



LA DEMARCHE ECO ENERGIE TERTIAIRE

SÉRIE DE WEBINAIRES A DESTINATION DES GESTIONNAIRES IMMOBILIERS TERTIAIRES

Mardi 13 avril 2021

LA DÉMARCHE ÉCO ÉNERGIE TERTIAIRE EN 3 WEBINAIRES

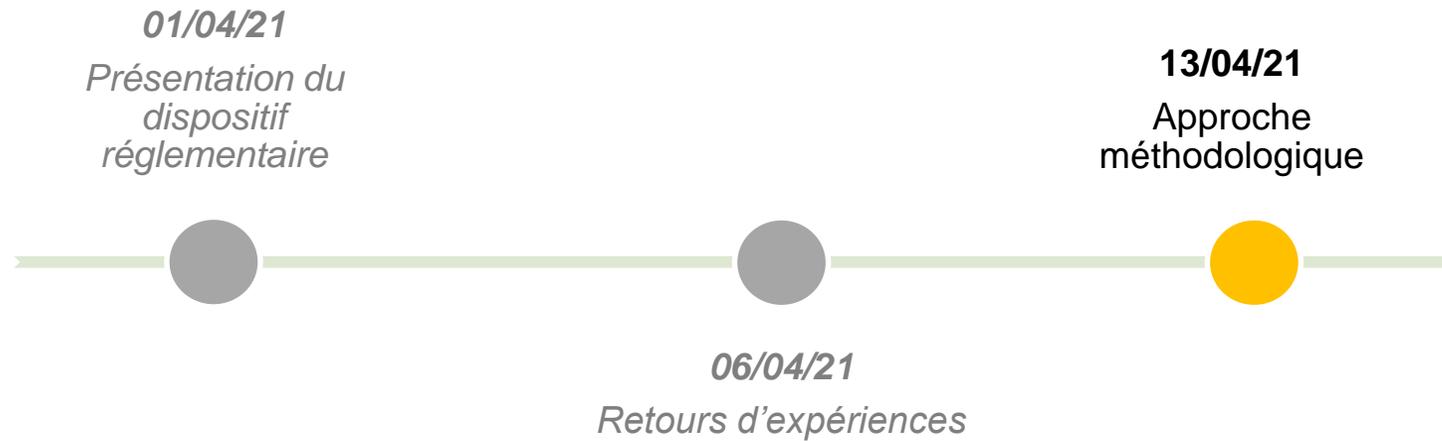
Avant de commencer, quelques préconisations...

- En attendant que tous les participants soient là, nous vous invitons à vous renommer en utilisant vos noms et prénom et le nom de votre organisme (... en haut à droite de votre vignette ou dans le volet « participants » en cliquant sur les ...)
- Vos micros seront désactivés pendant les présentations, n'hésitez pas à utiliser le fil de discussion en cours de présentation pour poser vos questions
- Lorsque vous prenez la parole, vous êtes invités à allumer votre caméra, pour plus de convivialité

Merci de votre participation à ce webinaire !

LA DÉMARCHE ÉCO ÉNERGIE TERTIAIRE EN 3 WEBINAIRES

Un rendez-vous hebdomadaire



PROFIL DES PARTICIPANTS AUX WEBINAIRES

- **Pour les gestionnaires, des préoccupations concrètes**

Les principaux freins cités :

- Le manque de moyens financiers et humains (pour plus de la moitié des répondants)
- Le besoin de définir une stratégie
- Le besoin de s'organiser différemment
- Le besoin de redéfinir une politique, de changer de stratégie
- L'absence des données de référence
- Le manque de compétence (interne et externe)

Vos attentes :

- Comprendre le dispositif
- Maitriser la plateforme
- Fiabiliser le périmètre assujetti
- **Identifier les enjeux stratégiques**
- **Bâtir une méthodologie**

AU-DELÀ DE L'OBLIGATION POURQUOI S'ENGAGER DANS CETTE DÉMARCHE ?

La transition énergétique préoccupe les citoyens

La consommation énergétique des bâtiments : un levier important de la transition écologique

De multiples raisons d'agir :

- Qualité du service rendu aux habitants
- Maitriser ses dépenses
- Exemplarité
- Emploi
- Santé
- Attractivité

AU MENU DE CE JOUR...

La démarche éco énergie tertiaire – cadrage méthodologique

Céline Dubreuil – Cerema

La mise en œuvre, avec l’outil Planissimmo de l’Institut négaWatt

Laure Charpentier, Noé Delargillière - Institut négaWatt

L’accompagnement possible, dans une démarche de gestion patrimoniale

Julien Borderon – Cerema

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

Quelle démarche mettre en œuvre ?



Agir :

Mettre en œuvre des actions pour réduire les consommations énergétiques

Adapter :

Prendre en compte finement le contexte

Attester chaque année à partir de 2021 :

Informers les usagers, locataires et grand public

AGIR

ADAPTER

ATTESTER

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



Identifier les bâtiments tertiaires



Tous ceux qui ne sont pas primaire (exploitation de ressources naturelles) ou secondaire (transformation de matière première)

Fiabiliser les surfaces



Il s'agit de la surface de plancher, définie par l'art. R111-22 du Code de l'Urbanisme
A défaut la SUB voire la SHON peut être prise comme référence

Dresser un inventaire de ses bâtiments :

- Quelle est ma connaissance des bâtiments ? Ai-je la connaissances de mes consommations ?
- Quels sont les usages ? Les besoins d'évolution ?
- Quel est leur niveau de vétusté ?
- Quelles sont mes obligation réglementaires ?
- Quels investissements sont déjà programmés ?

AGIR

ADAPTER

ATTESTER

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

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

AGIR

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

ADAPTER

Déclarer les bâtiments sur la plateforme OPERAT

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

ATTESTER

Rechercher les anciennes factures d'énergie

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

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



Cas simple 2 : bâti performant (neuf ou réhabilité)

➤ Année de référence récente (objectif en valeur absolue)



Cas complexe : bâtiment ayant subi des interventions

➤ Recherche de la référence « optimale »



AGIR

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

ADAPTER

Déclarer les bâtiments sur la plateforme OPERAT

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

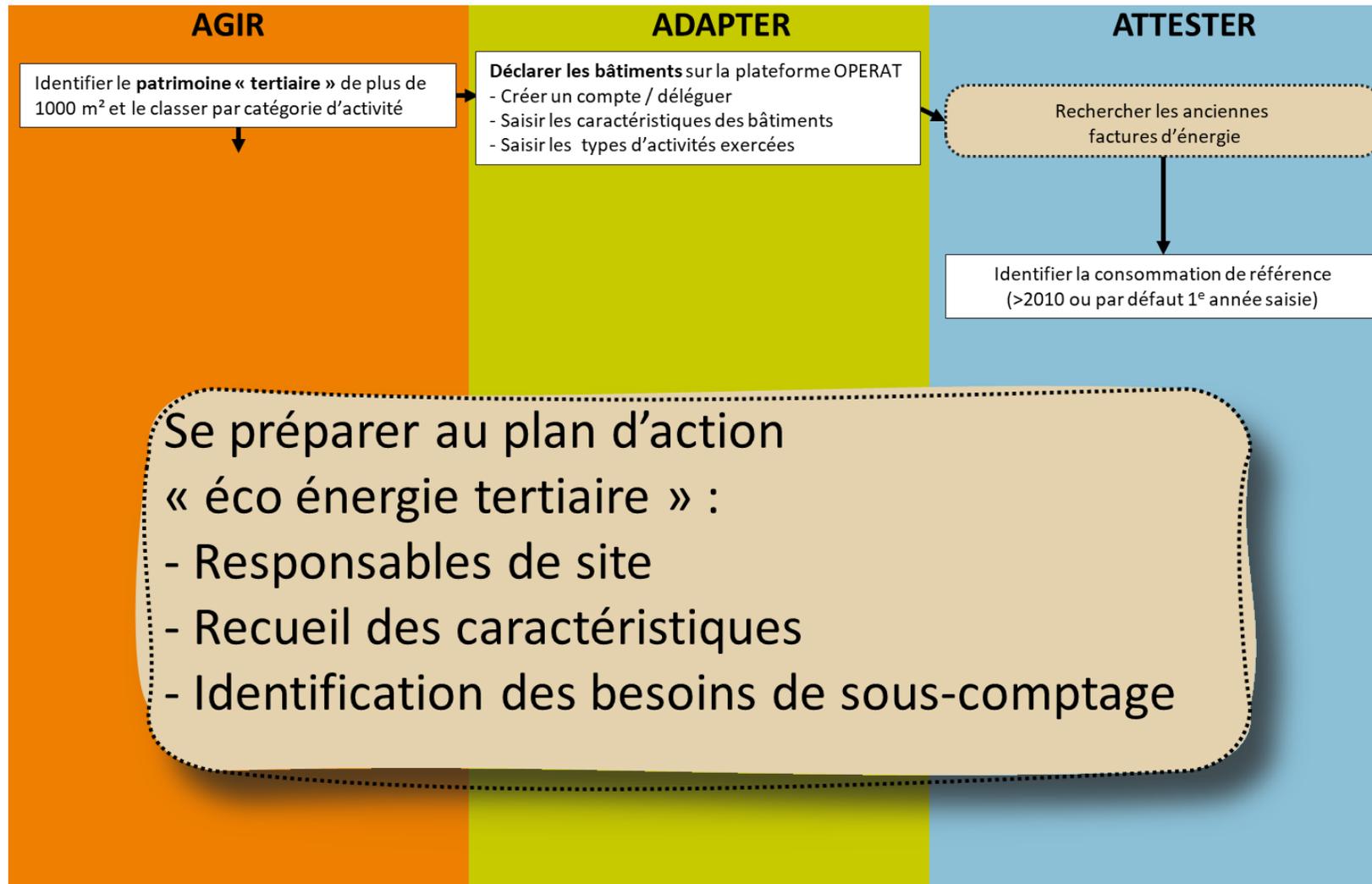
ATTESTER

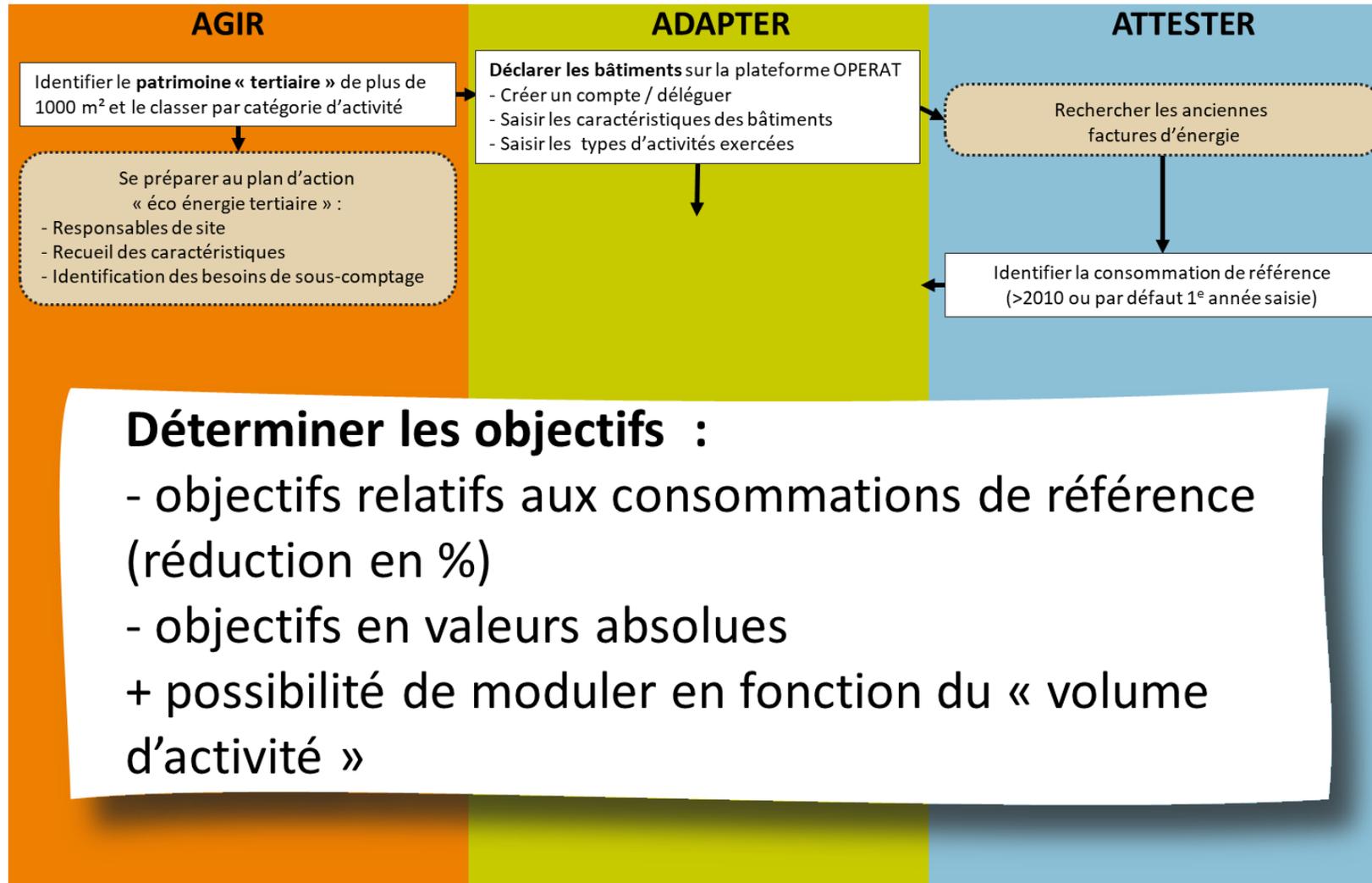
Rechercher les anciennes factures d'énergie

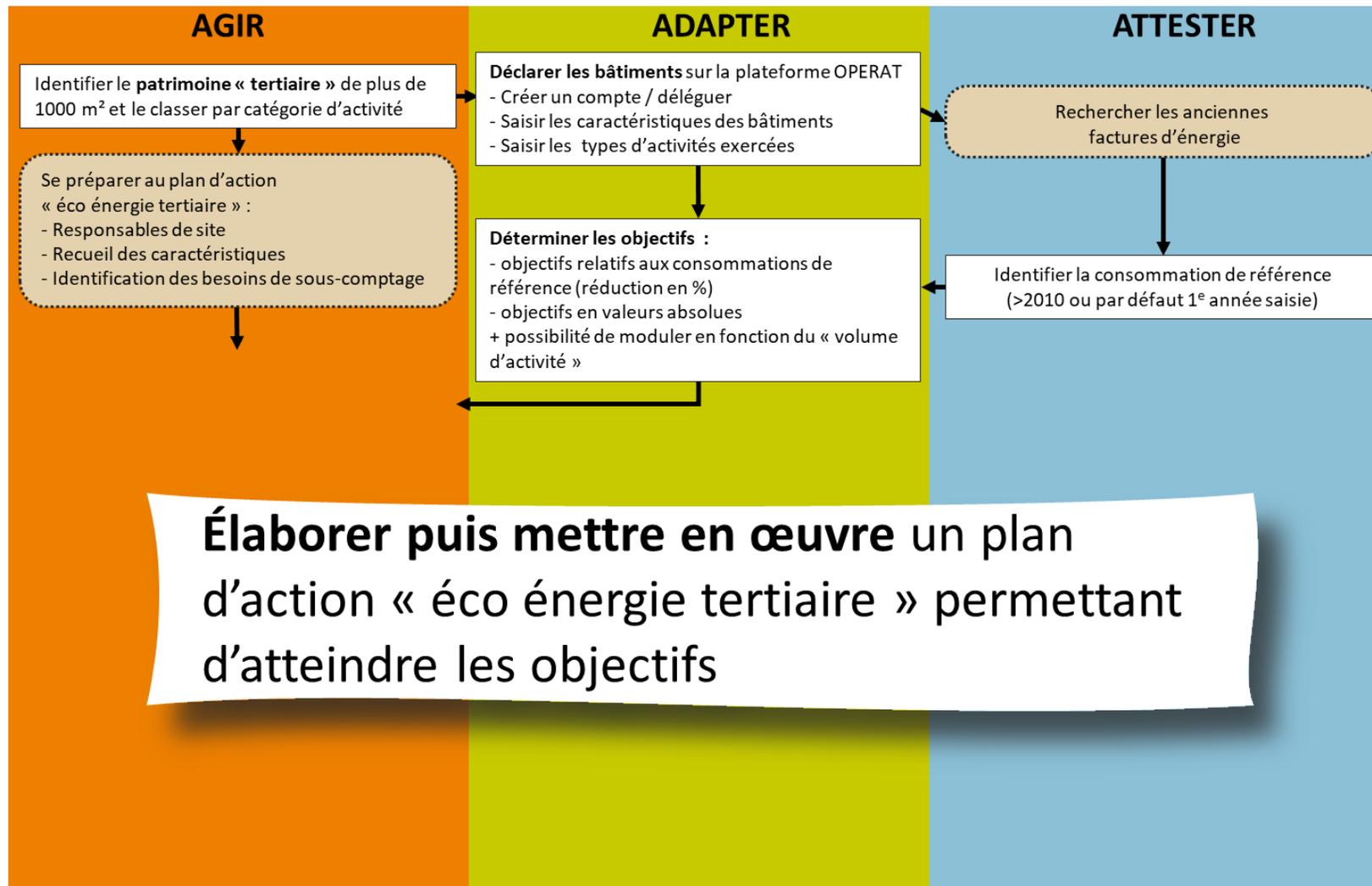
Identifier la consommation de référence (>2010 ou par défaut 1^e année saisie)

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

A





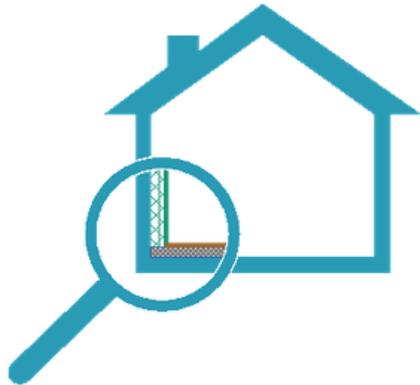


ELABORER ET METTRE EN ŒUVRE UN PLAN D'ACTION

Prendre en compte tous les leviers d'actions :

La consommation énergétique d'un bâtiment dépend notamment :

de la qualité intrinsèque du bâtiment
et de son emplacement



de ses équipements



des usages
par les occupants



ELABORER ET METTRE EN ŒUVRE UN PLAN D'ACTION

Définir des interventions efficaces et adaptées

Réduire les besoins énergétiques

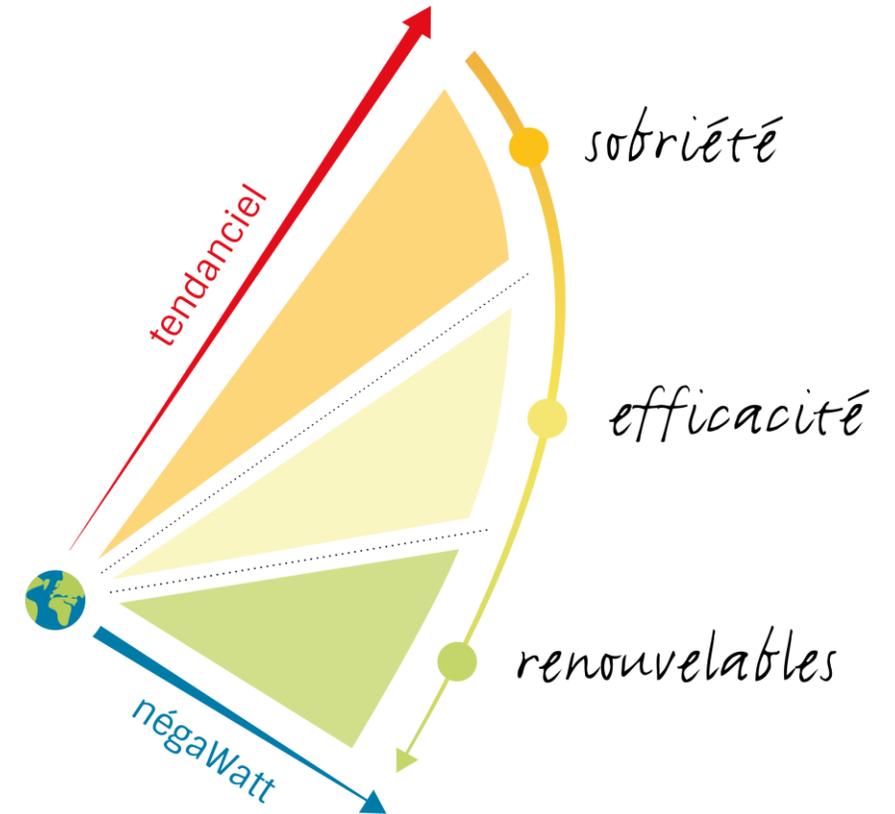
- Actions sur l'enveloppe, l'étanchéité à l'air

Améliorer l'efficacité des systèmes énergétiques

- Chauffage, ECS, Ventilation, Eclairage, Climatisation

Introduire des énergies renouvelables

- Recours aux EnR



©Association négaWatt - www.negawatt.org

ELABORER ET METTRE EN ŒUVRE UN PLAN D'ACTION

Une démarche pas à pas

- Ne pas négliger les étapes amont : organisation, stratégies, diagnostics et études préalables

« 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,...)

ELABORER ET METTRE EN ŒUVRE UN PLAN D'ACTION

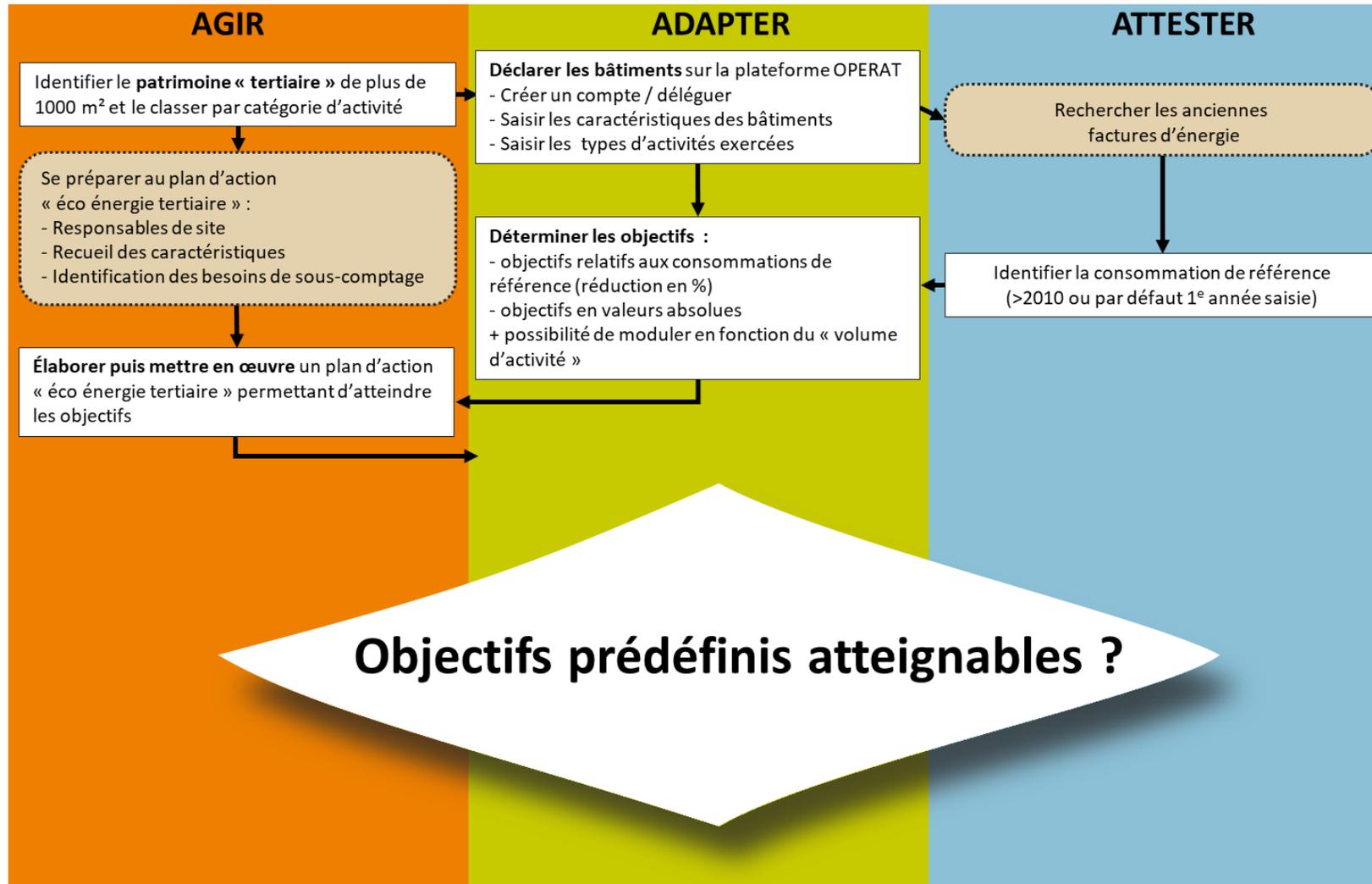
Prioriser les travaux les plus efficaces : « efficacité de l'euro investi »

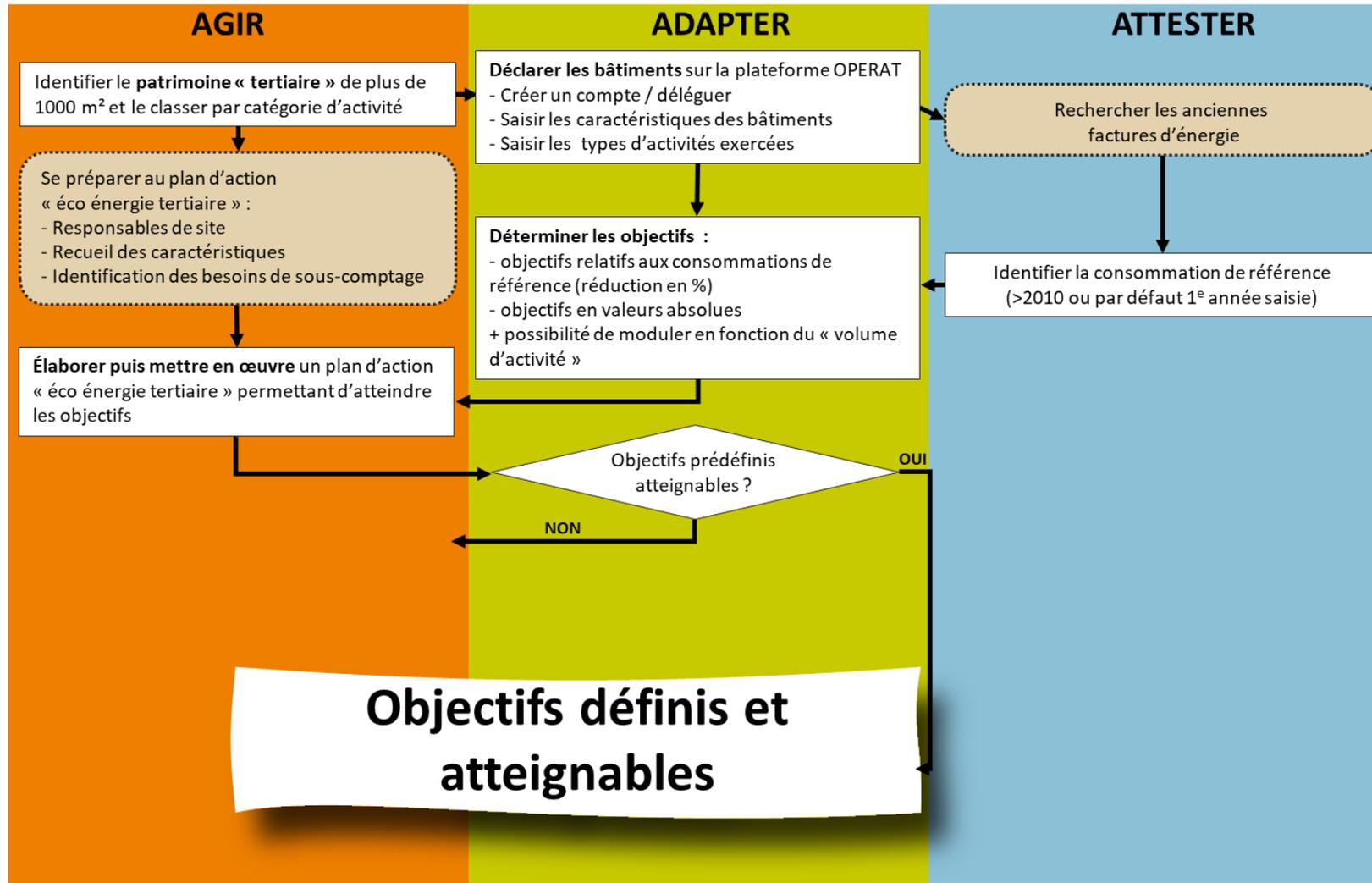
S'adapter à chaque bâtiment :

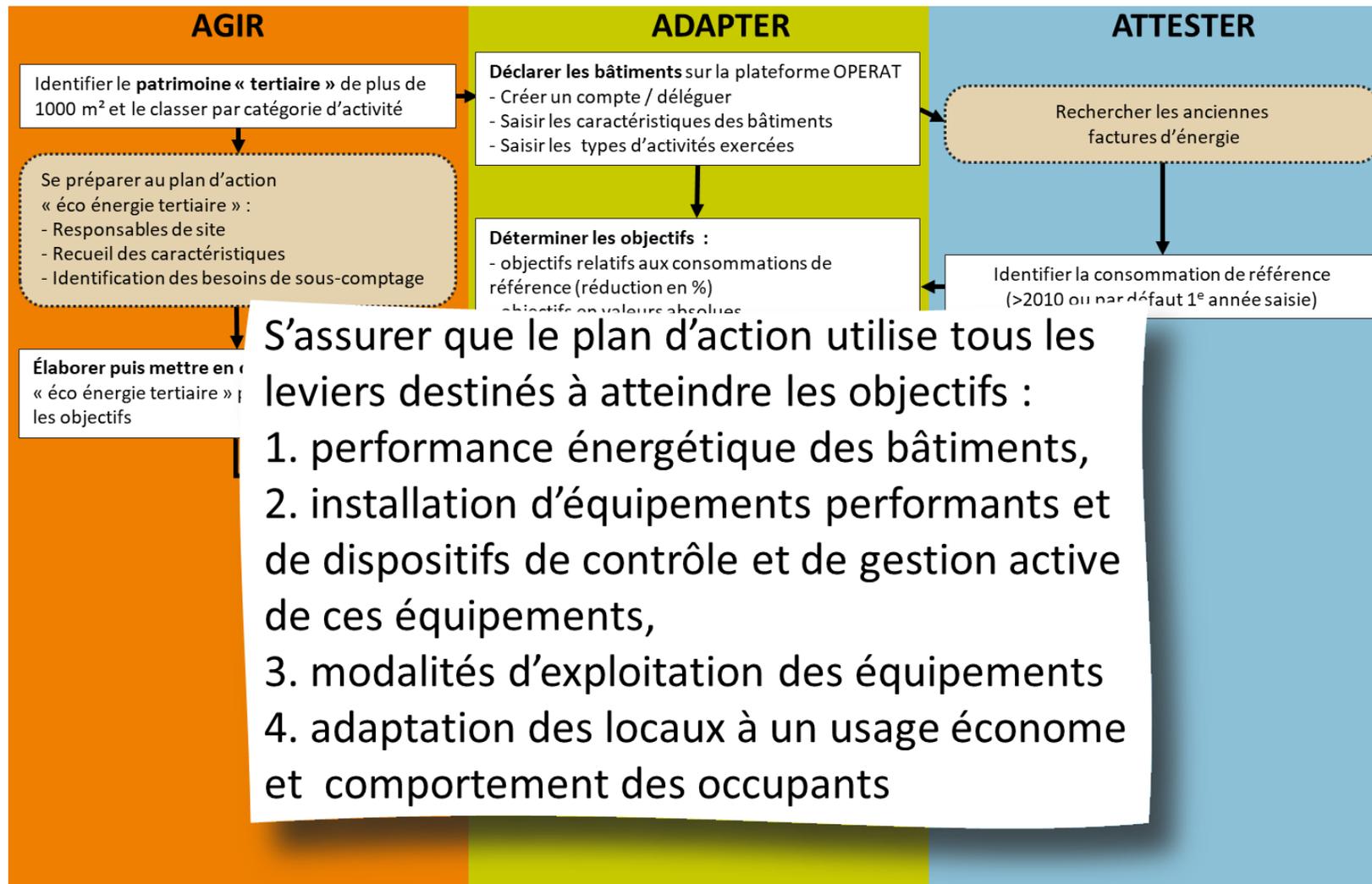
- Implantation, spécificités des bâtis anciens...

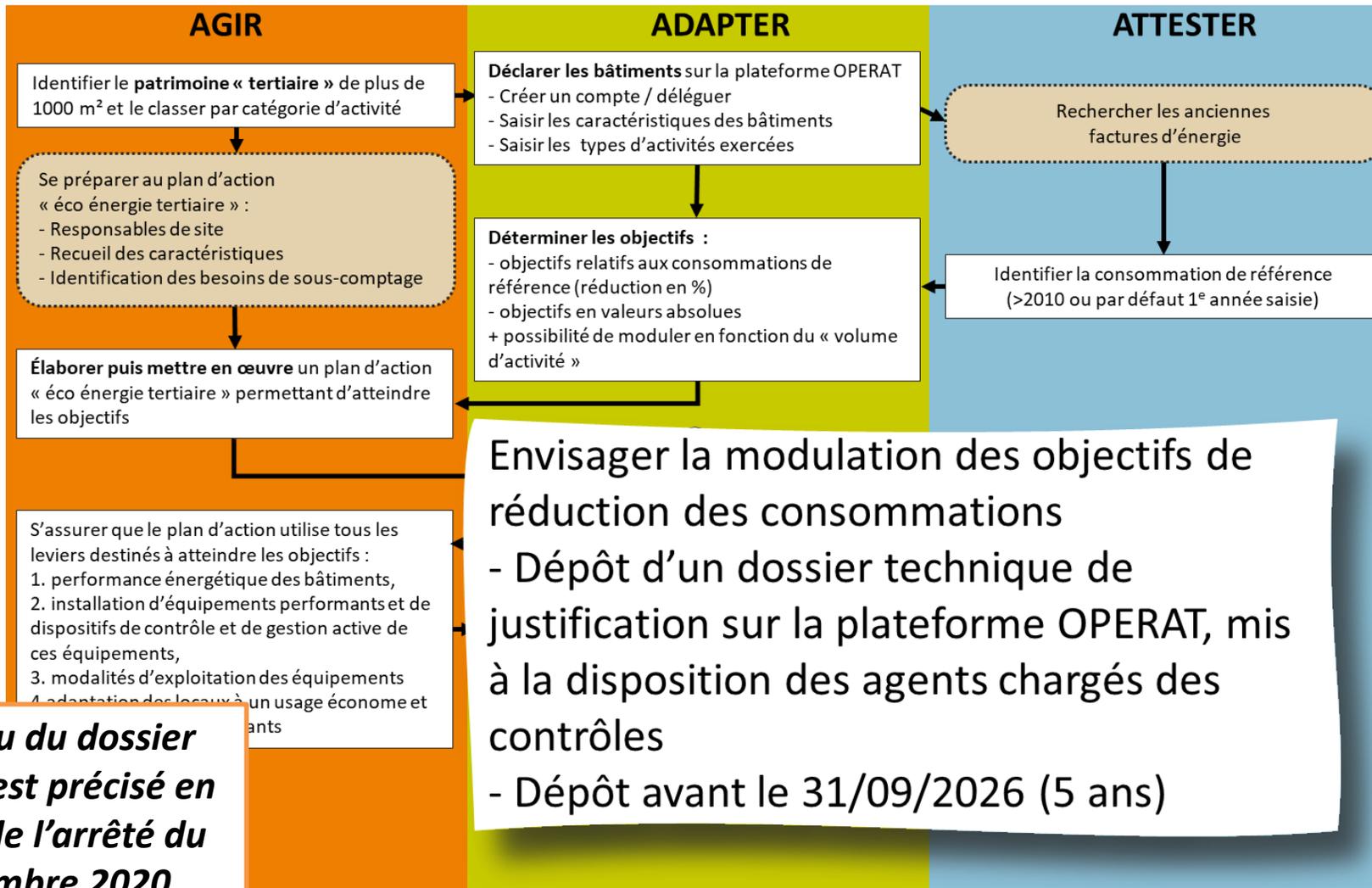
Ne pas oublier les occupants :

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

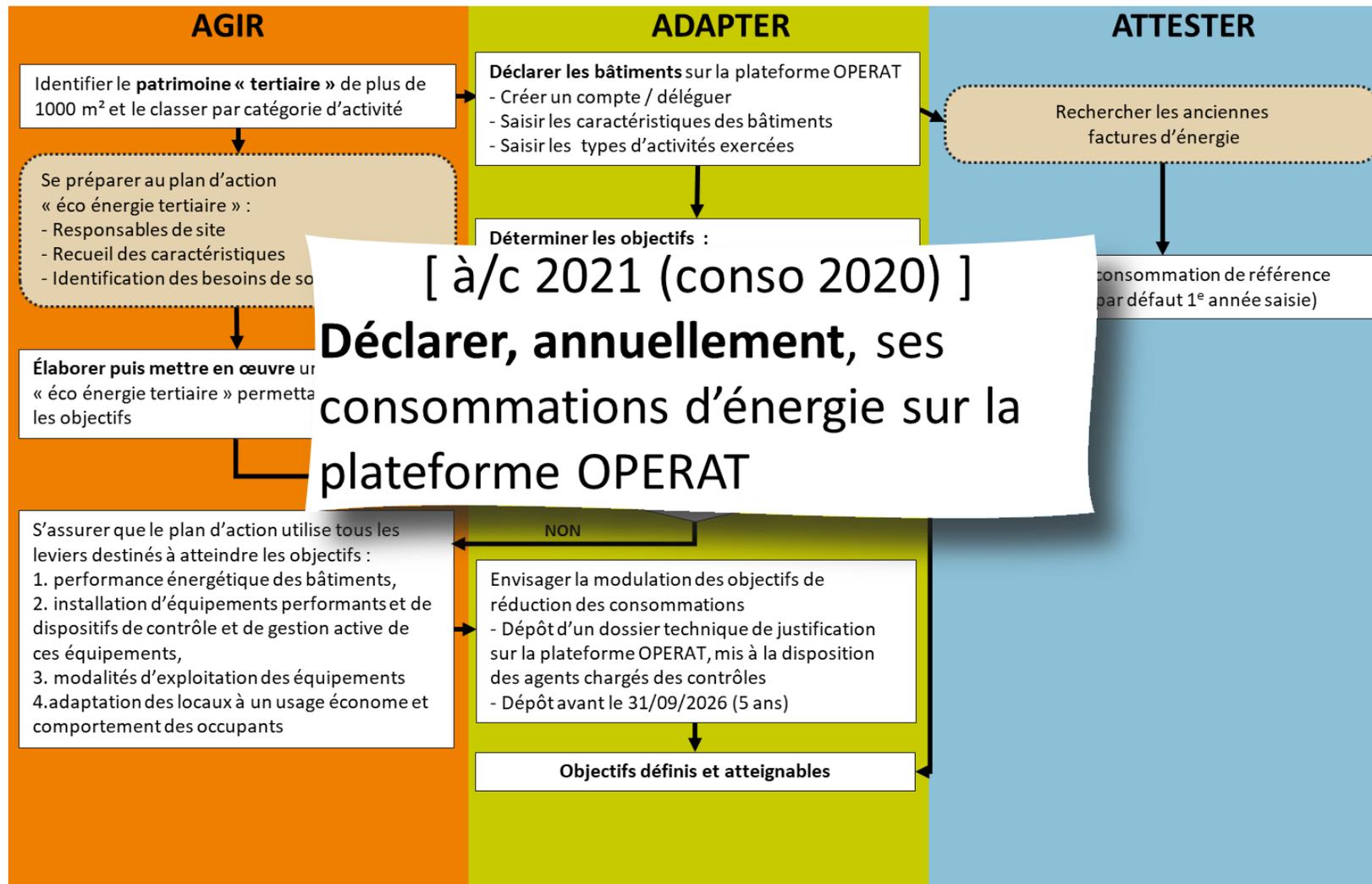


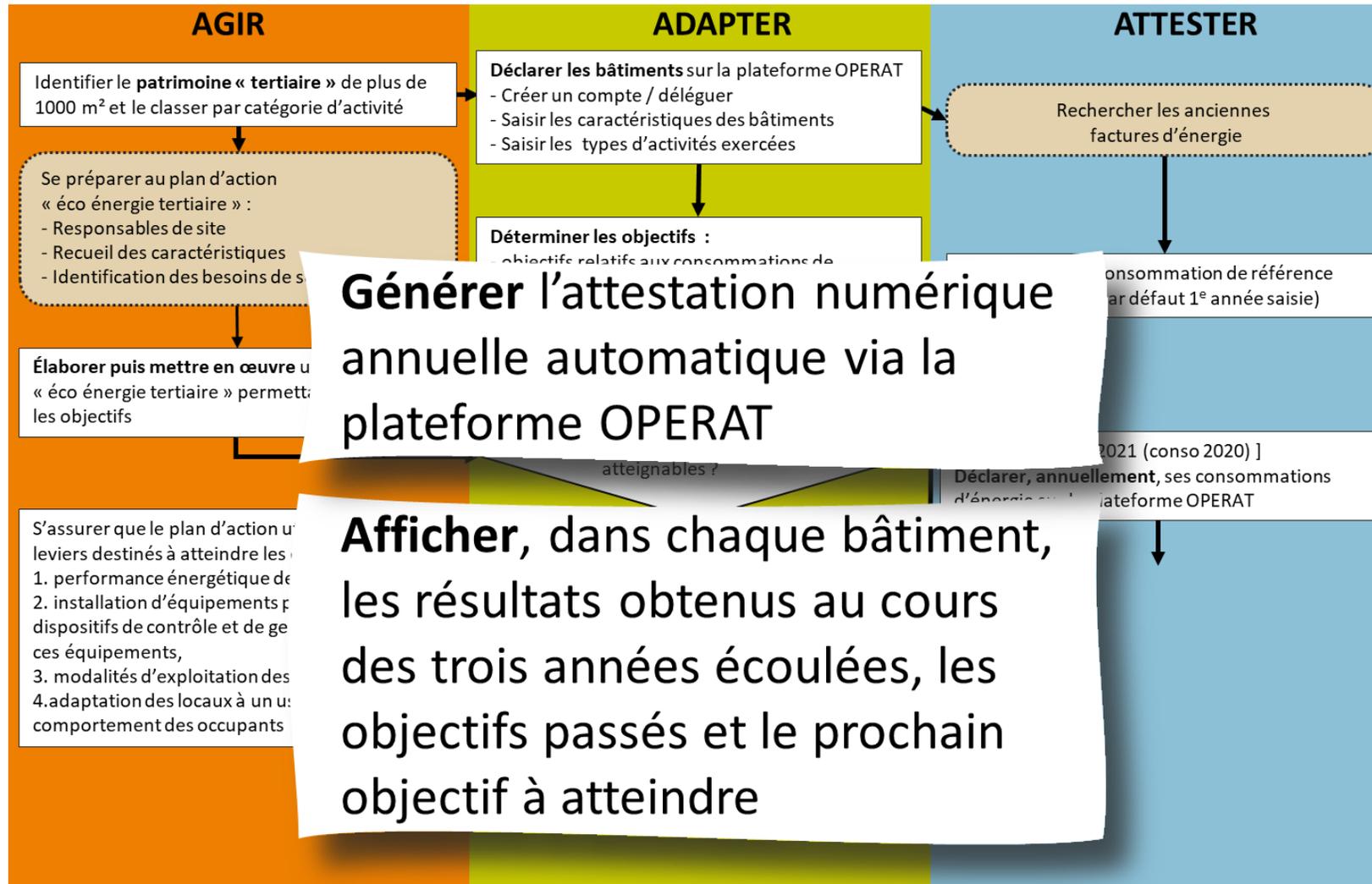


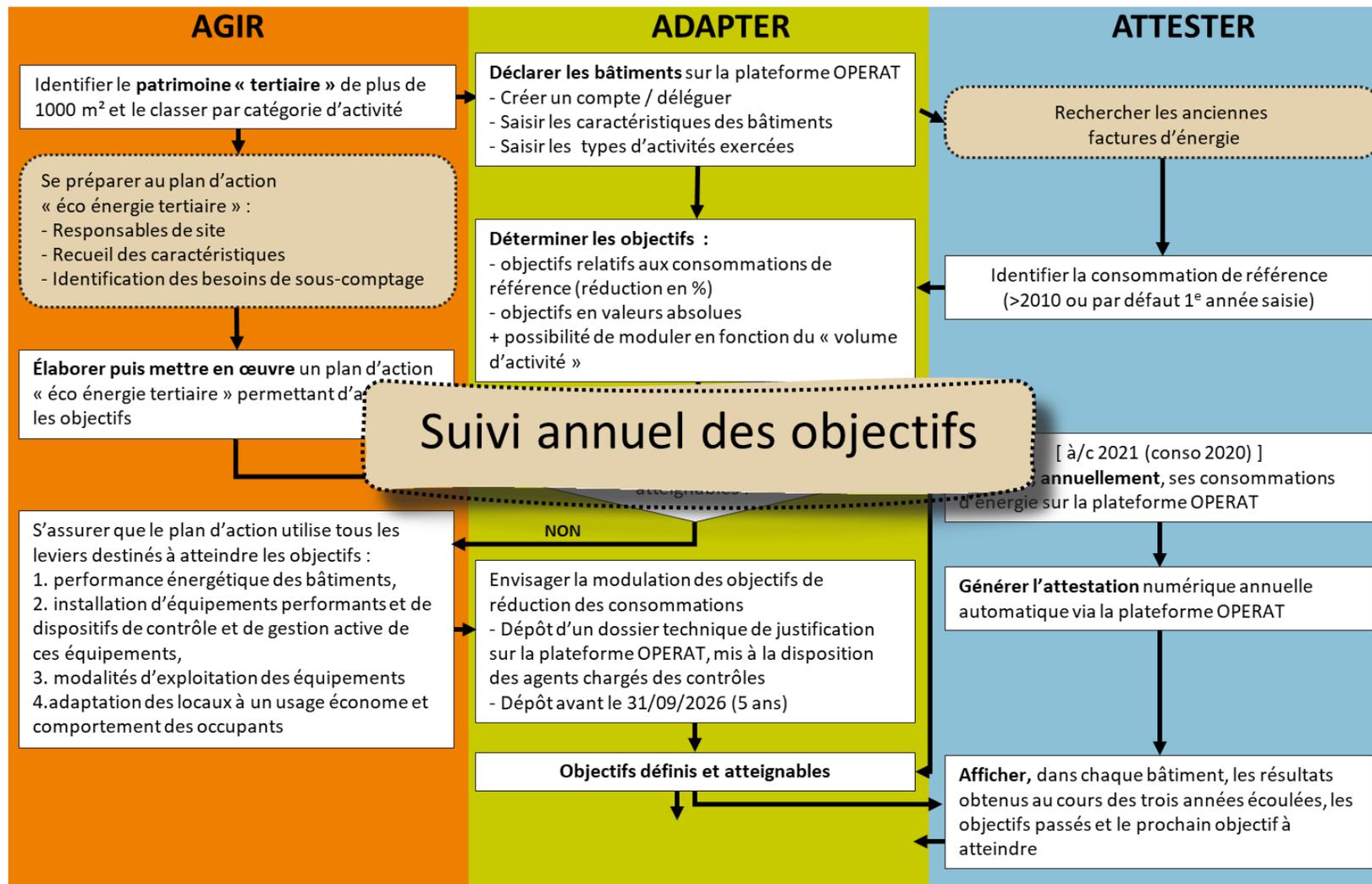


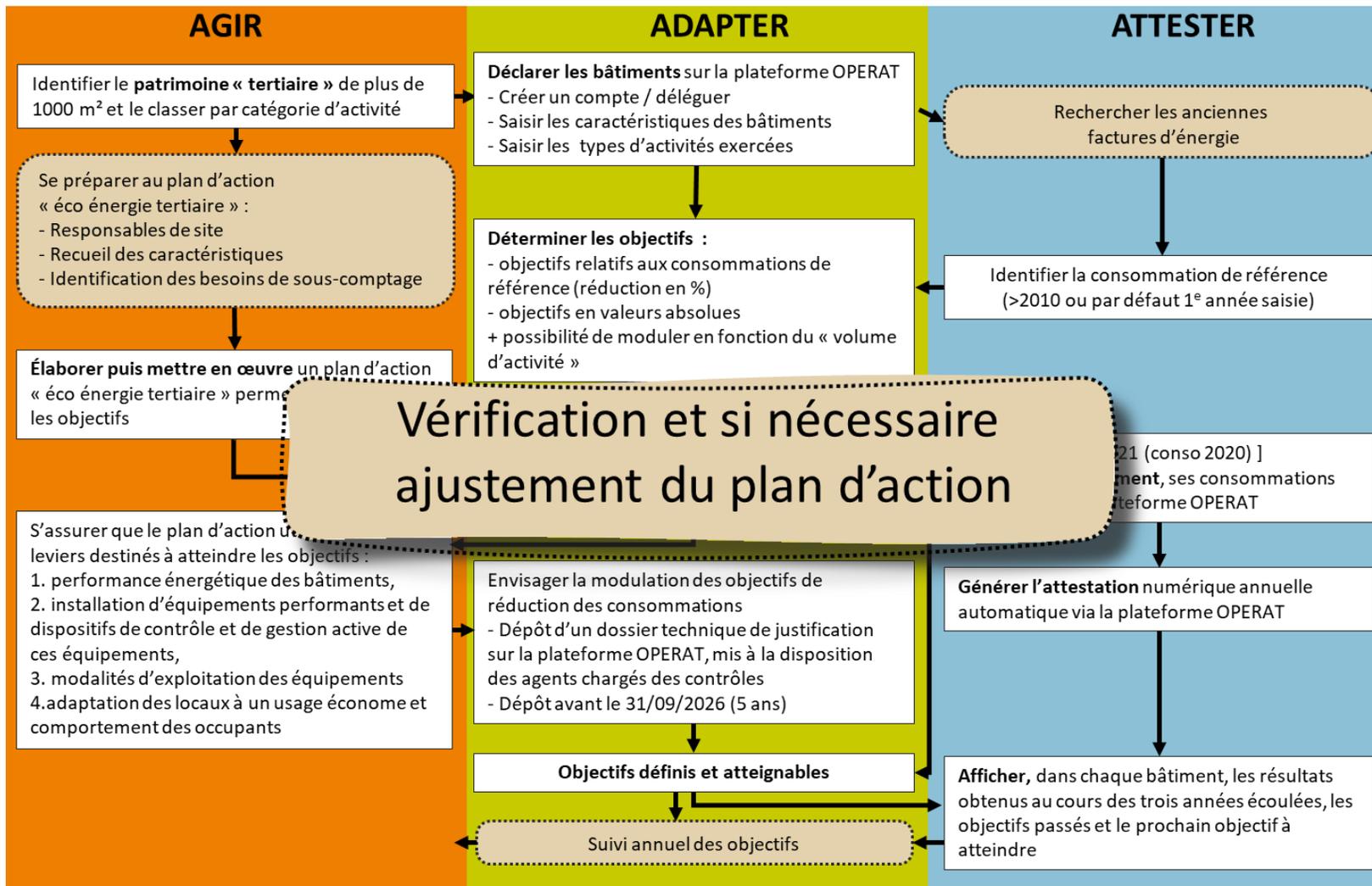


A

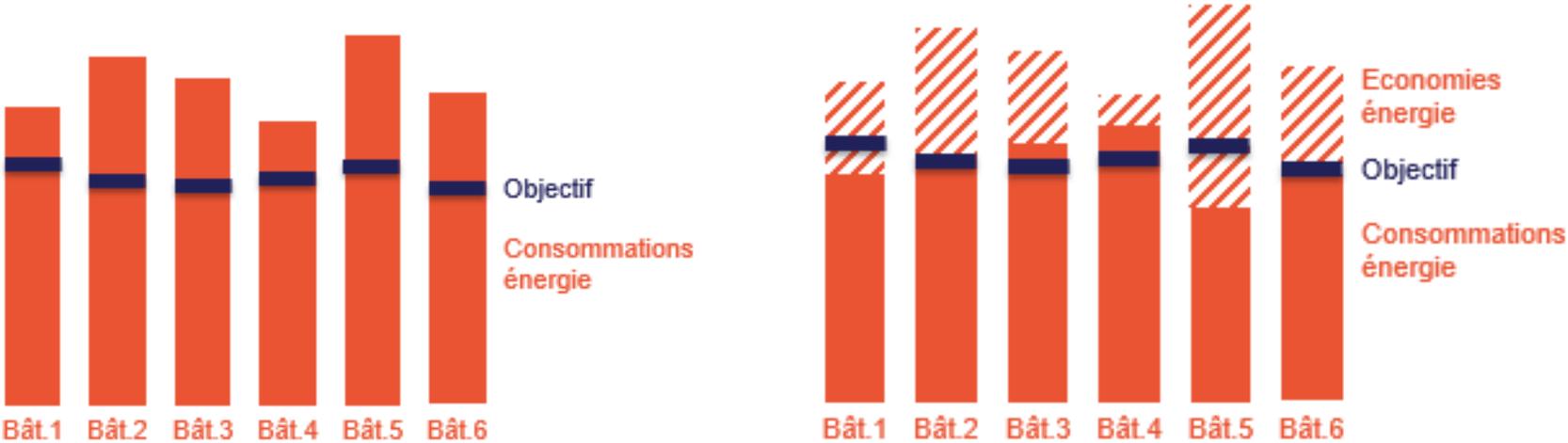




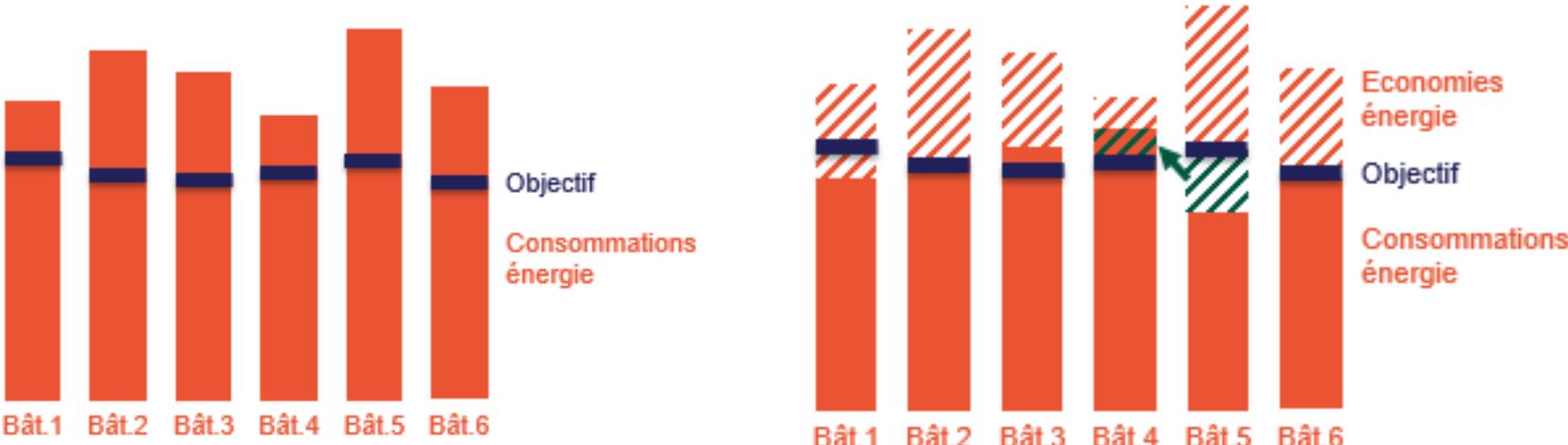




SUIVRE LA STRATÉGIE ET L'AJUSTER



SUIVRE LA STRATÉGIE ET L'AJUSTER



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

Pause

On reprend à 11h30

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

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



Clarification des rôles :

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

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


**Gestion
stratégique de l'actif
immobilier**
–
*Asset
Management*


**Gestion
administrative,
technique et
financière de la
propriété**
–
*Property
Management*


**Gestion
administrative,
technique et
financière de
l'occupation**
–
*Facility
Management*



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



Organiser la gestion immobilière



Connaître le patrimoine



Choisir des objectifs et élaborer une stratégie



Définir et planifier les actions



Conduire les actions



Suivre les évolutions

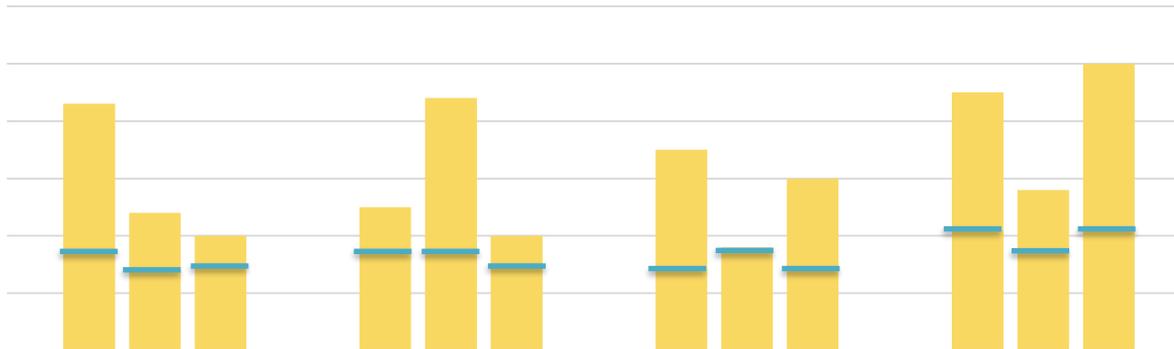
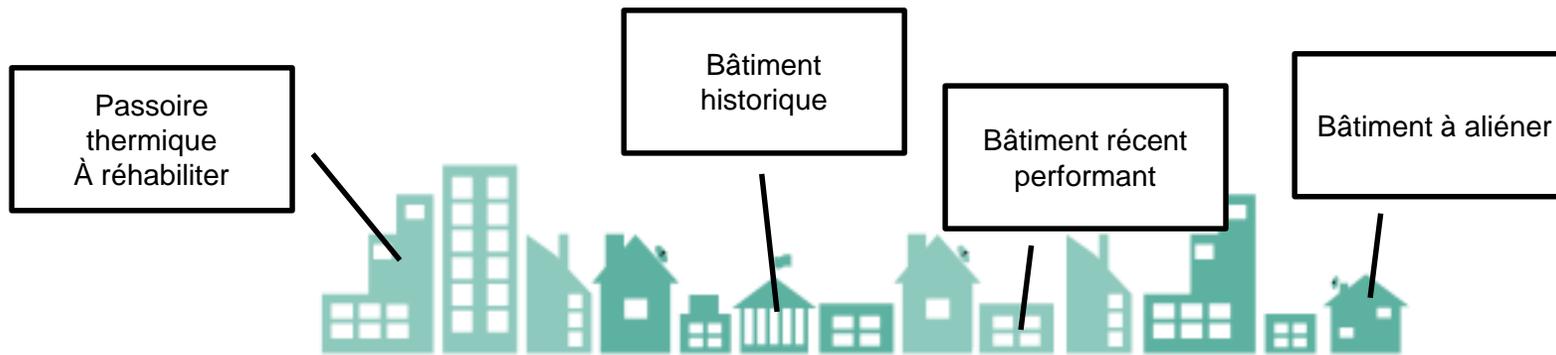
L'INTEGRATION D'ECO ENERGIE TERTIAIRE DANS UNE DÉMARCHE DE GESTION PATRIMONIALE ACTIVE

Quelques constats récurrents :

- **Des performances thermiques moyennes du parc tertiaire trop souvent de médiocre à moyenne**
- **Des équipements chauffage/Ventilation aux performances limitées**
- **Un budget pour l'amélioration énergétique qui ne permet pas de faire face**
- **Un suivi des consommations pas toujours réalisés (ni possible)**
- **Des indicateurs d'évolution du parc bâti inexistant ou non adapté (pas à jour ?)**
- **Un jeu d'acteur complexe autour de la réhabilitation des bâtiments**

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

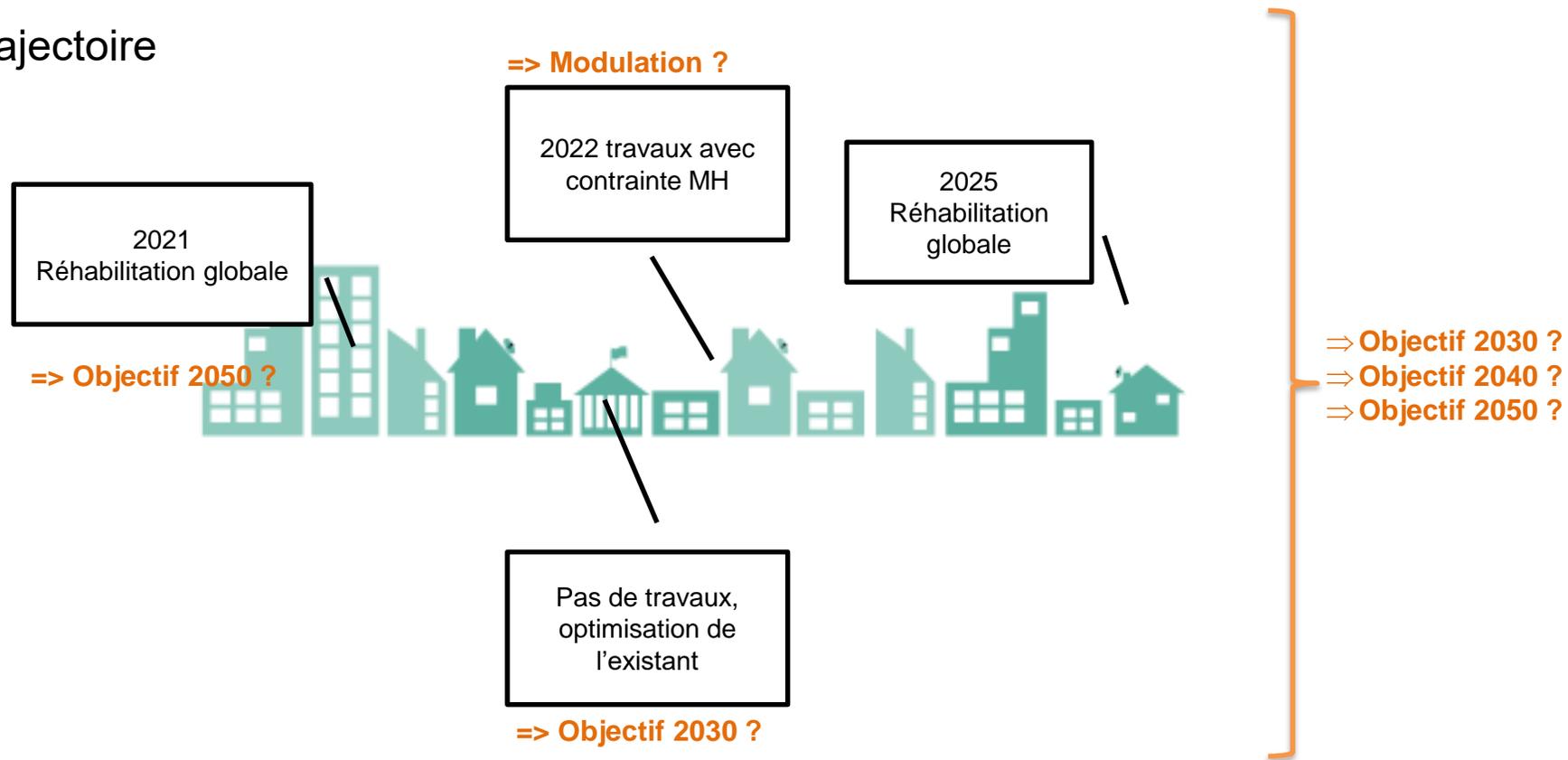
L'importance de la connaissance « 1^{er} niveau » du parc, 1^{er} tri.



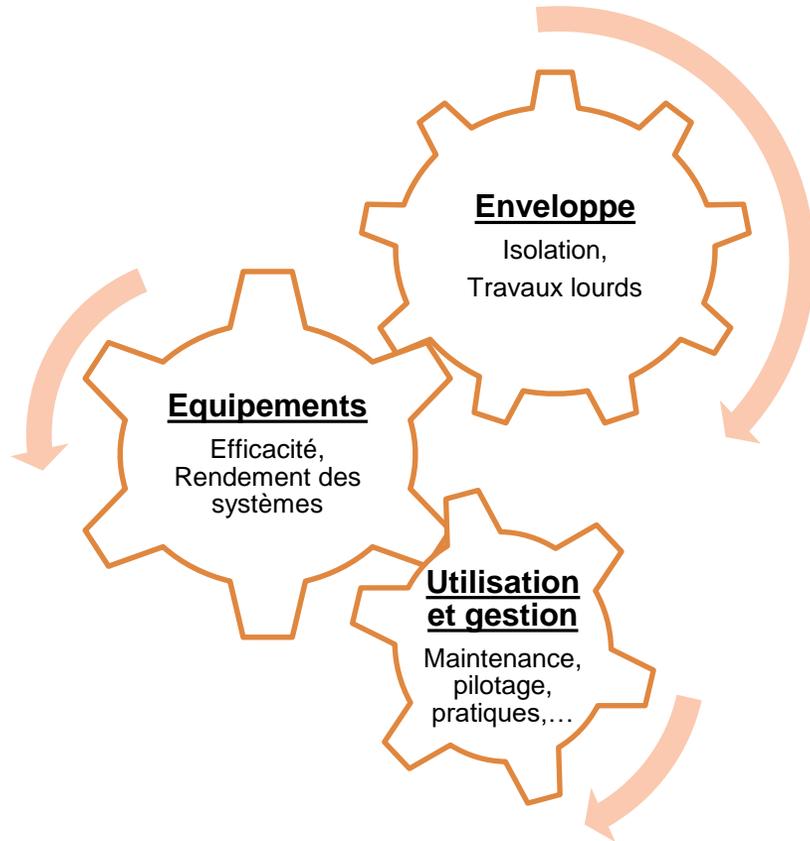
- Besoins en diagnostic ?
- Besoins en travaux (autres qu'énergétique)
- Perspectives d'usage

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

Choix d'une trajectoire



LES LEVIERS D'ACTION



Leviers basés sur investissement importants

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

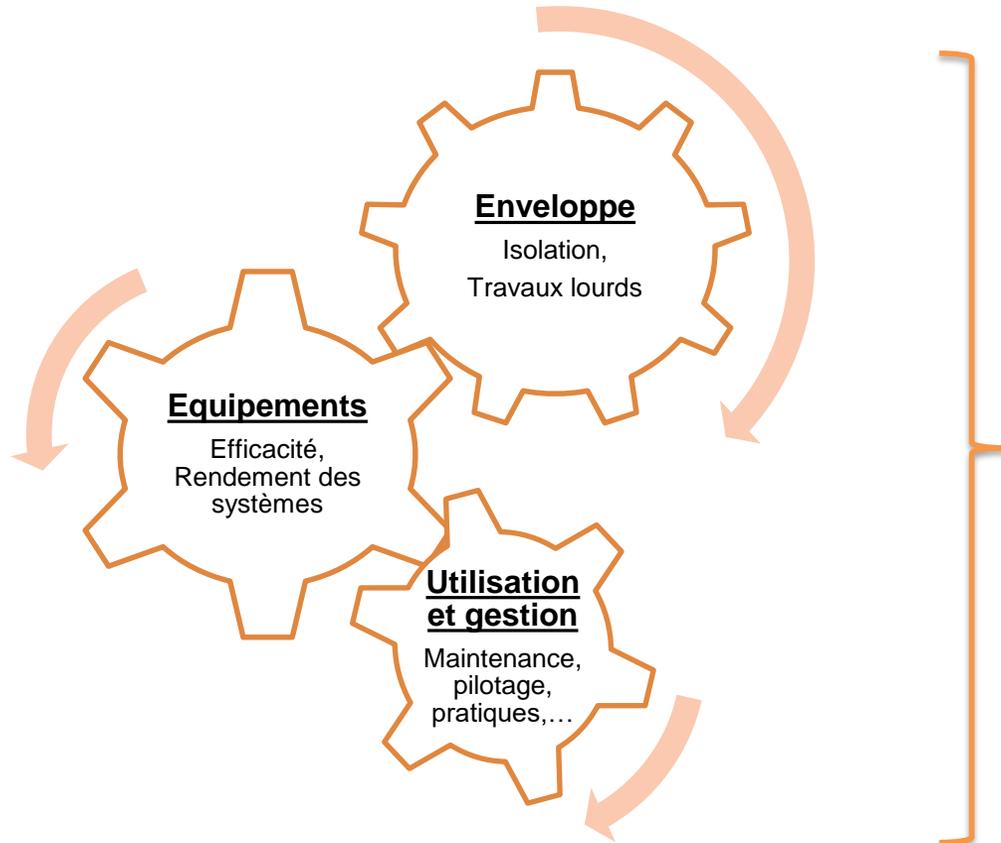
Menés dans le cadre d'une rénovation globale

Leviers d'action à faible investissement

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

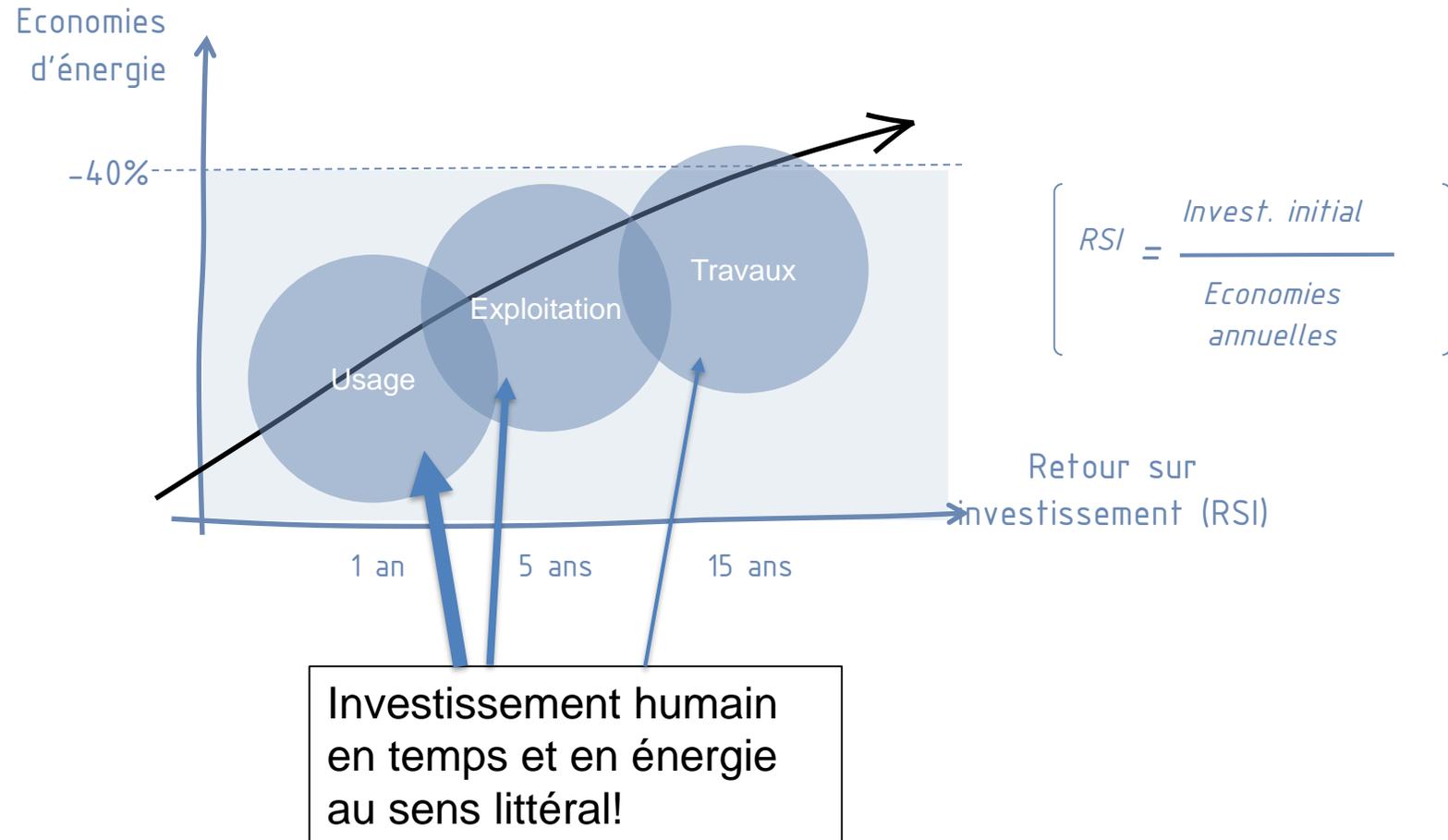
Menés dans le cadre de la gestion courante

LES LEVIERS D'ACTION



- 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

LES LEVIERS D'ACTION



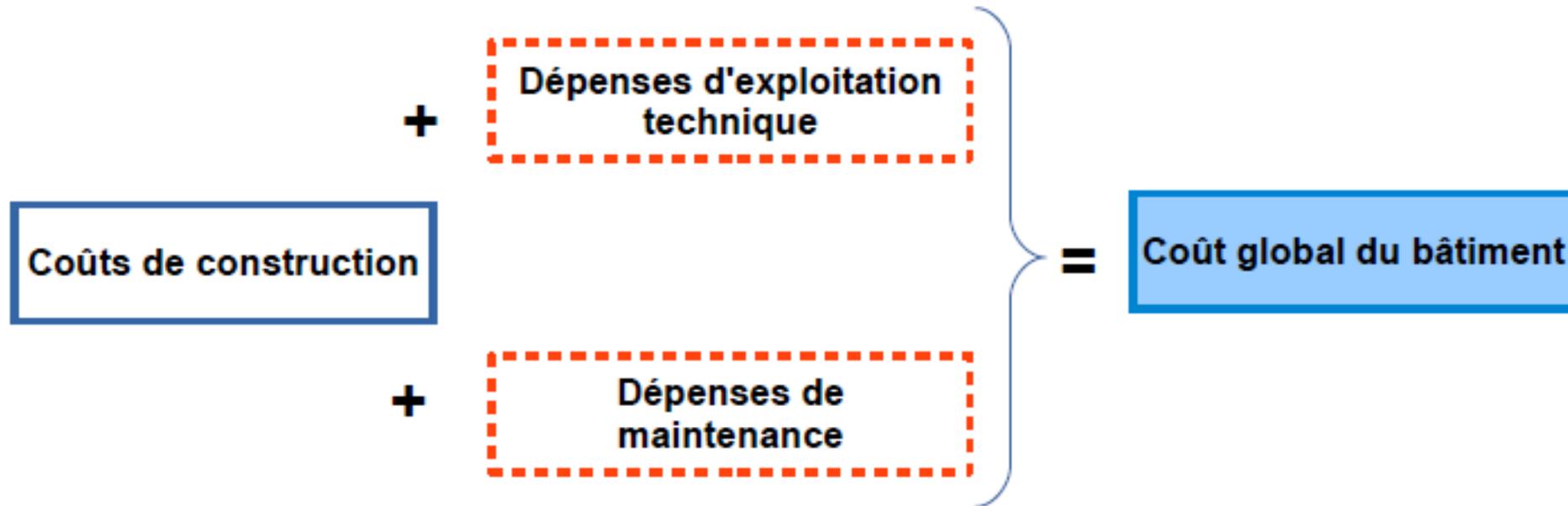
LES LEVIERS D'ACTION A FAIBLE INVESTISSEMENT

Quelques exemples

chauffage	éclairage	ventilation	isolation  du bâti	électricité spécifique	eau chaude et eau froide
vérifier les températures par la mesure (outils enregistreurs)	agir sur le temps de fonctionnement (détecteurs de présence, etc.)	agir sur le temps de fonctionnement (horloges programmables, etc.)	agir sur le confort en limitant les entrées d'air	supprimer les veilles (mise en place de coupe-veilles, horloges, etc.)	ajuster le débit et le vérifier par la mesure
agir sur la régulation	opter pour des technologies plus performantes (LEDs par exemple)		opter pour des matériaux performants	sensibiliser les utilisateurs	agir sur les systèmes avec le gestionnaire du bâtiment
sensibiliser les utilisateurs					lutter contre les fuites et usages inutiles

Source : « kit élu » de la DHUP

RAISONNER EN COUT GLOBAL, POUR PLUS DE PERFORMANCE



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

SUIVRE RÉGULIÈREMENT LA DÉMARCHE

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

Conclusion :

Operat permet de suivre l'évolution des consommations en lien avec le vieillissement du parc et les évolutions des usages sont renseignées donc les dérives naturelles sont en principe prises en compte.



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

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 niveau 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.



Merci de votre attention !

Questions / Réponses

NOS CONTACTS



<https://www.cerema.fr/fr/actualites/decret-eco-energie-tertiaire-lancer-dynamique-eco>



Julien Borderon

Responsable du groupe Bâtiment, Construction, Immobilier

Direction Territoriale Est

Julien.borderon@cerema.fr



<https://www.planissimmo2050.fr/>



Valérie Douillet

Chargée de développement

planissimmo@institut-negawatt.com



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Cerema

CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

Merci de votre participation