'OPERAT

## Planning de déploiement prévisionnel de l'application

- Saisie des données administratives (adresse, surface...) d'éléments bâtimentaires (sites, bâtiments, lots)
- Import de données administratives d'éléments bâtimentaires (via un import de fichiers csv)

- Import de données via interfaçage avec des applications tierces (outil d'Energy Management)

- Restitutions / benchmark
- Attestation de respect des exigences réglementaires

LOT 1  
Janvier 2021

LOT 2  
2ème trimestre 2021

LOT 3  
Été 2021

LOT 3.1  
3ème trimestre 2021

LOT 4  
Fin 2021

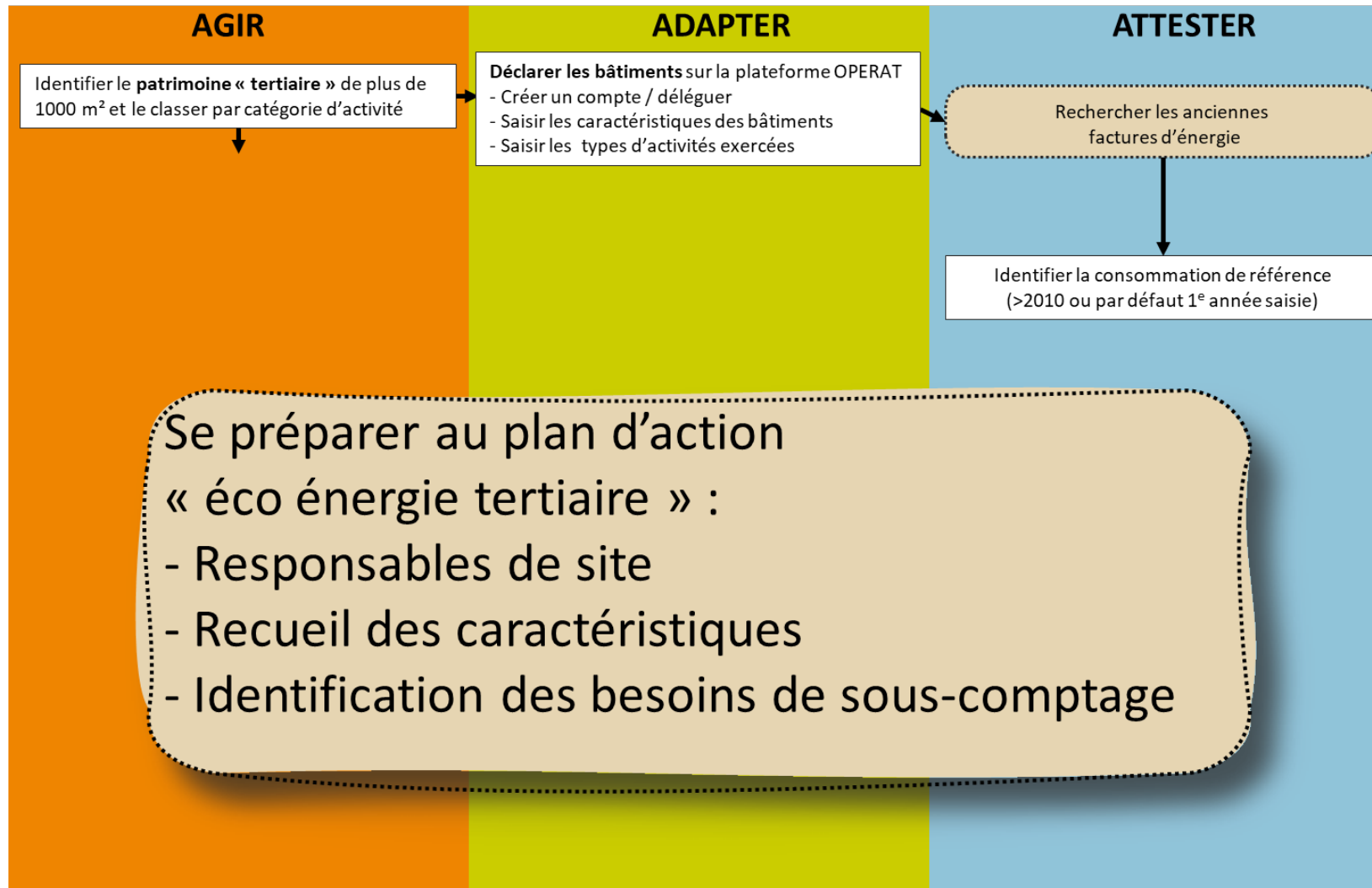
LOT 5  
2022

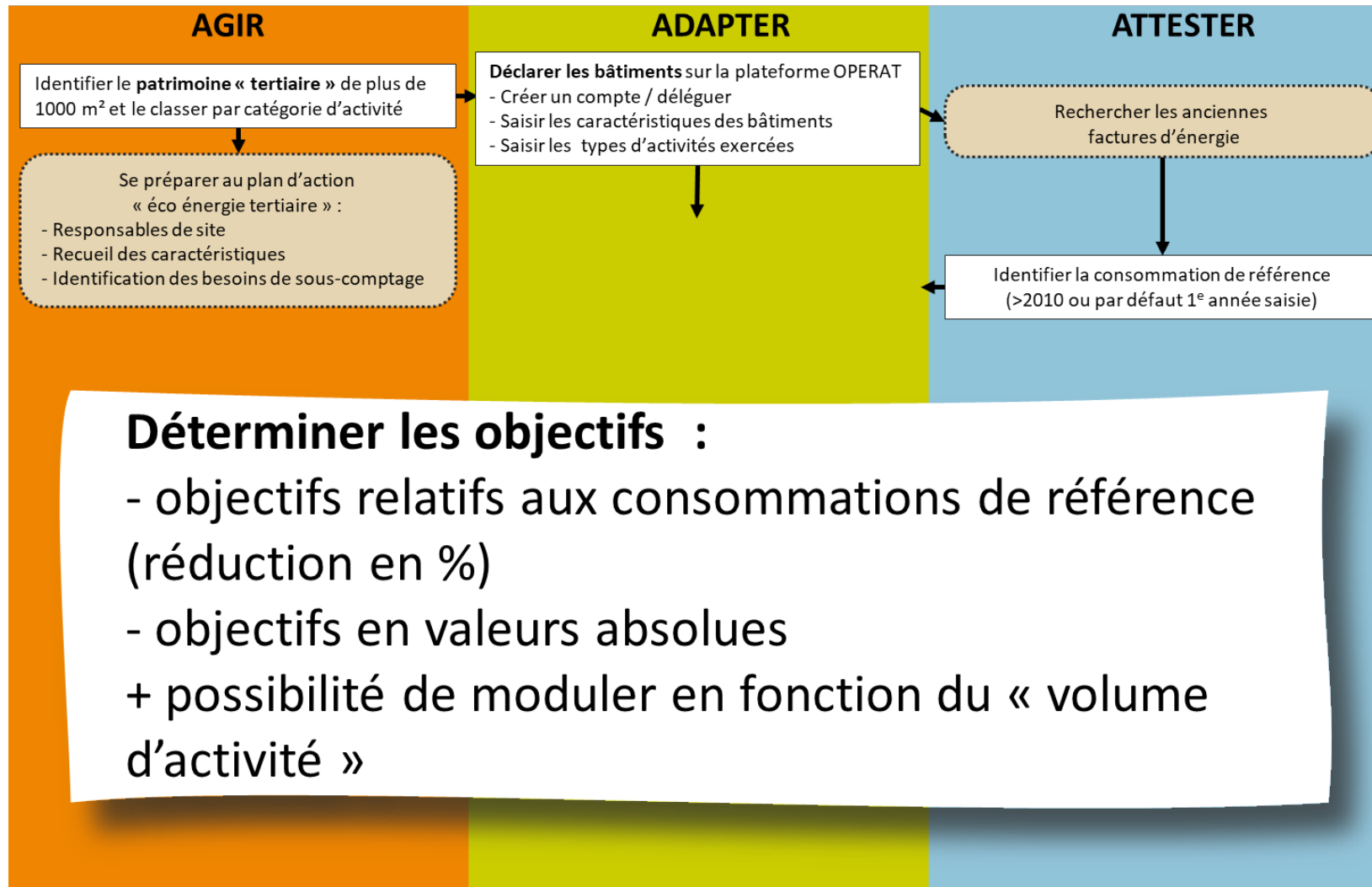
- Création de comptes et attribution de droits

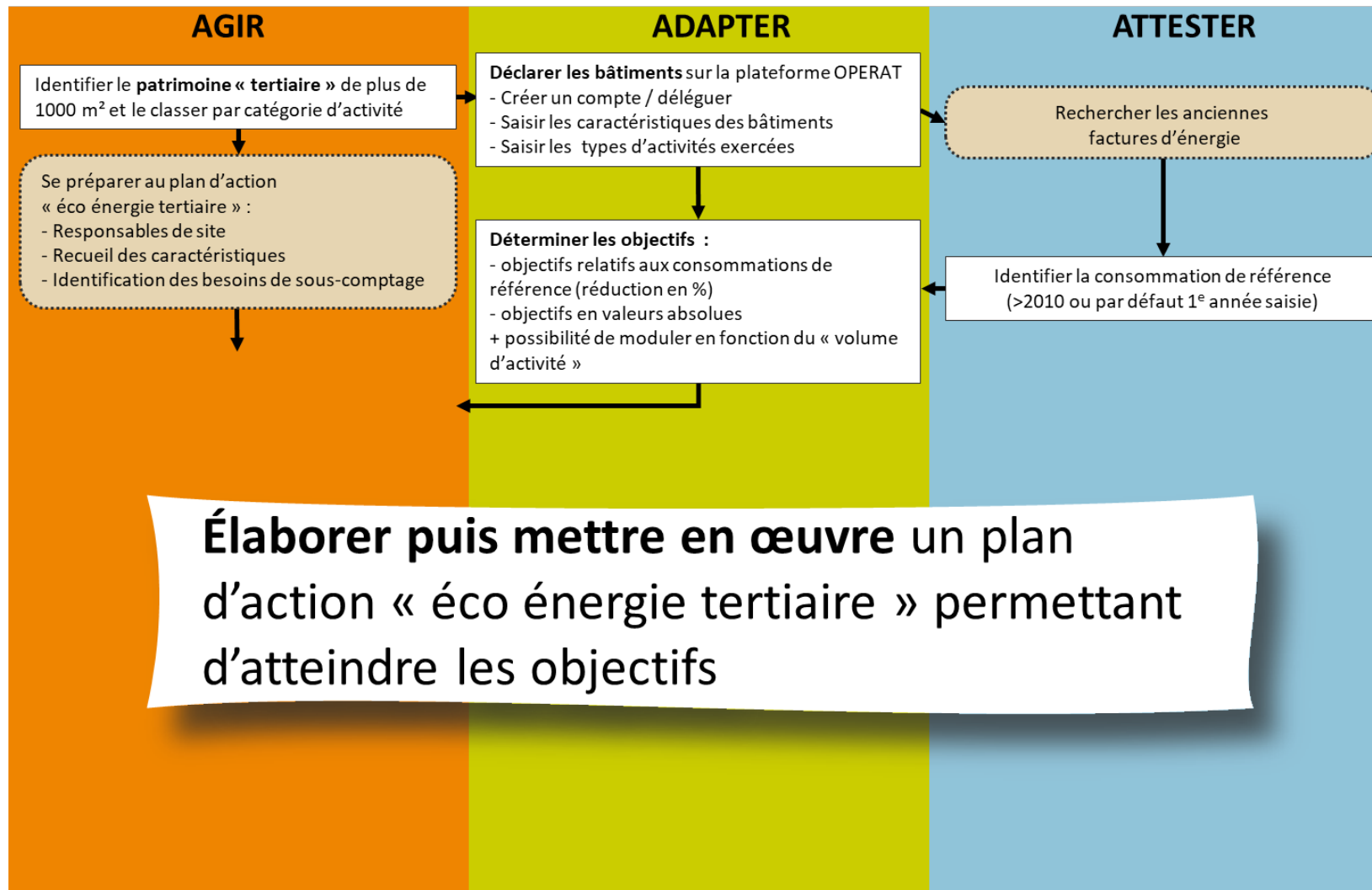
- Saisie des données nécessaires au calcul des objectifs
- Import des consommations via les API Enedis et GRDF

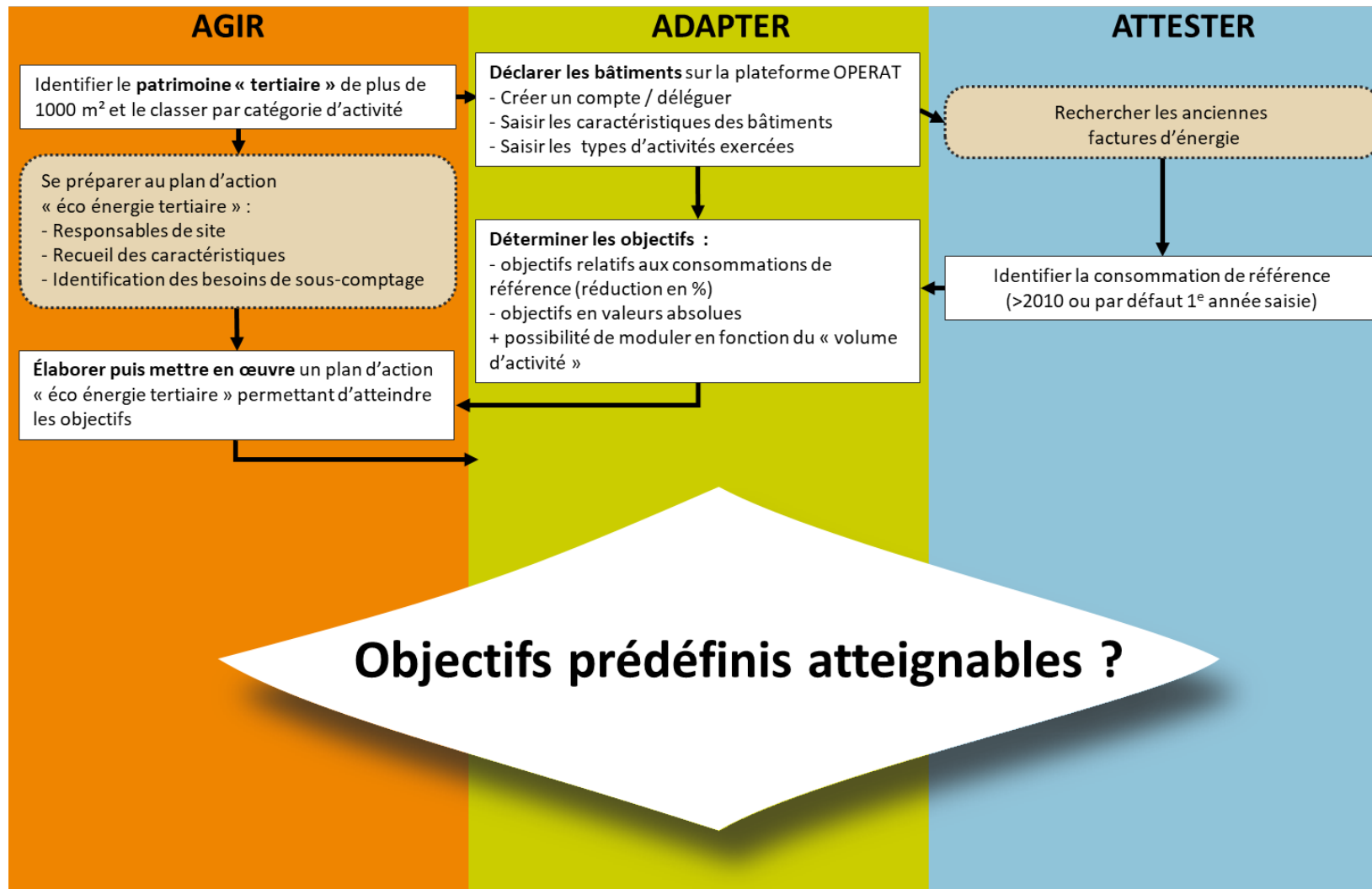
- Calcul des objectifs
- Saisie des données de référence
- Gestion des plans d'actions de rénovation

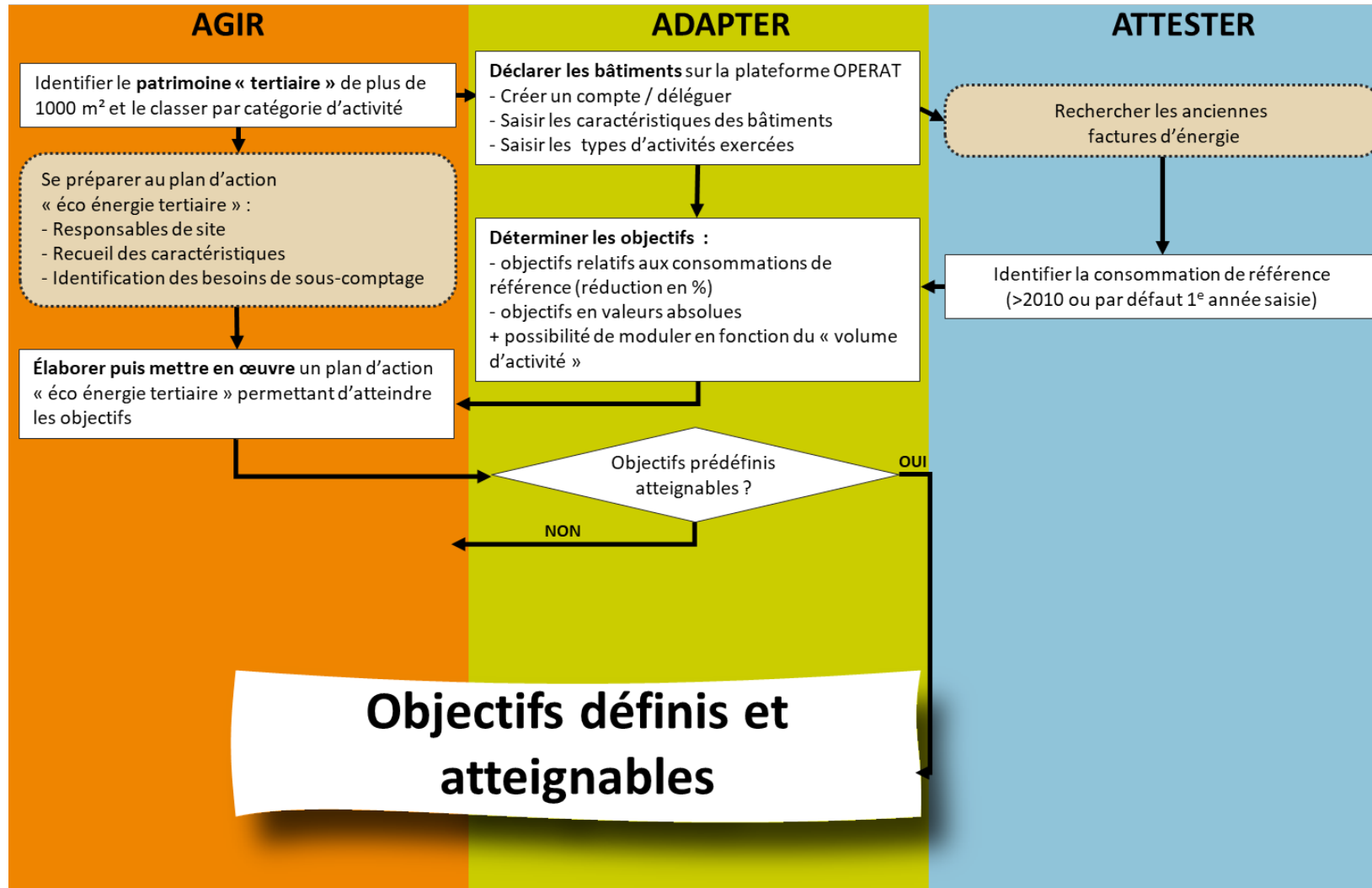
Source : <https://operat.ademe.fr/#/public/home> au 15 avril 2021

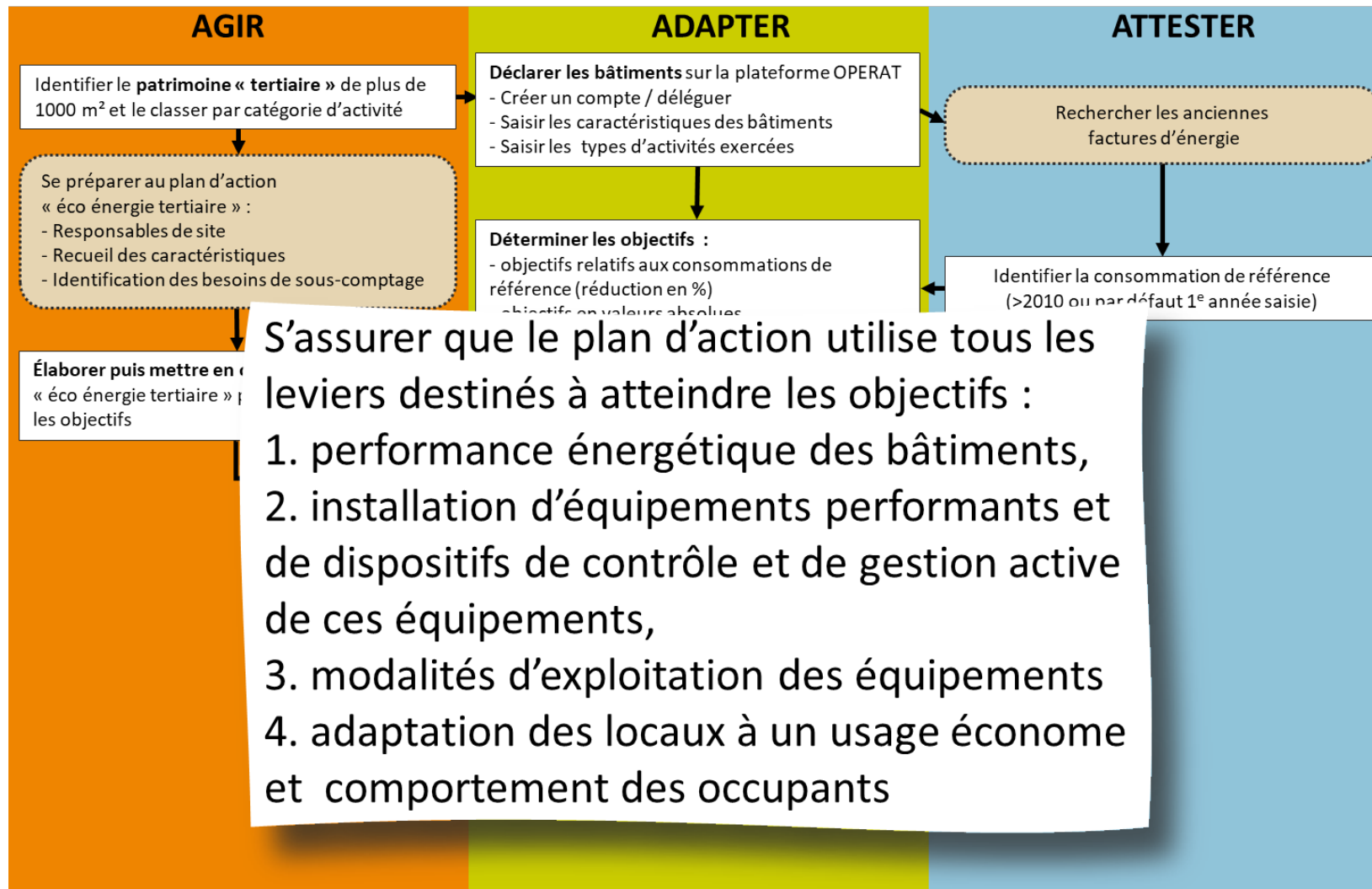




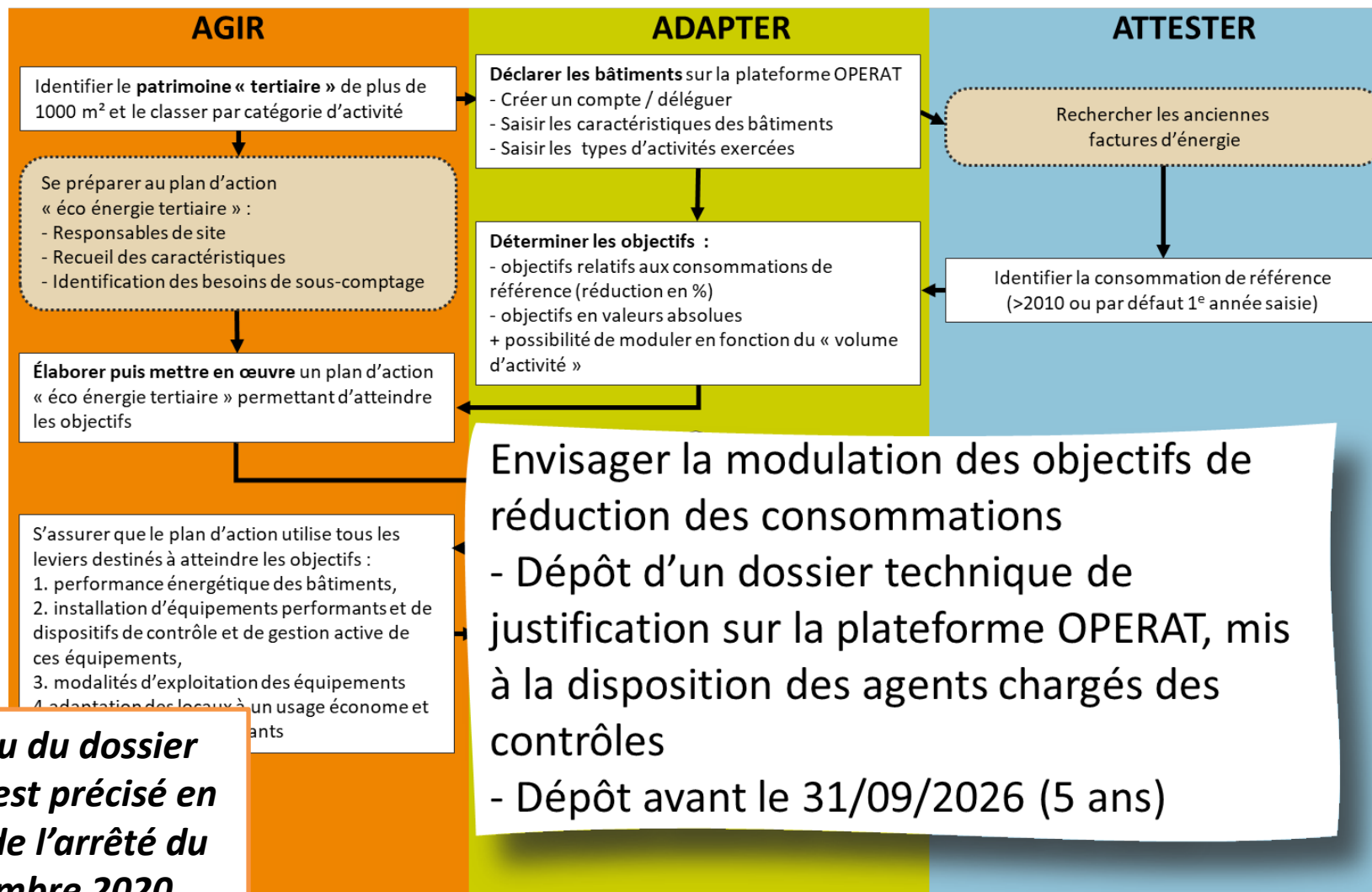






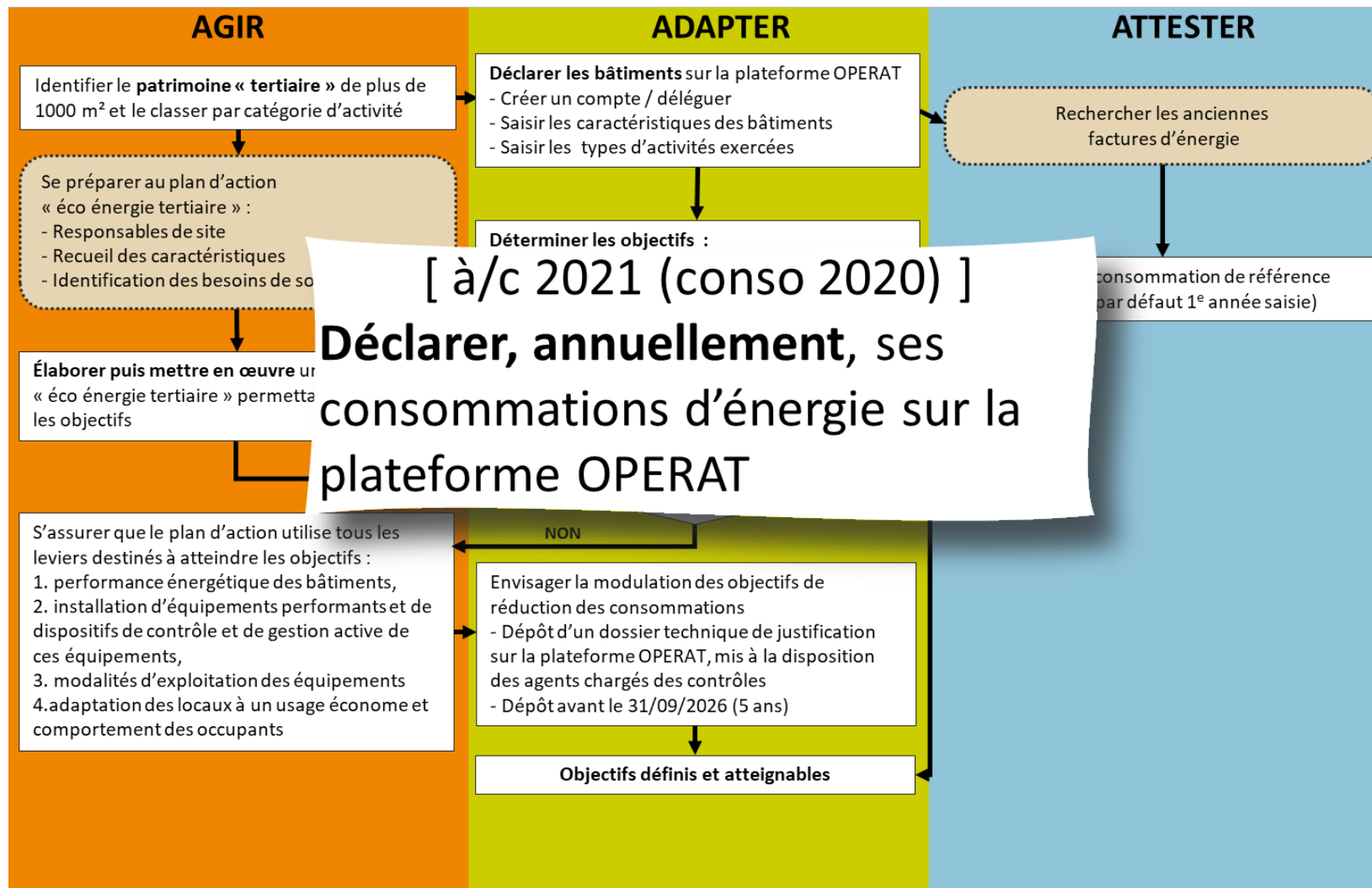


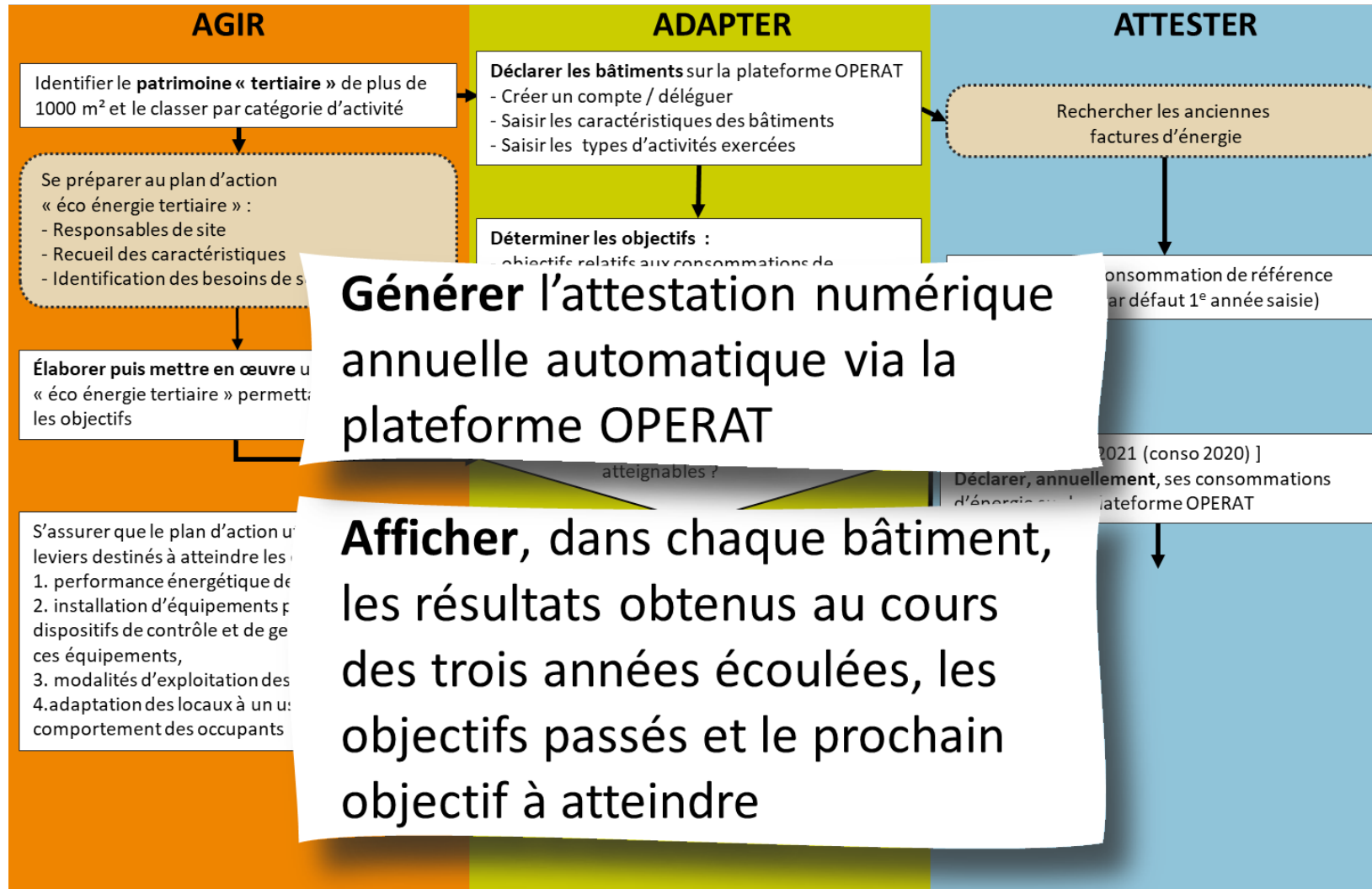


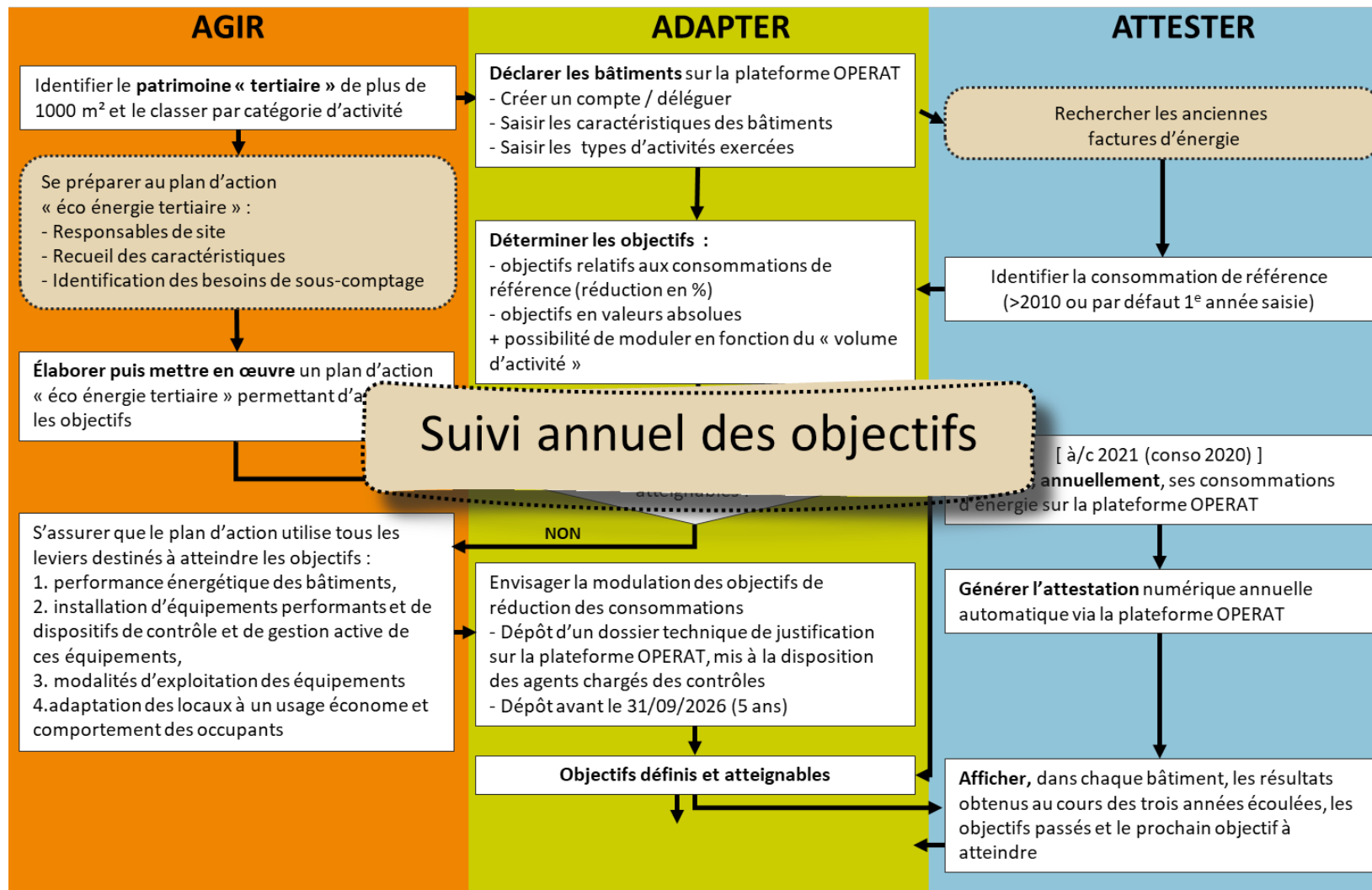


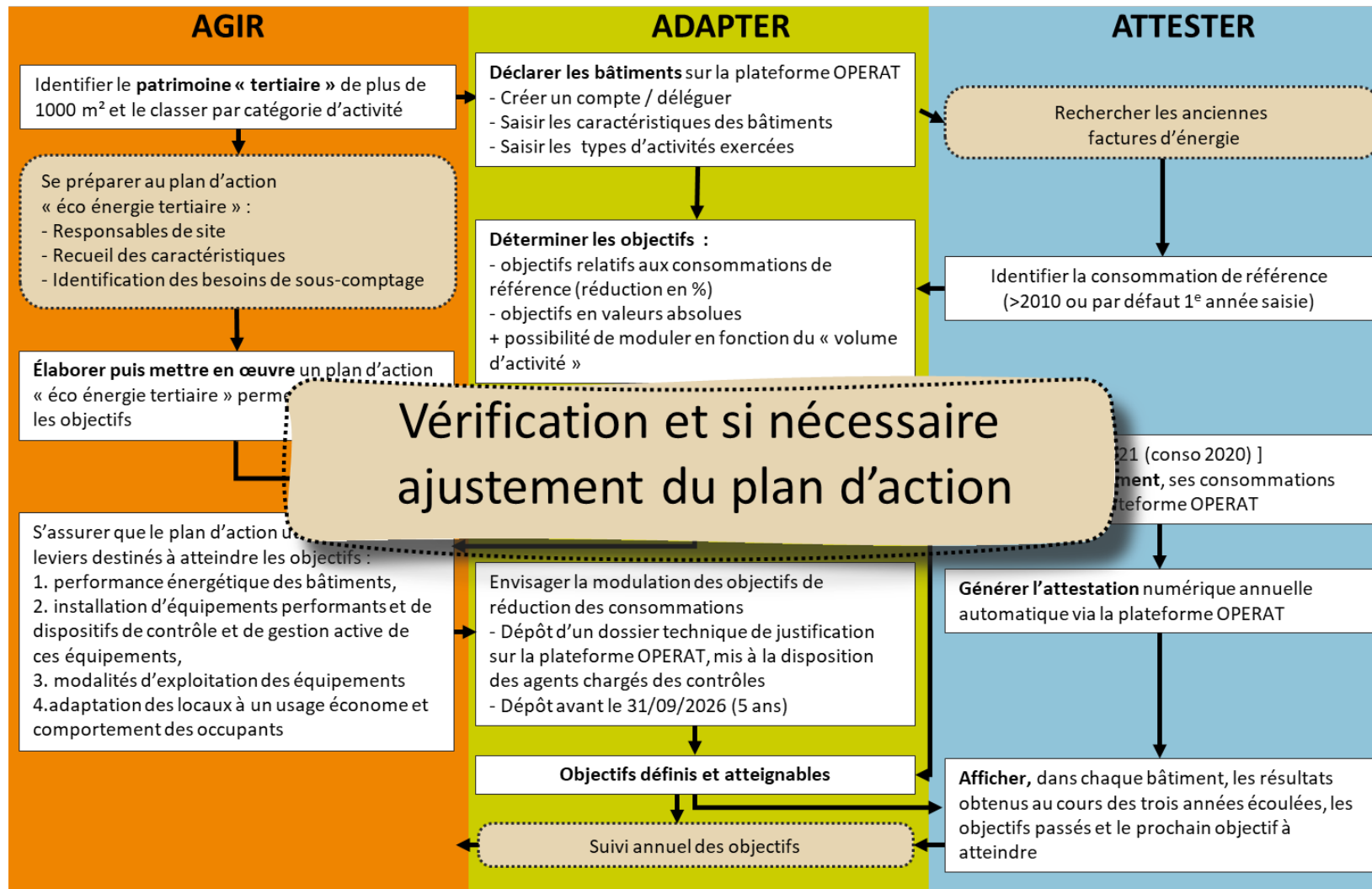
A











## AGIR

Identifier le **patrimoine « tertiaire »** de plus de 1000 m<sup>2</sup> et le classer par catégorie d'activité

Se préparer au plan d'action « éco énergie tertiaire » :

- Responsables de site
- Recueil des caractéristiques
- Identification des besoins de sous-comptage

**Élaborer puis mettre en œuvre** un plan d'action « éco énergie tertiaire » permettant d'atteindre les objectifs

S'assurer que le plan d'action utilise tous les leviers destinés à atteindre les objectifs :

1. performance énergétique des bâtiments,
2. installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements,
3. modalités d'exploitation des équipements
4. adaptation des locaux à un usage économe et comportement des occupants

Vérification et si nécessaire ajustement du plan d'action

## ADAPTER

**Déclarer les bâtiments** sur la plateforme OPERAT

- Créer un compte / déléguer
- Saisir les caractéristiques des bâtiments
- Saisir les types d'activités exercées

**Déterminer les objectifs :**

- objectifs relatifs aux consommations de référence (réduction en %)
- objectifs en valeurs absolues
- + possibilité de moduler en fonction du « volume d'activité »

Objectifs prédéfinis atteignables ?

OUI

NON

Envisager la modulation des objectifs de réduction des consommations

- Dépôt d'un dossier technique de justification sur la plateforme OPERAT, mis à la disposition des agents chargés des contrôles
- Dépôt avant le 31/09/2026 (5 ans)

Objectifs définis et atteignables

Suivi annuel des objectifs

## ATTESTER

Rechercher les anciennes factures d'énergie

Identifier la consommation de référence (>2010 ou par défaut 1<sup>e</sup> année saisie)

[ à/c 2021 (conso 2020) ]  
**Déclarer, annuellement,** ses consommations d'énergie sur la plateforme OPERAT

**Générer l'attestation** numérique annuelle automatique via la plateforme OPERAT

**Afficher,** dans chaque bâtiment, les résultats obtenus au cours des trois années écoulées, les objectifs passés et le prochain objectif à atteindre

# FEUILLE DE ROUTE 2021-2022

## POUR LE 30/09/21

- ✓ Recenser le patrimoine assujetti
- ✓ S'organiser : nommer un pilote et des référents par bâtiments/entités
- ✓ Récupérer les données utiles
- ✓ Créer un compte OPERAT et saisir les consommations 2020
- ✓ Commencer à élaborer ses plans d'actions par bâtiment et travailler à la cohérence d'ensemble

## POUR LE 30/09/22

- ✓ Poursuivre l'élaboration des plans d'actions
- ✓ Commencer à identifier les besoins de modulation
- ✓ Choix de l'année de référence et saisie des consommations de cette année
- ✓ Compléter OPERAT avec les consommations 2021



# ILLUSTRATION DANS UNE PETITE COLLECTIVITÉ

## S'organiser



### **Mai 2021**

Constituer une équipe, sous pilotage du directeur des services associant la logistique et la comptabilité

### **Mai 2021**

Rassembler les factures (comptable), lister les travaux d'économies d'énergie menés depuis 2010 (logistique)

### **Juin 2021**

Identifier l'année de référence (croisement des données comptables et logistiques)

### **Eté 2021**

Créer son compte, saisir ses données

# ILLUSTRATION DANS UNE PETITE COLLECTIVITÉ

## Connaitre son patrimoine



### Dès à présent

Le directeur des services va recenser dans un tableur tout son patrimoine (école, mairie, gymnase, salle polyvalente, locaux associatifs, locaux techniques...)  
Surfaces ? Statut ? Affectation ?

⇒ Liste des assujettis

### D'ici l'été

Compléter les fichiers de données pour l'import OPERAT

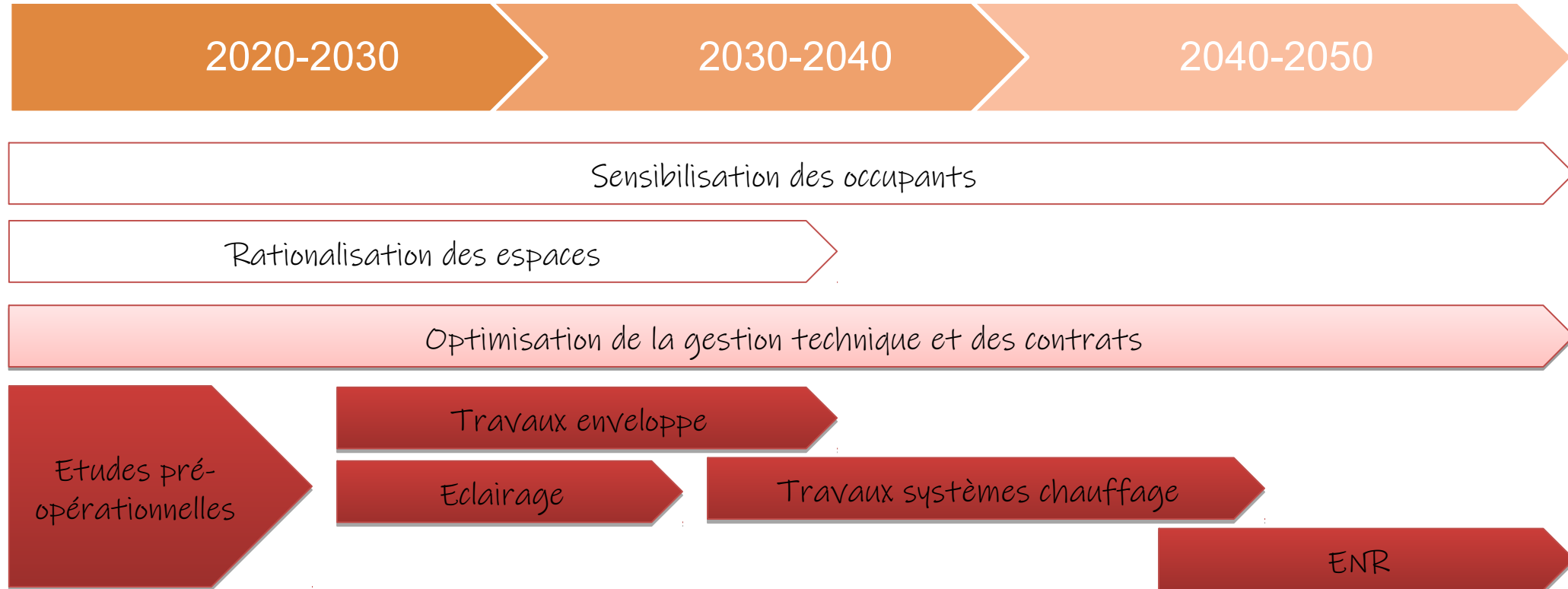
### D'ici la fin d'année 2021

Rassembler l'ensemble des documents techniques des bâtiments (DOE, descriptif des travaux passés...)



# ILLUSTRATION DANS UNE PETITE COLLECTIVITÉ

## Planifier ses actions



# QUELQUES CONSEILS

- Calibrer sa stratégie de travaux de rénovation en intégrant le planning de **gros entretien**
- L'**opportunisme** de certaines opérations (France relance, financement additionnel par exemple ?)
- Les travaux énergétiques embarqués, penser le bâtiment dans sa globalité !
- Préférer une approche en cout global, veiller à ne pas « tuer le gisement » d'économies
- Penser confort d'hiver... et d'été !
- Associer les occupants :une action à fort investissement humain

# PARTIE 2

## INTÉGRER CETTE DÉMARCHE À UNE GESTION PATRIMONIALE ACTIVE

# L'INTEGRATION D'ECO ENERGIE TERTIAIRE DANS UNE DÉMARCHE DE GESTION PATRIMONIALE ACTIVE

Une opportunité pour mettre en place et organiser la gestion patrimoniale active !

→ Clarification des rôles :

- Quelle que soit l'échelle !
- Quelle que soit la taille de l'organisation !

Pour aller plus loin, parmi la doc Cerema : [les fiches missions](#)



# L'INTEGRATION D'ECO ENERGIE TERTIAIRE DANS UNE DÉMARCHE DE GESTION PATRIMONIALE ACTIVE



**Organiser** la gestion immobilière



**Connaître** le patrimoine



**Choisir** des objectifs et élaborer une stratégie



**Définir** et planifier les actions



**Conduire** les actions



**Suivre** les évolutions

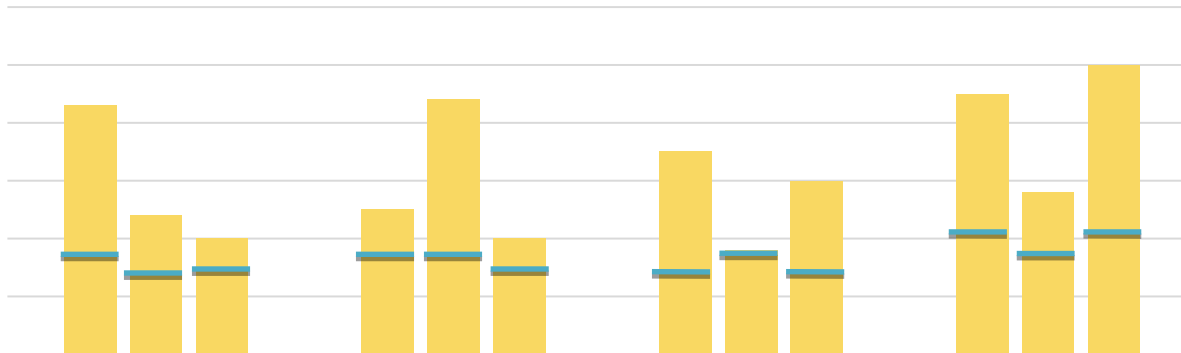
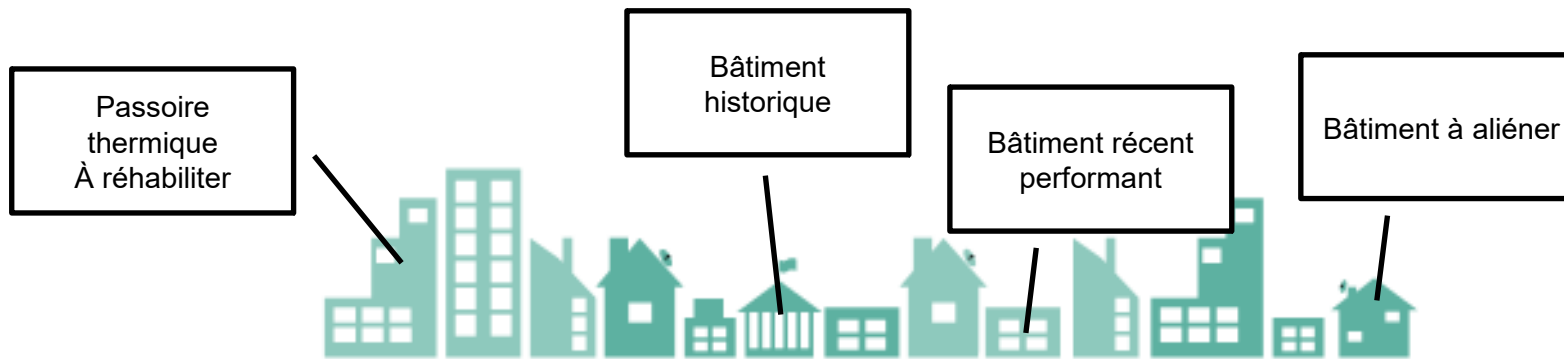
# L'INTEGRATION D'ECO ENERGIE TERTIAIRE DANS UNE DÉMARCHE DE GESTION PATRIMONIALE ACTIVE

## Quelques constats récurrents :

- Des performances thermiques du parc tertiaire généralement médiocres
- Des équipements chauffage/Ventilation aux performances limitées
- Un budget pour l'amélioration énergétique qui ne permet pas de faire face
- Un suivi des consommations pas toujours réalisé (ni possible)
- Des indicateurs d'évolution du parc bâti inexistant ou pas à jour
- Un jeu d'acteur complexe autour de la réhabilitation des bâtiments

# L'INTEGRATION D'ECO ENERGIE TERTIAIRE DANS UNE DÉMARCHE DE GESTION PATRIMONIALE ACTIVE

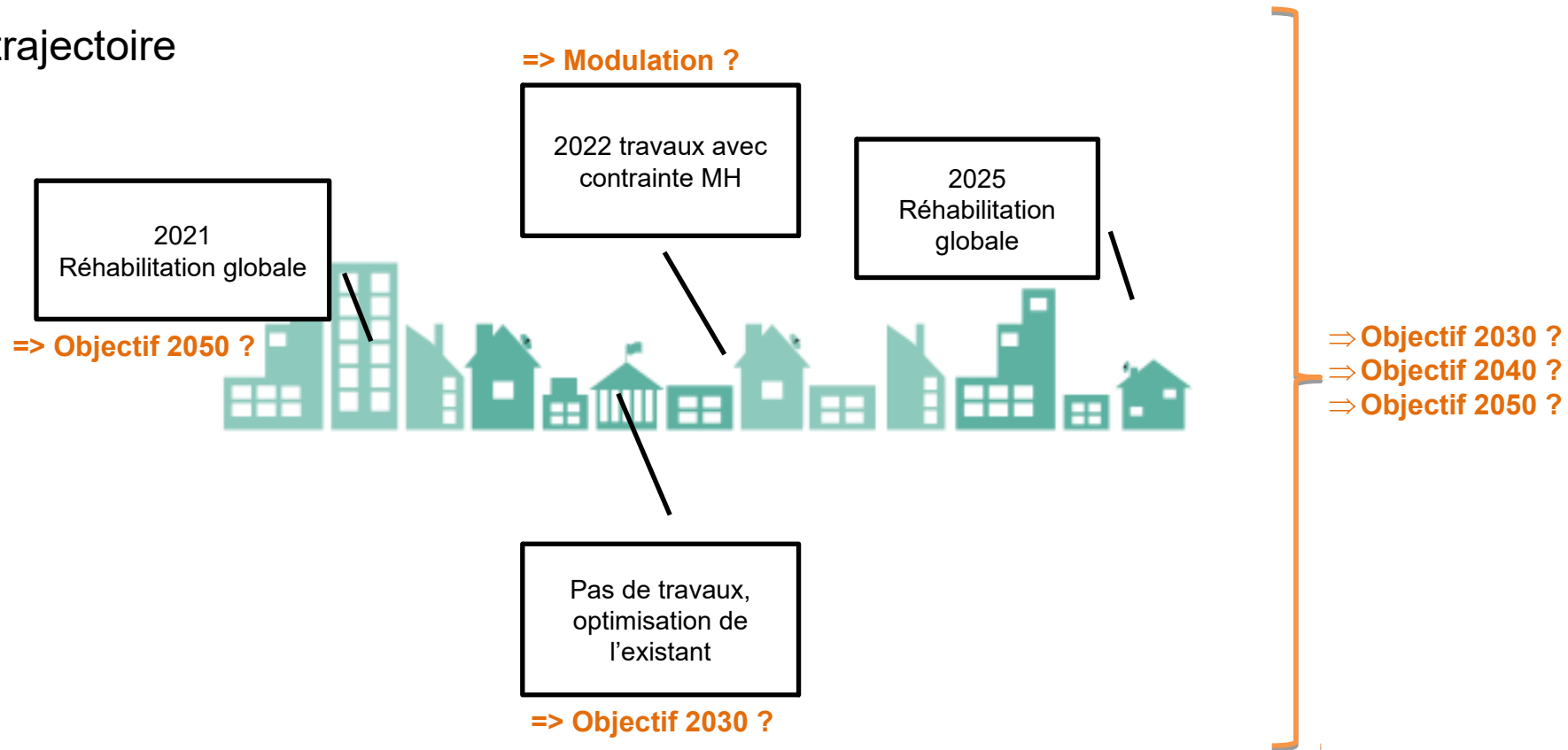
L'importance de la connaissance « 1<sup>er</sup> niveau » du parc = 1<sup>er</sup> tri



- Besoins en diagnostic ?
- Besoins en travaux (autres qu'énergétique)
- Perspectives d'usage

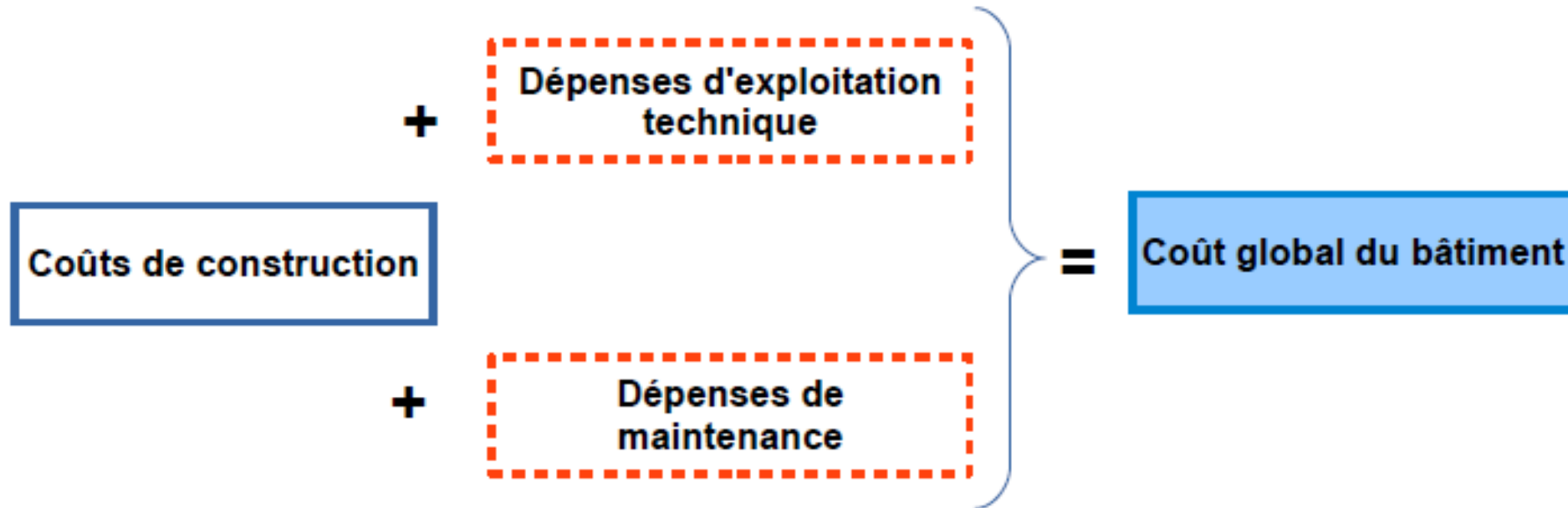
# L'INTEGRATION D'ECO ENERGIE TERTIAIRE DANS UNE DÉMARCHE DE GESTION PATRIMONIALE ACTIVE

## Choix d'une trajectoire





# RAISONNER EN COUT GLOBAL, POUR PLUS DE PERFORMANCE



*Coût égal à 2 à 3 fois l'investissement sur la durée de vie  
Par an, il représente 5 à 10 % de l'investissement initial et jusqu'à  
100 % pour des bâtiments spécifiques.  
Il est défini pour 60 % par la conception*

# SUIVRE RÉGULIÈREMENT LA DÉMARCHE

- Suivi des consommations (aussi fin que possible)
- Relevé des consommations (factures, relève compteur, instrumentation, GTC...)
- Exploitation des résultats (point régulier pour agir rapidement en cas de dérive)
- Ajustements (conditions d'exploitation, climat, occupation réelle du bâtiment...)

**Le respect des exigences sera plus difficile en cas de dérive par rapport à la référence !!**

**⇒ OPERAT permet de mettre en évidence ces dérives liées au vieillissement du patrimoine !**

# A RETENIR

- **Une organisation du gestionnaire de patrimoine immobilier qui permet à la fois la stratégie et la réactivité de court terme.**
- **Une connaissance suffisante du parc à plusieurs niveaux suivant les enjeux identifiés**
- **Une réflexion prospective quant aux besoins et à l'évolution du patrimoine en termes de rationalisation, d'optimisation, de valorisation, etc.**

# RESSOURCES

- Dossier en ligne



## Décret tertiaire : lancer une dynamique éco-responsable dans les bâtiments publics






27 AVRIL 2020

bâtiment durable économie d'énergie bâtiment tertiaire Gestion de patrimoine immobilier réglementation

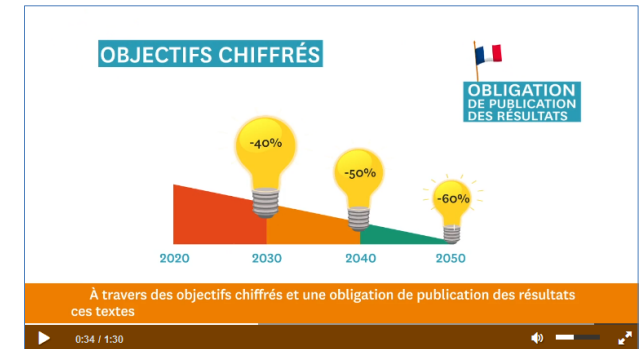


Suite à la publication du "décret tertiaire" en application de la loi Elan, tous les bâtiments à usage tertiaire de plus de 1000 m<sup>2</sup> sont maintenant soumis à une double obligation d'action pour réduire leur consommation d'énergie et d'affichage des résultats obtenus. Le secteur tertiaire entre ainsi dans une nouvelle ère de l'éco-responsabilité en cohérence avec l'urgence climatique

DANS LE DOSSIER

-  Bâtiments tertiaires : un objectif de 40% de réduction des consommations dans 10 ans et une obligation d'affichage  
LE 27 AVRIL 2020
-  Agir, Adapter et Attester : la stratégie des "3A" pour accompagner les gestionnaires de bâtiments tertiaires  
LE 04 MAI 2020
-  Bâtiments tertiaires : comment s'y prendre pour appliquer les obligations issues du décret tertiaire ?  
LE 05 MAI 2020
-  Economies d'énergie dans les bâtiments tertiaires : les ressources indispensables  
LE 17 MARS 2020
-  Webinaires Bâtiment et décret tertiaire : replay et ressources  
LE 02 JUIN 2020

- Vidéo « focale » 1'30





# RESSOURCES

- **Fiche « décryptage »**  
[catalogue en ligne, téléchargeable gratuitement]



Décrypter la réglementation bâtiments

## Décret tertiaire : les obligations d'actions pour réduire les consommations d'énergie dans les bâtiments tertiaires

Une démarche globale d'éco-responsabilités

Les nouvelles règles issues du « décret tertiaire » constituent une avancée majeure dans la déclinaison opérationnelle de la loi E2L. Tous les bâtiments à usage tertiaire de plus de 1000 m<sup>2</sup>, qu'ils relèvent du secteur marchand ou non, sont maintenant soumis à une obligation d'action pour réduire leur consommation d'énergie.

La mise en œuvre effective de plans d'action sur tous les sites concernés a pour but de réduire drastiquement la consommation réelle du parc assujéti de 40 % d'ici 2030 en visant 50 % à horizon 2040 et 60 % à horizon 2050.

Cette obligation est associée à celle de déclarer annuellement lesdites consommations énergétiques. Cette approche encourage les gestionnaires de bâtiments à raisonner en obligations de résultats. De plus, l'obligation de publier les consommations et leur comparaison aux objectifs expose les résultats effectifs des actions engagées à la vue de tous les publics concernés augmentant ainsi l'effet incitatif pour les responsables, qu'ils soient propriétaires ou locataires des lieux.

Les usagers des bâtiments tertiaires sont aussi concernés par ces plans d'action qui sont susceptibles d'impacter leurs pratiques dans la vie domestique ou en tant que consommateurs.

En outre, les actions portées sur tous les usages de l'énergie, qu'ils soient pris en compte dans le cadre réglementaire pour les bâtiments soumis à la RT, ont un impact positif sur la consommation énergétique globale, contribuant ainsi à la réduction des consommations dans le secteur tertiaire et à la lutte contre le changement climatique.

Le décret de décryptage s'adresse à tous les acteurs du patrimoine du secteur tertiaire, ceux qui conseillent et les accompagnent, et en particulier aux services de gestion immobilière des collectivités locales.



Fiche n° 01 - xxxxxx 2020

Collection | **Connaissances**

Webinaire "élaborer et mettre en oeuvre la démarche éco-énergie tertiaire"

- **Autres publications**



Réduire l'impact environnemental des bâtiments  
Avec les occupants

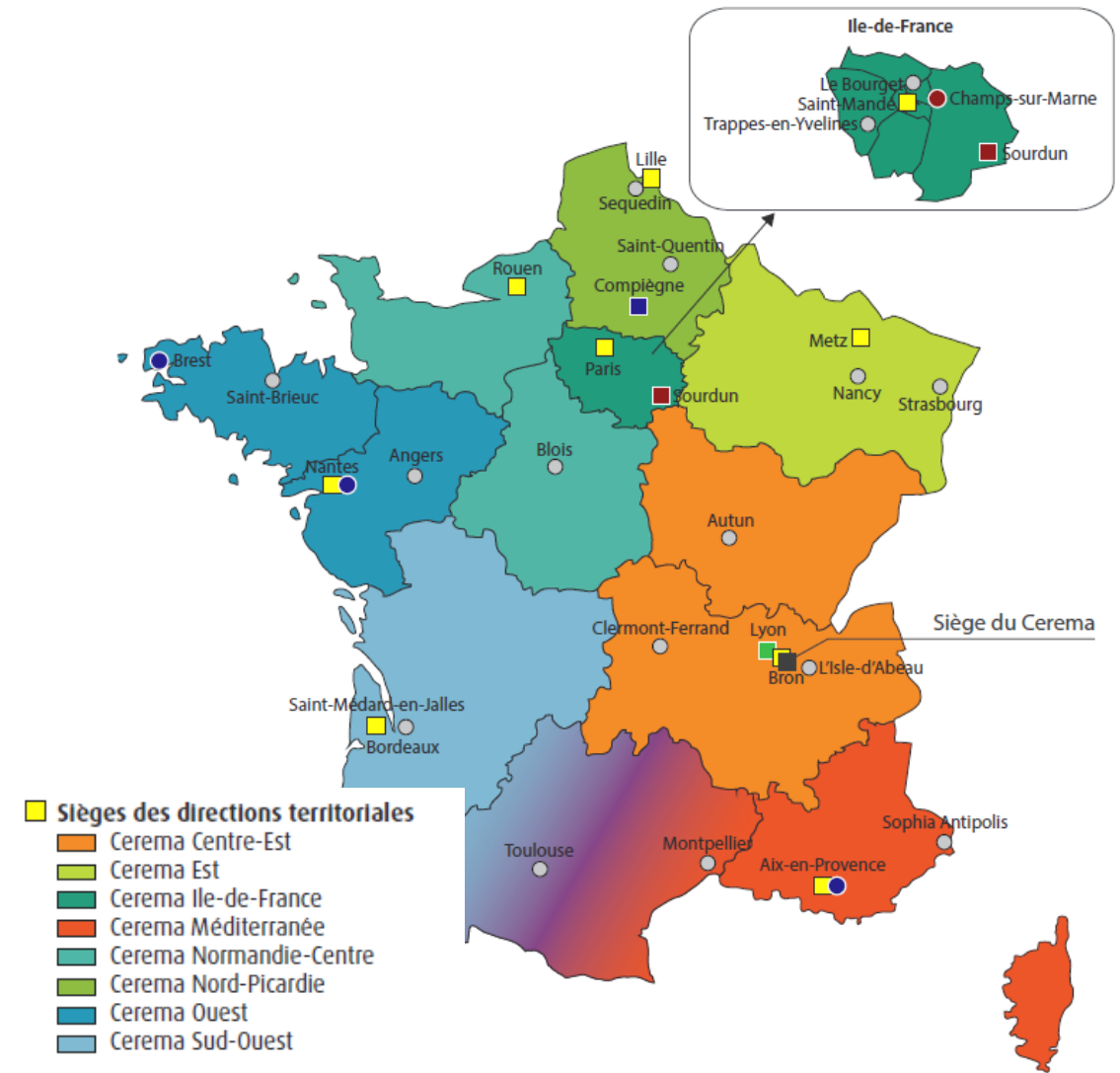


# RESSOURCES

## • Vos contacts en régions

- Au niveau national : Pascal Cheippe & Benjamin Choulet
- Centre-Est : Cédric Lentillon
- Est : Céline Dubreuil & Julien Borderon
- Ile-de-France : François Marconot
- Méditerranée : Nicolas Cabassud & Karine Jan
- Normandie-Centre : Philippe Solignac
- Nord-Picardie (Hauts de France) : Olivier Lemaitre
- Ouest : Constance Lancelle (Angers) & Camille Patard (Nantes)
- Sud-Ouest : Andrés Litvak

(adresses : prenom.nom@cerema.fr)



**Merci de votre attention !**

**Questions / Réponses**



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**Cerema**

CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

**Merci de votre participation**