



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN



COTEBAT DES ARDENNES

13 avril 2023 – 9h30

AU PROGRAMME

Assujettissement

Saisies OPERAT

Passer à l'action

Les actions du Cerema



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



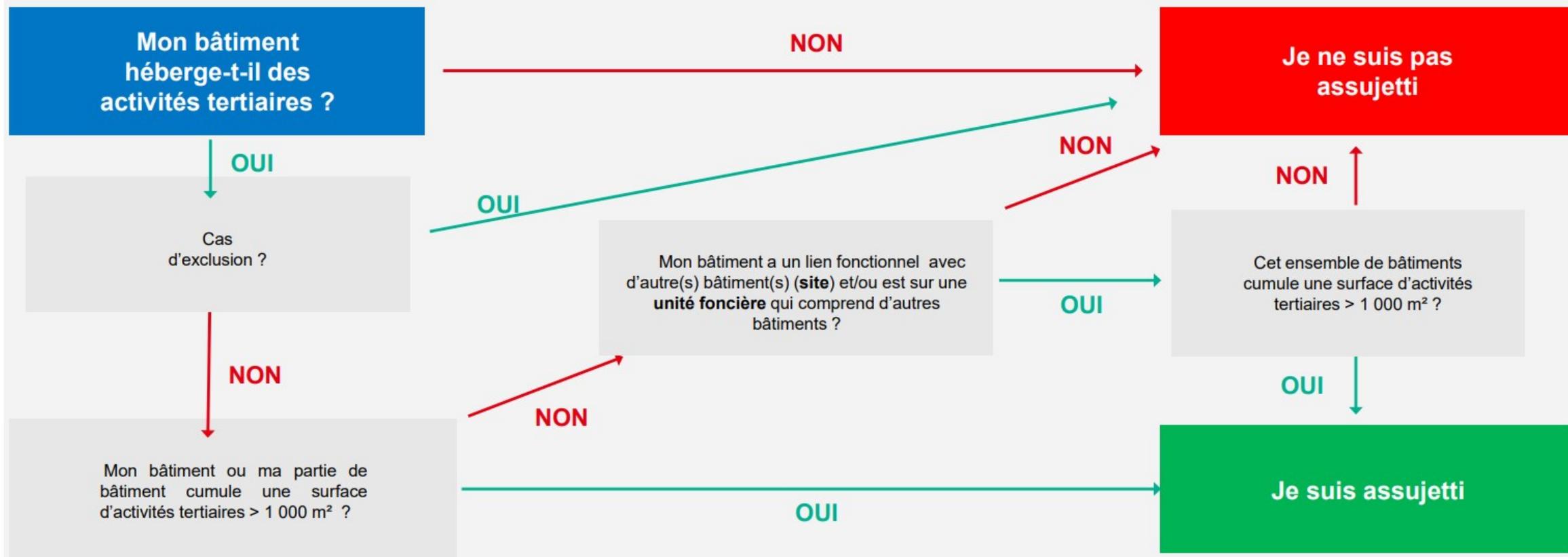
Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN



PARTIE 1 ASSUJETTISSEMENT

CONNAITRE LE PARC ASSUJETTI

Le cheminement pour savoir si l'on est assujetti



CONNAITRE LE PARC ASSUJETTI

Qu'est-ce que le tertiaire ?

DÉFINITION DU SECTEUR TERTIAIRE PAR L'INSEE :

Le périmètre du secteur tertiaire est défini par complémentarité avec les activités du secteur primaire (exploitation des ressources naturelles) et secondaire (transformation des ressources naturelles).

LE SECTEUR TERTIAIRE EST COMPOSÉ DU :

Tertiaire principalement marchand
(commerce, transports, activités financières, services rendus aux entreprises, services rendus aux particuliers, hébergement-restauration, immobilier, information-communication) ;

Tertiaire principalement non-marchand
(administration publique, enseignement, santé humaine, action sociale).

CONNAITRE LE PARC ASSUJETTI

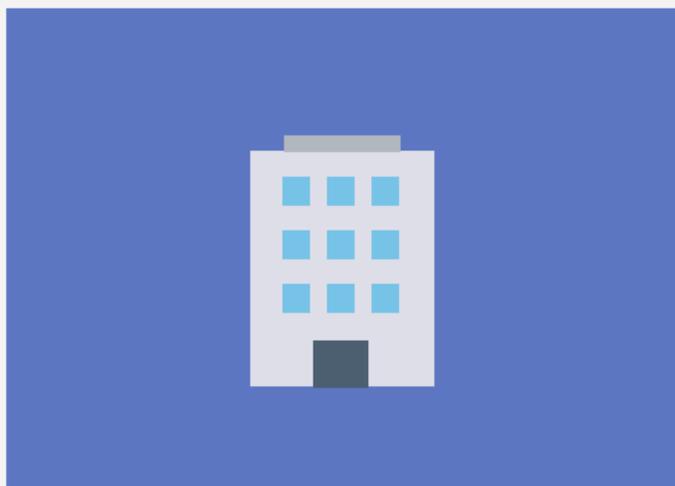
Quelques exceptions à l'assujettissement

Cf. III de l'article R. 174-22 du code de la construction et de l'habitation

1. Constructions provisoires
2. Lieux de cultes
3. Activités à usage opérationnel à des fins de défense, de sécurité civile et de sûreté intérieure (plus de détails sur **FAQ A2-Q1**)

CONNAITRE LE PARC ASSUJETTI

Sont assujettis les **propriétaires** et, le cas échéant les **preneurs à bail** de bâtiments ou partie de bâtiments concernés par les cas suivants :



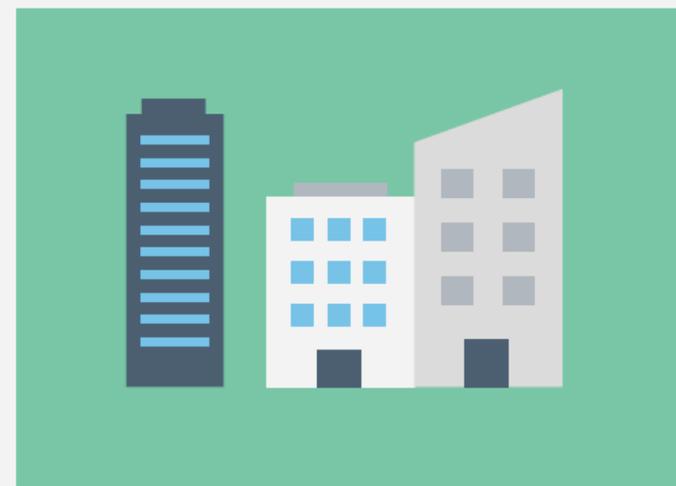
CAS DU BÂTIMENT OU PARTIE DE BÂTIMENT

Bâtiments ou parties de bâtiment dont la somme des surfaces tertiaires est supérieure à 1 000 m² (Cas 1a, 1b ou 2)



CAS DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Bâtiments ou parties de bâtiment situés sur mon unité foncière dont la somme des surfaces tertiaires est supérieure à 1 000 m² (Cas 3)



CAS DU SITE

Bâtiments ou parties de bâtiment de mon site dont la somme des surfaces tertiaires est supérieure à 1 000 m² (Cas 3)

ETUDE DE CAS DANS UN CENTRE-BOURG

Quelles sont les entités assujetties ?

Périscolaire
intercommunal
(300m²)

Ecole élémentaire
(950m²)

Agence postale
(50m²)

Mairie
(500m²)

Cellules
commerciales
propriété de la
commune
(200m²)

Logements
communaux
(500m²)

Eglise (300m²)

Ecole maternelle
(650m²)

Salle de réunion +
local d'activité
(80m²)



Extrait cadastral

ETUDE DE CAS DANS UN CENTRE-BOURG

Bâtiment de + 1000m² hébergeant des activités tertiaires

Périscolaire
intercommunal
(300m²)

Ecole élémentaire
(950m²)

Agence postale
(50m²)

Mairie
(500m²)

Cellules
commerciales
propriété de la
commune
(200m²)

Logements
communaux
(500m²)

Eglise (300m²)

Ecole maternelle
(650m²)

Salle de réunion +
local d'activité
(80m²)



ETUDE DE CAS DANS UN CENTRE-BOURG

Unité foncière



Périscolaire intercommunal (300m²)

Ecole élémentaire (950m²)

Agence postale (50m²)

Mairie (500m²)

Cellules commerciales propriété de la commune (200m²)

Logements communaux (500m²)

Eglise (300m²)

Ecole maternelle (650m²)

Salle de réunion + local d'activité (80m²)

ETUDE DE CAS DANS UN CENTRE-BOURG

Site potentiel, si les enfants de maternelle vont au périscolaire

Périscolaire
intercommunal
(300m²)

Ecole élémentaire
(950m²)

Agence postale
(50m²)

Mairie
(500m²)

Cellules
commerciales
propriété de la
commune
(200m²)



Logements
communaux
(500m²)

Eglise (300m²)

Ecole maternelle
(650m²)

Salle de réunion +
local d'activité
(80m²)



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN



PARTIE 2 SAISIES OPERAT

Remplissage à fin février 2023 :

- 170 615 EFA
- Surface : 524 Millions m² (environ 50% de l'estimatif)
- Consommation : 80,8 TWh

Depuis début mars :

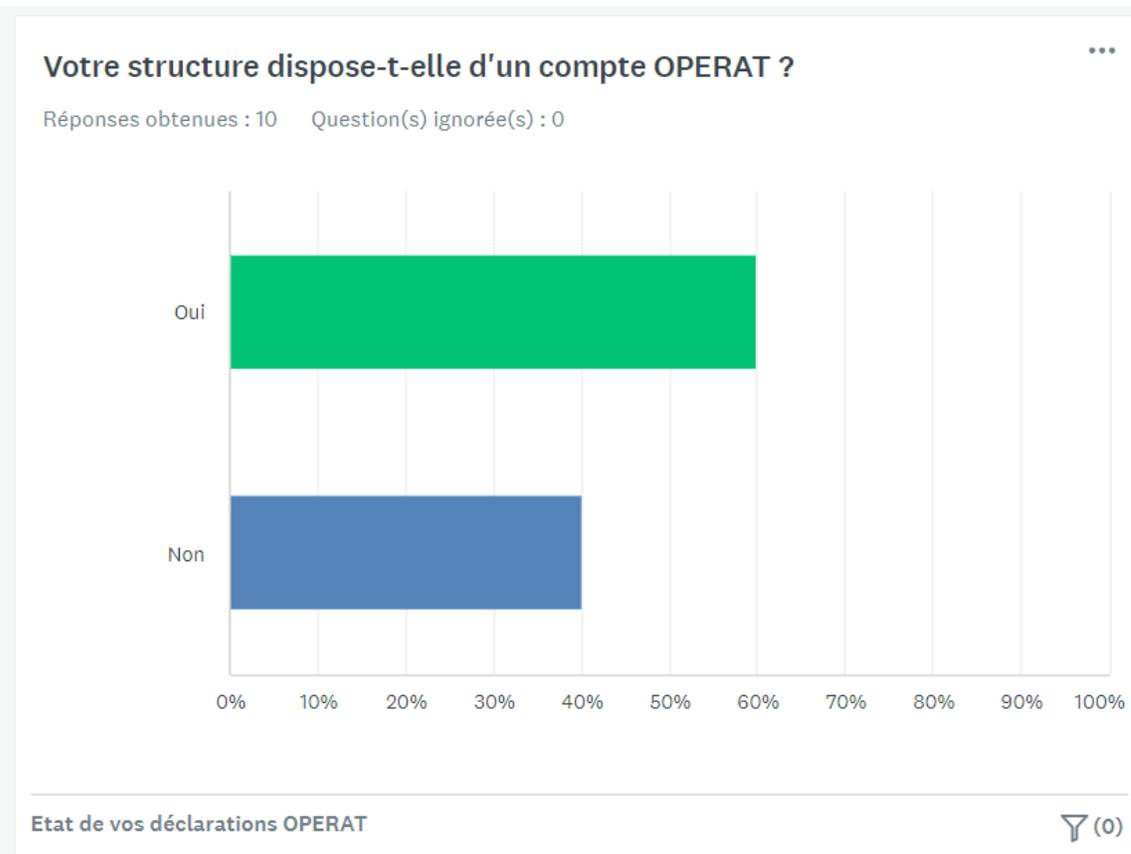
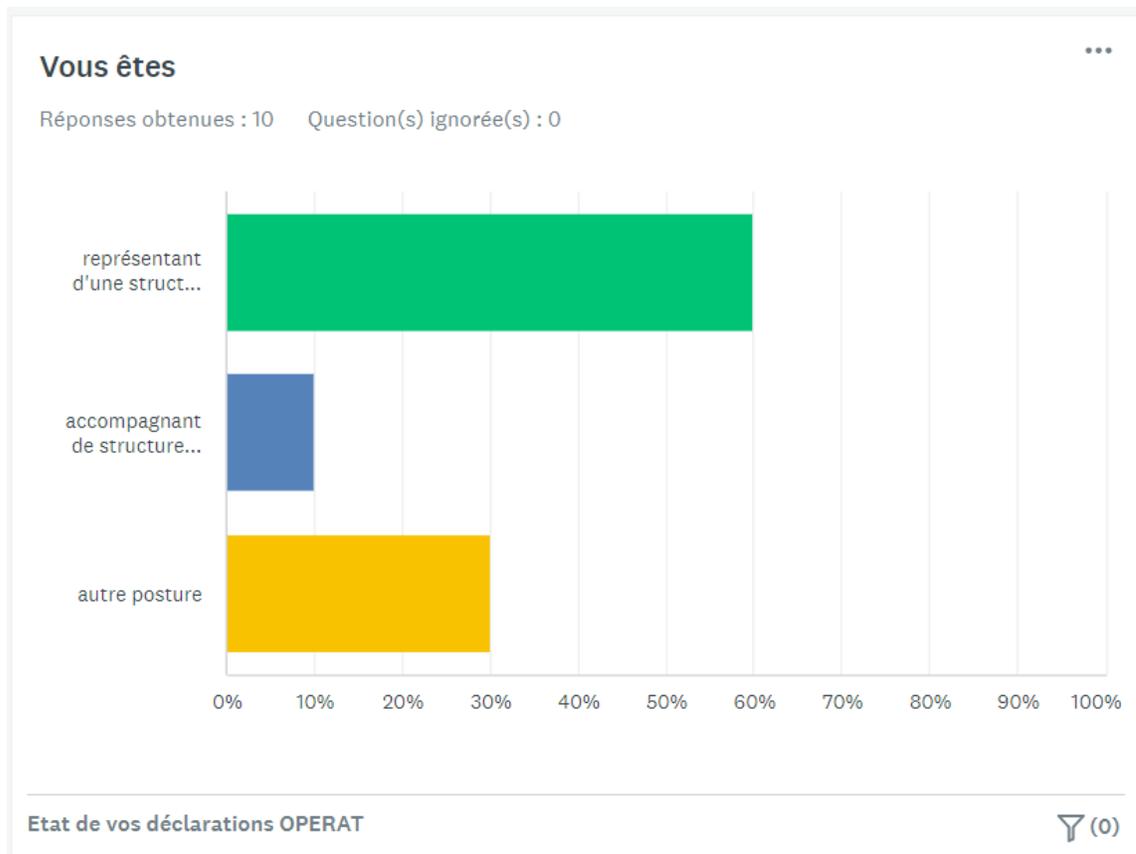
- Les déclarations de consommation de l'année 2022 (attendues au 30/09/2023) sont désormais possibles.

À venir :

- Ressource vidéo (déclarations en cas de changement)
- Mise à disposition de services tiers (par API) (mi-juin)
- **Operat est aussi un « observatoire » sur la performance réelle du parc tertiaire**

ETAT DES LIEUX DANS LES ARDENNES

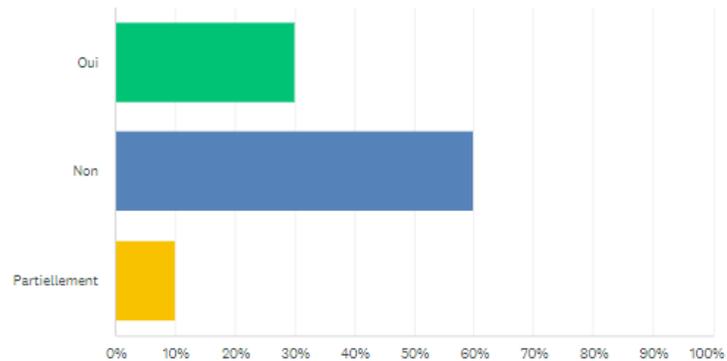
Sondage en ligne – réponses récoltées



ETAT DES LIEUX DANS LES ARDENNES

Vous avez créé vos établissements

Réponses obtenues : 10 Question(s) ignorée(s) : 0

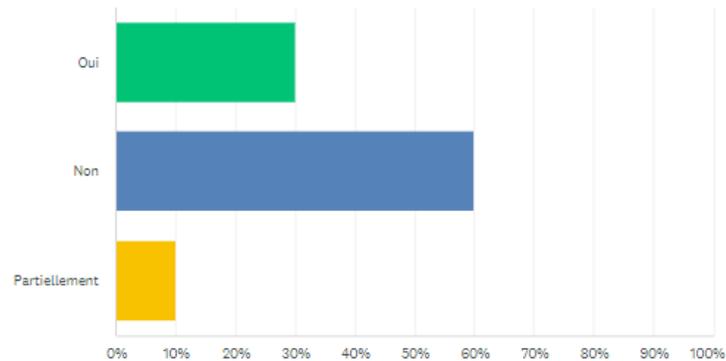


Etat de vos déclarations OPERAT

0

Vous avez renseigné les données relatives à vos EFA

Réponses obtenues : 10 Question(s) ignorée(s) : 0

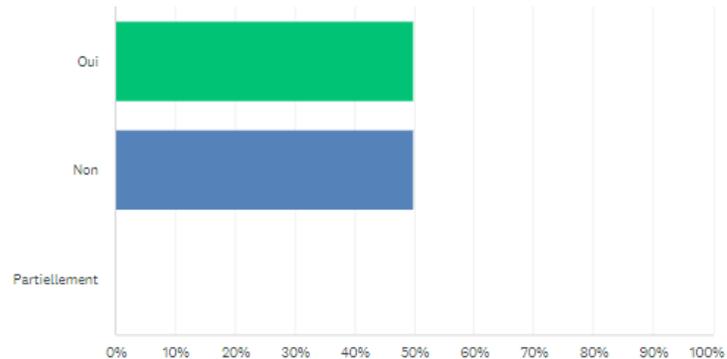


Etat de vos déclarations OPERAT

0

Vous avez renseigné vos consommations historiques (2021 et 2020)

Réponses obtenues : 8 Question(s) ignorée(s) : 2

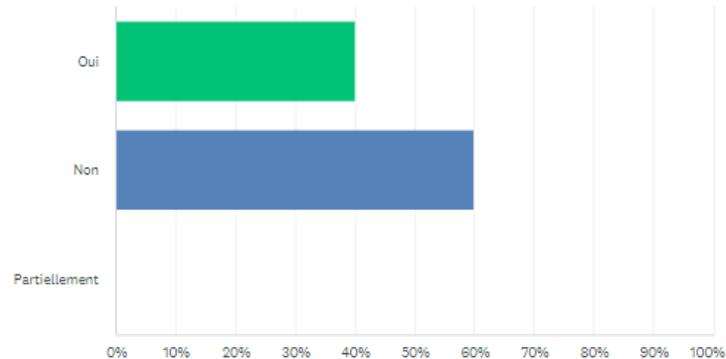


Etat de vos déclarations OPERAT

0

Vous avez renseigné la consommation de référence

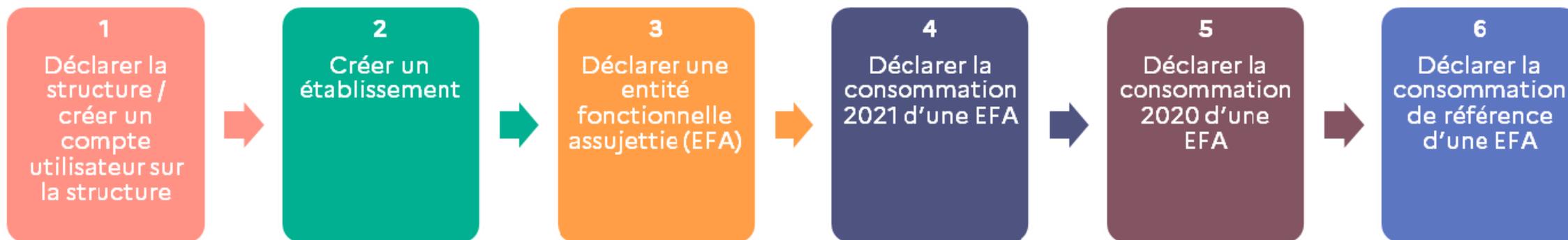
Réponses obtenues : 10 Question(s) ignorée(s) : 0



Etat de vos déclarations OPERAT

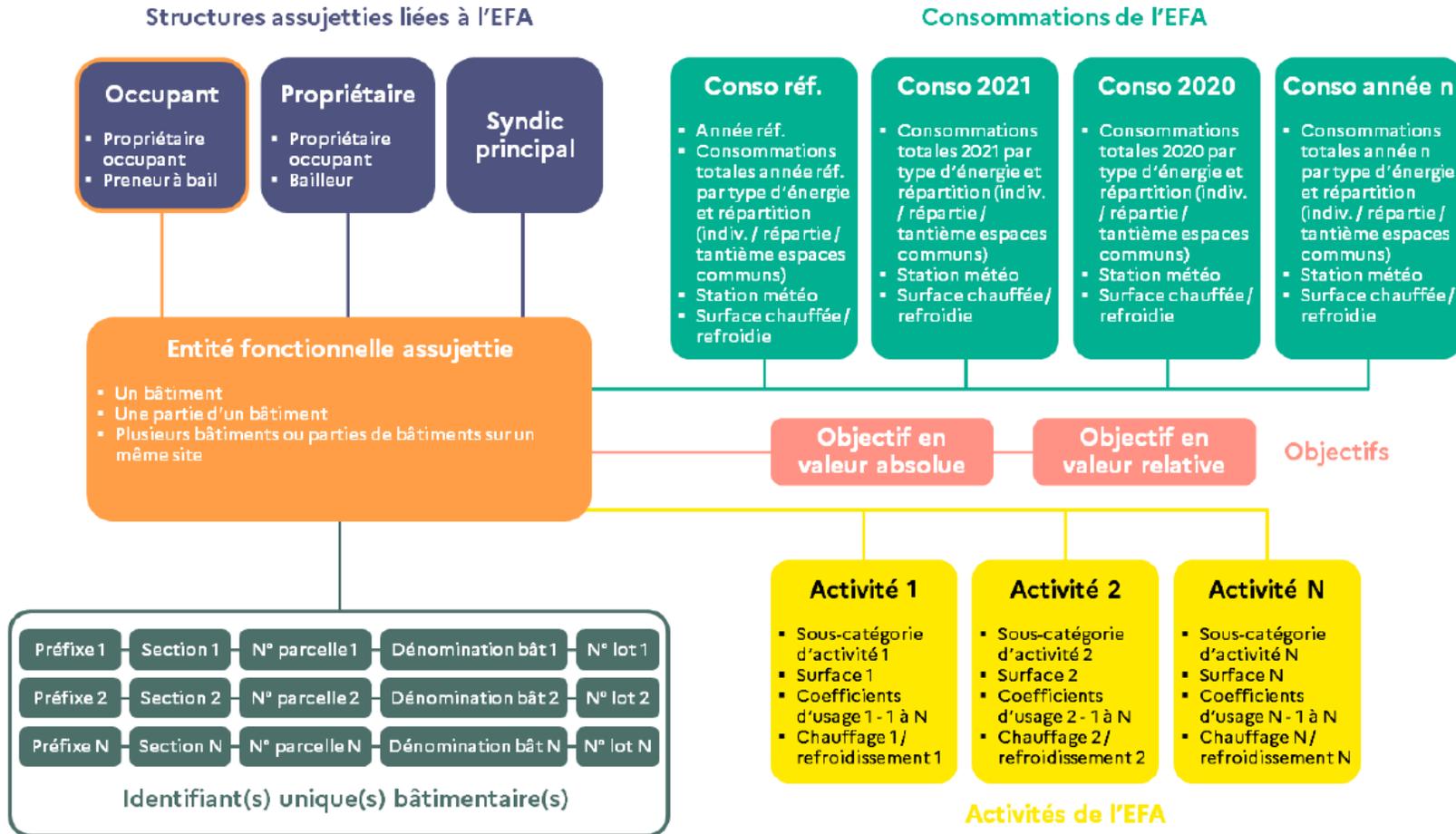
0

LES ÉTAPES DE LA DÉMARCHE



Source schéma : direction de l'immobilier de l'Etat

LES ATTRIBUTS DE L'EFA



= un bon nombre de données à collecter !

Auprès de divers services

Et à organiser...

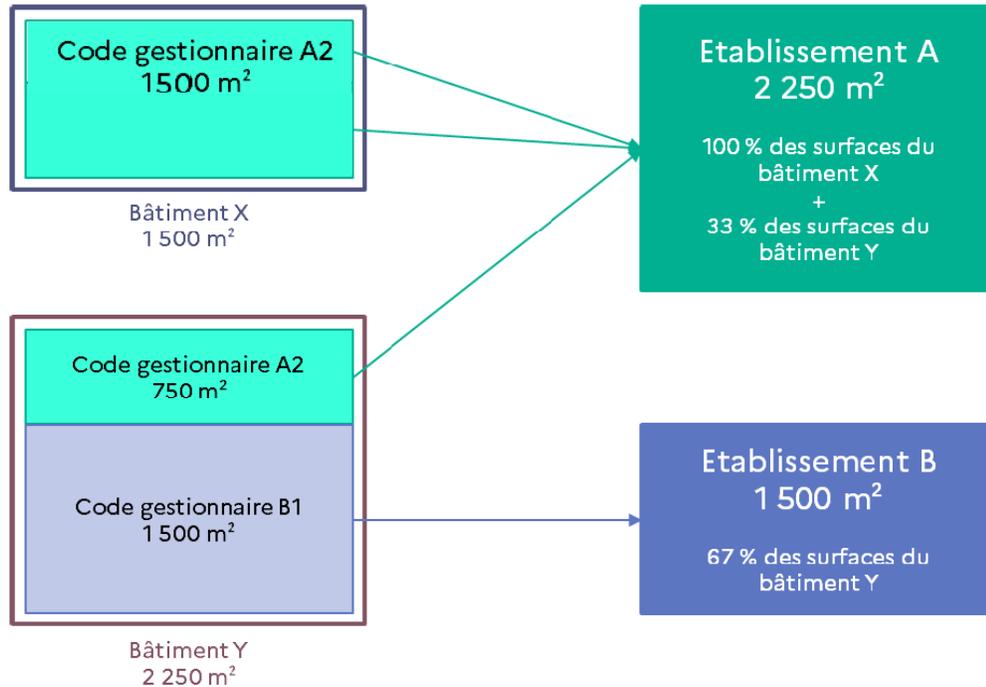
Source schéma : direction de l'immobilier de l'Etat

LES CONSOMMATIONS

Exemple de clé de répartition des consommations

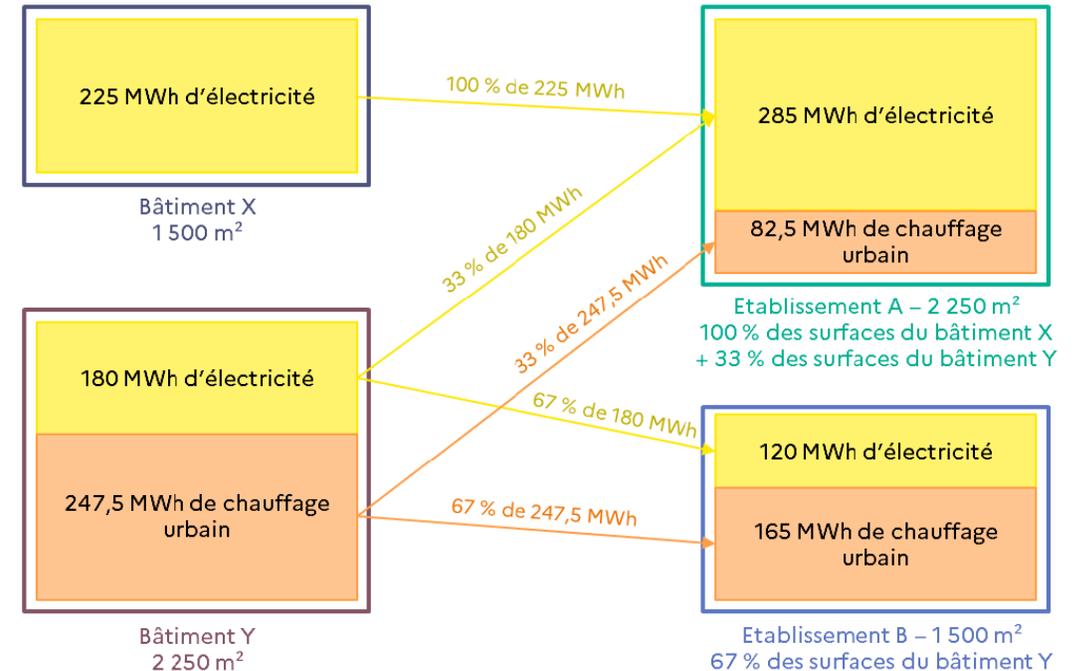
Deux bâtiments - Situation en termes de surfaces :

- Bâtiment X : 1 500 m² dont la totalité est affectée à l'établissement A
- Bâtiment Y : 2 250 m² dont 750 m² (33%) sont affectés à l'établissement A et 1 500 m² (67%) à l'établissement B



Si, pour l'année 202X les bâtiments consomment :

- Bâtiment X : 225 MWh d'électricité
- Bâtiment Y : 247,5 MWh de chauffage urbain et 180 MWh d'électricité



Source schéma : direction de l'immobilier de l'Etat

RESSOURCES MOBILISABLES

Les ressources de la plateforme <https://operat.ademe.fr/#/public/resources>

Plateforme OPERAT

- ↓ Estimation de remplissage OPERAT - Mars 2023
- ↓ Guide utilisateur OPERAT - V1.1
- Vidéo de démonstration OPERAT
- ↓ Récapitulatif des versions

Vidéo et replay webinaire

- Webinaire OPERAT "Actualités et déclaration 2023" du 25 janvier 2023
- ↓ Support du webinaire "actualités et déclaration 2023" du 25 janvier 2023
- Replay du webinaire du 6 avril 2022 (Démarche à suivre « pas à pas » sur OPERAT)
- ↓ Support du webinaire du 06 avril 2022 (Démarche à suivre « pas à pas » sur OPERAT)
- Vidéo de présentation Eco Energie Tertiaire

L'assistance support

operat@ademe.fr



PARTIE 3 PASSER A L'ACTIIONS

LA STRATÉGIE

Chaque entité assujettie doit bâtir un plan d'actions pour réduire sa consommations

4 grandes familles d'actions

→ Agir pour la **sobriété** avec les occupants

→ Agir pour améliorer la **performance des équipements**,

→ Agir pour **l'optimisation de l'exploitation** des équipements

→ Agir sur la **performance intrinsèque de l'enveloppe** du bâti



Une chaufferie biomasse



Un exemple d'atelier de sensibilisation des occupants aux économies d'énergie

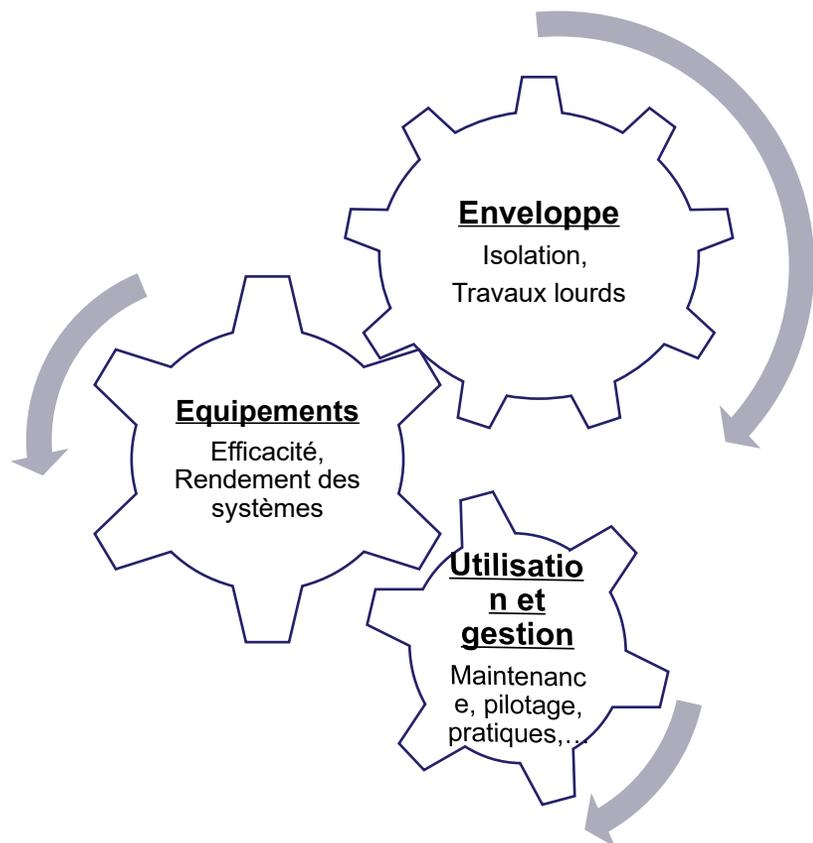


L'isolation des parois



L'optimisation des réglages des équipements techniques

LES LEVIERS D'ACTION



Leviers basés sur investissement importants

- Agir sur l'enveloppe
- Agir sur les systèmes (remplacement)

Leviers d'action à faible investissement

- Agir sur les systèmes (entretien-maintenance)
- Agir sur les usages

DEMARCHE GLOBALE
Stratégie de rénovation globale
Traite tous les sujets (remise à neuf)

OPPORTUNISME
Stratégie pas à pas
Pilotage
Relamping
Remplacement CVC
Changement EnR

OPTIMISATION
Stratégie maîtrise de l'énergie
Mesurer, Maitriser
Sensibiliser
Réguler



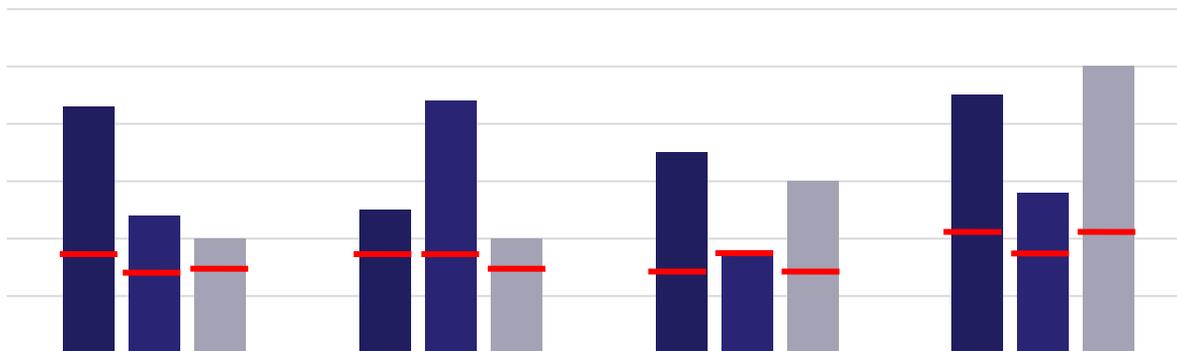
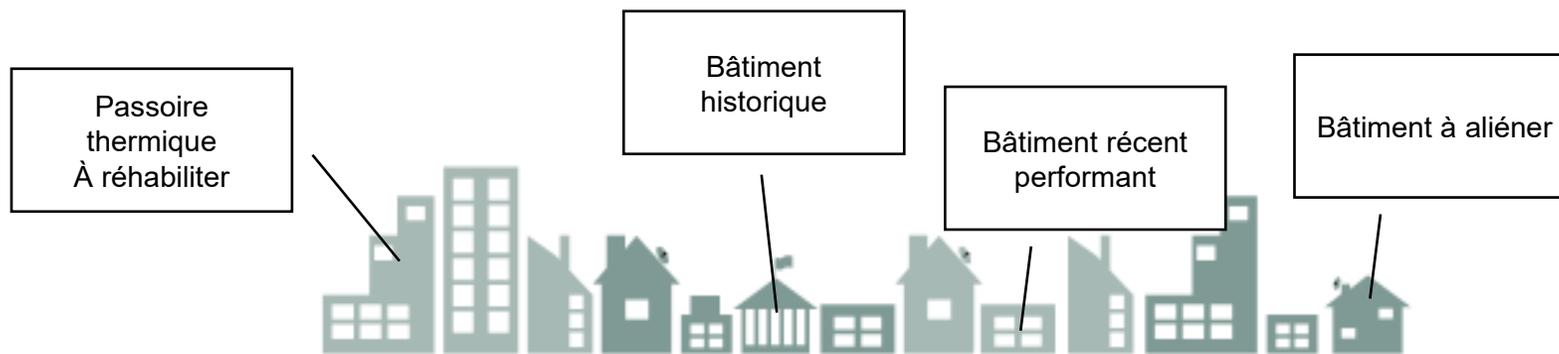
LA STRATÉGIE

Le cheminement prévu par le dispositif Eco Energie Tertiaire est semblable à la mise en œuvre d'une démarche de gestion de patrimoine immobilier, centrée sur la question énergétique :

- Raisonement possible à l'échelle d'un groupe de structure (plusieurs sites gérés ou occupés par un même maître d'ouvrage),
- Connaissance du ou des bâtiments assujettis,
- Etablissement d'un plan d'actions,
- Capitalisation sur les actions mises en œuvre,
- ...

LA CONNAISSANCE DU PARC

L'importance de la connaissance « 1er niveau » du parc, 1er tri.



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

LA CONNAISSANCE DU PARC

Un outil pour orienter le plan d'actions

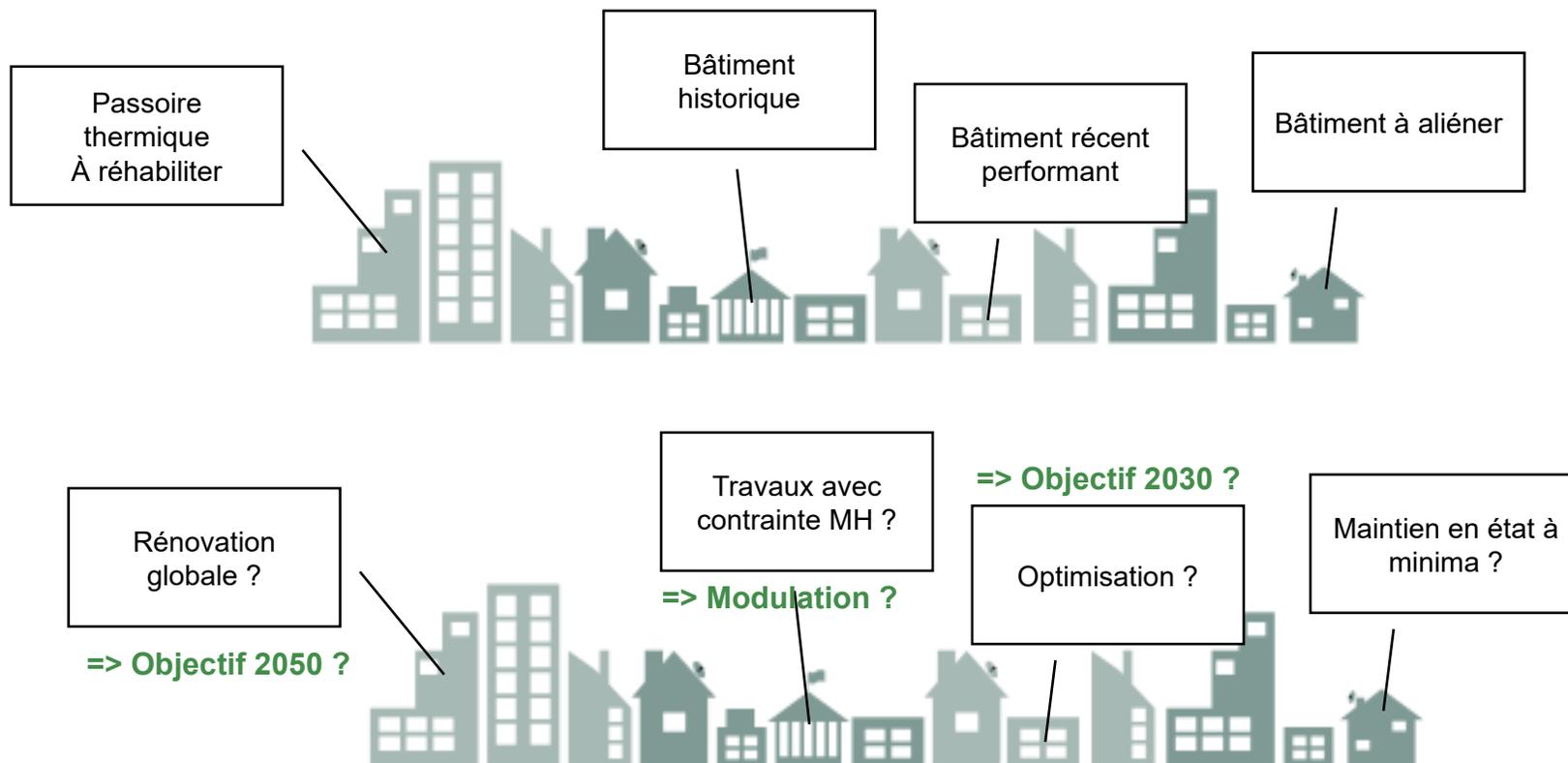
- Les « visites énergie », outil DREAL Pays de Loire / Cerema



Utilisation de l'outil en 4 étapes

EN CONCLUSION

Vers la définition de trajectoires possibles



PROCESSUS

Lister les actions pour atteindre les objectifs

Les actions peuvent être de plusieurs natures:

- ✓ **Opérations immobilières:** cessions, acquisitions, prises à bail, fin de bail
- ✓ **Augmentation ou diminution des surfaces :** construction neuve, extensions, démolitions...
- ✓ **Travaux sur l'existant:** rénovation globale, mises aux normes...
- ✓ **Reprise des contrats d'exploitation maintenance**
- ✓ **Fonctionnel:** réorganisation de services, déménagements...



PROCESSUS

La programmation des investissements

- Définition et estimation des opérations
- Hiérarchisation des interventions en fonction des ressources budgétaires, des urgences, des "chaînages" souhaitables, etc.
- Planification pluriannuelle des études et travaux

Quel programme de travaux me permet d'atteindre mes objectifs dans le respect des contraintes ?

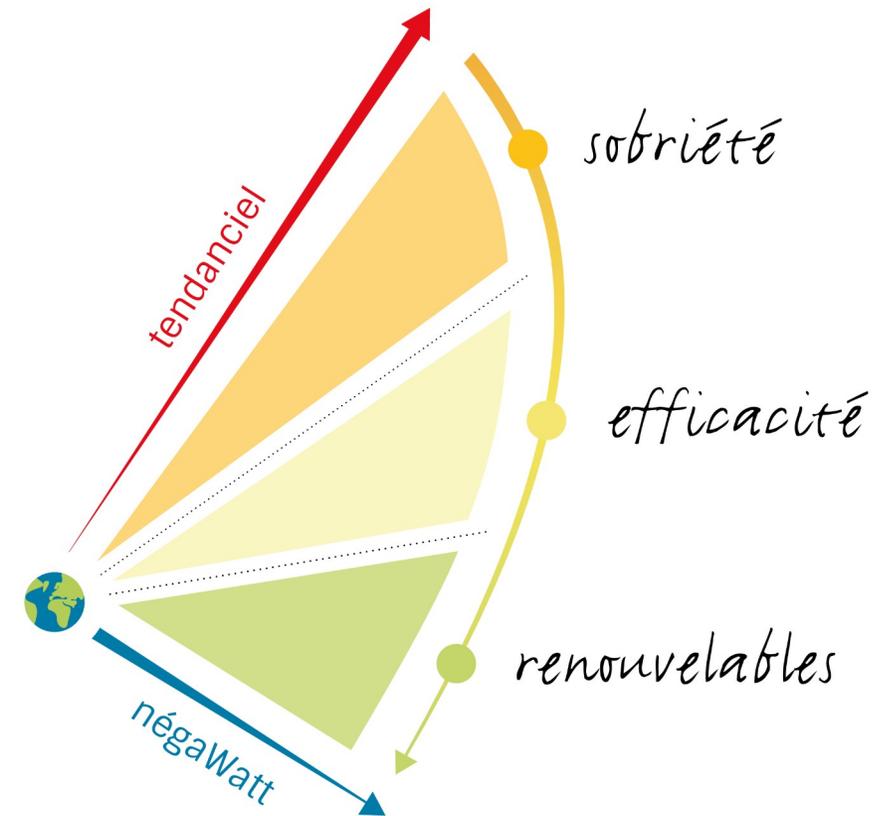
La programmation de l'exploitation et de la maintenance

- Définition des niveaux de maintenance et des consignes d'exploitation
- Planification de la mise en œuvre des prestations
 - Qui fait quoi (interne/externe), périodicité, niveaux de maintenance, modalités de suivi, indicateurs...

QUELQUES PRÉCAUTIONS D'USAGE

Définir des actions efficaces et adaptées

- ✓ **Réduire les besoins énergétiques**
Actions sur l'enveloppe, l'étanchéité à l'air
- ✓ **Améliorer l'efficacité des systèmes énergétiques**
Chauffage, ECS, Ventilation, Eclairage, Climatisation
- ✓ **Introduire des énergies renouvelables**
Recours aux EnR



©Association négaWatt - www.negawatt.org

QUELQUES PRÉCAUTIONS D'USAGE

Ne pas « tuer le gisement »

- Profiter des travaux de rénovation pour y ajouter des travaux d'économies d'énergie
- Si travaux, prévoir tout de suite le niveau de performance optimal
- Raisonner en cout global

Penser le bâtiment dans sa globalité

- Prévoir des bouquets de travaux (travaux complémentaires) pour économiser davantage
- Préférer l'approche globale (énergie, accessibilité, qualité de l'air, usages,...)

QUELQUES PRÉCAUTIONS D'USAGE

Prioriser les travaux les plus efficaces « efficacité de l'euro investi »

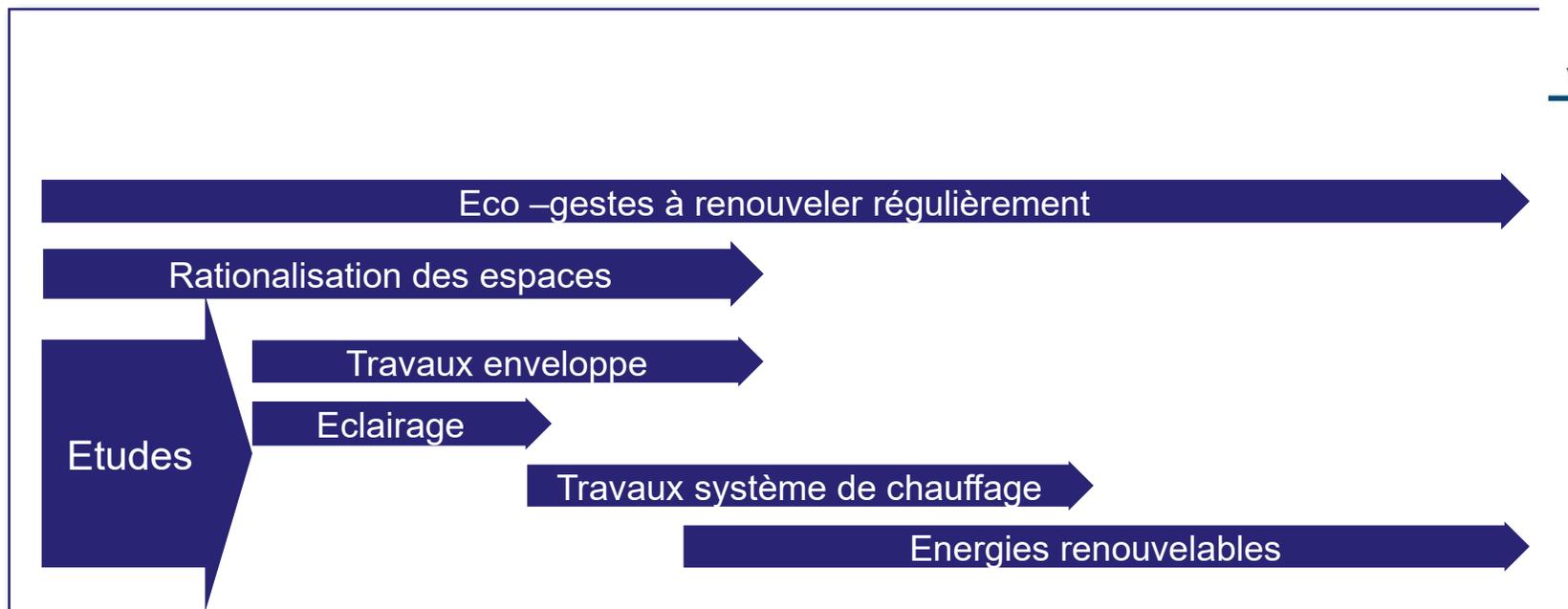
S'adapter à chaque bâtiment

- Implantation, spécificités des bâtis anciens...

Ne pas oublier les occupants :

- Penser confort d'hiver... et confort d'été !
- Attention : actions avec les occupants = fort investissement humain

UNE VISION À L'ÉCHELLE D'UN BÂTIMENT



DEUX POSTURES POSSIBLES

DEMARCHE GLOBALE Stratégie de rénovation globale

Traite tous les sujets
(remise à neuf)

- Adresser tous les enjeux, pour une remise à « neuf »
- Stratégie adaptée au « bâtiment amiral » du patrimoine
- Programme très ambitieux, très couteux, traiter les « problèmes » en une intervention

Points de vigilance : viser le « bon » objectif, ne pas oublier de sujet...

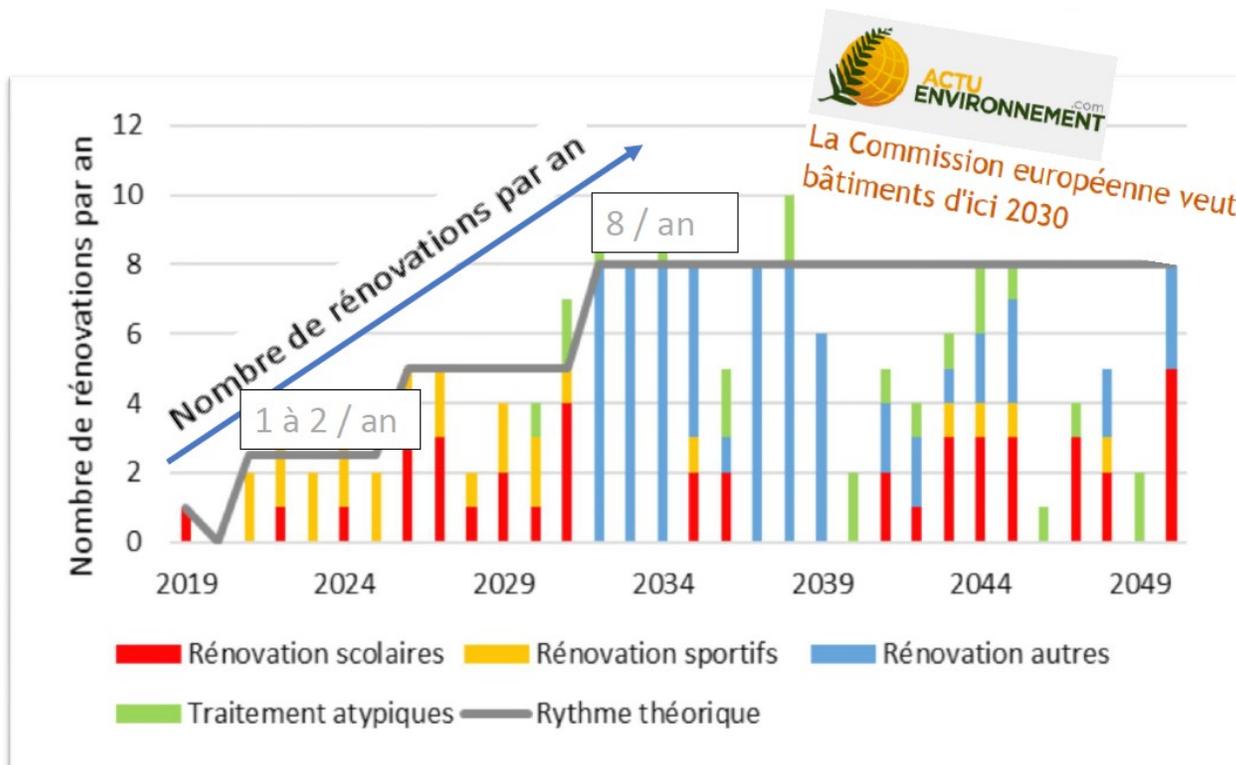
OPPORTUNISME Stratégie pas à pas

Traite un sujet
Isolation toit-terrasse par exemple

- Calibrer sa stratégie de travaux de rénovation en intégrant le planning de **gros entretien**
- L'**opportunisme** de certaines opérations (financement additionnel par exemple ?)
- Les travaux énergétiques embarqués « en attendant » éventuellement une opération d'envergure

Points de vigilance : interfaces, chronologie des actions...

UNE VISION À L'ÉCHELLE PARC



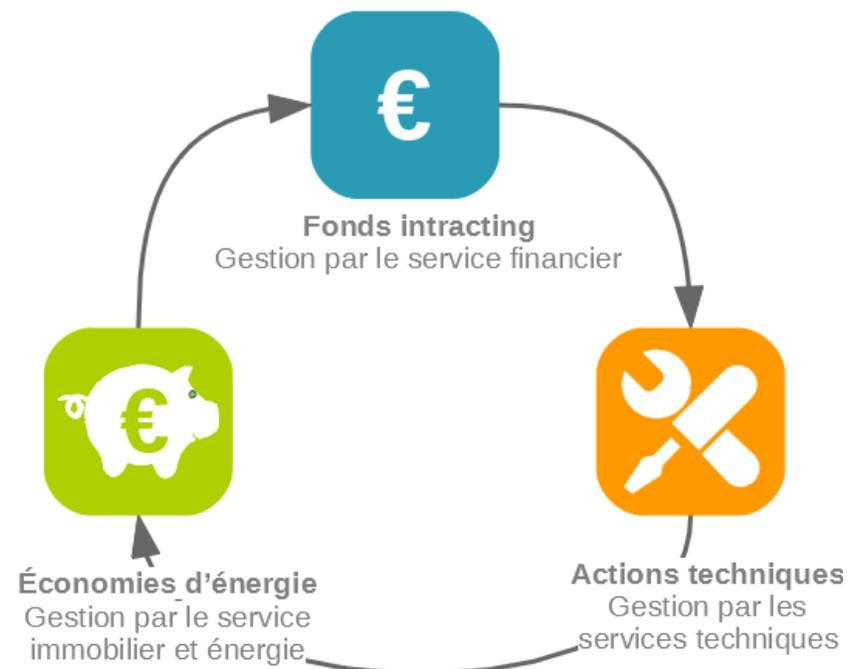
Source : Institut Negawatt

FINANCER LA DÉMARCHE

Intracting

L'intracting est un dispositif de financement interne de petits travaux d'efficacité énergétique

Les économies financières réalisées sont sanctuarisées et affectées au remboursement de l'investissement initial et au financement d'autres travaux

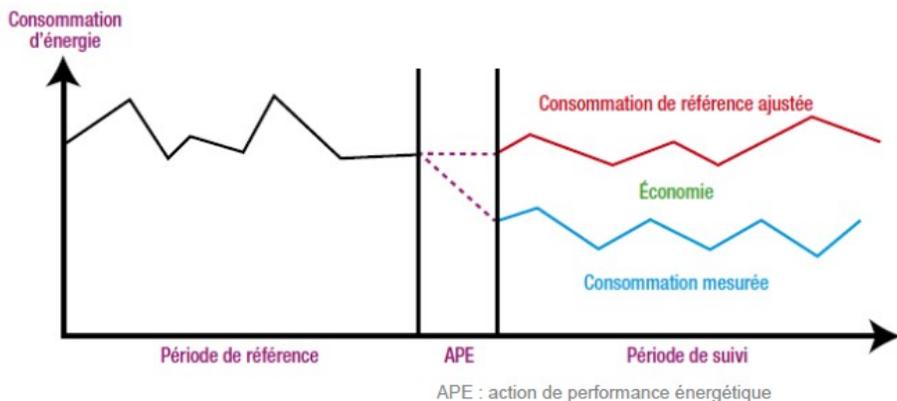


FINANCER LA DÉMARCHE

Les contrats de performance énergétique

Complexe = nécessite une assistance à la définition et au suivi !

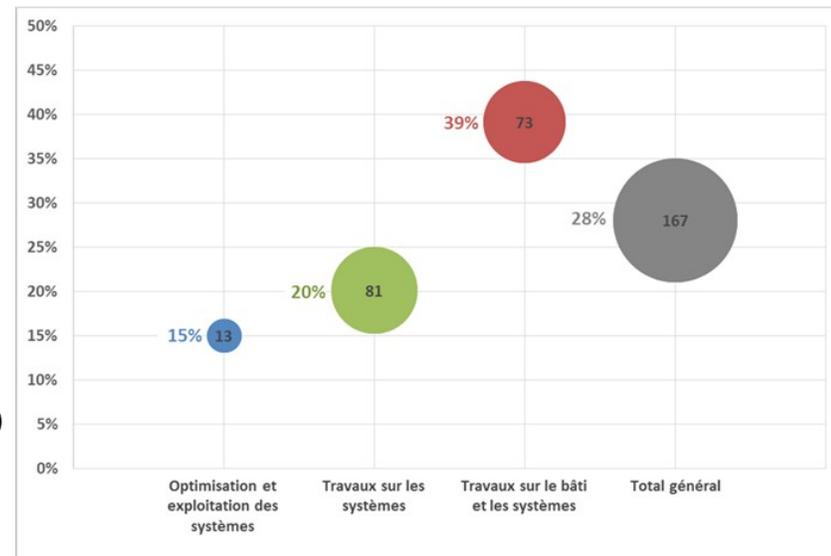
- Technique : fixer les objectifs de performance, décrire la situation de référence, plan de mesures et vérifications....
- Juridique : procédure de passation, garanties...



-> Objectif non atteint
Indemnisation du MOA

-> Objectif atteint
Intéressement à l'économie
(ex. 50/50)

Objectifs moyens d'économie d'énergie selon la nature des travaux engagés (Total : 167 CPE)



FINANCER LA DÉMARCHE

Pour en savoir plus :

<https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/FO%20NDS%20VERT%20A4%20v4-web-planche.pdf>

Le fonds vert

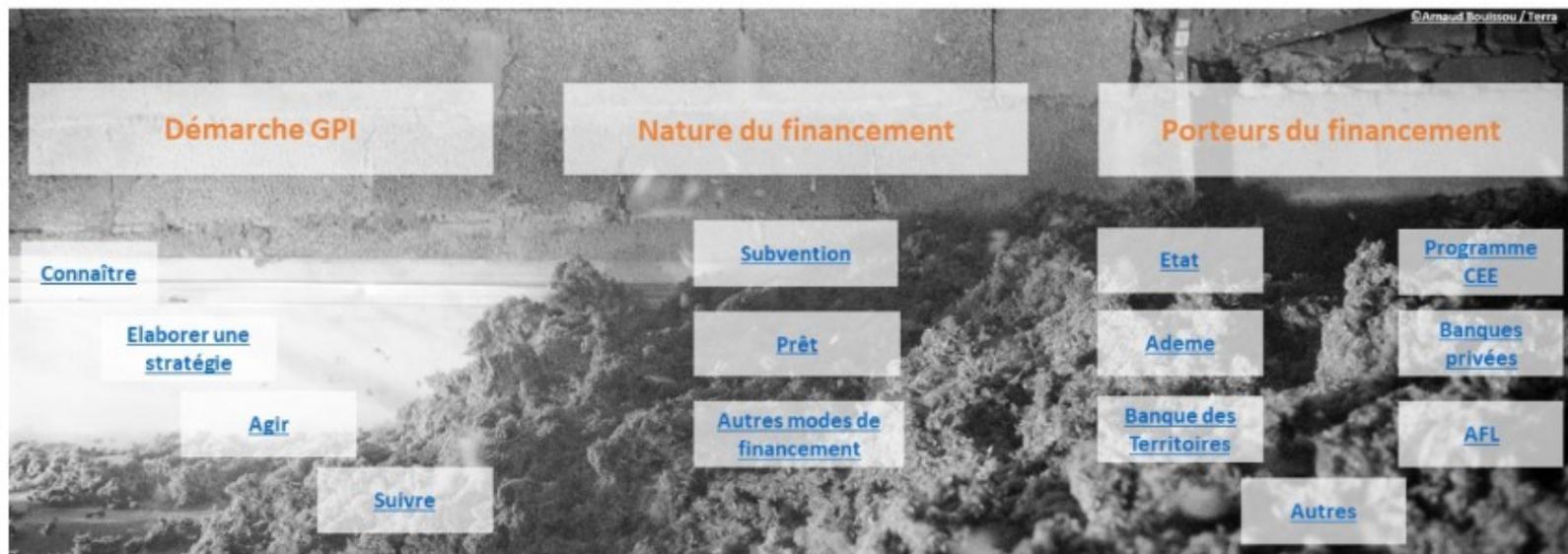
- ✓ Objectifs : Ambition de réduire en moyenne de 40% la consommation d'énergie finale et une réduction significative des émissions de GES

- ✓ Projets éligibles :
 - Bâtiments publics locaux hors constructions neuves
 - Travaux visant à diminuer la consommation énergétique de manière significative (actions à gains rapides, travaux d'isolation ou de remplacement d'équipement, réhabilitation lourde)

- ✓ Porteurs de projets éligibles : collectivités et syndicats d'énergie

PANORAMA DES AIDES

RECHERCHE DE FINANCEMENTS POUR AGIR SUR SON PATRIMOINE IMMOBILIER



<https://www.cerema.fr/fr/actualites/decryptage-financements-gestion-du-patrimoine-immobilier>



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN



PARTIE 4 LES ACTIONS DU CEREMA

UNE MISE EN RÉSEAU DES RELAIS - NATIONAL

Un espace
d'échanges
unique

Pour échanger sur des cas pratiques

Pour connaître les initiatives dans les territoires et s'en inspirer

Pour élaborer de manière collective des documents communs



The screenshot shows the 'Relais du DEET' website interface. At the top, there is a search bar with the text 'Rechercher sur tout le site...'. Below the search bar, there is a navigation menu with the following items: Accueil, Annuaire, Evénements, Forum, Gestionnaire des tâches, Ressources, Veille. The main content area features a header with the text 'METTRE EN OEUVRE ECO ENERGIE TERTIAIRE' and 'Relais du DEET'. To the right of the header, there are logos for Cerema, ifpeb, and the French Government (MINISTÈRES TRANSITION ÉCOLOGIQUE, COHÉSION DES TERRITOIRES, TRANSITION ÉNERGÉTIQUE, MER). Below the header, there is a section titled 'Les relais de DEET' with a search bar and five icons representing different types of energy (Eco Energie Tertiaire). The main content area displays a group of 38 participants and a list of items, including 'Présentation du groupe de travail dédié aux relais du DEET' and 'Lien vers OPERAT +'. The 'Présentation du groupe de travail dédié aux relais du DEET' item includes the text: 'Bienvenue dans le groupe de travail dédié aux relais du dispositif éco énergie tertiaire. Cet espace vous permet d'échanger sur vos pratiques ou de poser vos questions, d'accéder à'.

UNE MISE EN RÉSEAU DES RELAIS - NATIONAL

1

Faire connaître et faire comprendre

- Diffuser les informations
- Assurer la montée en compétences des acteurs du territoire

2

Accompagner et suivre la mise en œuvre

- Donner des conseils opérationnels utiles à la mise en œuvre
- Mettre en relation les assujettis et les structures en mesure de les accompagner
- Capitaliser les informations émanant du terrain en partageant les pratiques reproductibles

3

Accélérer les dynamiques locales

- Être identifié comme « personne ressource » sur son territoire
- Participer à l'animation de réseaux locaux

CONTENU DU RÉSEAU

Un réseau « Expertises.Territoires » qui continue de grandir !

(rappel : https://www.expertises-territoires.fr/jcms/pl1_31035/fr/relais-du-deet)

Une nouvelle boîte à « outils collaboratifs »

Un annuaire en cours de finalisation

De plus en plus de questions techniques sur Expertises.Territoires : pour les questions n'ayant pas de réponse, discussions autour d'une remontée régulière à la DHUP.

Documents à paraître (et à diffuser!) :

- Dossier « Construction 21 »
- Boîte à outil « DEET » et argumentaire

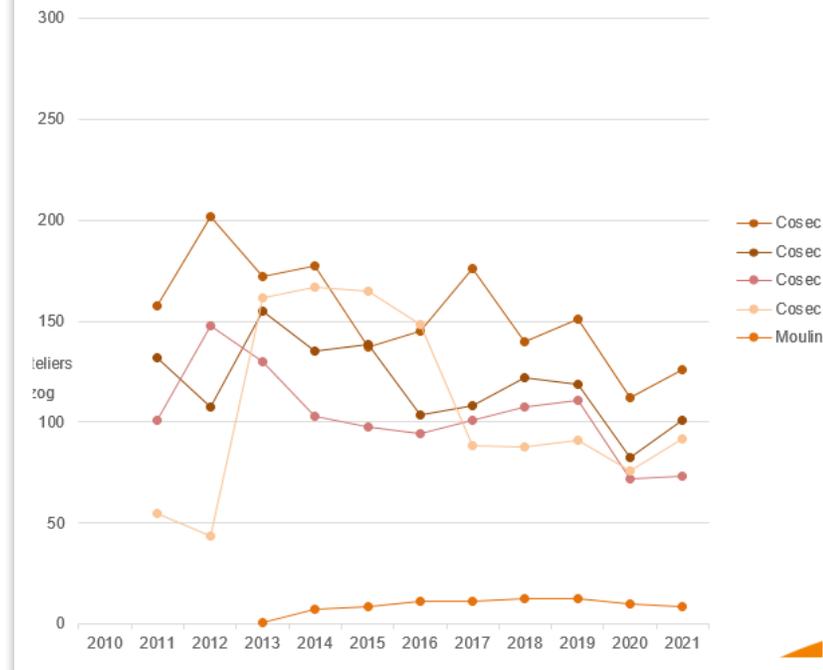
ACCOMPAGNEMENTS ET ANIMATIONS DE RÉSEAU EN LOCAL

Programme type d'accompagnement individuel

A chaque étape, le Cerema accompagne la collectivité dans sa démarche **sur le patrimoine communautaire**: Présentation des points importants de la réglementation, aide méthodologique, validation des hypothèses, vérification commune des données à renseigner dans OPERAT le cas échéant

1. Lancement de la démarche : présentation de la réglementation, des étapes...
2. Définition du périmètre assujetti
3. Définition des EFA, consommations de référence et objectifs
4. Définition des scénarios possibles pour chaque bâtiment
5. Etude des scénarios et définition des plans d'action (dans un schéma global)

Evolution 2010-2021 des consommations (kWh/m².an) des Cosec
=> Baisse globale

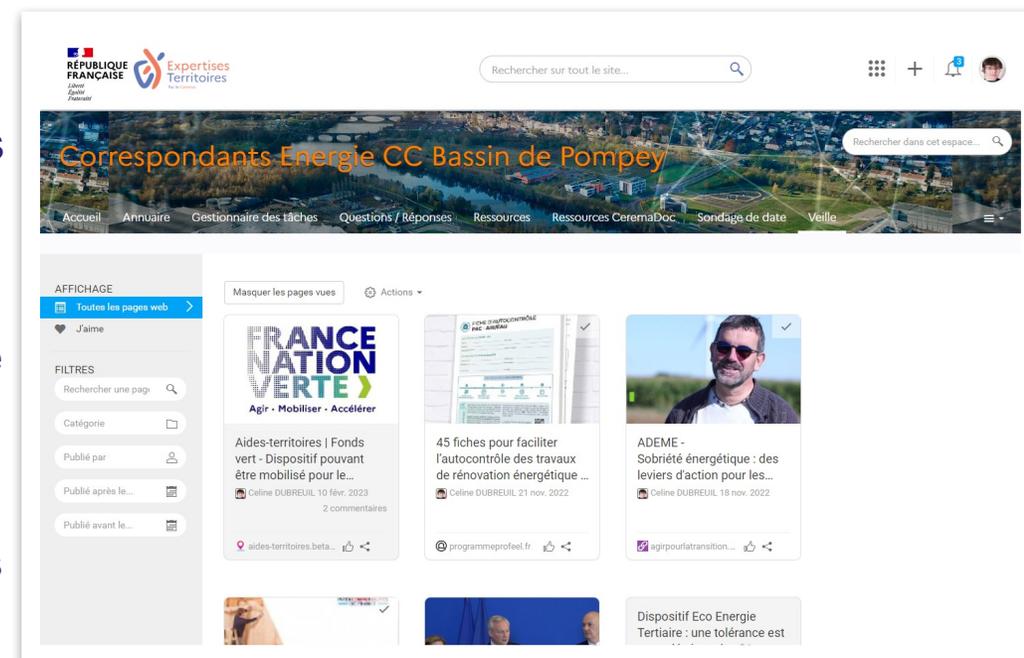


ACCOMPAGNEMENTS ET ANIMATIONS DE RÉSEAU EN LOCAL

Programme type d'accompagnement collectif

Co-animation d'un réseau d'acteurs assujettis avec un relais territorial.

1. Présentation du dispositif réglementaire, des obligations
2. Aide à la définition d'une stratégie collective (groupements de commandes...) et de stratégies individuelles
3. Ateliers collectifs (selon les besoins, les appétences)
4. Animations de réunions de partage d'information (dispositifs financiers...)
5. Production de ressources, partage d'actualités via la plateforme Expertises Territoires



BIBLIOGRAPHIE

Actions avec les occupants :

démarches permettant de mettre en œuvre des actions nécessitant un investissement plus humain que financier ;

Optimisation des installations techniques ;

actions découlant souvent de diagnostics réalisés auprès des occupants ;

Amélioration des installations techniques via des « petits » travaux :

actions à mettre en œuvre de préférence lorsque les actions avec les occupants et les actions d'optimisation ont été réalisées

<https://doc.cerema.fr/doc/SYRACUSE/800/diminuer-la-consommation-energetique-des-batiments-des-actions-simples-et-concretes-pour-la-gestion->

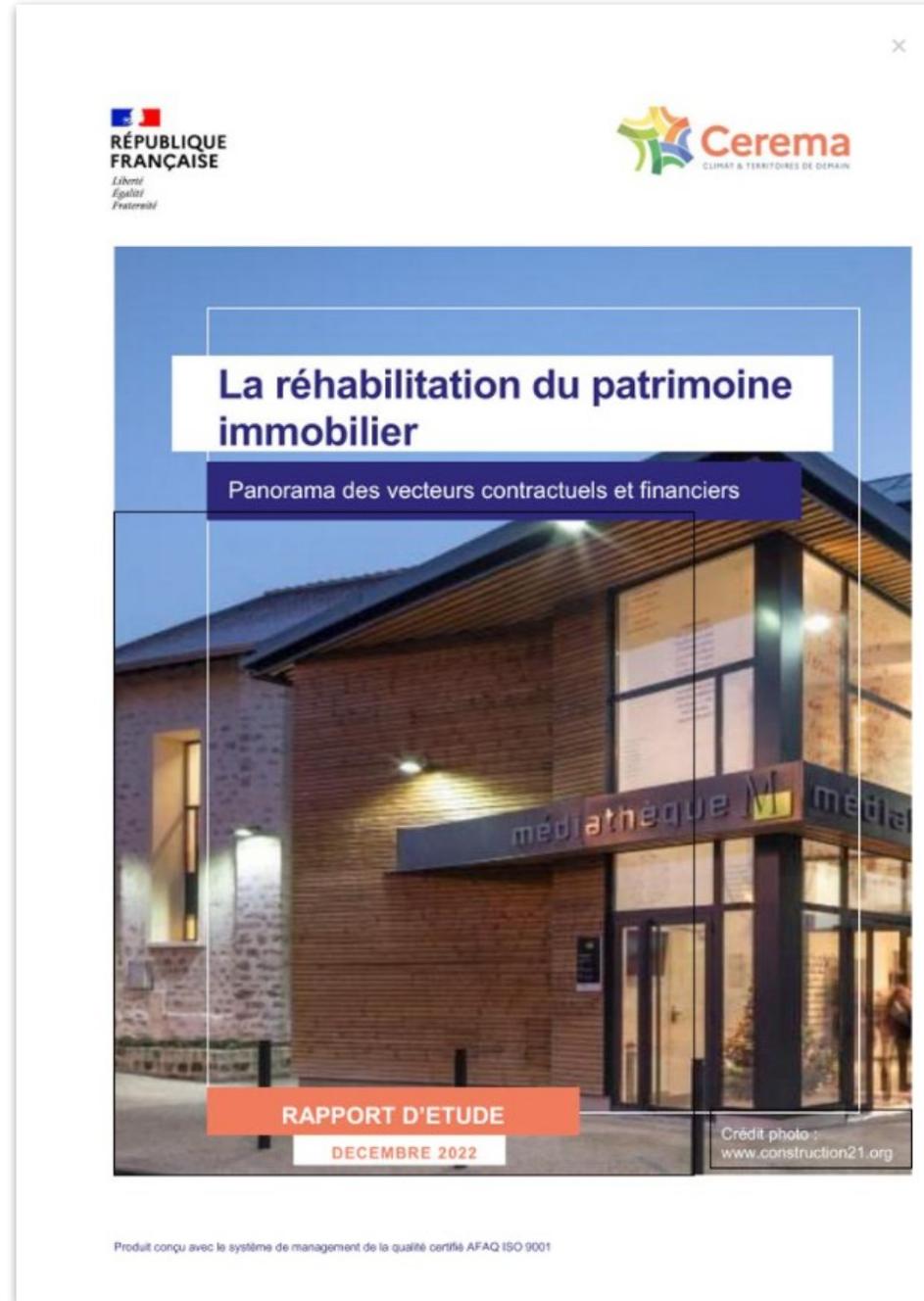


BIBLIOGRAPHIE

L'exploitation-maintenance

Panorama des vecteurs contractuels et financiers

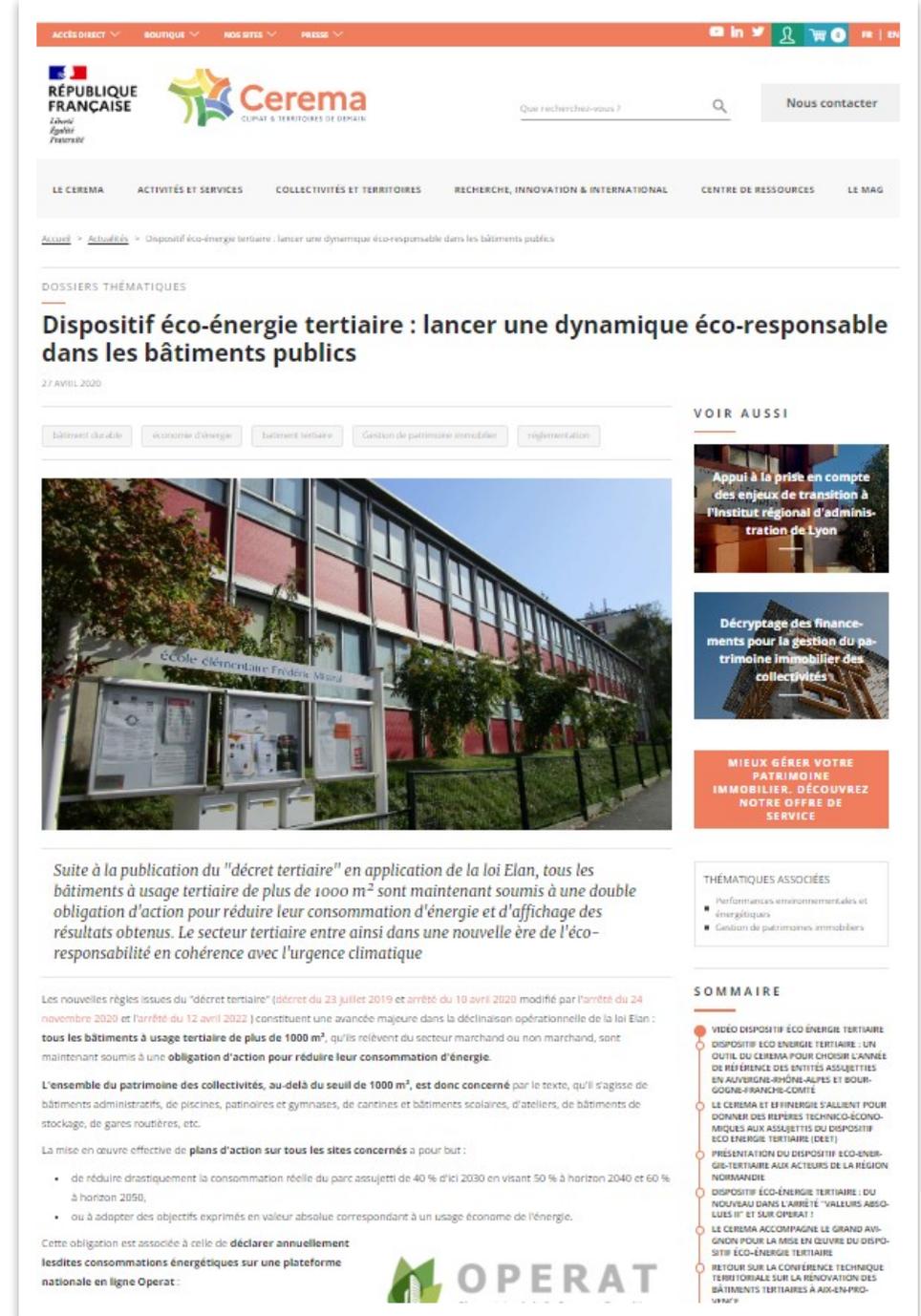
<https://doc.cerema.fr/doc/SYRACUSE/593579>



BIBLIOGRAPHIE

Retrouvez toutes nos actualités sur notre [site internet](#)

Et nos publications sur [notre plateforme documentaire CeremaDoc](#)



The screenshot shows the Cerema website interface. At the top, there are navigation menus for 'ACCÈS DIRECT', 'BOUTIQUE', 'NOS SITES', and 'PRESSE'. The Cerema logo and the French Republic logo are visible. A search bar and a 'Nous contacter' button are on the right. Below the navigation, there are tabs for 'LE CEREMA', 'ACTIVITÉS ET SERVICES', 'COLLECTIVITÉS ET TERRITOIRES', 'RECHERCHE, INNOVATION & INTERNATIONAL', 'CENTRE DE RESSOURCES', and 'LE MAG'. The main article title is 'Dispositif éco-énergie tertiaire : lancer une dynamique éco-responsable dans les bâtiments publics', dated 27 avril 2020. A 'VOIR AUSSI' section on the right lists related articles like 'Appui à la prise en compte des enjeux de transition à l'Institut régional d'administration de Lyon' and 'Décryptage des financements pour la gestion du patrimoine immobilier des collectivités'. A 'THÉMATIQUES ASSOCIÉES' section lists 'Performances environnementales et énergétiques' and 'Gestion de patrimoines immobiliers'. A 'SOMMAIRE' section lists various topics related to the article. At the bottom, there is a logo for 'OPERAT'.



Merci de votre attention