

LA DEMARCHE ECO ENERGIE TERTIAIRE

PAS A PAS, MÉTHODE ET INTÉGRATION DANS LA DÉMARCHE IMMOBILIÈRE

15 juin 2021

INTRODUCTION

Le Cerema

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

Etablissement public à caractère administratif

Un centre de ressources de référence

Mission de répondre aux grands enjeux sociétaux du développement durable et de la gestion des territoires et des villes



Infrastructures de transport



Environnement et risque



Mer et littoral



Expertise et ingénierie territoriale



Bâtiment



Mobilités

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 :

Informers les usagers, locataires et grand public

AGIR

ADAPTER

ATTESTER

Identifier le **patrimoine « tertiaire »**
de plus de 1000 m² et le classer par
catégorie d'activité

AGIR

Identifier le **patrimoine « tertiaire »** de plus de 1000 m² 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 si bâtiment neuf ou antérieure aux travaux si réhabilité

Cas complexe : bâtiment ayant subi des interventions

- Recherche de la référence « optimale »



AGIR

Identifier le patrimoine « tertiaire » de plus de 1000 m² 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^e 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



AGIR

Identifier le patrimoine « tertiaire » de plus de 1000 m² et le classer par catégorie d'activité

ADAPTER

ATTESTER

Rechercher les anciennes factures d'énergie

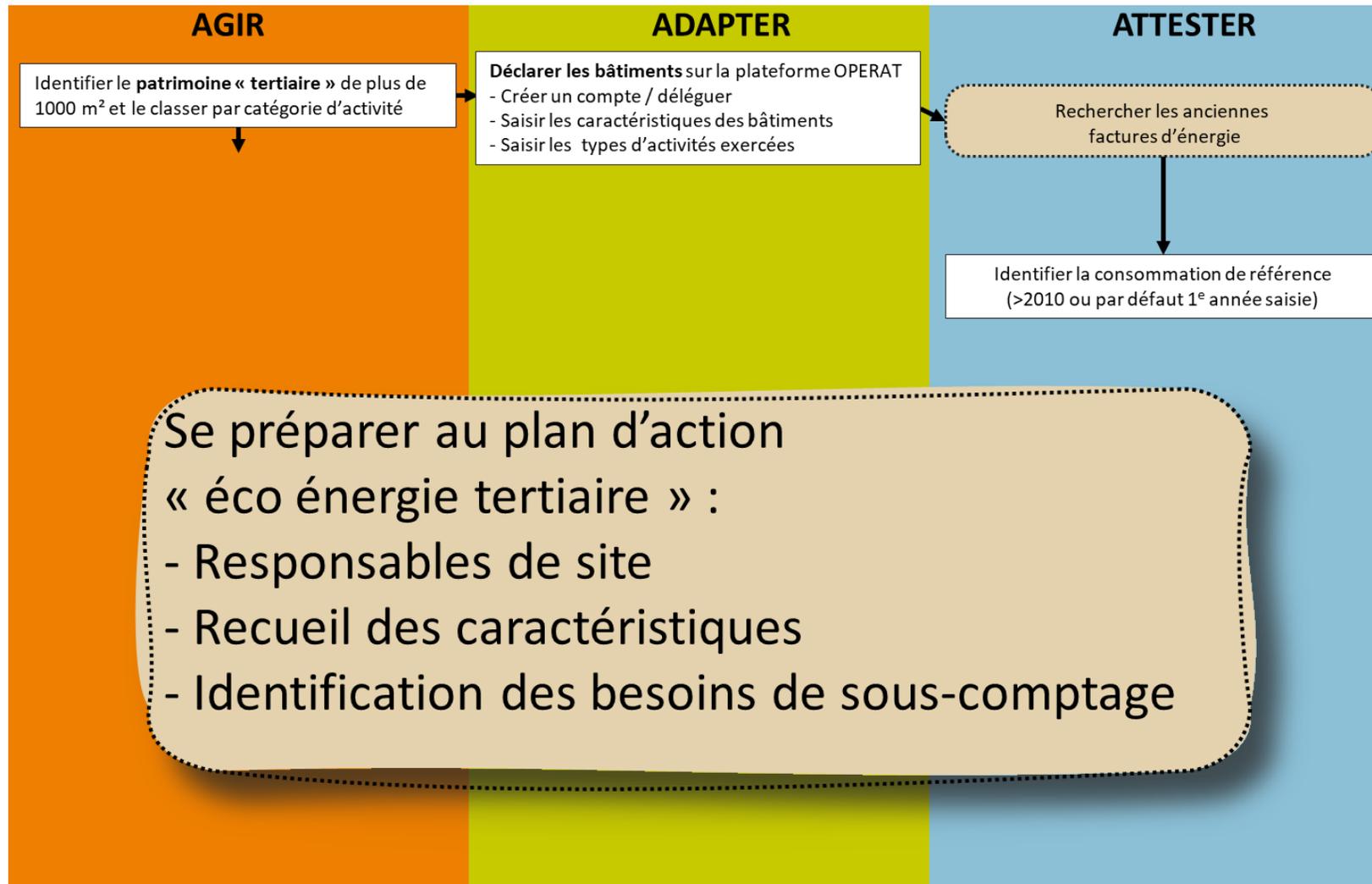
Identifier la consommation de référence

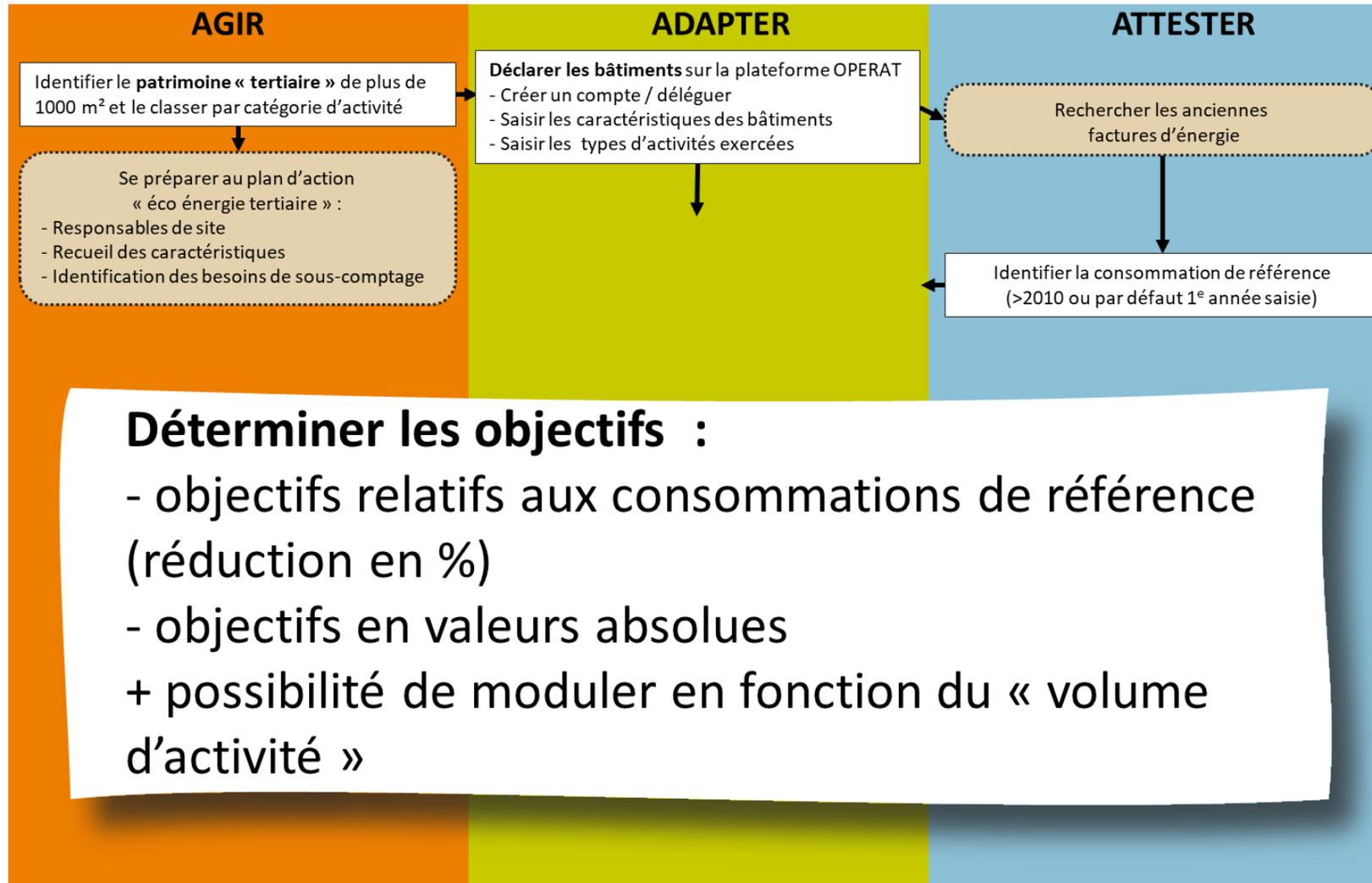
Déclarer les bâtiments sur la plateforme OPERAT

- 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

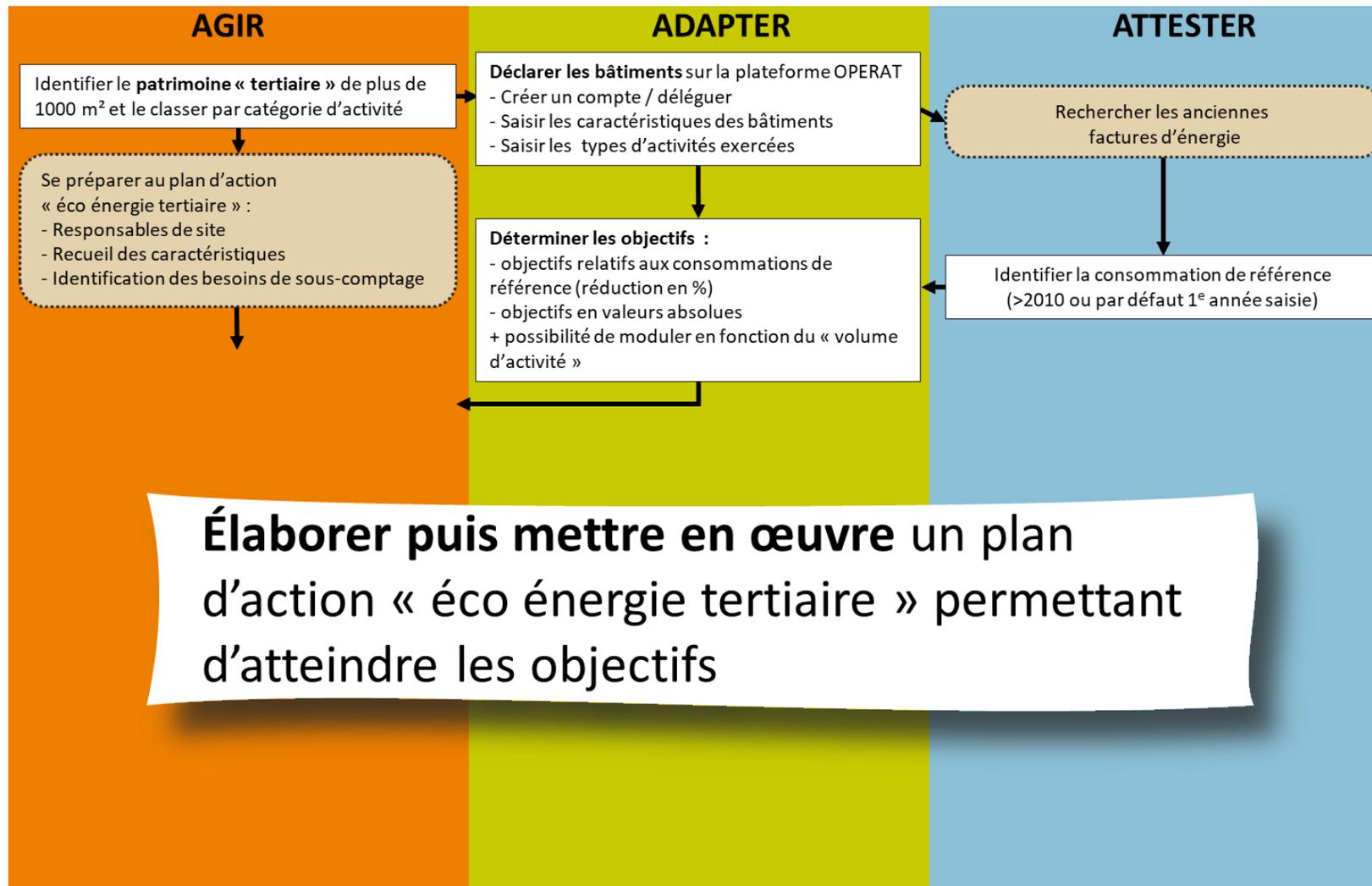
A

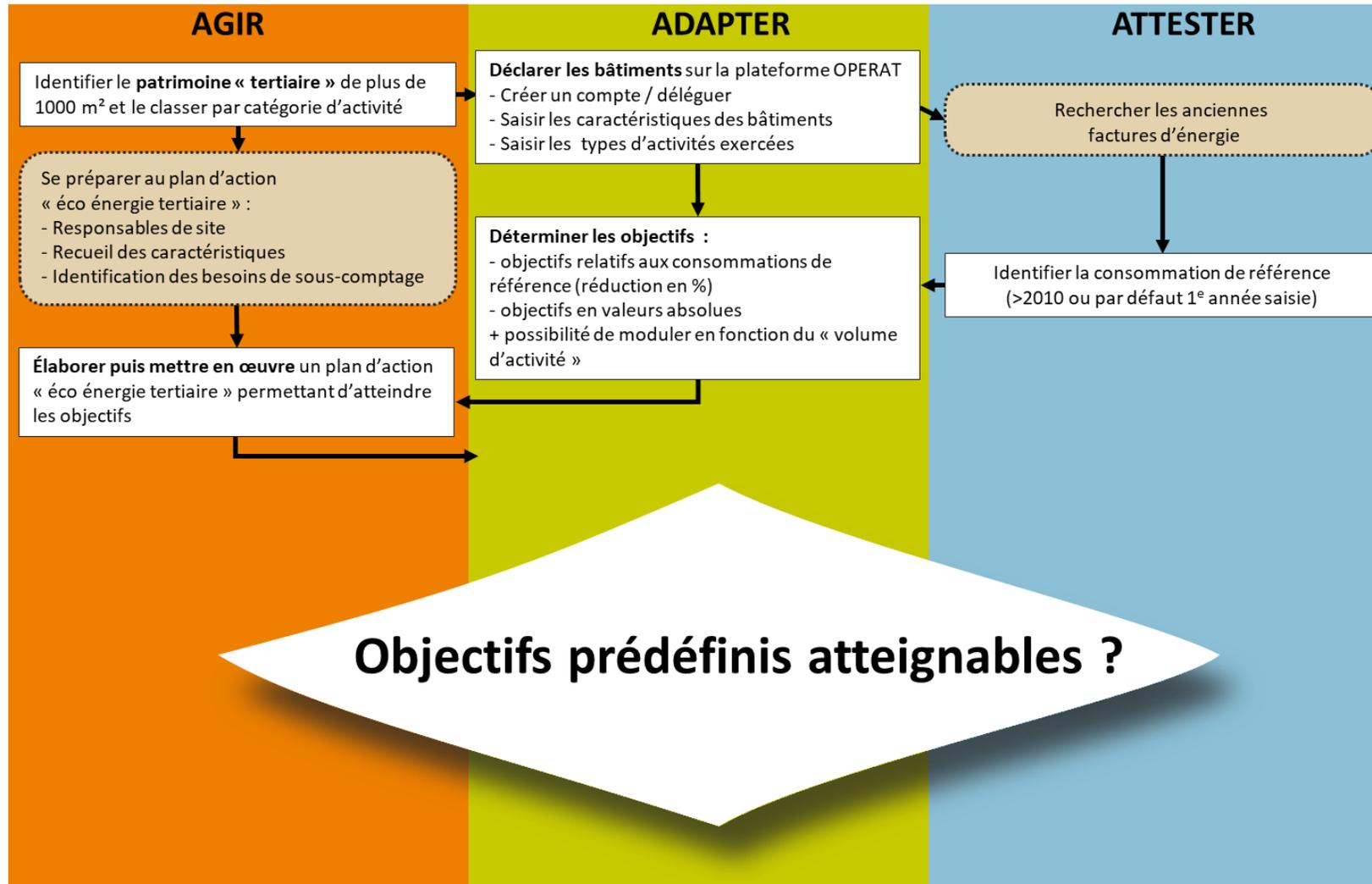


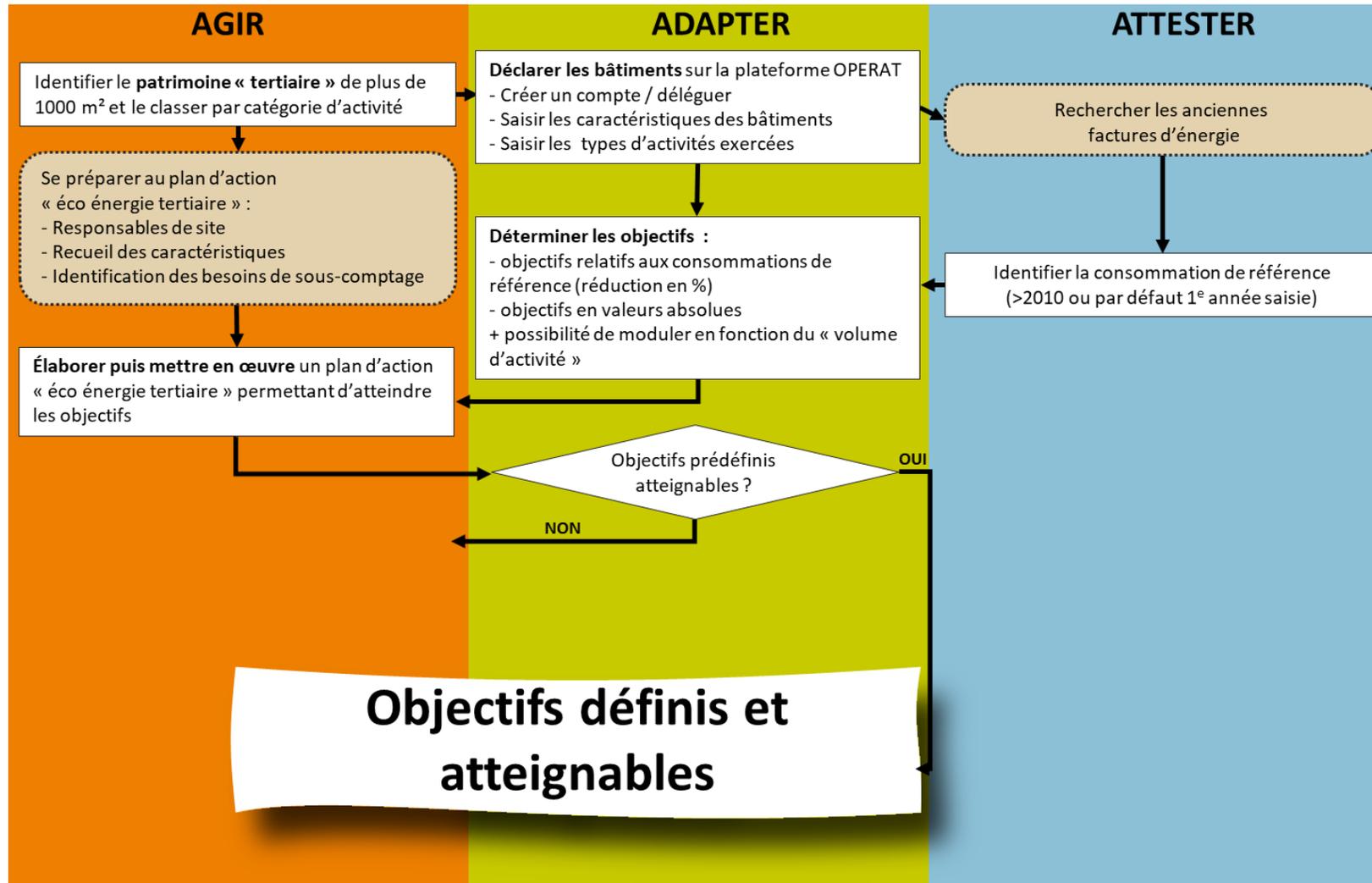


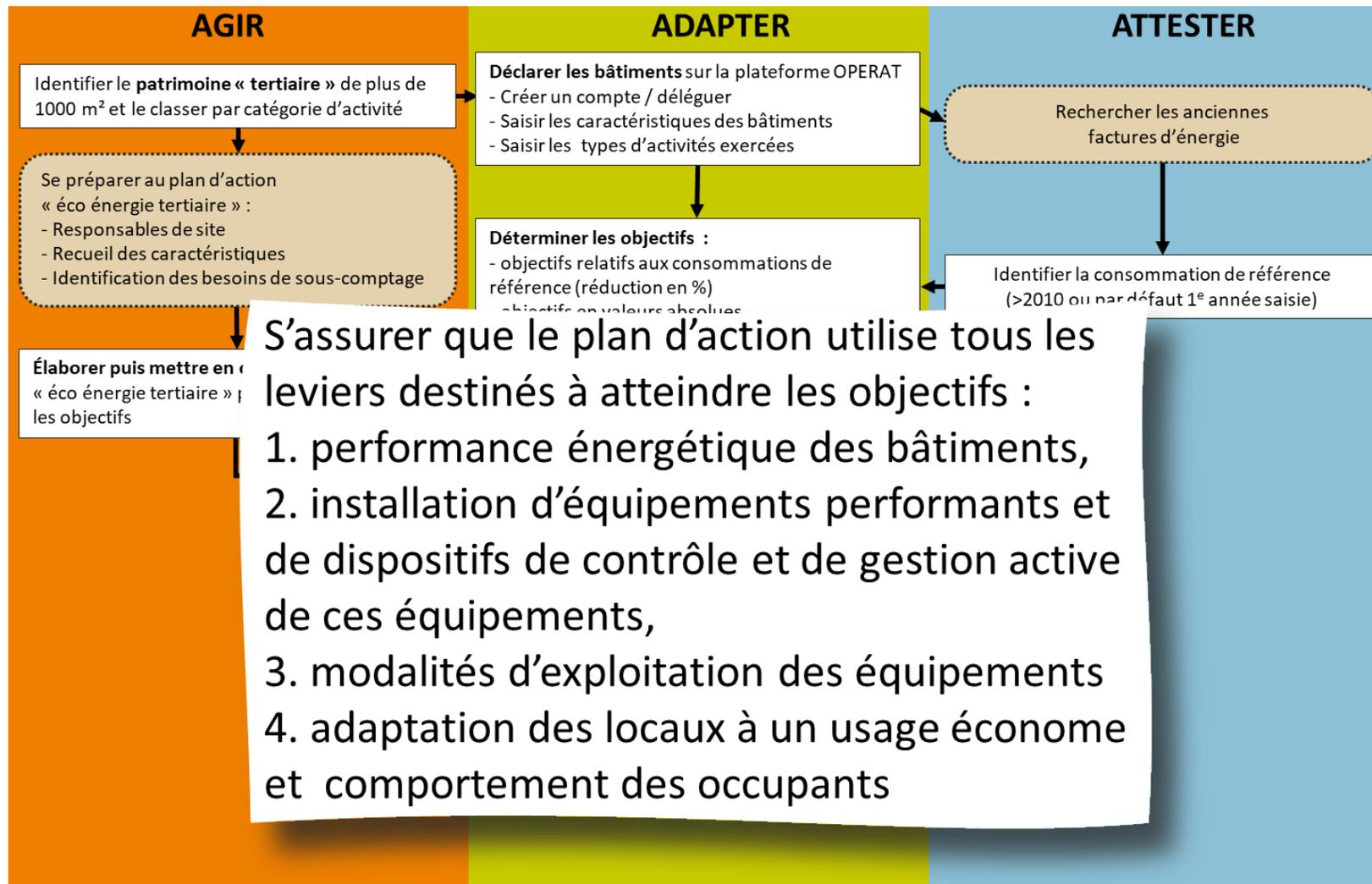
Déterminer les objectifs :

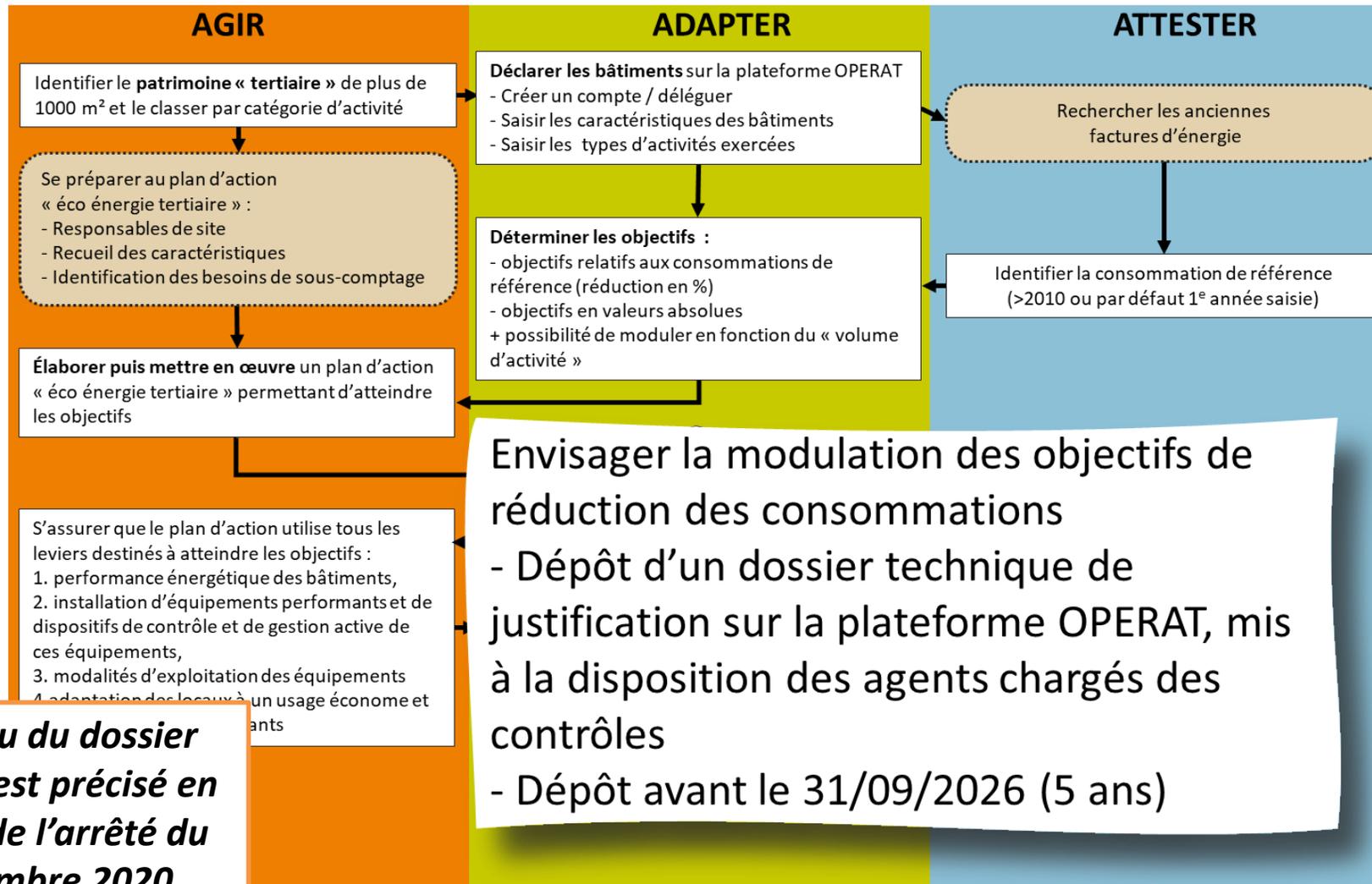
- objectifs relatifs aux consommations de référence (réduction en %)
- objectifs en valeurs absolues
- + possibilité de moduler en fonction du « volume d'activité »





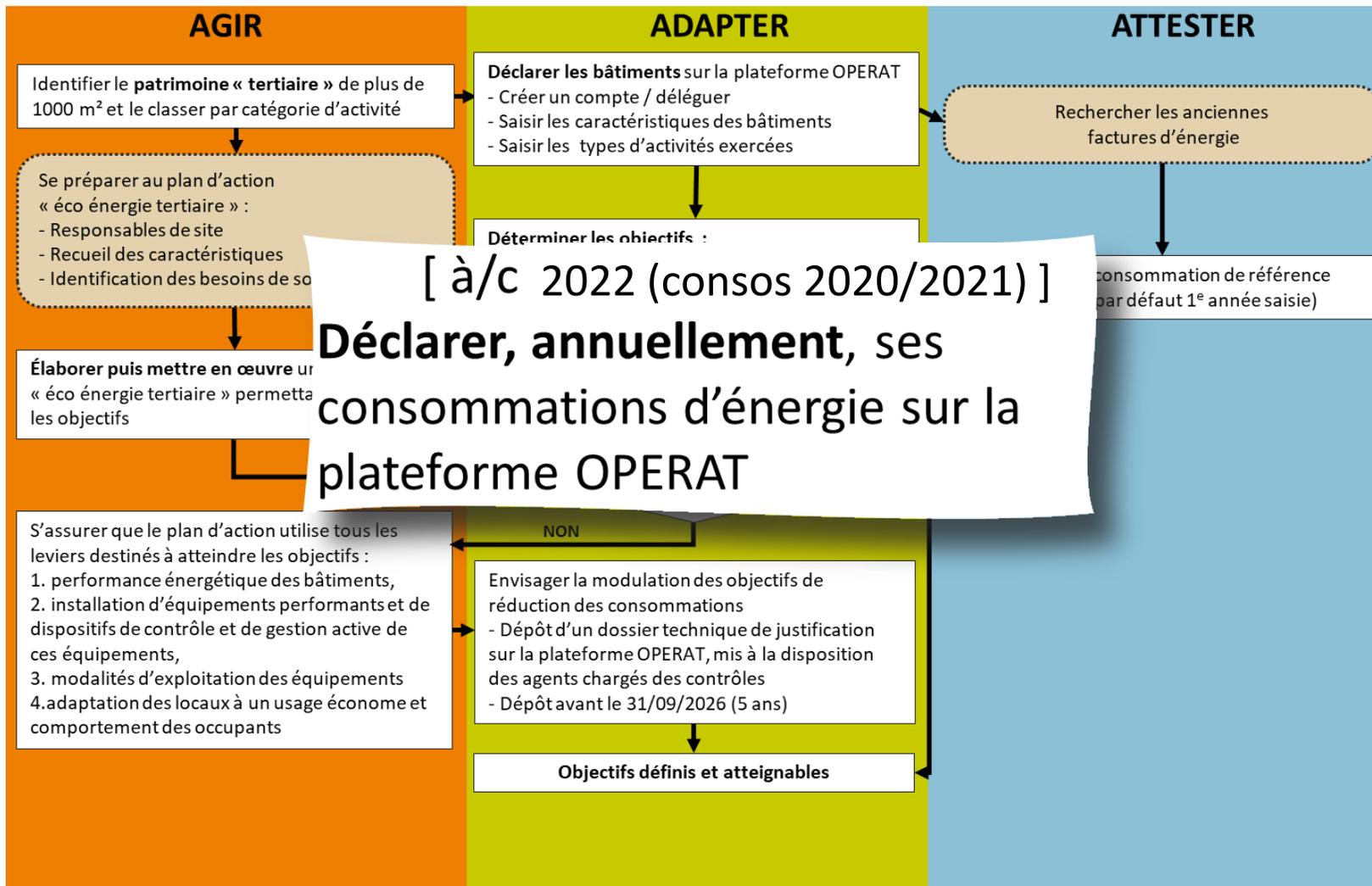


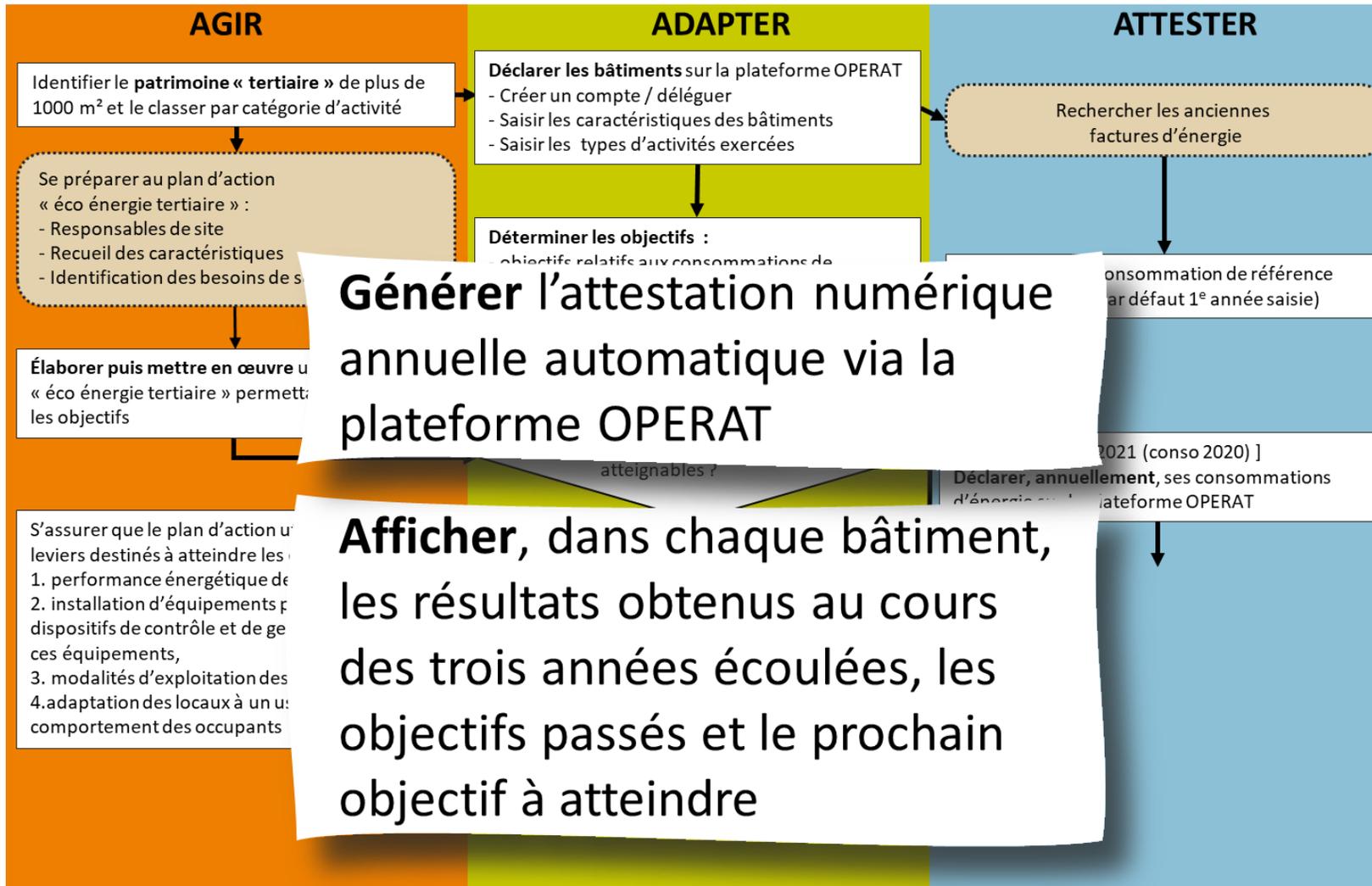


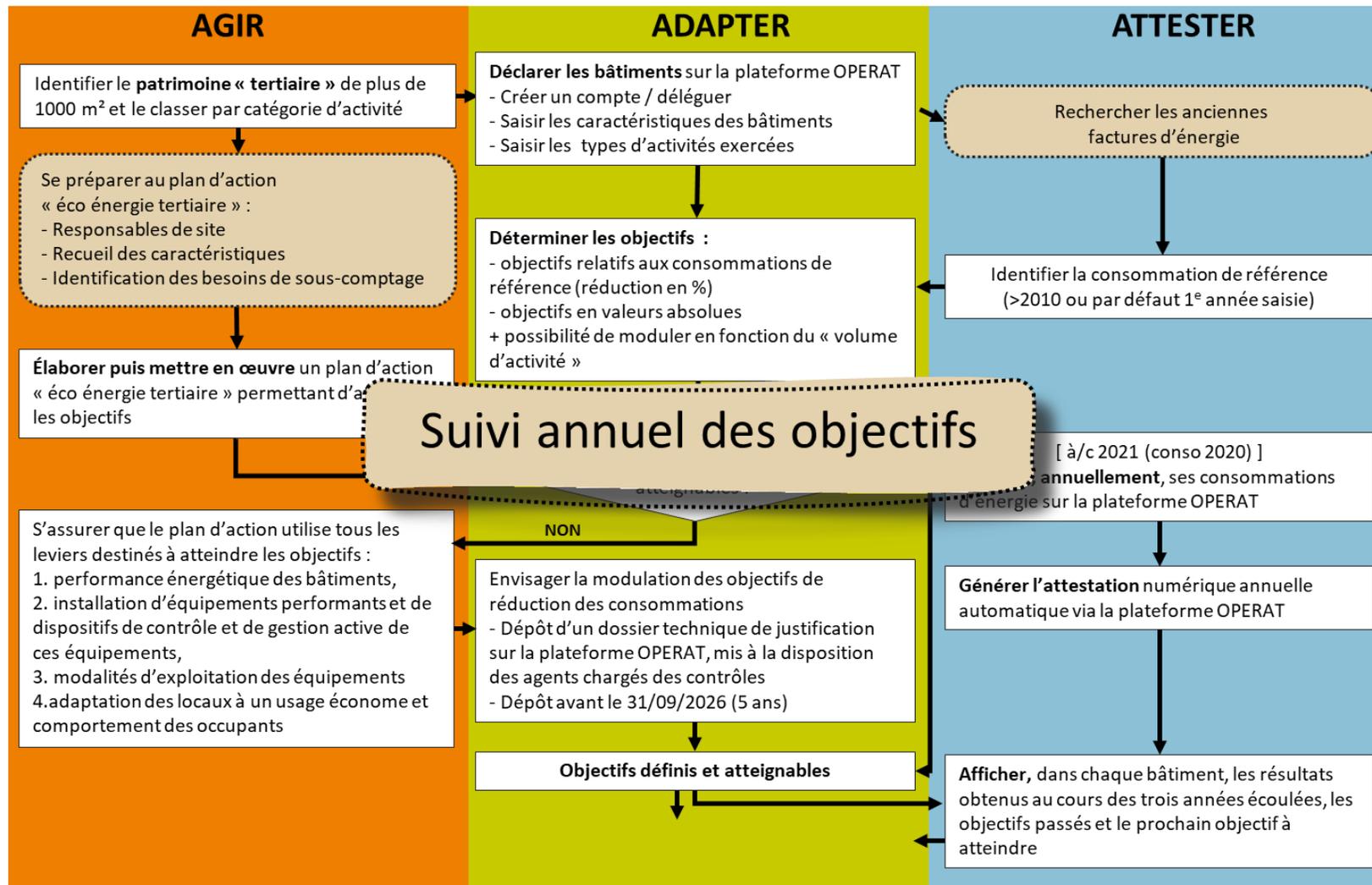


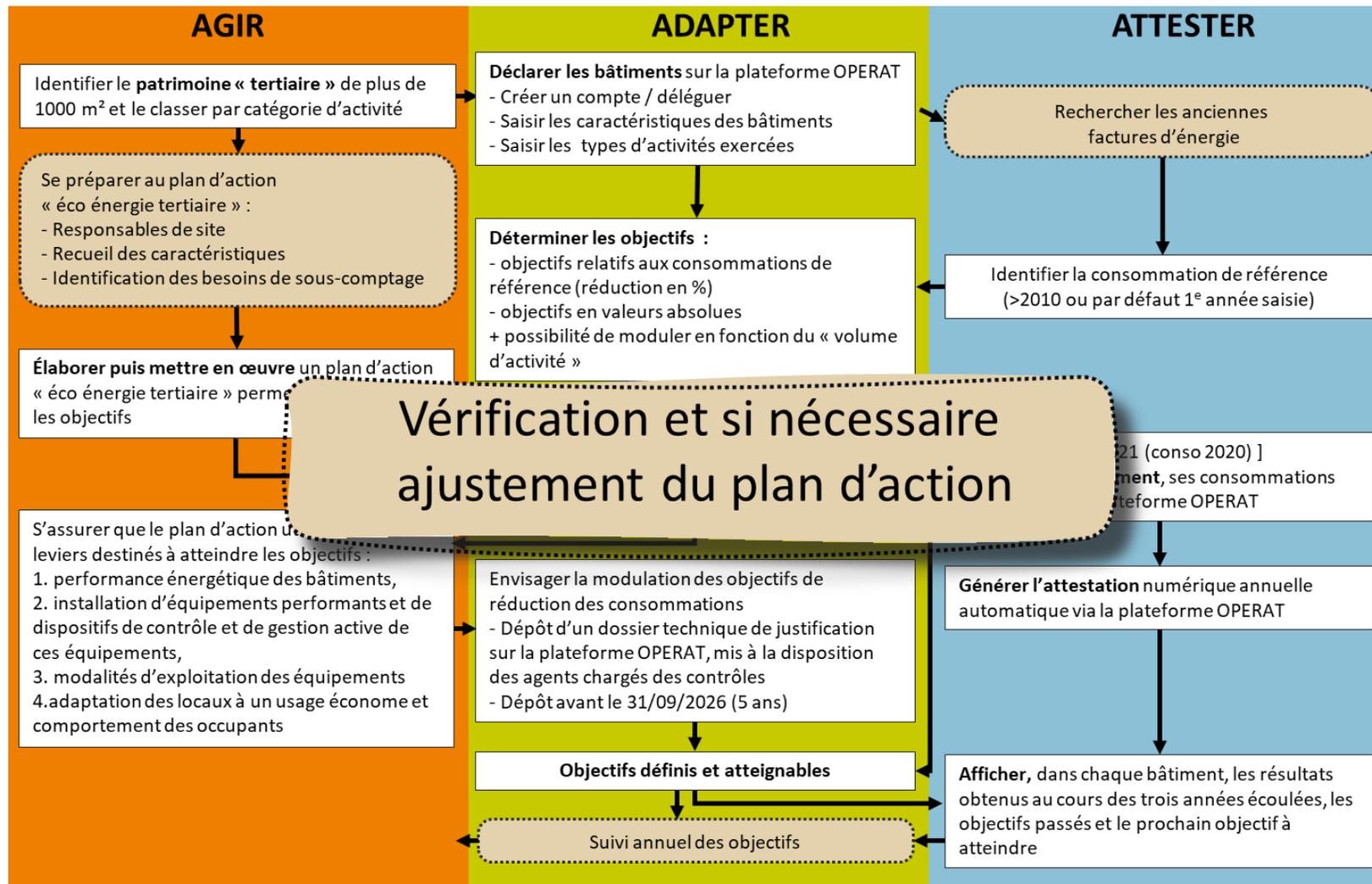
A

Le contenu du dossier technique est précisé en annexe 4 de l'arrêté du 24 novembre 2020









AGIR

Identifier le **patrimoine « tertiaire »** de plus de 1000 m² 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^e 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

CALENDRIER

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

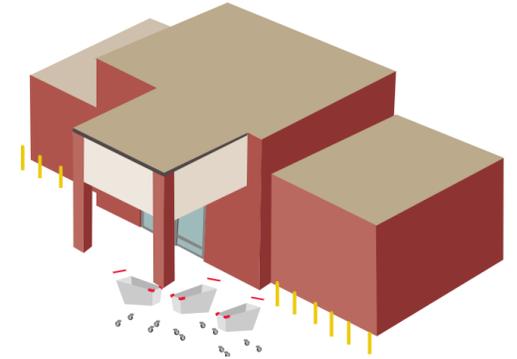
POUR LE 30/09/22

- ✓ POURUIVRE 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

AU PLUS TARD POUR LE 30/09/26

- ✓ DÉPOSER, LE CAS ÉCHÉANT, UNE DEMANDE DE MODULATION (DOSSIER COMPLET)

EXEMPLES : S'ORGANISER



L'entreprise A, qui possède ou exploite quelques surfaces commerciales, choisit l'organisation suivante:

- Décisions validées par le chef d'entreprise
- Equipe constituée du responsable logistique (pilote de la démarche), et d'un comptable (factures énergétiques)
- Le responsable logistique propose au chef d'entreprise un calendrier:



- ✓ **Mars 2021: Vérifier quels magasins sont concernés** (surfaces, appartenance à un centre commercial plus grand, ...) et qui en est propriétaire
- ✓ **Avril 2021:** Pour les magasins en propriété, **rassembler les factures**, lister les éventuels travaux d'économies d'énergie qui ont été menés depuis 2010
- ✓ **Mai/Juin 2021 (ou à la sortie de la plateforme) : création du compte sur OPERAT, saisie des données bâtementaires**
- ✓ **Début 2022 : validation de l'année de référence** la plus favorable, et d'un périmètre éventuel de mutualisation des résultats



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

EXEMPLES : CONNAÎTRE SON PATRIMOINE

La collectivité B dispose de **15 bâtiments** de surfaces diverses gérés au quotidien. Les données des bâtiments sont dispersées dans différents dossiers et fichiers.

Le directeur des services va effectuer les tâches suivantes:

- ✓ **Dès que possible**, recenser dans un tableau pour tout le parc: la surface, le statut et l'affectation + identifier les unités foncières à partir du cadastre
=> seuls 2 bâtiments sont finalement concernés par le dispositif Eco Energie Tertiaire
- ✓ **Au 1^{er} semestre 2021**, pour chacun des 2 bâtiments, compléter dans un fichier les données qui seront nécessaires pour les saisies sur OPERAT
- ✓ **Au second semestre 2021**, rassembler l'ensemble des documents techniques de ces bâtiments (Plans, DOE s'il existe, factures ou descriptifs des travaux de gros entretien) pour permettre une première évaluation des actions à envisager



EXEMPLES : CONNAÎTRE SON PATRIMOINE

Données administratives :

- ✓ Identifiant national de la structure
- ✓ Numéro SIREN,
- ✓ Adresse du siège,
- ✓ Code APE, ...



Données administratives des bâtiments :

- ✓ Référence cadastrale,
- ✓ Référence des points de livraisons de Gestionnaire de Réseau de Distribution, ...

Situation de référence :

- ✓ Consommation,
- ✓ Surface et indicateurs d'intensité d'usage (saisis ou par défaut) : activités et sous activités,
- ✓ Indicateurs temporel et d'occupation,...

Données de l'année n :

- ✓ Consommation et indicateurs d'intensité d'usage
- ✓ Caractéristiques bâtimentaires et techniques bâtimentaires (facultatif)

Liste exhaustive à retrouver dans l'annexe VI de l'arrêté modification du 24 novembre 2020

EXEMPLES : AGIR

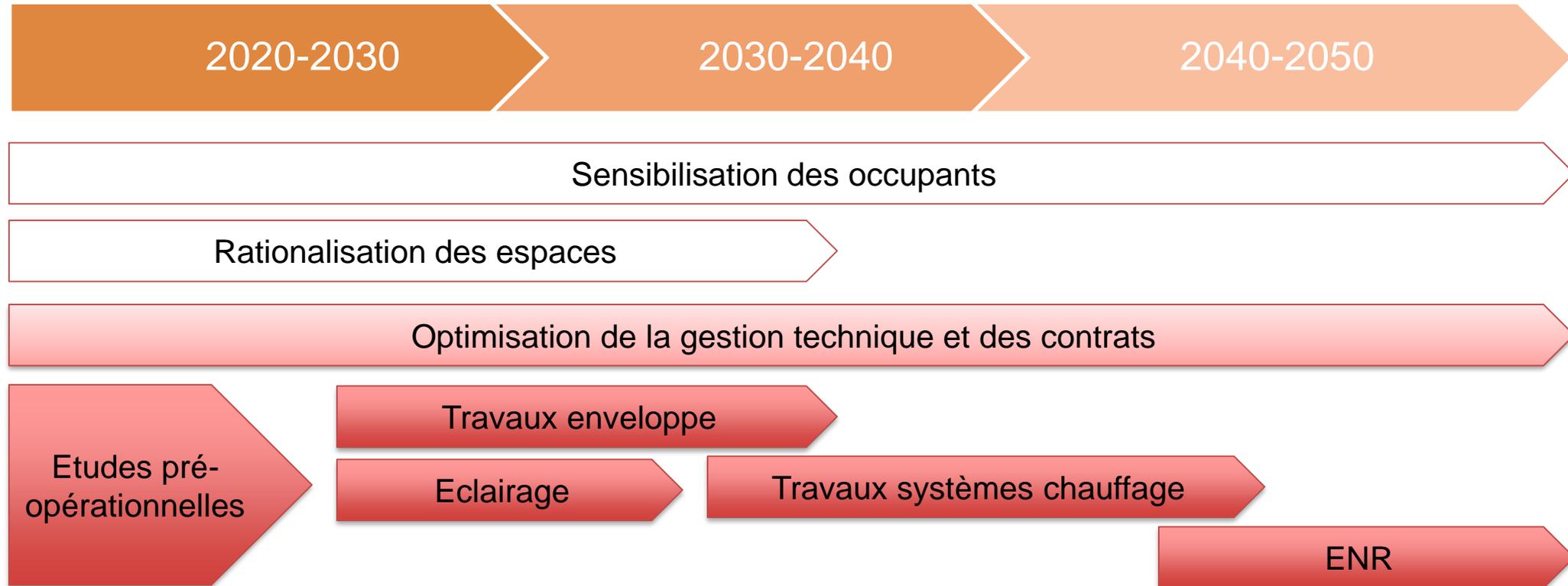


L'entreprise C dispose de son année de référence ainsi que des consommations pour ses bâtiments. Elle **élabore un plan d'actions** pour réduire ses consommations :

- ✓ Actions sur les usages : inscription à un concours, définition des éco gestes et communication
- ✓ Rationalisation des espaces (rassembler des services, quitter certains bâtiments, ...)
- ✓ Actions sur l'optimisation : échanges avec le prestataire de maintenance, contrat avec intéressement, travaux sur le pilotage / la régulation
- ✓ Travaux sur l'enveloppe du bâtiment, sur les systèmes (chauffage, climatisation...)
- ✓ Recours aux énergies renouvelables

EXEMPLES : AGIR

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

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

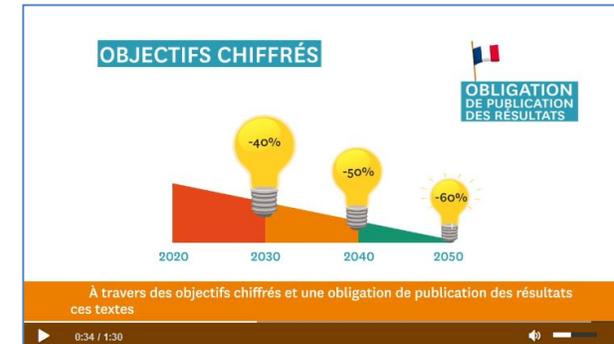


Suite à la publication du "décret tertiaire" en application de la loi Elan, tous les bâtiments à usage tertiaire de plus de 1000 m² sont maintenant soumis à une double obligation d'action pour réduire leur consommation d'énergie et d'affichage des résultats obtenus. Le secteur tertiaire entre ainsi dans 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 décarbonation opérationnelle de la loi Elan. Tous les bâtiments à usage tertiaire de plus de 1000 m², 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 les dites 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.

La réduction des consommations dans le secteur tertiaire nécessite une nouvelle ère de l'éco-responsabilité élargie avec l'urgence 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.



Collection | Connaissances

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

- **Autres publications**



Réduire l'impact environnemental des bâtiments
Agré avec les occupants



VOS CONTACTS AU CEREMA HAUTS-DE-FRANCE

- **Lucile BAVAY**

Responsable de la thématique Gestion du Patrimoine Immobilier

lucile.bavay@cerema.fr

03 20 49 62 80 – 06 98 92 53 83

- **Arnaud DECOBERT**

Chargé d'études Performance Energétique des Bâtiments

arnaud.decobert@cerema.fr

03 20 49 63 51 – 06 34 27 52 57

ENQUÊTE DEET

Dans le cadre de son travail de fin d'études, un étudiant de l'ENTPE réalise une enquête concernant la prise en compte du DEET par le secteur privé.

Pouvez-vous prendre deux minutes pour répondre à son questionnaire ?

<https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLScdqHenWzL67hkLxk9ILRjg1I5BnVysynYoDzzFz7abnnMmBA/viewform>

Merci !

Merci de votre attention !

Questions / Réponses



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Cerema

CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

Merci de votre participation