

Décret tertiaire, Ils ont pris le virage !

Colloque

25 janvier 2024

Avec le soutien de





Décret tertiaire, Ils ont pris le virage !



Guillaume PERRIN

Président de l'ATEE Idf



Décret tertiaire, Ils ont pris le virage !



Olivier SERVANT

Directeur Saint-Gobain Solutions France



PROGRAMME DE LA MATINÉE

9:00 *Accueil des participants en plénière*

1^{ère} TABLE RONDE

9:10 **Le tertiaire en IDF et points réglementaires**
Aides, financements & CEE dans le tertiaire

2^{ème} TABLE RONDE

9:45 **Etat des lieux et Focus sur OPERAT**

3^{ème} TABLE RONDE

10:20 **REX : Où en sont ils dans leur stratégie décret tertiaire ?**

11:30 *Fin de la conférence*





1^{ère} TABLE RONDE

Le tertiaire en IDF et points réglementaires

Aides, financements & CEE dans le tertiaire



Amaury FIEVEZ

Chargé de mission animation rénovation bâtiment



DRIEAT Île-de-France
 Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports



Tony GOMA

Consultant Sénior Energies





Présentation de la DRIEAT

Services déconcentrés de l'État en région

Service déconcentré de l'État (01/04/21)

Service énergie bâtiment (SEB)
Département bâtiment (DB)

Accompagnement des acteurs et territoires franciliens dans la transition écologique et énergétique des bâtiments publics et privés

DRIEAT – éco-énergie tertiaire : quelle relation ?

Portage : référente et coordinatrice régionale

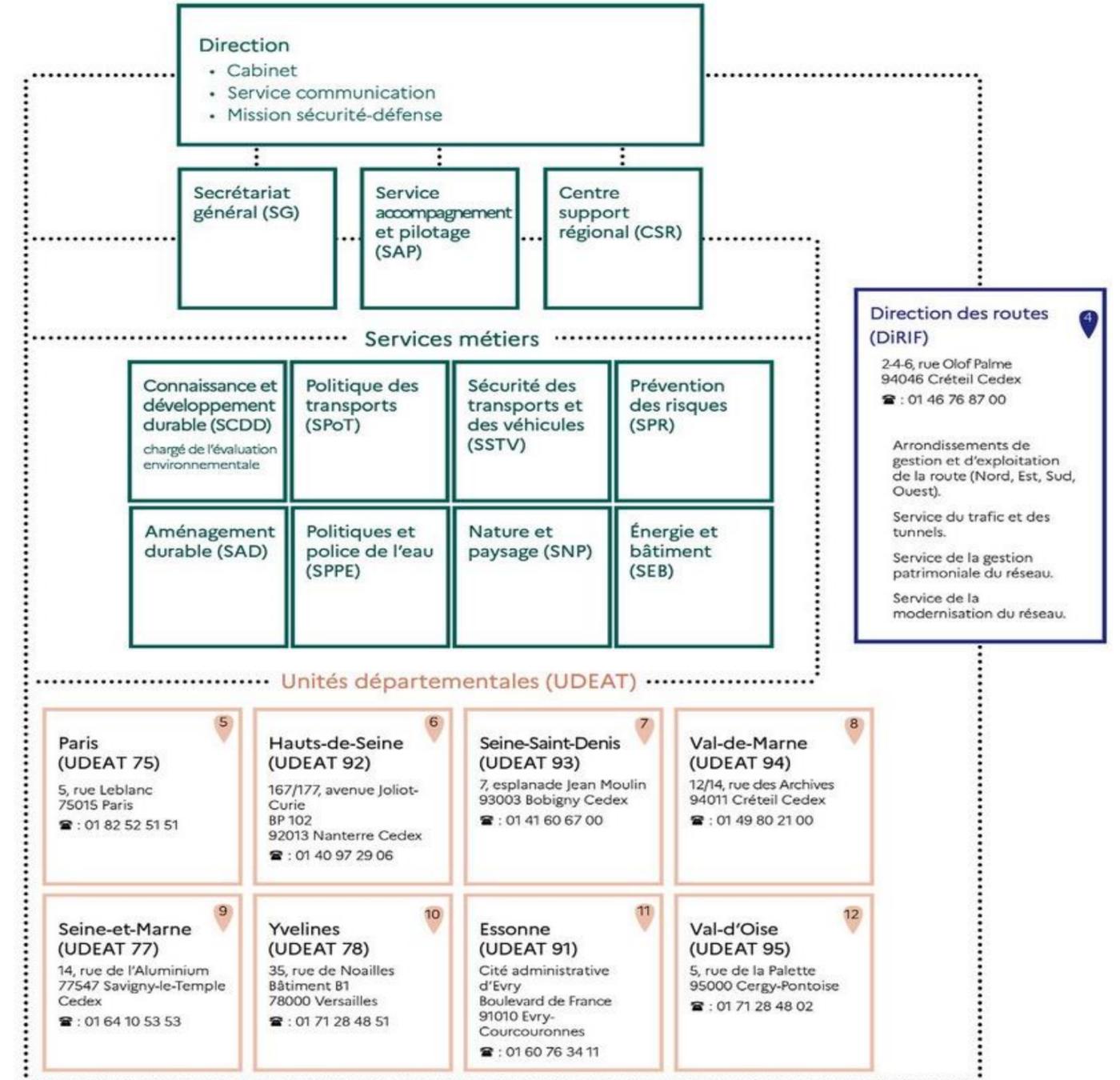
Communication : interface et relai des informations ministérielles

Territorialisation : identification et sensibilisation des assujettis en Île-de-France



DRIEAT Île-de-France

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports



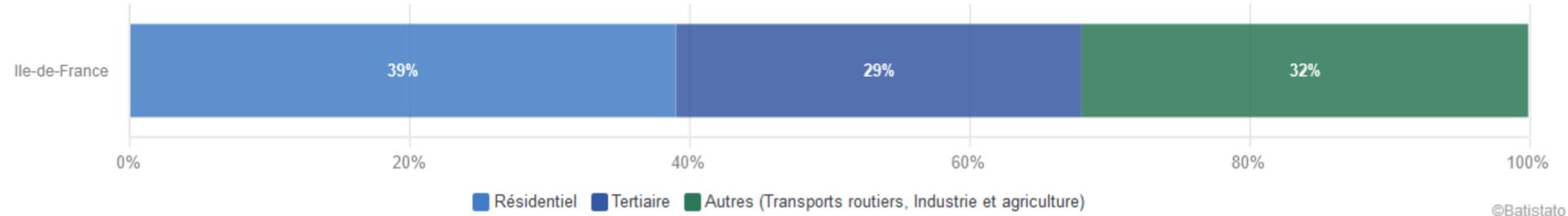
Contexte IDF

Zoom sur le parc tertiaire via l'outil BATISTATO

DRIEAT Île-de-France

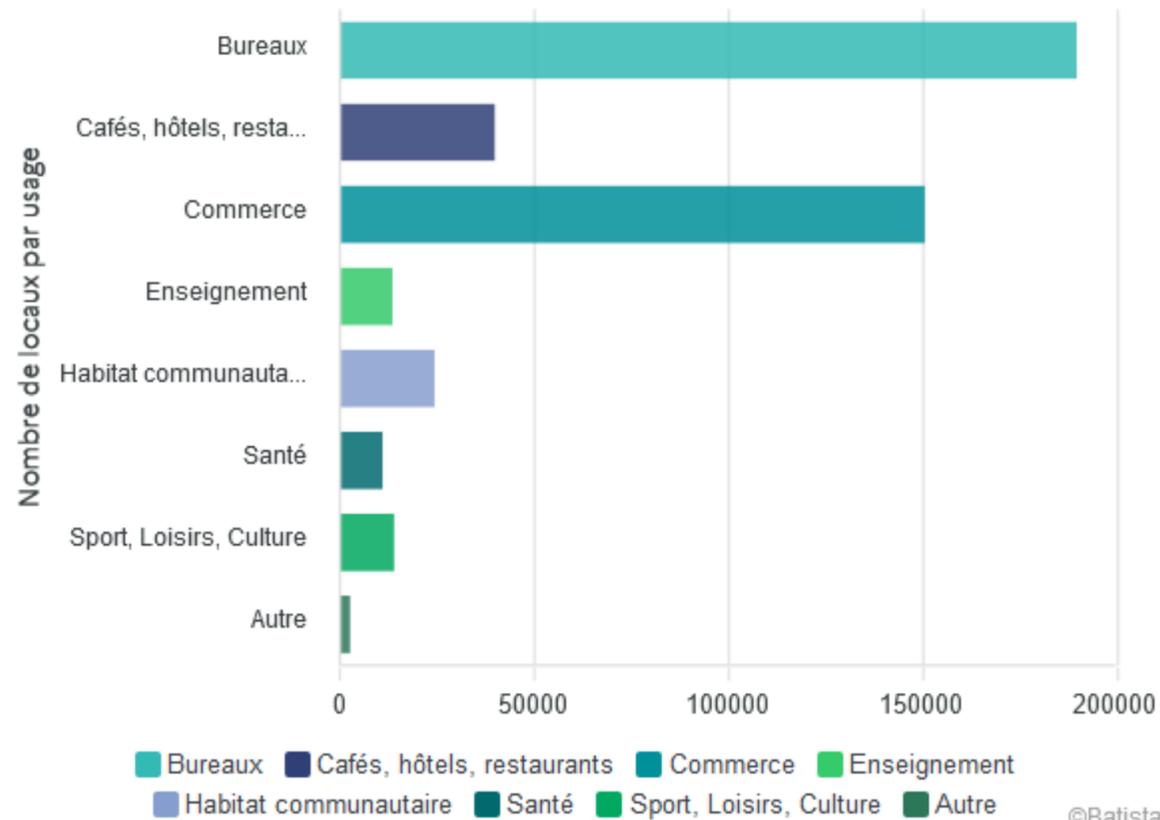
Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports

Consommation d'énergie totale du territoire



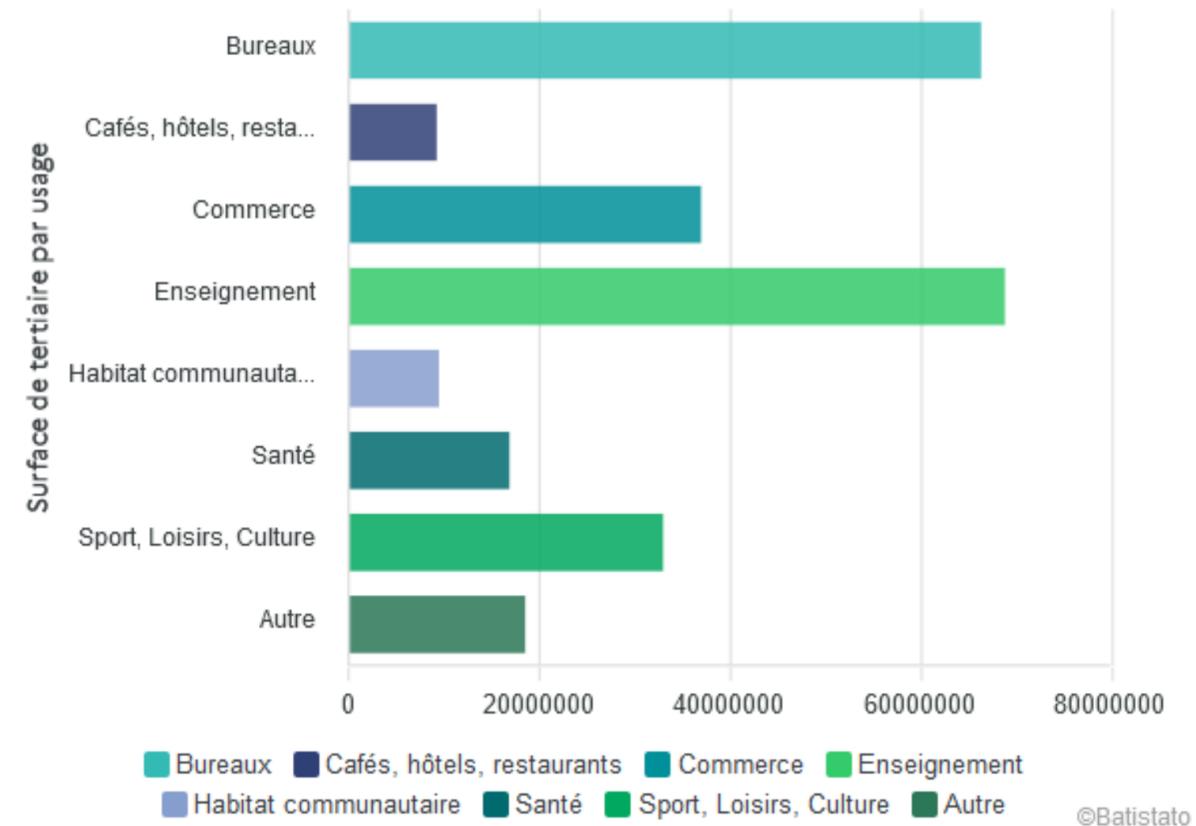
Nombre de locaux et surface par usage

Source: base éco-énergie tertiaire, CEREMA, millésime 2021 / Traitements : DRIEAT



Nombre de locaux et surface par usage

Source: base éco-énergie tertiaire, CEREMA, millésime 2021 / Traitements : DRIEAT



Contexte IDF

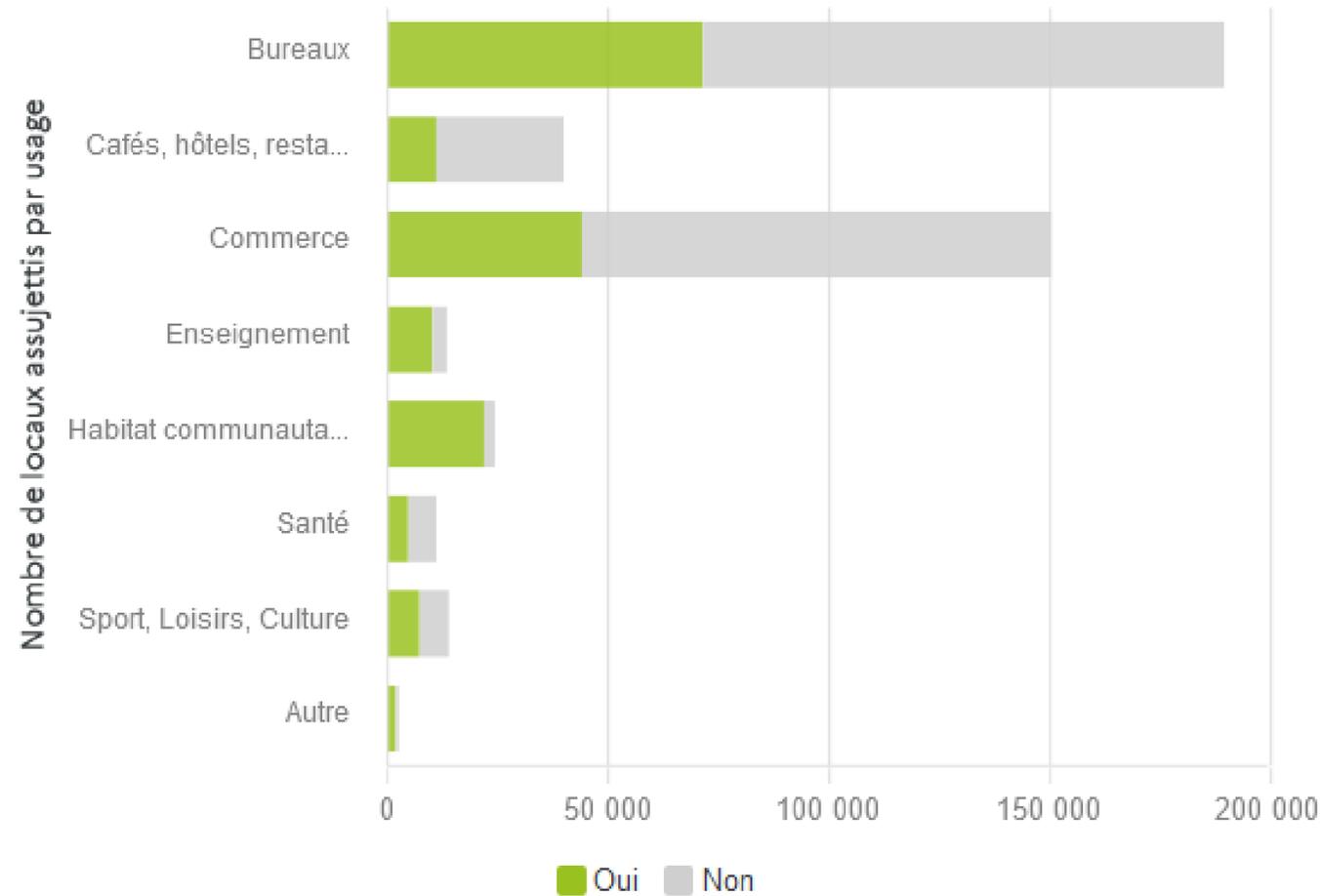
Zoom sur le parc tertiaire via l'outil BATISTATO

DRIEAT Île-de-France

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports

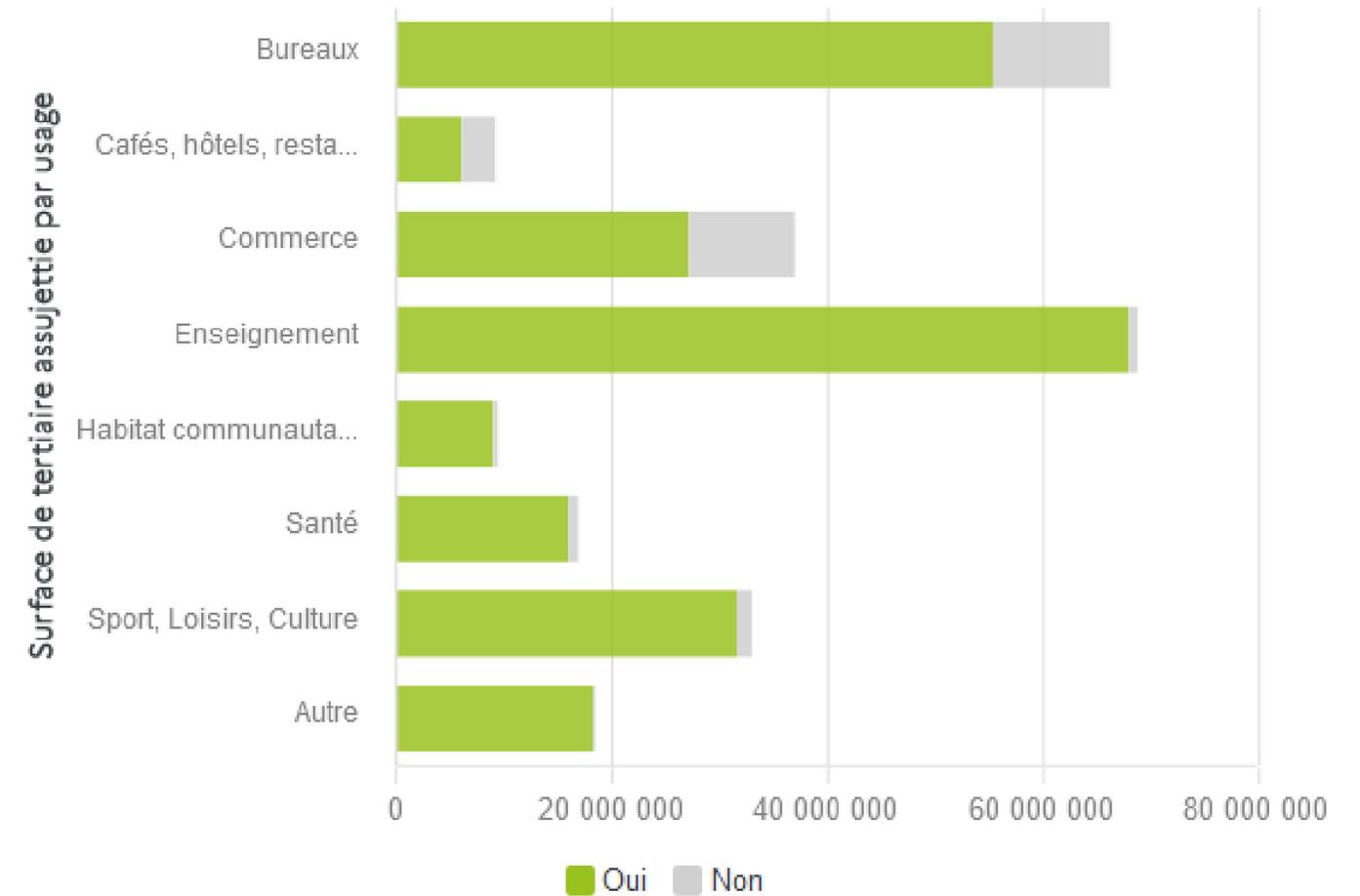
Nombre de locaux et surfaces assujettis

Source: base éco-énergie tertiaire, CEREMA, millésime 2021 / Traitements : DRIEAT



Nombre de locaux et surfaces assujettis

Source: base éco-énergie tertiaire, CEREMA, millésime 2021 / Traitements : DRIEAT



Quoi de neuf sur le DEET ?

Des modules vidéos !

DRIEAT Île-de-France

Direction régionale et interdépartementale de
l'environnement, de l'aménagement et des transports

12 modules vidéos déployés en 2024 pour comprendre la mécanique du dispositif et sa mise en œuvre (format 20 mn chacun – 30 mn maximum) :

- Module 0 - Cadre du dispositif Eco Energie Tertiaire - Présentation des modules
- Module 1 - Assujettissement
- Module 2 - Objectifs
- Module 3 - Données de consommations
- Module 4 - Modulations des objectifs
- Module 5 - Leviers d'actions – Cadre de répartition des actions
- Module 6 - Évaluation et constat du respect des obligations – La notation Eco Energie Tertiaire
- Module 7 - Publication et affichages – Contrôle et les sanctions
- Module 8 - Réalisation du Dossier Technique de modulation des objectifs
- Module 9A : Financement des actions – Secteur Public
- Module 9B : Financement des actions – Secteur Privé
- Module 10 : Énergies et technologies



→ A destination de tous les assujettis et acteurs concernés par le dispositif (Asset Manager, Energy Manager, Bureaux d'études, Syndic...)

Quoi de neuf sur le DEET ?

Contrôles, arrêté, étude...

Relance remplissage OPERAT: 18.000 courriers en IDF à la fin janvier

Mise en place d'un GT interne pour établir les procédures des contrôles

Publication de l'arrêté VA IV (santé, justice, sport...)

Étude DRIEAT en cours sur la mise en œuvre du dispositif dans les communes en IDF :

- Peu de connaissance dans les petites communes (- de 3.000 habitants), bonne connaissance dans les + de 20.000 habitants

- Besoin de moyens humains et financiers, dans toutes les collectivités (commune + EPCI)

DRIEAT Île-de-France

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports



A Paris, le 15 décembre 2023

Objet: Information sur votre situation s'agissant des obligations d'économies d'énergie dans les bâtiments tertiaires (dispositif « Eco Energie Tertiaire »).

Madame, Monsieur,

L'Union européenne et la France se sont fixé des objectifs ambitieux pour réduire la consommation d'énergie comme les émissions de gaz à effet de serre de l'ensemble des secteurs, y compris le bâtiment à horizon 2030. Concernant le secteur tertiaire, la loi ELAN a institué à ce titre, à l'article L. 174-1 du code de la construction et de l'habitation, un objectif de réduction du niveau de la consommation d'énergie finale

Quoi de neuf sur le DEET ?

Encore du travail...

...communication auprès des maîtres d'ouvrage : « petites collectivités », locaux en double occupation...

...remplissage de la plateforme OPERAT

...de structuration de l'écosystème « tertiaire » à l'image de France Rénov' pour le résidentiel

DRIEAT Île-de-France

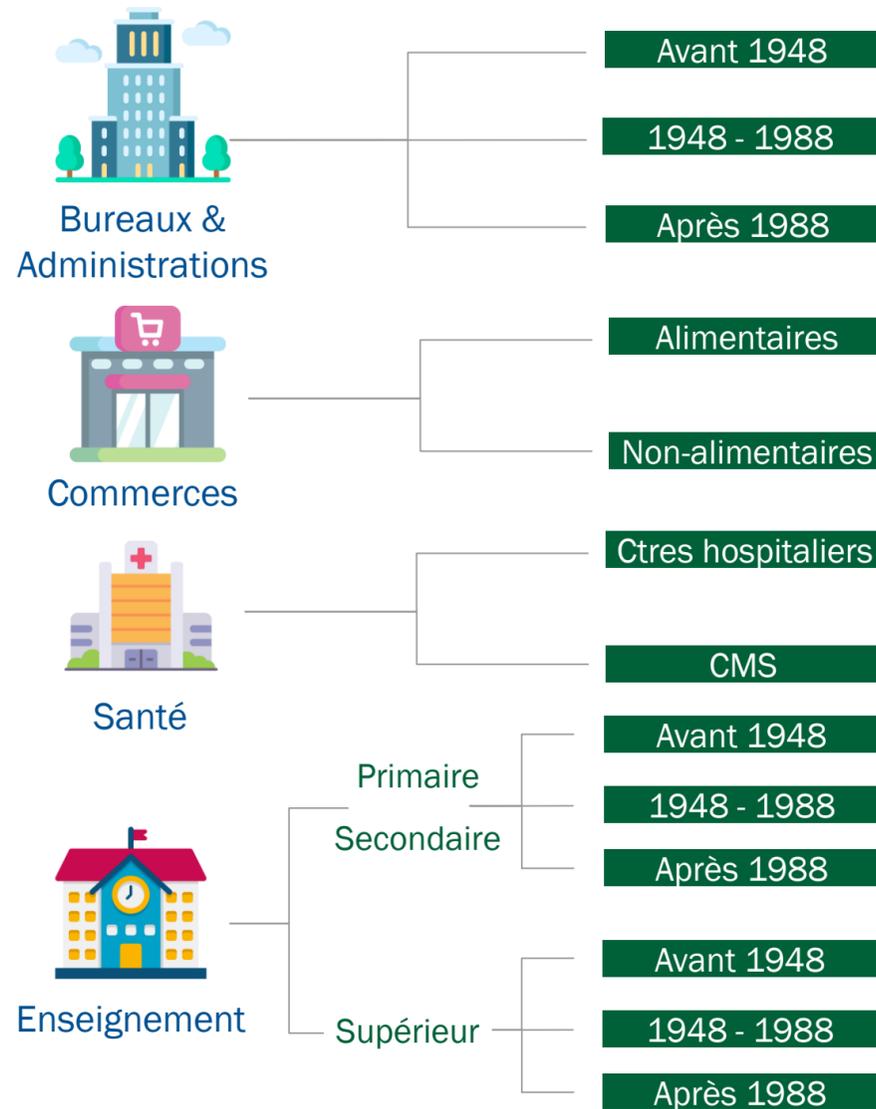
Direction régionale et interdépartementale de
l'environnement, de l'aménagement et des transports

Présentation de l'étude CEE et Tertiaire

Points clés de la démarche

Découpage en 13 segments

Présentant des profils énergétiques homogènes



Appui sur des data scientists

Pour croiser la Base de Données Nationale des Bâtiments avec la base Sirene des établissements et occupants pour affecter à chaque occupant (et chaque segment) une surface de plancher

The block contains three main visual elements:

- A map of France from **data.gouv.fr** showing the **Base de données nationale des bâtiments** (National Building Data Base).
- A screenshot of the **Insee Sirene** platform, showing a search interface for companies and establishments.
- A 3D visualization of a city block with buildings colored by segment, illustrating the cross-referencing of building data with occupancy data.

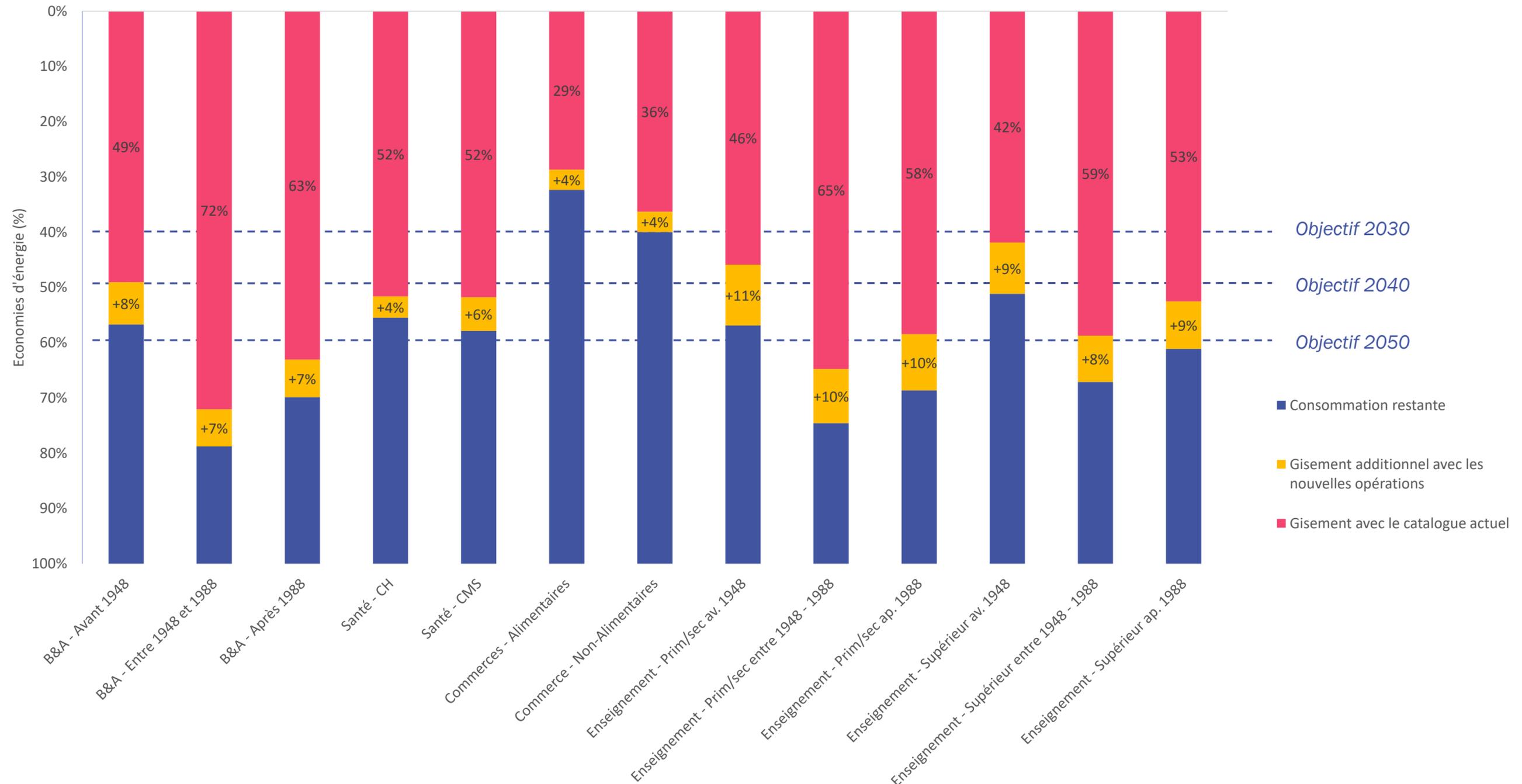
Utilisation des audits Pouget

Plus de 130 Audits énergétiques analysés pour alimenter les hypothèses de gains en kWh/m²/an pour chaque Opération Standardisée et chaque segment



Présentation de l'étude CEE et Tertiaire

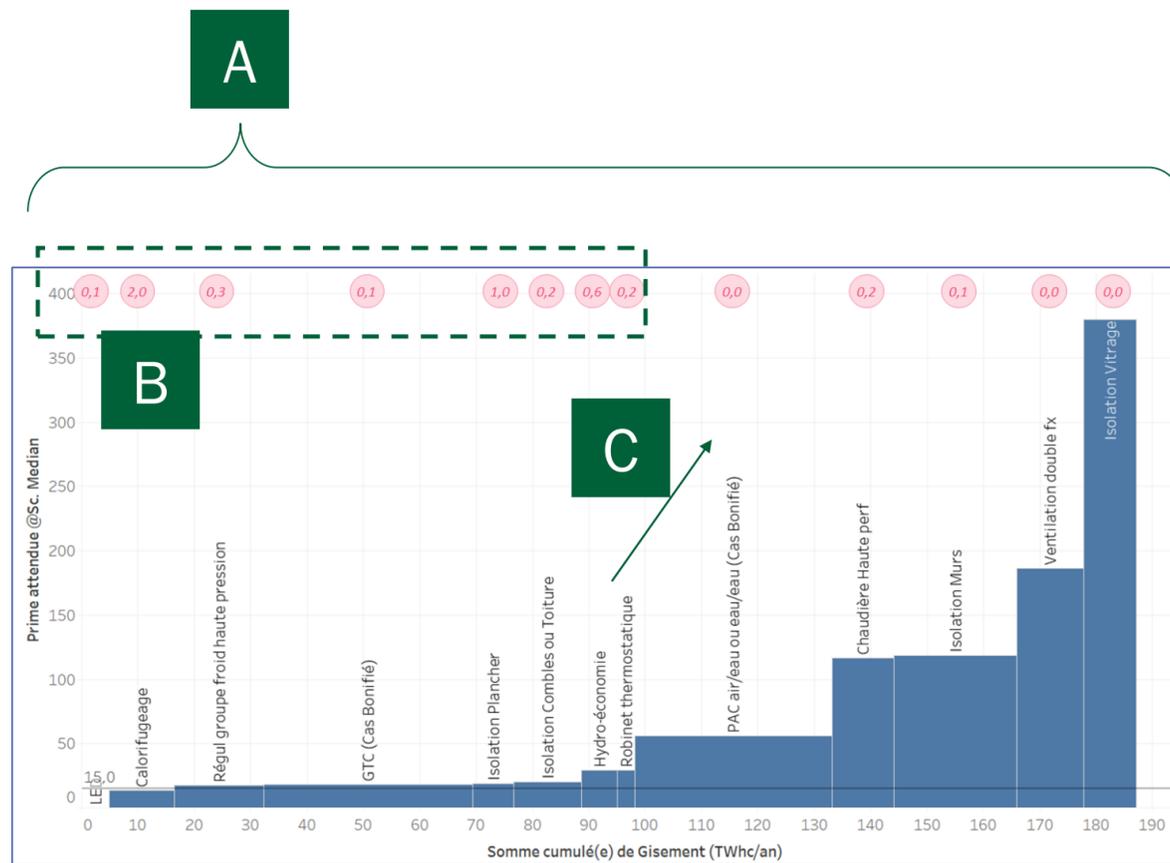
L'objectif 2050 apparaît atteignable techniquement sur 3 segments, 6 avec les actions proposées, tandis que même l'objectif 2030 paraît inatteignable sur les segments commerce



Présentation de l'étude CEE et Tertiaire

Ordre de mérite économique

Analyse du graphique d'ordre de mérite



- A** • Globalement des **délivrances en-dessous des rythmes théoriques annuels** → cohérent avec une sous-représentation du tertiaire dans les délivrances
- B** • Rythme de délivrance plutôt plus élevé parmi les opérations pour lesquelles la prime attendue est inférieure ou de l'ordre de **15€/MWhc.** petit nombre d'effet d'aubaines observé.
- C** • Un « mur » de prime satisfaisant les critères économiques pour les opérations à plus fort impact: isolation des murs ou des fenêtres / changement du système de chauffage
 - Ces opérations sont mal placées dans l'ordre de mérite global du dispositif CEE et il est vraisemblable qu'elles soient exposées à d'autres freins (coûts de pilotage, coactivité, coûts d'opportunité etc.)

Solutions

De la visibilité sur le financement !

DRIEAT Île-de-France

Direction régionale et interdépartementale de
l'environnement, de l'aménagement et des transports

Fonds Vert : Pérennisé jusqu'en 2027

ACTEE : jusqu'en 2026 !

SDIE avec l'ADEME : au moins jusqu'à fin 2024 !

... (cf aide territoire, guide sobriété de la MGP, etc.)

Solutions

Obligation de résultats, pas de moyens !

DRIEAT Île-de-France

Direction régionale et interdépartementale de
l'environnement, de l'aménagement et des transports

Beaucoup de leviers activables avant de devoir passer aux travaux...

- Occupation
- Régulation
- « Sobriété » *réduire ses besoins*
- ... Efficacité ! *s'adapter au besoin !*

Encore et toujours le même discours ?

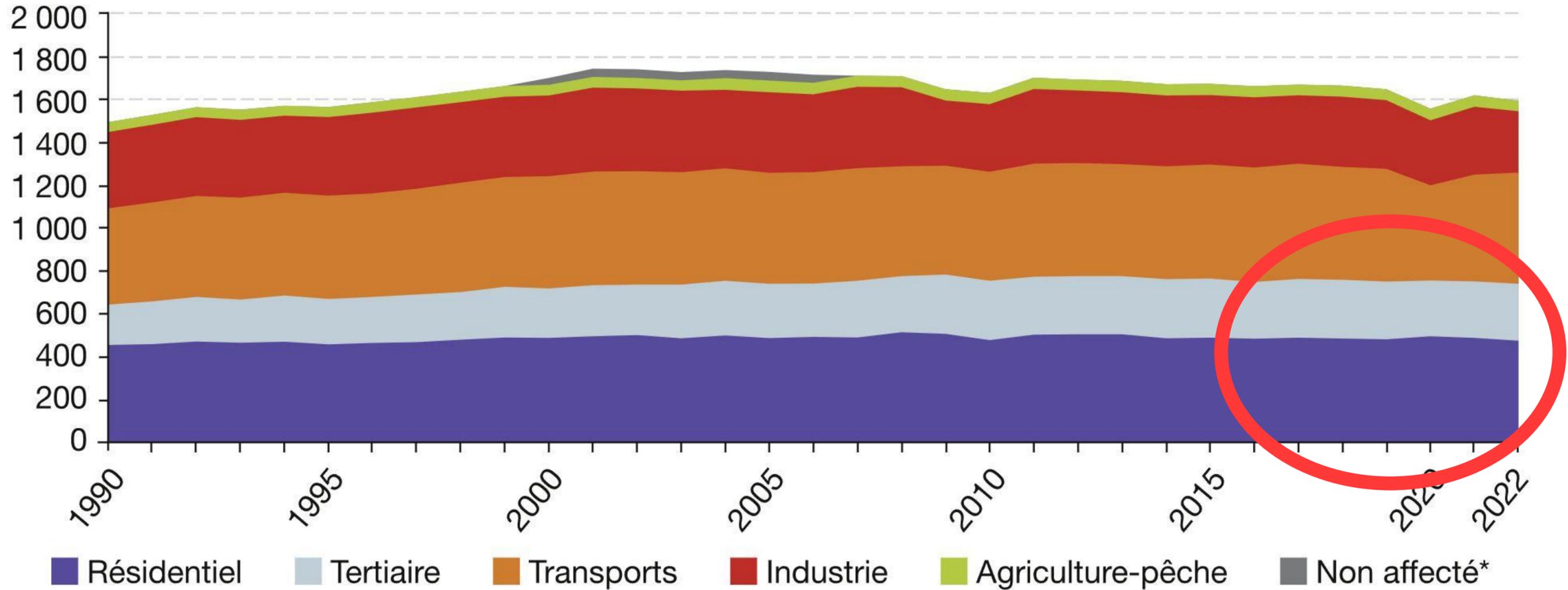
Oui, mais...

Solutions

Obligation de résultats, pas de moyens !

DRIEAT Île-de-France

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports



Consommation en énergie finale (TWh) par secteur (SDES – chiffres clé de l'énergie 2023)

Recours à l'autoconsommation et aux CEE, dont le catalogue peut évoluer

Recours à l'autoconsommation

Le décret prend pour référence l'énergie délivrée au consommateur final via le réseau.

Par conséquent, **l'énergie produite en autoconsommation sur les toitures ou les ombrières de parking peut être déduite de la consommation d'énergie totale** du bâtiment, et faciliter l'atteinte des objectifs.

Par ailleurs, le recours à l'autoconsommation permet par la même occasion de **s'aligner avec les obligations au titre de la loi pour l'Accélération des énergies Renouvelables (APER)**

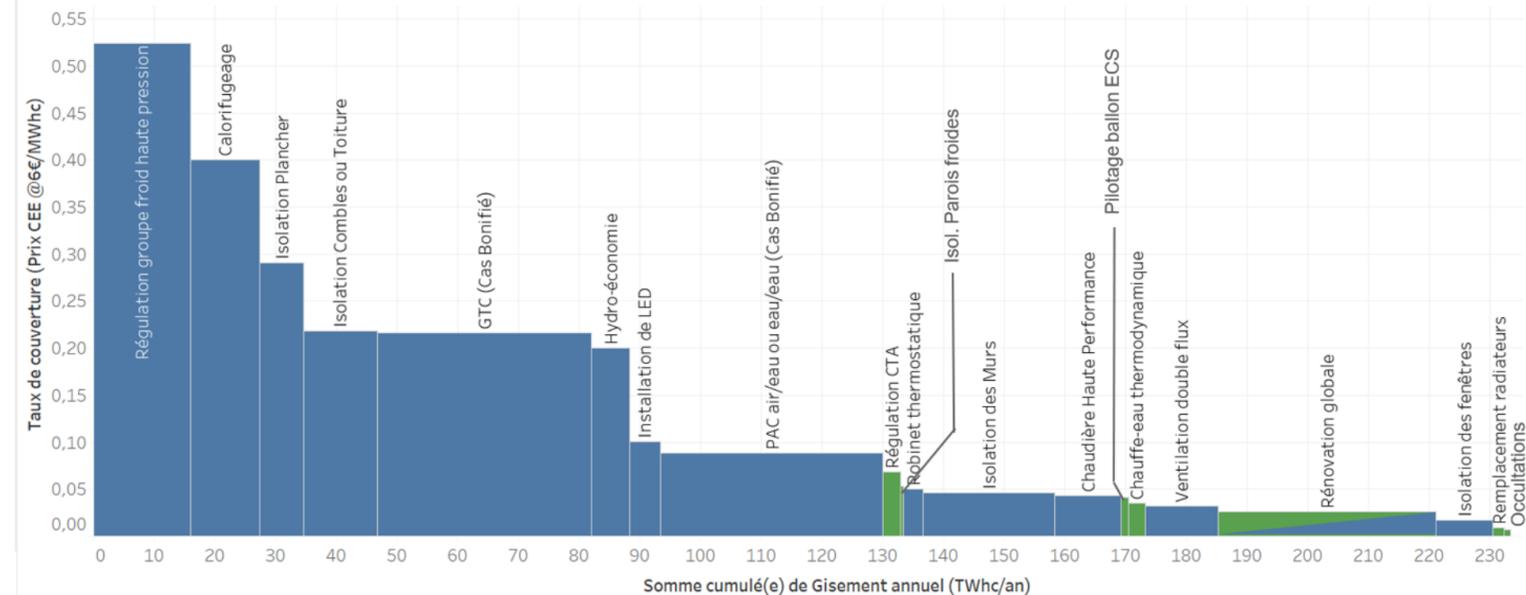
Enfin, l'autoconsommation présente également des **synergies avec les objectifs potentiels de décarbonation** des consommations et autres indicateurs RSE.

Recours aux CEE

Le recours aux CEE, cumulables avec certaines des autres aides à la disposition des consommateurs tertiaires, **peut rendre viables économiquement les opérations** d'économie d'énergie dans certains cas.

A titre illustratif (car moyenné), le graphique suivant donne **le classement des opérations les plus courantes selon leur taux de couverture** par les CEE.

Rester informé des arrêtés CEE permet de **saisir les opportunités apportées par de potentielles nouvelles Fiches d'Opération Standardisée** ou l'activation / la prolongation de bonifications sur des fiches existantes.



QUESTIONS - RÉPONSES

Vous avez la parole ...





2^{ème} TABLE RONDE

Etat des lieux et Focus sur OPERAT



Emerson CABANE

ADEME Service Bâtiment – Chef de projet OPERAT





OPERAT

Observatoire de la Performance Énergétique
de la Rénovation et des Actions du Tertiaire

SOMMAIRE

- Introduction et rappels sur OPERAT
- Actualités OPERAT
- Perspectives OPERAT
- Focus sur la donnée recueillie
- Questions / Réponses

INTRODUCTION ET RAPPELS

- OPERAT : Plateforme de suivi et de mobilisation du secteur tertiaire

Répondre aux exigences réglementaires de collecte de données: bâtiments, consommations, dossier technique...

Vérifier l'atteinte des objectifs réglementaires

Diffuser et valoriser les données collectées, dans le respect des règles de confidentialité.

INTRODUCTION ET RAPPELS

MODES OPERATOIRES 2023

Saisie manuelle via IHM (64%)

Déclaration de comptes en manuel

Déclaration manuelle du patrimoine
assujetti

Déclaration manuelle de ses consommations et
indicateurs d'intensité d'usage

Consultation /modification manuelle
des données saisies

Import de données par fichier CSV (36%)

Déclaration massive de comptes

Déclaration massive du patrimoine
assujetti

Déclaration massive des
consommations

Suppression massive et ré-import

Nouveau : Communication par API
(interfaçage à mettre en place par les logiciels tiers)

Déclaration massive de
consommation

Consultation des déclarations de
consommations

REEMPLISSAGE OPERAT

Fin 2024, les déclarations de consommation de l'année 2021 et 2022 jugées cohérentes réalisées sur OPERAT sont estimées à :

	Année de déclaration	
	2021	2022
Nombre de déclarations	> 199	> 144 000
Surface associée	> 595 millions de m ²	> 440 millions de m ²
Consommation associée	> 94 TWh	> 66 TWh

→ Une dynamique déclarative est toujours constatée pour les retardataires, en particulier sur les déclarations de l'année 2022

ACTUALITES OPERAT SUR LE SECOND SEMESTRE 2023

ACTUALITES OPERAT

➔ Priorités 2024 : rendre disponible un état déclaratif et améliorer l'ergonomie de la plateforme

Pourquoi un état déclaratif ?

- Arrêtés VA III pas encore parus
- La mise en ligne des objectifs ne pourra arriver qu'après la publication et intégration sur OPERAT
- A ce moment-là, l'ajustement climatique sera effectif sur les consommations déclarées et l'attestation numérique permettra de restituer l'ensemble de ces informations

Dans l'attente, un état déclaratif est mis à disposition

Cet état n'affichera pas les objectifs et les consommations ne seront pas corrigées climatiquement.

Intégration des dispositions réglementaires

- Possibilité de déclarer les consommations de gazole non routier (GNR)
- Dispositions de l'arrêté valeurs absolues de fin décembre 2023

Quelle amélioration de l'ergonomie ?

Besoins exprimés par le panel d'utilisateurs, en cours de développement

- Avoir une vision synthétique annuelle des déclarations effectuées
- Centraliser les informations EFA, CONSOMMATIONS (et OBJECTIFS) en un unique écran de recherche
- Avoir une meilleure visibilité des actions importantes réalisées à l'échelle d'une structure et mise en contact facilitée (validation, modification de déclaration, nouvel utilisateur...)

	Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire			
	Etat déclaratif numérique annuel de suivi des consommations d'énergie 2021			
Notation Eco Energie Tertiaire				
Entité	AGENCE DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA MAITRISE DE L'ENERGIE ADEME	Catégorie Activité principale	Bureaux – Services Publics - Banque	
Référence OPERAT EFA	38529030900413_13008_IHM_503614			
Adresse	2 BD DE GABES 13008 - MARSEILLE 08	Région climatique	H3	
Bâtiment(s)	<input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment en entier <input type="checkbox"/> Partie de bâtiment	<input type="checkbox"/> Ensemble de bâtiments		
Consommation énergétique de la période de référence 2010-2019				
Consommation de référence brute (non ajustée)	88.4 kWh/m ² /an	Année déclarée	2017	
OBJECTIFS				
Objectif en valeur relative				
Crelat 2030 théorique	n.c.*	Objectif modulé	n.c.*	
Crelat 2040 théorique	n.c.*	Objectif modulé	n.c.*	
Crelat 2050 théorique	n.c.*	Objectif modulé	n.c.*	
Objectif en valeur absolue				
Cabs 2030	n.c.*	Objectif modulé	n.c.*	
SUIVI DES CONSOMMATIONS				
Années	Référence 2017	2020	2021	
Consommation en énergie finale brute (non ajustée)	88.4 kWh/m ² /an	66.9 kWh/m ² /an	65.8 kWh/m ² /an	
Evaluation Emission CO2	n.c.*	n.c.*	n.c.*	

* n.c. : donnée pas encore calculée par OPERAT



PERSPECTIVES



OPERAT

Observatoire de la Performance Énergétique
de la Rénovation et des Actions du Tertiaire

PERSPÉCTIVES

• **Au-delà de l'aspect déclaratif, à quoi s'attendre sur OPERAT dans les mois à venir ?**

- **Déclaratif** : Déclaration des consommations d'énergie dans les meilleures conditions possibles → Priorité sur 2022, poursuite des améliorations sur les prochains mois (API...)

→ *Mon activité a consommé 298 kWh/m²*

- **Objectifs** : La plateforme met à jour le calcul des objectifs et fournit une attestation annuelle qui permet de se situer par rapport à l'atteinte de mes objectifs

→ *D'après votre dernière déclaration, vous devez atteindre une consommation de 194 kWh/m² en 2030 et vous êtes en avance par rapport à l'atteinte de votre objectif*

	Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire Attestation numérique annuelle de suivi des consommations d'énergie 2025 Notation Eco Energie Tertiaire			
Entité	Société Lambda	Catégorie Activité principale	Bureaux	
Adresse	N°, Rue Code Ville	Région climatique	H1a	
Bâtiment(s)	<input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment en entier <input type="checkbox"/> Partie de bâtiment <input type="checkbox"/> Ensemble de bâtiments			
Consommation énergétique de référence				
Consommation de référence Cref ajustée :		280 kWh/m ²	Année de référence : 2012	
OBJECTIFS				
Objectifs en valeur relative				
Crelat 2030 théorique :	168 kWh/m ²	Objectif modulé	kWh/m ²	
Crelat 2040 théorique :	140 kWh/m ²	Objectif modulé	kWh/m ²	
Crelat 2050 théorique :	112 kWh/m ²	Objectif modulé	kWh/m ²	
Objectif en valeur absolue				
Cabs 2030	107 kWh/m ²	Objectif modulé	kWh/m ²	
SUIVI DES CONSOMMATIONS ajustées en fonction des variations climatiques				
Années	Référence 2012	2023	2024	2025
Consommation EF	kWh/m ²	kWh/m ²	kWh/m ²	kWh/m ²
Evaluation Emission CO ₂	kg CO ₂			
Diagramme exploitation fichier Excel				
Evaluation à l'échelle du Patrimoine Année 2025		Identification du groupe		Notation Eco Energie Tertiaire

PERSPECTIVES

Au-delà de l'aspect déclaratif, à quoi s'attendre sur OPERAT dans les mois à venir ?

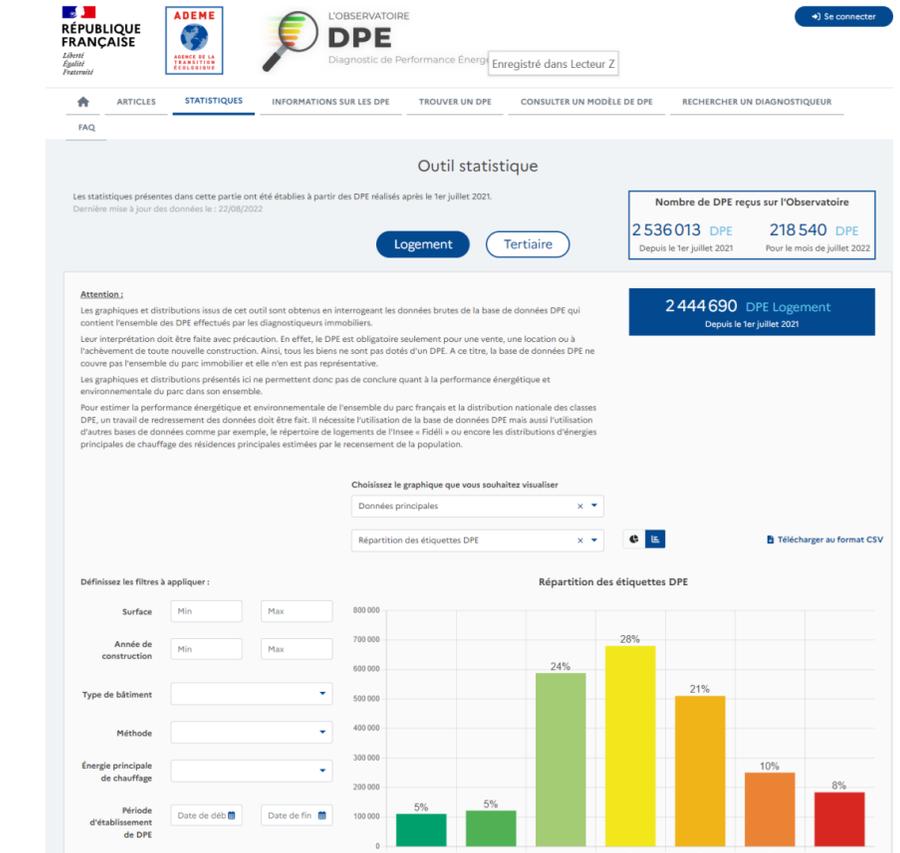
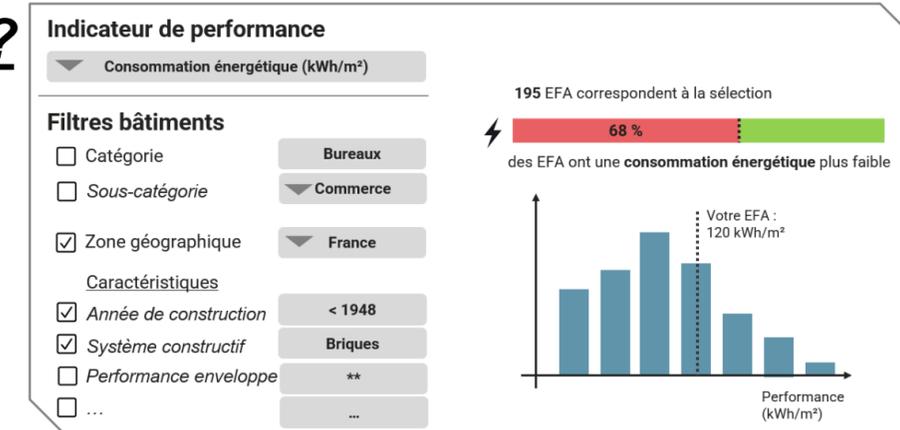
- **Benchmark** : La plateforme permet à chaque assujetti de situer la performance énergétique de son patrimoine par rapport à l'ensemble des déclarations effectuées :

→ En 2022, votre EFA fait partie des 10% les moins énergivores parmi celles ayant des activités similaires

→ En 2024, votre EFA est la plus énergivore dans le bâtiment dans lequel elle se situe

- **Statistiques** : La plateforme permet à tous d'observer l'évolution de la consommation du parc tertiaire assujetti en France (en respectant les règles de confidentialité)

→ Exemple : Restitutions effectuées sur l'Observatoire des DPE & Mise en Open data des données brutes anonymisées / agrégées



FOCUS SUR LA DONNÉE RECUEILLIE



OPERAT

Observatoire de la Performance Énergétique
de la Rénovation et des Actions du Tertiaire

DONNEES DECLAREES

Quelques précautions concernant les données communiquées :

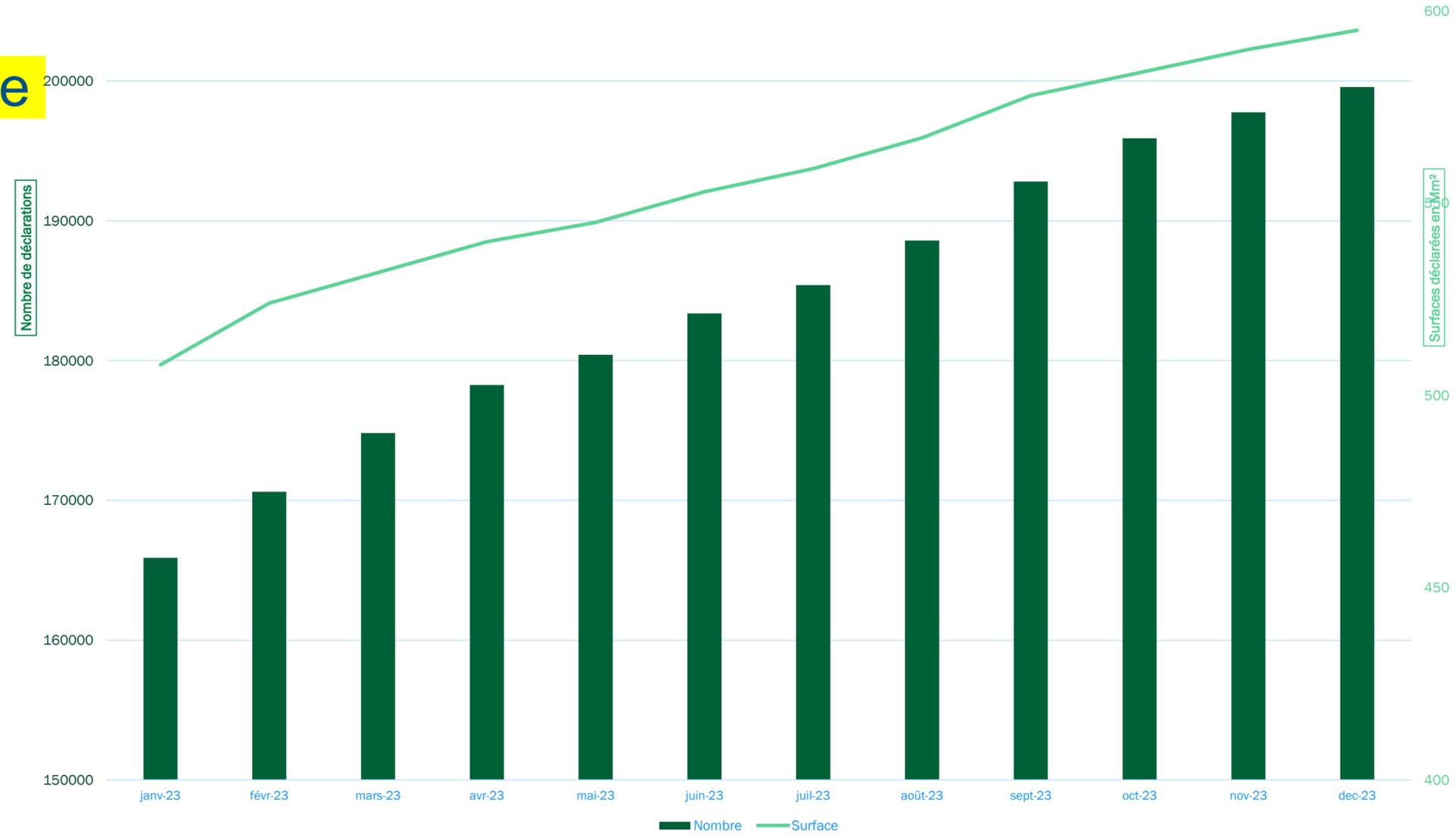
- Déclarations toujours en cours : de nouvelles déclarations, des modifications chaque jour...
- Approfondissements méthodologiques en cours : indicateurs statistiques, exclusions des déclarations aberrantes...
- Les données de consommation sont brutes (sans ajustement climatique), en énergie finale et converties en kWh PCI

DONNEES DECLAREES : ETAT DU REMPLISSAGE

Estimations des déclarations de l'année 2021 effectuées à fin 2024:

- 199 000 déclarations de consommation
- Surface : 595 Millions m²
- Consommation : 95 TWh

Estimations des déclarations de consommation de l'année 2021 réalisées en 2023 sur OPERAT



DONNEES DECLAREES : ENSEIGNEMENTS PRELIMINAIRES

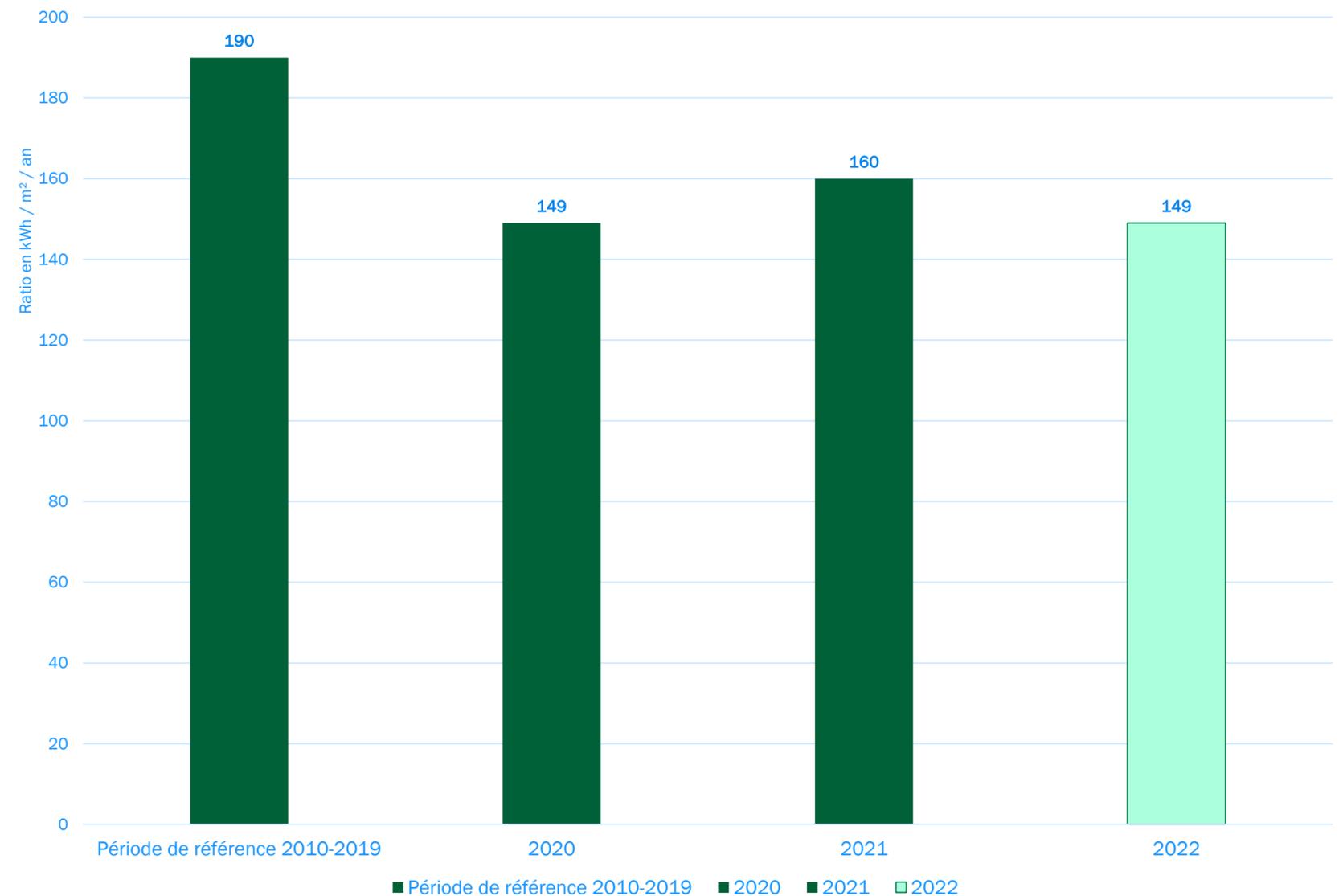
Evolution du ratio de consommation moyen sur les 3 années déclarées.

- Baisse de 16% entre la période de référence et l'année 2021
- Rebond de consommation de 7% en 2021 par rapport à 2020

Rappels :

- Données brutes (hors ajustement climatique)
- Données préliminaires
- Consommations en énergie finale converties en kWh PCI
- Données globales : tous secteurs confondus
- Impact crise sanitaire en 2020 et 2021

Ratio de consommation brut moyen selon l'année de déclarée



QUESTIONS - RÉPONSES

Vous avez la parole ...





3^{ème} TABLE RONDE

Où en sont-ils dans la stratégie décret tertiaire ?



Isabelle DEFONTAINE

*Chargée de Missions Projets Energétiques
Direction de l'Architecture, des Bâtiments et des Collèges (DABC)
Service Efficacité Energétique, Expertises et Exploitation (S4E)*



Emmanuel ARSICAUD

Directeur Property Management



Titouan OUVRARD

Consultant Energie, Carbone, Climat



Où en sont-ils dans la stratégie décret tertiaire ?

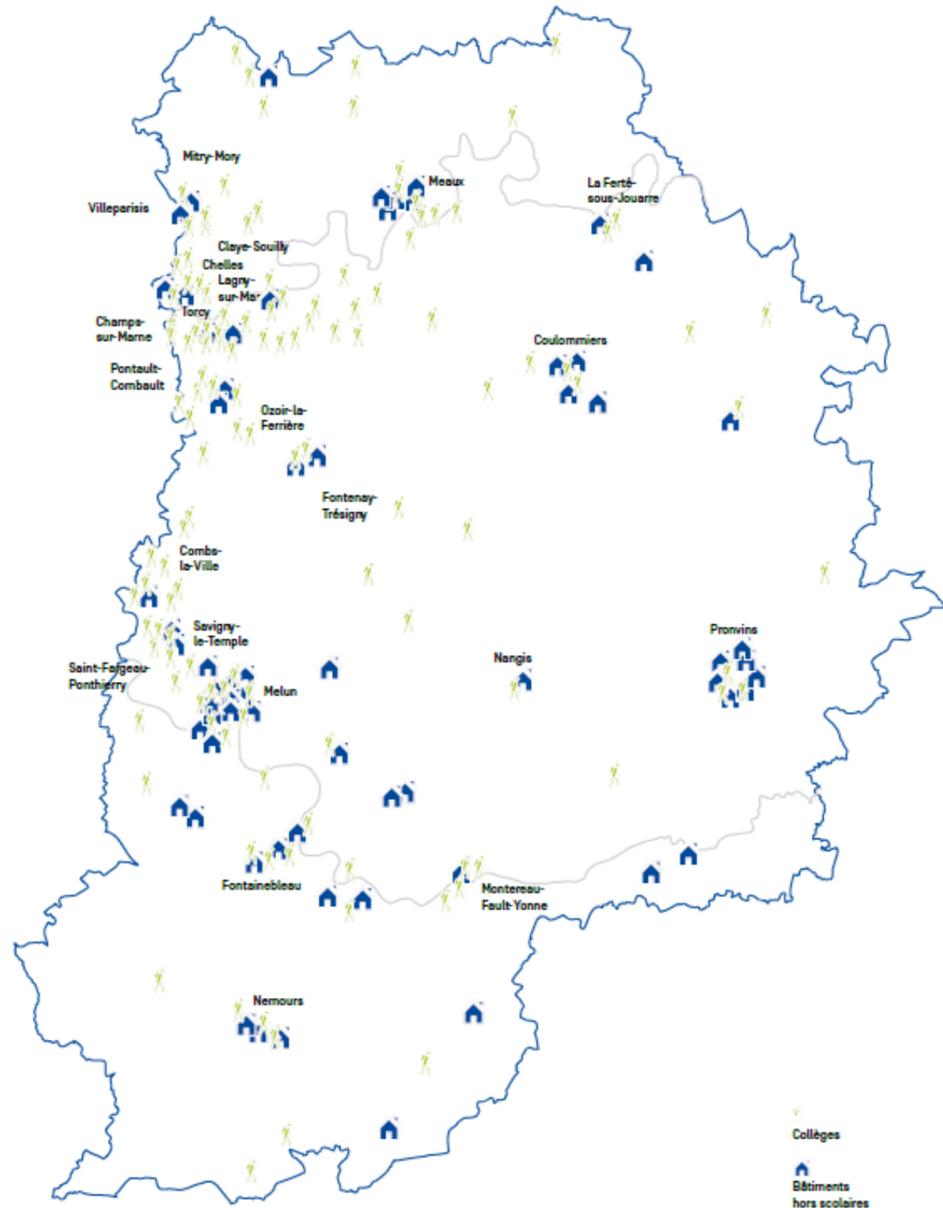


Isabelle DEFONTAINE

*Chargée de Missions Projets Energétiques
Direction de l'Architecture, des Bâtiments et des Collèges (DABC)
Service Efficacité Energétique, Expertises et Exploitation (S4E)*



Etat des lieux exhaustif du patrimoine départemental



Performance et vétusté du bâti et des équipements

Postes de consommation d'énergie

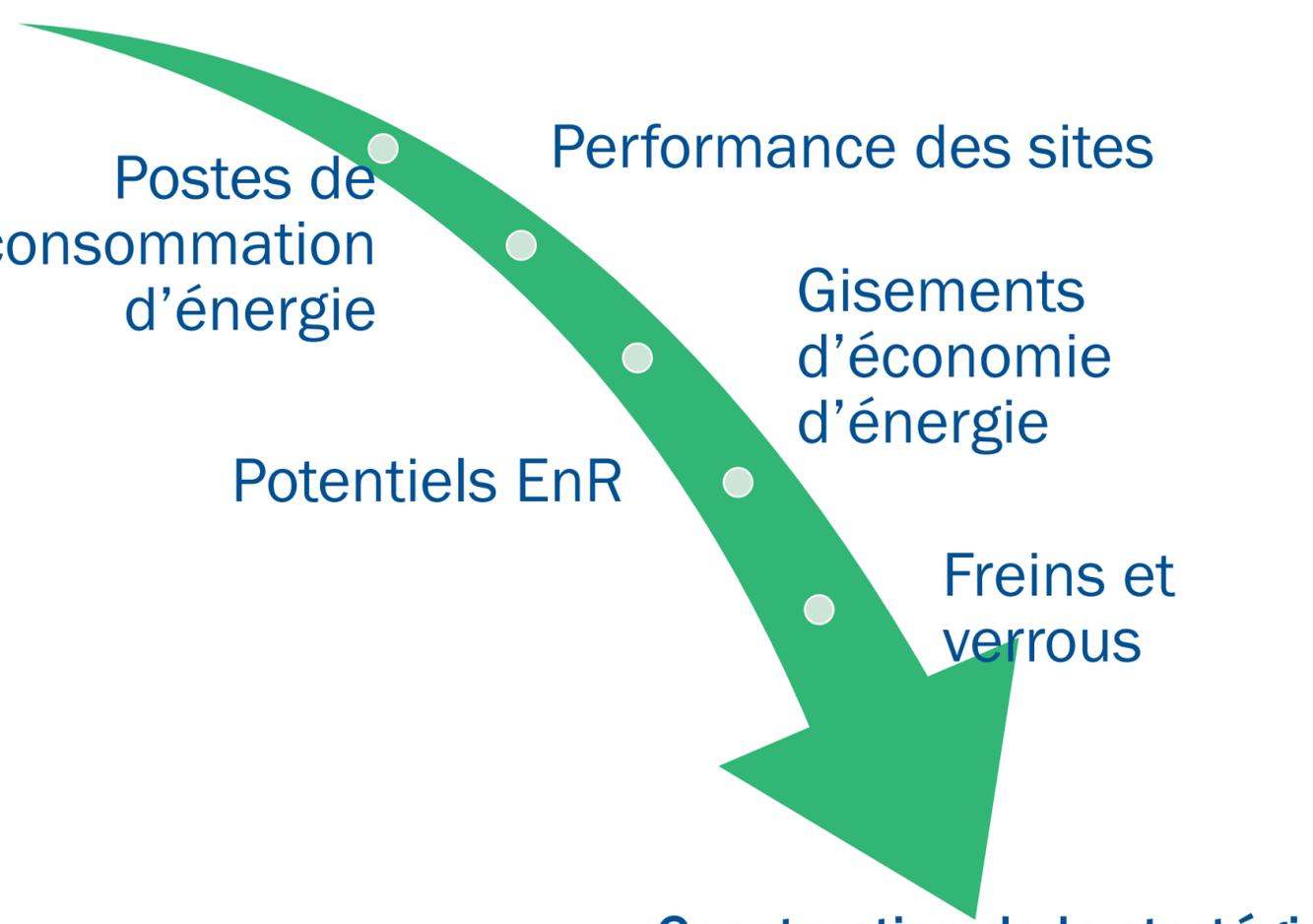
Potentiels EnR

Performance des sites

Gisements d'économie d'énergie

Freins et verrous

Construction de la stratégie

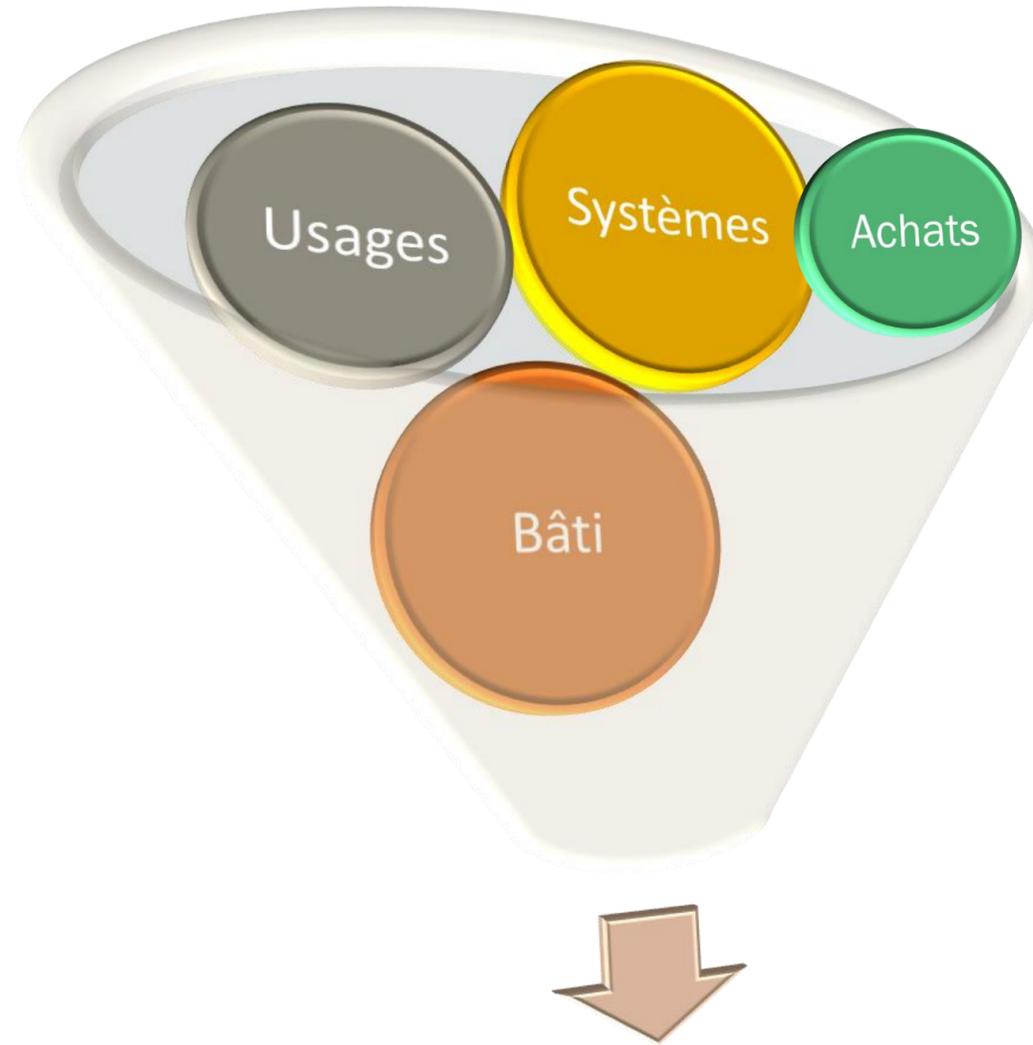


• Construction de la stratégie

Synthèse à l'échelle du patrimoine
Expériences antérieures
Moyens Humains
Moyens techniques
Objectifs à atteindre
Retour sur investissement
Leviers financiers
Démographie
Optimisation stratégique
Elaboration de scénarii

...

• Emergence des axes du SDE



Plan d'action

• Axe systèmes



Généralisation des CPE (DABC)



Consommation d'eau (DABC)



Energies renouvelables (DEEA)



Qualité de l'Air Intérieur (DABC)

• **Axe Bâti**



Amélioration de la performance énergétique (DABC)



Amélioration du confort d'été (DABC)

• **Axe Achats**



Achats performants (DAPAJ)

• Axe usages



Développement de la mobilité durable (DMGS)

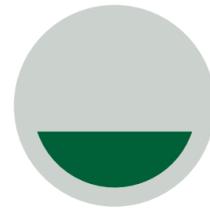


Professionnalisation des agents d'entretien technique (DRH)



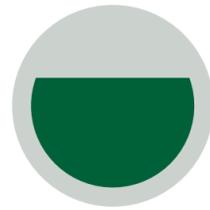
Sensibilisation et formation des élus et agents (DGAR)

• Retour d'expérience



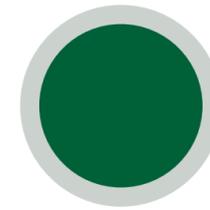
OPERAT

Démarche
transversale



Améliorations

Outil
patrimonial



Difficultés

Recrutement

• Liens utiles

Schéma Directeur de l'Energie du Département de Seine-et-Marne

<https://seine-et-marne.fr/sites/default/files/media/downloads/borchure-sde.pdf>

Transition énergétique : le replay de la matinée d'information du 1^{er} décembre

[Schéma Directeur de l'Energie \(vimeo.com\)](#)

Où en sont-ils dans la stratégie décret tertiaire ?



Emmanuel ARSICAUD

Directeur Property Management



Spirit REIM Services

Investissement & gestion d'actifs

Spirit REIM Services, agréée par l'AMF depuis le 18 décembre 2020, assure la gestion de portefeuilles d'**actifs diversifiés** composés de bâtiments tertiaires et résidentiels.

Notre expertise immobilière permet d'avoir une exploitation des immeubles optimisée, responsable et de donner à nos clients une gestion maîtrisée et sécurisée de leurs actifs.

550 M€

valeur des actifs
sous gestion

93 %

taux
d'occupation

19 M€ HT HC

loyers annuels facturés

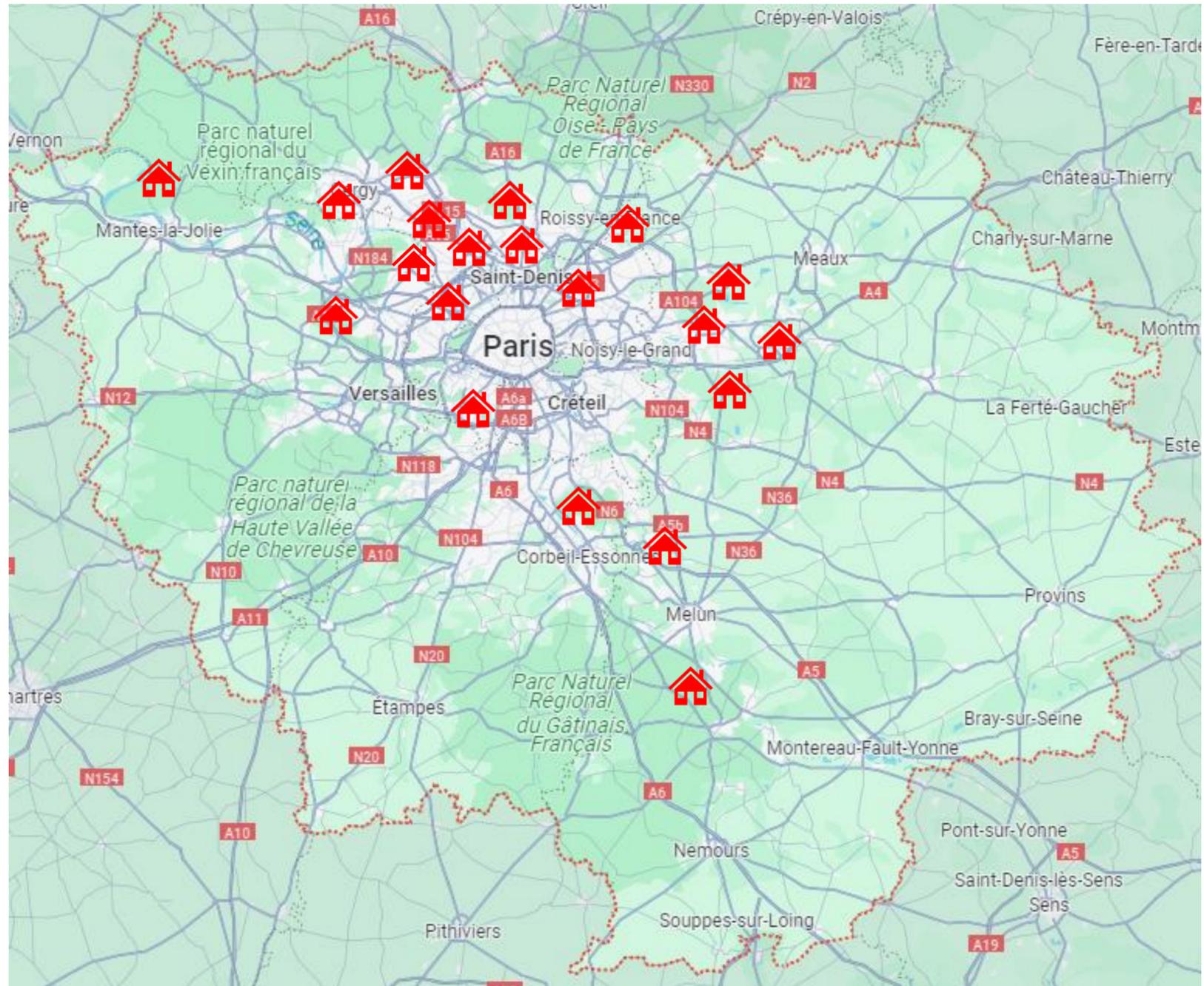


Patrimoine *sous gestion* de Spirit REIM Services

FRANCE



IDF



Accompagnement *Décret Tertiaire*



CAPTATION

COLLECTE



ANALYSE ET ALERTES

VISUALISATION

Où en sont-ils dans la stratégie décret tertiaire ?



CBRE

Titouan OUVRARD

Consultant Energie, Carbone, Climat



CBRE : qui sommes-nous ?



115 000 salariés dans le monde
1 600 salariés en France

	Analyse de marché		Conseil en financement
	Conseil en stratégie d'investissement		Location
	Acquisition & vente		AMO audit, conception, réalisation
	Due Diligence		Redéveloppement d'actifs
	Gestion comptable et fiscale		PM / Gestion immobilière
	Expertise		ESG / Immobilier responsable

CBRE ESG : qui sommes-nous ?

260 consultants en Europe
30+ consultants en France

En France,

Plus de 30 collaborateurs, engagés, pluridisciplinaires et de haut niveau.

Des compétences transverses sur les plans stratégiques; pédagogique; techniques et financiers.

De sérieuses références pour les activités liées aux bureaux tertiaires, à la logistique, au commerce et au résidentiel.

46
 Implantations
 en France



Mathieu BONIN
 Head ESG & Sustainability services



Cédric NICARD
 Head of CSR CBRE France & ESG regional services



Nicolas BERTRAND
 Directeur du Développement



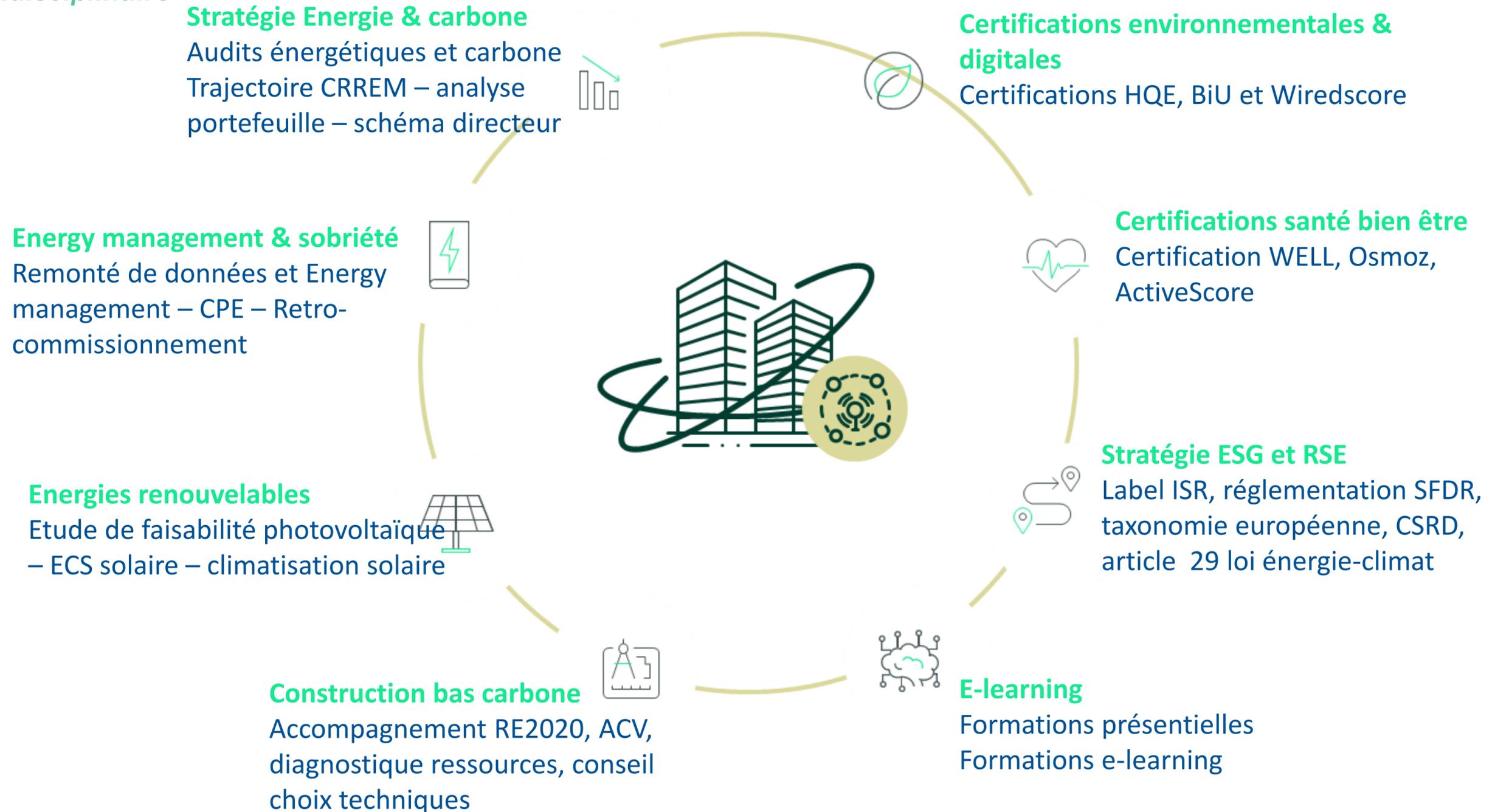
Maxime DULAC
 Responsable Energie Carbone Climat



Philippe JANIC
 Responsable bâtiments et villes durables

CBRE ESG : qui sommes-nous ?

Une expertise pluridisciplinaire



CBRE ESG : track-record Décret Tertiaire

- Typologies de clients : Propriétaires, Locataires, Syndics de copropriété, etc.
- Déclarations annuelles Décret Tertiaire
 - Plus de 300 bâtiments assujettis au Décret Tertiaire déclarés sur OPERAT
 - Près de 1 000 EFA déclarées sur OPERAT
- Audits énergétiques Décret Tertiaire :
 - ~100 bâtiments audités en 2023
 - ~1 million de m² audités en 2023
 - Bureaux, Entrepôts, Centres commerciaux, Hôtels, Datacenters, Ecoles Enseignement Supérieur, etc.



Administration
et Enseignement



Bureaux



Commerces



Logistique



Hôtels

CBRE : occupant de 15 sites en France



CBRE : occupant de 15 sites en France



- Lancement d'échanges avec le propriétaire ou son représentant pour lancer les démarches
- Répartition des tâches nécessaires au Décret Tertiaire



- Réalisation de nos déclarations de consommations d'énergie annuelles
- Choix des années de référence



- Lancement d'une plateforme de suivi énergétique pour analyser la performance énergétique de notre parc
- Vérifier l'évolution des consommations d'énergie et l'atteinte des objectifs



- Démarches de réduction de nos consommations :
- Audit énergétique,
- Concours CUBE d'économies d'énergie,
- Optimisation régulation,
- etc.



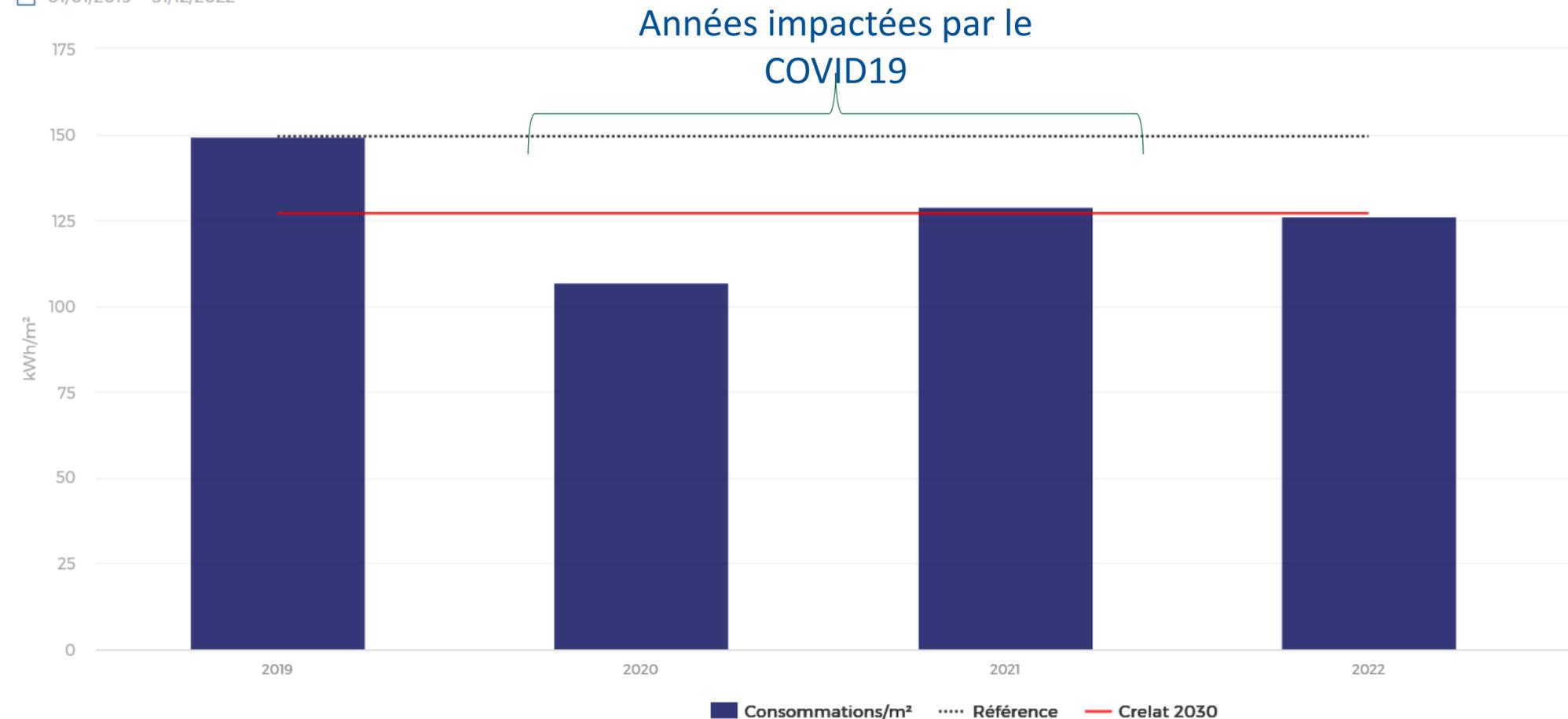
- Problématiques dans nos démarches Décret Tertiaire

CBRE : occupant de 15 sites en France



● Suivi des consommations annuelles

■ 01/01/2019 - 31/12/2022



Economies d'énergie de près de 20% entre 2019 et 2022 notamment grâce à la régulation et les quick-wins pour les locaux de notre siège à Paris

CBRE : occupant de 15 sites en France

Nos démarches



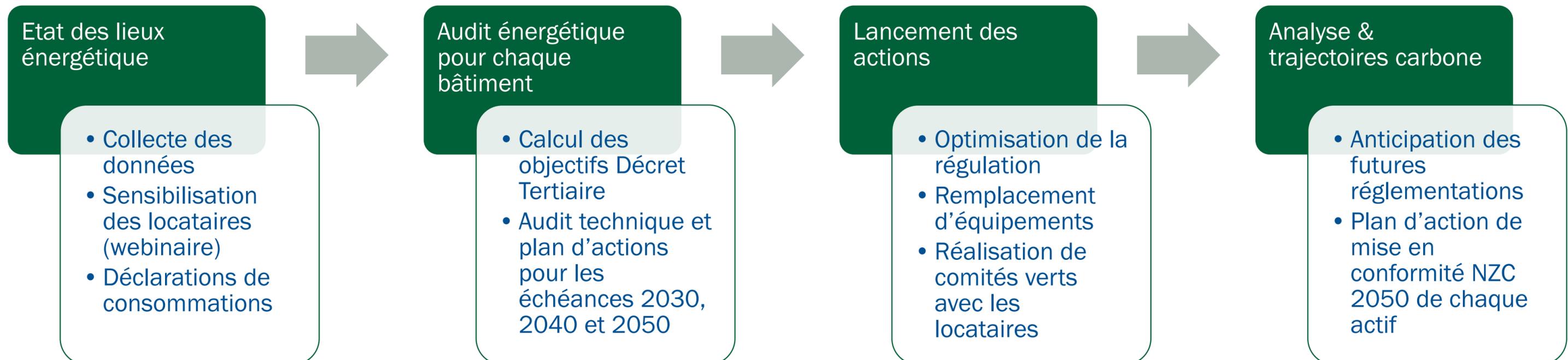
CBRE, en tant que locataire, nos retours :

- Mauvaise connaissance du Décret Tertiaires des acteurs et parties prenantes : propriétaires, gestionnaires
 - En tant que locataire, nous sensibilisons propriétaire et gestionnaire
 - Exemples : surfaces d'assujettissement (surface du local ou du bâtiment)
- Dispositif encore en lancement
 - Les échéances du 30/09/2022 et 2023 n'ont pas pleinement automatisé la réalisation des déclarations
- Leviers d'action utilisateur limités (durée de bail), investissements propriétaires nécessaires
- Nécessité de communiquer auprès des collaborateurs occupants de nos bâtiments les actions d'économie et leur but pour garantir l'acceptabilité
- Difficultés à collecter la donnée : la donnée énergie (kWh) devient depuis quelques années une donnée analysée, elle n'était précédemment qu'une donnée financière (€) parmi les autres

Décret Tertiaire : obligation réglementaire encore méconnue par une part assez large des assujettis

CBRE : conseil en immobilier d'entreprise

- Accompagnement type pour un client gestionnaire d'actifs : portefeuilles de 12 bâtiments (Bureaux, Retail) assujettis au Décret Tertiaire



CBRE : conseil en immobilier d'entreprise

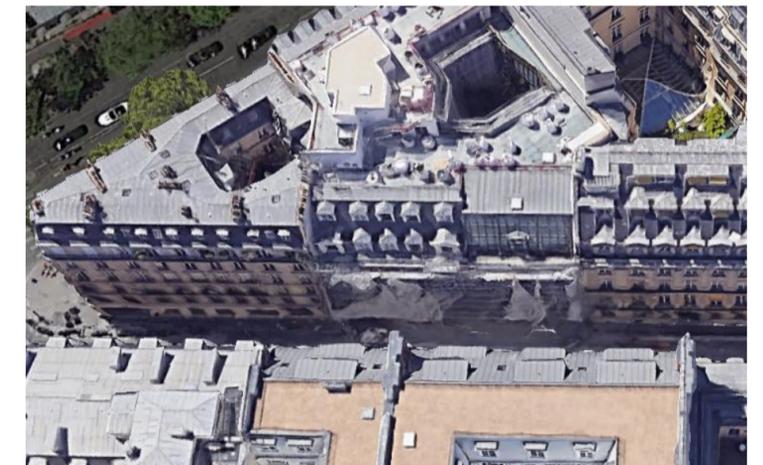
- Coût de mise en conformité Décret Tertiaire 2030 d'un bâtiment très variable :

De 0€ à plusieurs 100aines €/m²

- Coût dépendant de manière importante :
 - De l'année de construction du bâtiment
 - Des éventuels travaux de rénovation
 - Des équipements énergétiques
 - Des équipements de régulation
 - De la typologie du bâtiment
 - Etc.
- Sans audit, il est difficile d'anticiper les coûts inhérents à la mise en conformité



40€/m²



200€/m²

CBRE : conseil en immobilier d'entreprise



- Enjeux de nos clients propriétaires
 - Connaître le coût du Décret Tertiaire et l'impact sur la valorisation des actifs (Grille d'évaluation ESG, AFREXIM)
 - Optimiser les investissements liés & anticipation des futures échéances
 - Profiter du Décret Tertiaire pour mettre en conformité leurs bâtiments à d'autres réglementations (Décret BACS, loi APER, etc.) et favoriser la collecte de données ESG (SFDR, GRESB, etc.)
 - Envoyer des signaux marchés positifs : certifier leurs bâtiments en bénéficiant des actions mises en place et s'engager sur des stratégies Net Zero Carbon 2050
- Retour d'expériences en tant que société de conseil
 - Problématiques de planification liée à l'attente des sorties des objectifs Décret Tertiaire
 - Inquiétude des propriétaires sur les locataires notamment en cas de locataires très consommateurs d'énergie
 - Difficultés de sensibilisation auprès de certains locataires notamment les artisans ou petits commerces assujettis (peur de l'arnaque)
 - Mainteneurs techniques ayant souvent peu de connaissance des enjeux Décret Tertiaire
 - Manque de preuves de bonne réalisation des déclarations en cas de vente/acquisition d'actif

CBRE : conclusion

Les prochaines étapes :

1. Lancement des actions & travaux et vérification de l'impact réel VS prévu sur les consommations d'énergie
2. Fiabiliser les cibles : sortie des prochains arrêtés détaillant les objectifs Vabs 2030 pour toutes les typologies
3. Le Décret Tertiaire devenant progressivement la norme : recherche de point différenciant notamment via la certification environnementale des actifs
4. Transition progressive du marché de la donnée énergétique vers la donnée carbone (engagements NZC)

Ce n'est que le début des réglementations ESG : le secteur immobilier se met en marche

QUESTIONS - RÉPONSES

Vous avez la parole ...



Décret tertiaire, Ils ont pris le virage !



Guillaume PERRIN

Président de l'ATEE Idf

