



## Compte Rendu

# CoTeBât du 20 avril 2021 : Décret Tertiaire

Date :	20/04/21	Heure :	9h30 à 12 h
Lieu :	Visio conférence animée par la DDT des Ardennes		

### Introduction :

M. Philippe CARROT directeur de la DDT accueille les participants et les intervenants en les remerciant d'être présents à cette onzième réunion du réseau des correspondants bâtiments. Cette édition de COTEBAT, crise sanitaire oblige, s'est déroulée en visioconférence. Issues des collectivités locales, des services de l'État ou du secteur médico-social, soixante dix personnes étaient inscrites. A titre d'information, le département des Ardennes comptabilise environ 900 propriétaires ou copropriétaires concernés par le décret tertiaire. Les premiers renseignements concernant la mise en œuvre du dispositif économie énergie tertiaire notamment les consommations énergétiques de l'année 2020 sont à renseigner avant le 30 septembre 2021.

Les diaporamas présentés lors de cette réunion pourront être consultés sur le site internet des services de l'État des Ardennes

<http://www.ardennes.gouv.fr/cotebat-du-20-avril-2021-a3225.html>

Point 1	Dispositif Economie Energie Tertiaire	Aurélie LEONATE (DREAL Grand-Est)
---------	---------------------------------------	--------------------------------------

Outil ambitieux d'accompagnement de la transition écologique, l'objectif du dispositif Eco-énergie tertiaire issu du décret du 23 juillet 2019 appelé « décret tertiaire » est de diminuer la consommation énergétique du parc des bâtiments à vocation tertiaire. Sont concernés, les bâtiments, partie de bâtiments ou ensemble de bâtiments d'une même unité foncière hébergeant une activité tertiaire et présentant une surface de plancher supérieure à 1000 m<sup>2</sup>. Par rapport à une année de référence comprise entre 2010 et 2019 et en réduisant progressivement ses consommations énergétiques de 40,50 et 60 % aux horizons 2030,2040 ou 2050 ou bien en atteignant des valeurs de consommations au m<sup>2</sup> dites « cibles » sur ces 3 horizons, il est possible de répondre aux attentes du décret tertiaire. Les consommations prises en compte sont celles figurant sur les factures. Il est possible de mutualiser les résultats à l'échelle d'un patrimoine. La déclaration de l'année de référence peut avoir lieu jusqu'en 2022. Pour des déclarations de consommation en valeur absolue, il est tenu compte de différents facteurs comme l'altitude, la météo, l'intensité d'usage du bâtiment pour cela des fiches par catégories d'activités existent dans le décret tertiaire. La performance énergétique du bâtiment, l'installation d'équipements performants, l'adaptation des locaux et le comportement des occupants permettent d'atteindre les objectifs du décret. Selon leur nature, certains bâtiments pourront bénéficier de modulation d'objectif, un dossier technique sera alors complété avant le 30/09/2026. La plate forme OPERAT servira de support pour tout le dispositif éco-énergie tertiaire. Pour répondre aux interrogations, une FAQ est mise à disposition sur OPERAT. Une attestation annuelle sera émise sous forme d'une notation annuelle à afficher dans le bâtiment. Des contrôles et sanctions sont prévus. La DDT des Ardennes

va envoyer des courriers à l'intention des propriétaires concernés en leur demandant de compléter la plate forme OPERAT. La DREAL Grand-Est a pris l'attache des Conseillers en Energie Partagée, des Chambres de Commerces et de l'Industrie afin d'organiser prochainement des réunions d'informations à destination du public cible privé comme public.

Point 2	Conseils et financements pour les bâtiments des collectivités locales	Michel HUEBER (DREAL GRAND-EST)
---------	---	------------------------------------

Le diaporama recense les différents dispositifs de conseils et financements existant pour les collectivités locales. Au niveau conseil, les CEP (ALE et CD08) sont présents sur le département des Ardennes. Financée par les CEE, le programme ACTEE de portée nationale monte en puissance, il assure notamment des opérations d'ingénierie. Des appels à manifestations d'intérêts sont lancés dans les domaines ( école primaire, collèges, lycée, médicaux sociaux,..). Pour candidater les réponses attendues doivent provenir d' EPCI ayant mutualisé. Une Foire Aux Questions (FAQ) sur le site d'ACTEE permet de répondre à d'éventuelles interrogations. Au niveau local, La SEM OKTAVE propose également un accompagnement des collectivités, M. Malhomme est le correspondant dans les Ardennes. **y.malhomme@oktave.fr**

En matière d'aides financières pour des opérations de rénovation énergétique, le recours aux certificats d'économies d'énergie (CEE) s'impose indifféremment selon le type de maîtres d'ouvrages. Les subventions DSIL ou DSID participent chaque année au financement des aides à la rénovation énergétique des collectivités. En 2021, dans le cadre du plan de relance, une enveloppe conséquente de 1 milliard d'euros a été abondée spécifiquement pour les réductions d'énergie. La banque des territoires offre des possibilités d'emprunt comme le dispositif intracting permettant de payer les travaux grâce aux économies d'énergie ou le dispositif AMBRE apportant des prêts bonifiés avantageux. Le site internet « Aides et Territoires » centralise l'ensemble des dispositifs de financements existants à l'échelle locale. <https://aides-territoires.beta.gouv.fr/>  
L'architecte en tant que maître d'oeuvre reste un interlocuteur important pour les collectivités.

La région Grand-Est, par l'intermédiaire de Climaxion met à disposition des collectivités et associations un accompagnement financier pour la réalisation de diagnostics énergétiques, de bouquets de travaux (étanchéité à l'air, obtention du niveau BBC, ..)  
Concernant les entreprises tertiaires, mais également les collectivités, le dispositif climaxion permet d'accompagner essentiellement la mise en place d'énergies renouvelables (bois énergie, géothermie, solaire thermique et photovoltaïque).  
**<https://www.climaxion.fr/docutheque/soutien-renovation-batiments-publics-associatifs>**

Les Conseillers en Energie Partagée (CD 08 et ALE) restent les interlocuteurs naturels pour les collectivités. L'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALE) représentée par [quentin.henriet@ale08.org](mailto:quentin.henriet@ale08.org) intervient spécifiquement pour la communauté de communes des Crêtes Préardennaises (CCPA). Le Conseil Départemental 08 intervient sur le reste du département. Par contre l'ALE peut intervenir auprès de propriétaires privés en tant que conseil afin de les orienter sur les financements, choix techniques, études à mener et assistance pendant le déroulement des projets.

Sur l'ensemble du territoire ardennais, hormi la CCPA, M. Amblard du dispositif ardennes ingenierie du CD 08, accompagne dans le domaine du bâtiment les collectivités principalement au niveau énergétique ou le décret tertiaire va marquer un tremplin dans la Gestion du Patrimoine Immobilier.

Pour les financements concernant les établissements médico-sociaux et les établissements sanitaires, le contact est la boîte fonctionnelle du Pôle Offre de Soins et Autonomie de la DT08-ARS : [ARS-GRANDEST-DT08-POSA@ars.sante.fr](mailto:ARS-GRANDEST-DT08-POSA@ars.sante.fr)  
Souvent sollicité, le conseil régional rappelle que les bâtiments abritant des activités sociales, médicales, medico-sociales n'est pas accompagné au niveau de la région.

Point 3	Passer à l'action dans le cadre d'Eco Énergie Tertiaire Méthode PAS À PAS	Céline DUBREUIL ( CEREMA )
---------	--	-------------------------------

Le CEREMA (Centre d'étude et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) est un établissement public créé en 2014 suite à la fusion des services du réseau scientifique et technique du ministère de la transition écologique. Il comporte plus de 2500 agents répartis sur l'ensemble du territoire français au sein de Directions Territoriales. Il intervient sur l'ensemble des thématiques traitées au sein du ministère. Concernant la thématique bâtiment, il regroupe une centaine d'experts qui travaillent sur la gestion du patrimoine immobilier, sur le contrôle réglementaire de la construction, sur la qualité d'usage et de l'air intérieur ainsi que sur les performances environnementales et énergétiques.

Le dispositif éco énergie tertiaire repose sur 3 piliers : Incitation à l'action, adaptation au contexte, information de toutes les parties prenantes.

La déclaration des bâtiments sur Operat, nécessite préalablement un inventaire des bâtiments puis la recherche des factures d'énergie, des données climatiques locales, du taux d'occupation permettant de définir l'année de référence. La saisie des consommations d'énergie sera disponible à partir de fin juin 2021. Ensuite, lorsque le point de livraison énergétique sera indiqué, (Enedis et GRDF) transmettront automatiquement les consommations d'énergie sur la plate forme.

La réponse au dispositif éco-énergie tertiaire passe par la préparation d'un plan d'action ( organisation au niveau des responsables de sites, recueil des données utiles (audits, diagnostics, programme de travaux, identification des besoins de sous comptage )  
Operat va calculer 2 objectifs soit en valeur relative soit en valeur absolue : le propriétaire choisira alors celui qui lui convient. Un ciblage des opérations les plus performantes est à définir dès le début du plan d'action, notamment au niveau des travaux de l'enveloppe représentant l'opération la plus complexe sur laquelle viennent se greffer les autres actions ( installation d'équipements, adaptation des locaux, confort d'hiver et d'été, gestion des équipements, usage, gestion des contrats, comportements des usagers..)

Le plan d'action doit permettre une réduction des consommations crédibles, financièrement, au vu du parc assujetti.

Des modulations sont possibles en cas d'impossibilité à atteindre les objectifs de réduction prévus par le décret tertiaire (contraintes architecturale, patrimoniale, techniques, surcoûts ...), un dossier technique devra être réalisé. Après modulation, les objectifs deviennent atteignables.

Chaque année la déclaration des consommations va permettre de suivre les objectifs, un affichage est généré par OPERAT indiquant l'engagement des propriétaires sur les 3 dernières années.

A l'échelle du bâtiment ou du parc immobilier, un suivi annuel des objectifs sera réalisé pour affiner si nécessaire le plan d'action.

Pour le 30/09/21 :

- recenser le patrimoine assujetti
- nommer un pilote et des référents par bâtiments/entité
- récupérer les données utiles
- créer un compte opérat et saisir les consos 2020
- commencer à élaborer ses plans d'actions par bâtiments 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 si nécessaire
- choix et saisie des consommations de l'année de référence
- compléter Operat avec les consommations 2021

Au niveau des grands patrimoines publics locaux, la mise en œuvre du décret tertiaire est en cours :

National : La Division Immobilière de l'Etat pilote la mise en œuvre actuellement au stade recensement des assujettis. La connaissance des bâtiments passe par l'utilisation du référentiel RT contenant un certain nombre d'informations sur les consommations énergétiques, la nature et structure des bâtiments. De plus le logiciel Outil de Suivi des Fluides Interministériel permet de renseigner automatiquement les consommations.

Région Grand-Est : Notamment pour les lycées, la direction immobilier et maîtrise d'œuvre (DIMO) de la Région suit cette problématique. Les années de références ont déjà été choisies. Un suivi de l'ensemble des bâtiments est réalisé sous DEEPKI, les données sont récupérées automatiquement. Parallèlement, la Région a déployé cette année un réseau de services civiques pour travailler avec les gestionnaires et les éco délégués sur la sensibilisation des utilisateurs. Ce type d'action doit se renouveler chaque année.

Département des Ardenne : 600 bâtiments sont comptabilisés, un audit de patrimoine a été réalisé en 2018 conduisant pour chacun 3 ou 4 scénarios de gestion. La plate forme de gestion des fluides « Energisme » est utilisée pour compiler les données bâtimentaires, à noter l'existence d'une version gratuite pour les collectivités. Intégration actuelle des données compteurs puis redistribution directe des fournisseurs d'énergie.

Sur le bâti ancien, un travail particulier est à mener pour respecter ce patrimoine ou les travaux d'isolation se doivent de prendre en compte la nature structurelle du bâtiment. La DREAL anime un réseau d'acteur des matériaux biosourcés. <http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/les-ambassadeurs-des-materiaux-biosources-r6593.html>

Lorsque des travaux de rénovation énergétiques sont réalisés, la réglementation thermique dans l'existant doit également s'appliquer.

Le patrimoine des grands groupes commerciaux sera pris en compte selon le choix de ceux-ci soit au niveau commune par commune ou à l'extrême mutualisé au niveau national. Le suivi se fera à l'échelle départemental.

Pour les bâtiments en location, la répartition des tâches devra résulter d'un accord entre propriétaire et preneur à bail. Le propriétaire renseigne les données bâtimentaires, pour les consommations le choix est laissé à l'un ou l'autre.

Point 4	Intégration d'éco-énergie tertiaire dans une démarche de gestion patrimoniale active	Céline DUBREUIL ( CEREMA )
---------	--	-------------------------------

Opportunité de la démarche économie énergie tertiaire pour mettre en place une gestion patrimoniale immobilière active.

Le processus de GPI active se décline en 6 étapes

1 : Organiser le gestionnaire immobilier :

La gestion immobilière s'organise en trois métiers complémentaires assurés généralement par des entités différentes ce qui constitue une réelle difficulté de gestion. Ces trois postures doivent être en lien afin d'établir une stratégie immobilière commune dans une logique de rentabilité globale :

Asset manager : il a en charge le portefeuille d'actifs immobiliers. Il poursuit une logique de stratégie financière et de rentabilité de son patrimoine.

Property manager : il a en charge la gestion de la propriété par le maintien en état du patrimoine et la programmation d'investissements, de travaux et de gros entretiens.

Facility manager : il a en charge la gestion de l'occupation du bâtiment, l'organisation des contrôles réglementaires, les travaux d'adaptation à l'usage. Il est en lien avec les occupants du bâtiment.

2 : Connaître le patrimoine :

Il est nécessaire d'organiser le recueil des données sur l'ensemble des bâtiments du parc. Il ne s'agit pas ici d'établir des audits approfondis mais plutôt de réaliser un état visuel des bâtiments afin de repérer les constituants dégradés, les non conformités réglementaires, la qualité fonctionnelle et les performances énergétiques de chaque bâtiment pour proposer une planification de travaux adéquate.

3 : Choix des objectifs et de la stratégie :

Deux échelles stratégiques sont à distinguer. La stratégie patrimoniale concerne d'une part l'ensemble des bâtiments et consiste à rationaliser et optimiser le parc immobilier en opérant des choix bâtimentaires (conservation / aliénation / construction neuve / achat / location) en fonction de différents critères (valeur patrimoniale, service rendu, coûts d'exploitation, investissements requis). Elle est définie par l'asset manager. La stratégie d'intervention sur le patrimoine conservé, qui consiste à inscrire des objectifs quantifiables dans un plan pluriannuel construit, à partir de la synthèse des pré-diagnostic sur les actifs retenus relève des missions du property manager.

4 : Définir et planifier les actions :

Cette étape prend en compte les différents types de programmation. On distinguera ici La programmation d'investissements lourds appelée communément Gros Entretien Renouvellement (GER) et la programmation de maintenance courante et de suivi du bâti. Concernant les GER, il s'agit ici de définir et d'estimer les opérations à réaliser, mais aussi de les hiérarchiser en fonction des ressources et enfin de planifier les études et les travaux envisagés sur plusieurs années.

Concernant la programmation de l'exploitation et de la maintenance, il s'agit dans ce cas de définir au mieux le niveau de maintenance souhaité et les consignes d'exploitation en adaptant les contrats externes ou les opérations réalisées en régie, mais aussi en planifiant le suivi de l'ensemble de ces actions, notamment les contrôles réglementaires.

5 : Conduire les actions :

Pour rappel, le coût de l'investissement initial d'un bâtiment correspondant aux études

préliminaires et aux travaux de construction, ne représente que 25% en moyenne du coût global de ce dernier sur l'ensemble de sa durée de vie. Les charges d'exploitation et de maintenance d'un bâtiment représentent quant à elles 75% du coût global. On notera également que 80% du coût global d'un bâtiment est engagé dès la phase des études préliminaires, alors que cette dernière ne représente que 5% en moyenne du coût global. Compte tenu de ces éléments, il convient de raisonner en coût global dès le début d'une opération de construction ou de réhabilitation, de réaliser des études pertinentes pour faire les bons choix et ainsi limiter les coûts d'exploitation et de maintenance qui représentent l'enveloppe financière la plus importante sur l'ensemble de la durée de vie d'un bâtiment.

Concernant la conception d'un bâtiment ou les grosses opérations de réhabilitation à engager sur ce dernier, certaines étapes indispensables, voir imposées disposent de contenus définis ou optionnels. Ces dernières guideront les études à réaliser et orienteront les choix techniques :

- en phase DIAGnostic (relevés in situ avec modélisation du bâti initial calé sur le comportement réel)
- en phase d'Avant Projet Sommaire (simulation thermique dynamique),
- en phase d'Avant Projet Détaillé (calcul réglementaire de performances énergétiques, traitement des points critiques),
- des performances à atteindre au moment de la conception du Dossier de Consultation des Entreprises (moyens de contrôle et d'évaluation, performances détaillées et contractualisées).

#### 6 : Suivre les actions et les évolutions:

Une fois que l'organisation de la maintenance et de l'exploitation est définie et que les travaux sont réalisés, il convient de suivre l'efficacité des actions engagées et de l'organisation mise en place pour vérifier si les performances visées sont atteintes.

Ce suivi permet d'éventuellement recalibrer la stratégie (adapter les objectifs, revoir les échéances) ou le process d'intervention en fonction des retours d'expériences (mise en place d'une méthode permettant de s'assurer de meilleures performances, validation de choix techniques...).

Les vérifications pourront être effectuées en suivant périodiquement (5 ans) les états techniques du bâtiment (état de santé, fonctionnel, réglementaire et énergétique) d'une part, mais aussi par un suivi régulier des actions programmées, des contrôles, des contrats, des consommations et des indicateurs d'occupation et d'exploitation.

Quelques documents édités par le CEREMA sur le décret tertiaire

[Décret éco-énergie tertiaire : lancer une dynamique éco-responsable dans les bâtiments publics | Cerema](#)

[Décrypter la réglementation bâtiments | Publications du Cerema](#)