

# Comment engager la transition énergétique de mon patrimoine immobilier tertiaire et industriel ?



# INTERVENANTS

**Anne DELAUNAY-  
VERNHES**

Responsable département  
réhabilitation,  
construction, innovation  
DRIEA IDF  
[anne.delaunay-  
vernhes@developpement  
-durable.gouv.fr](mailto:anne.delaunay-vernhes@developpement-durable.gouv.fr)



**Alexandre SEVENET**

Président  
NEPSEN  
ATEE Ile de France  
[alexandre.sevenet@nepesen.fr](mailto:alexandre.sevenet@nepesen.fr)



**Pierre-Olivier VIAC**

Chef de projet  
développement durable  
CCI Paris Ile de France  
ATEE Ile de France  
[po.viac@essonne.cci.fr](mailto:po.viac@essonne.cci.fr)





Contexte francilien



Le décret tertiaire : Qui est concerné ? Quelles obligations ?  
Comment y répondre ?



Les pistes de mise en œuvre des économies d'énergie



Les outils et les aides financières pour passer à l'action  
rapidement

# CONTEXTE

RÉDUIRE LA FACTURE ÉNERGÉTIQUE DU PARC BÂTI

**Le facteur 4 : Diviser par 4 les émissions moyennes d'un français d'ici 2050.**  
Passer de environ 2 tonnes de CO2 par français par an à **500 kg**

- Pour le parc bâti :



# PROGRAMME

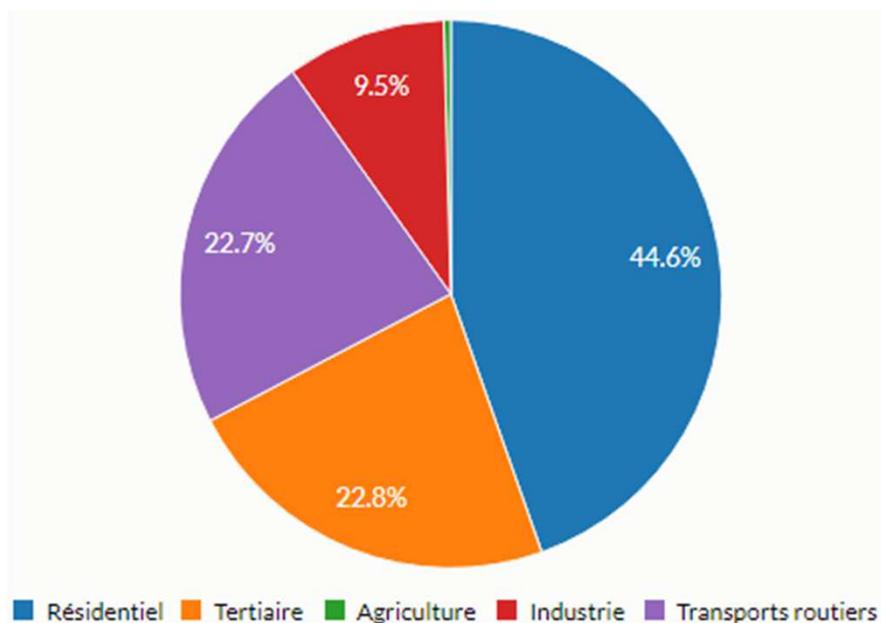


Contexte francilien

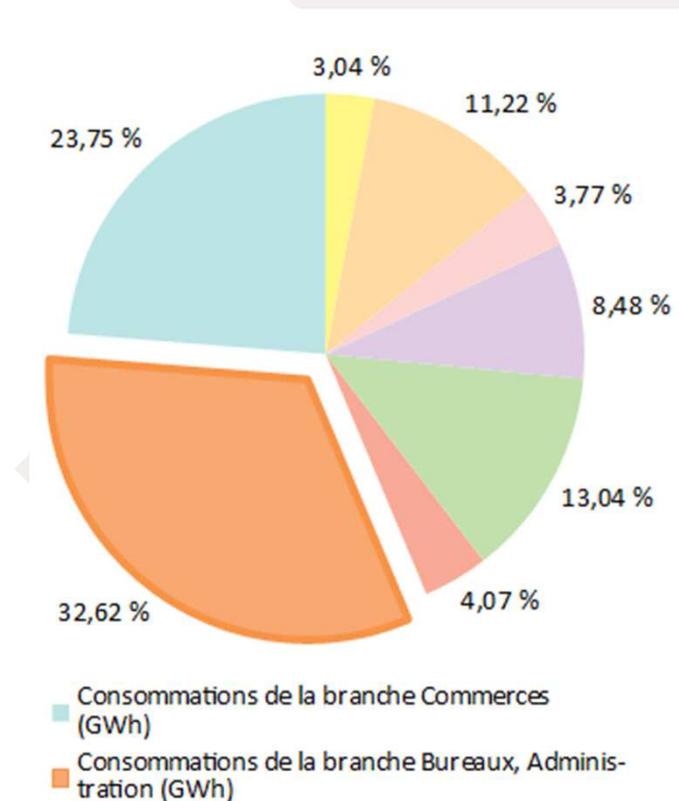


### ■ 2ème secteur consommateur d'énergie en île-de-France

Consommations énergétiques par secteur  
(Source : ENERGIF)



Répartition dans le secteur tertiaire

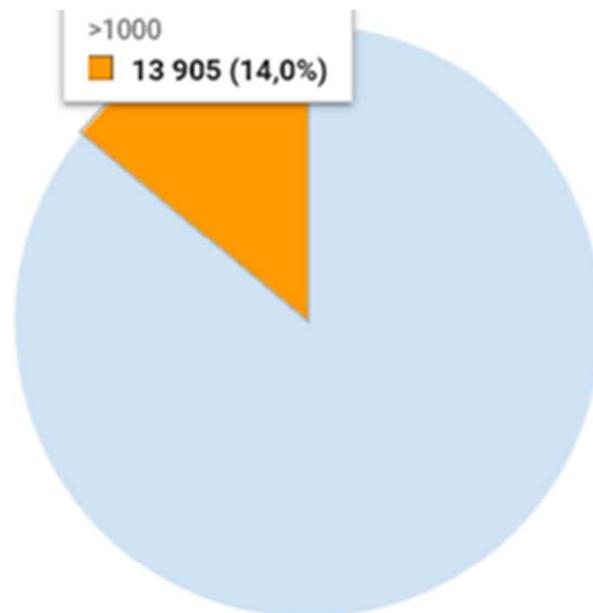


# CONTEXTE IDF

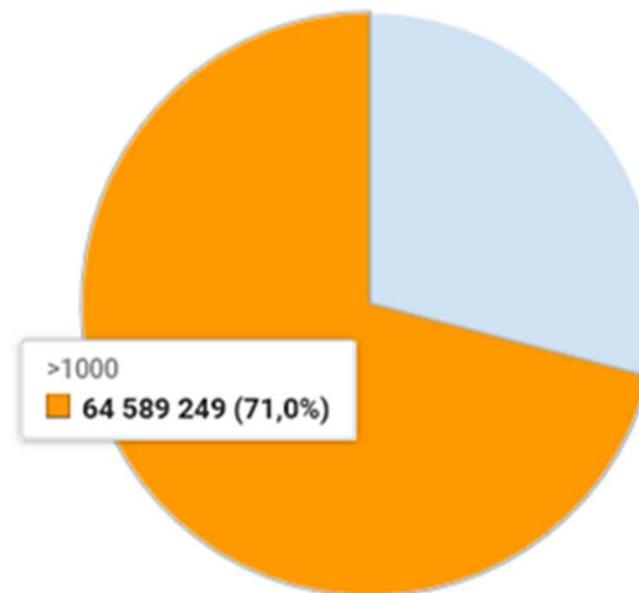
## REPARTITION DES BÂTIMENTS ET DES SURFACES CONCERNÉES PAR LE DÉCRET

- Un petit nombre de bâtiments représente la majorité des surfaces

Part de bâtiments concernés par les obligations d'actions de la loi Elan art.175



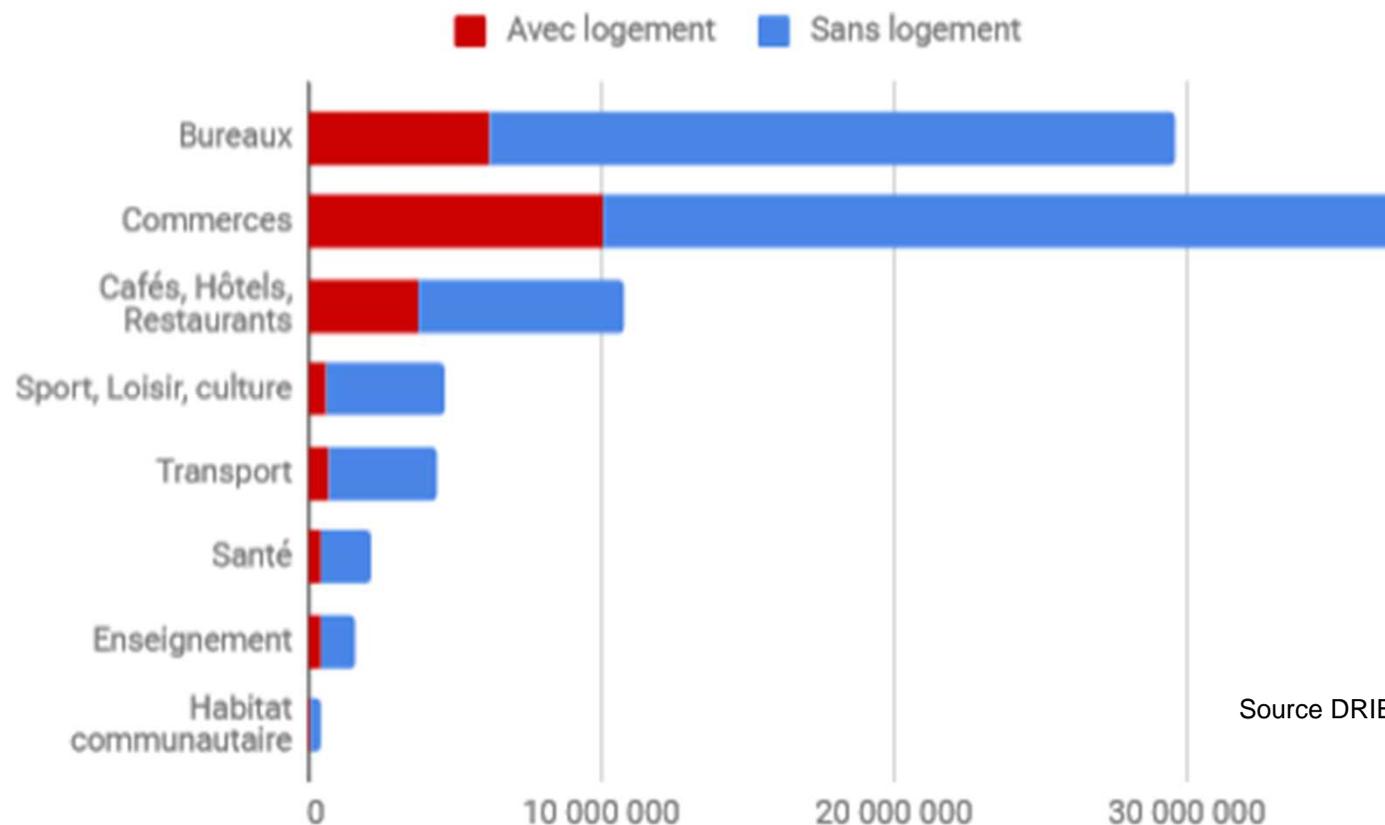
Part de surfaces concernées par les obligations d'actions de la loi Elan art.175



Source DRIEA BâtiStato

- Les propriétaires et/ou bailleurs ou occupants de bâtiments de bureaux et commerces constituent la part majoritaire des assujettis

Surface tertiaire en m<sup>2</sup> selon l'usage (colonne Tertiaire)



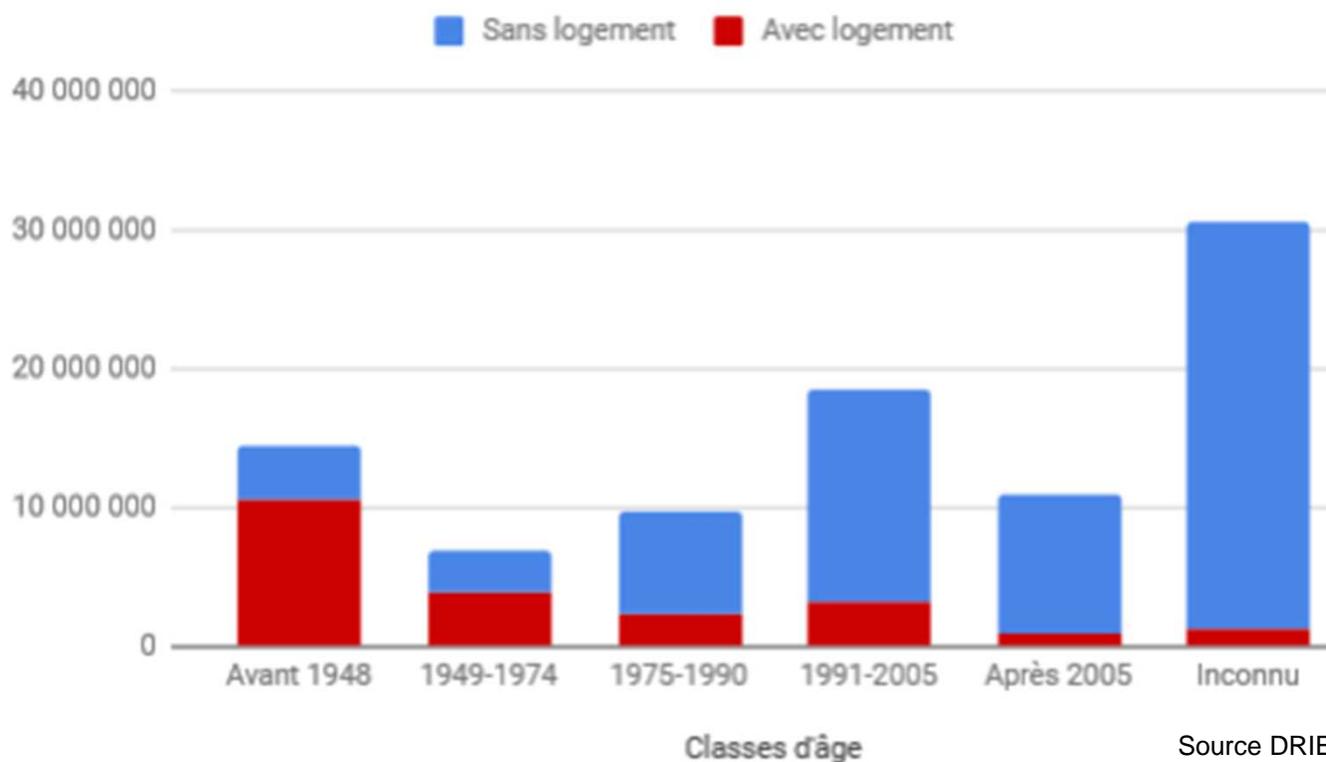
Source DRIEA BâtiStato

## CONTEXTE IDF

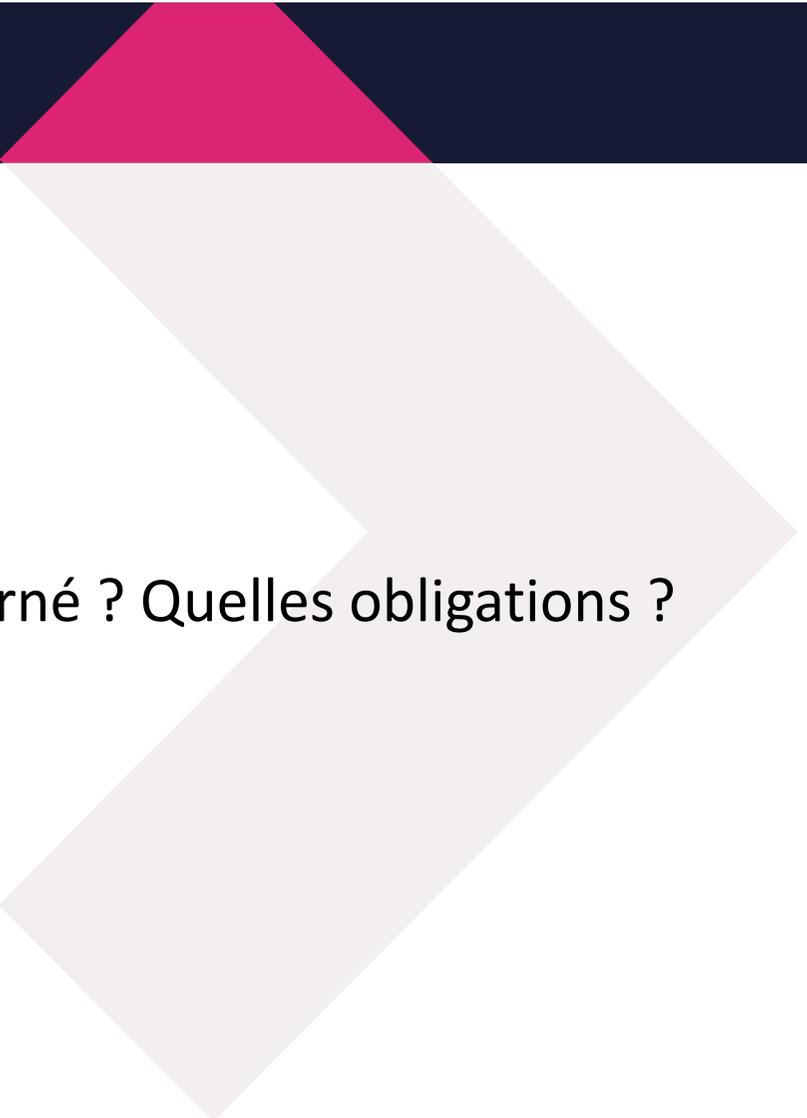
### RÉPARTITION DES SURFACES PAR ÂGES DES BÂTIMENTS

- Des bâtiments tertiaire en partie à usages mixtes et majoritairement construits avant les réglementations thermiques efficaces
- Et des bâtiments « neufs »

Surface tertiaire cumulée selon la période de construction



Source DRIEA BâtiStato



◆ Le décret tertiaire : Qui est concerné ? Quelles obligations ?  
Comment y répondre ?

## Plus exactement :

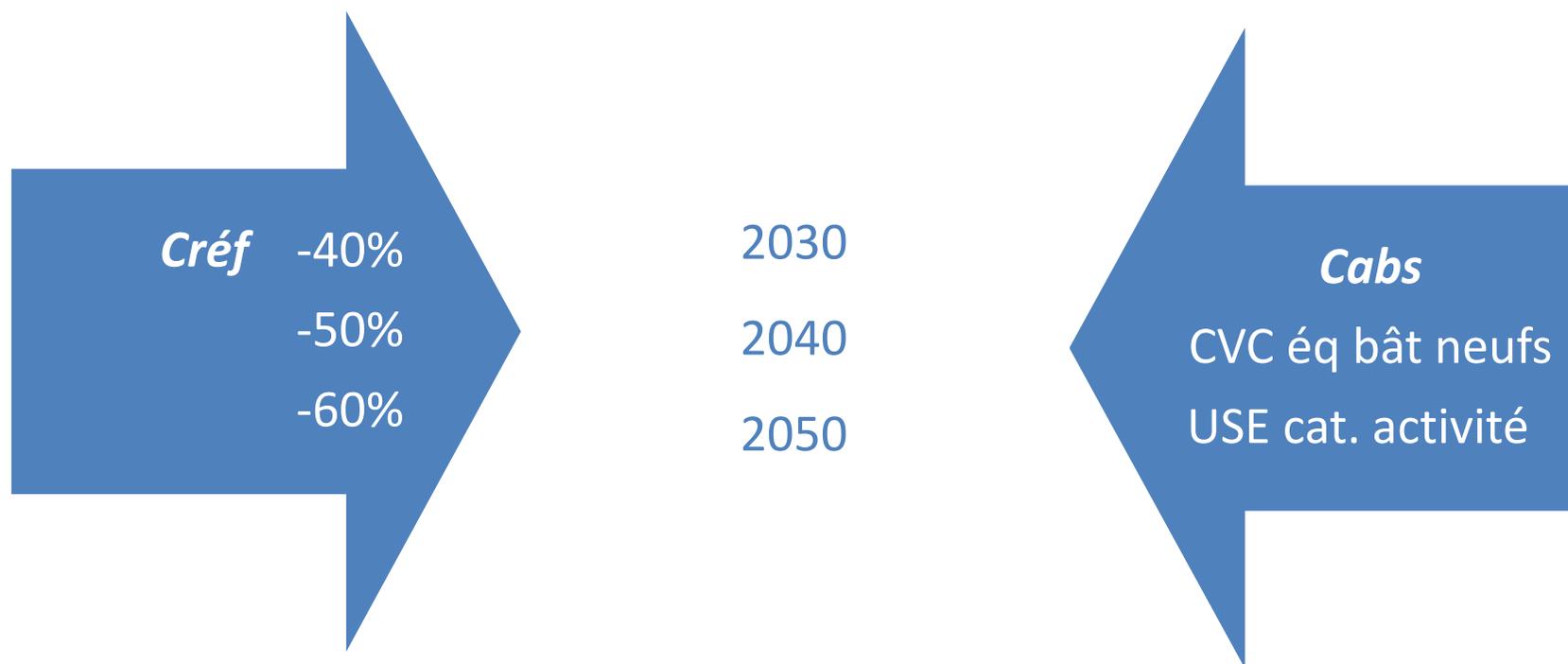
« Obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire »

⇒ Moyens ET Résultats

⇒ Energie finale Tous Usages

⇒ Tertiaire au sens large

## DES OBJECTIFS [AMBITIEUX]



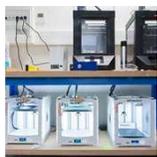
*Évaluation au plus tard les 31/12/2031, 2041, 2051...*

# DES CIBLES LARGES



Bâtiment, partie de bâtiment,  
ou ensemble de bâtiments

S<sup>2</sup> plancher >1000m<sup>2</sup>



Activités tertiaires marchandes ou non  
+ locaux connexes

## Exclusions :

- ~~Livrés après le 24/11/2018 (publication loi Elan)~~
- PC précaires
- Lieux de culte
- Défense, Sécurité civile, sûreté intérieure
- Et bien sûr, bâtiments agricoles, industriels ou résidentiels, sauf si activités tertiaires sur parties de bâtiment > 1000m<sup>2</sup>

# UN JEU D'ACTEURS [À CLARIFIER]

## Agissent

- Public et privé
- Propriétaires (inclus copropriétés)
- « *le cas échéant* » Preneurs à bail « *selon leur responsabilité respective en fonction des dispositions contractuelles régissant leurs relations* »
- Ou délégataires (prestataires ou gestionnaires de réseau)

## Contrôlent

- Préfet (*du site*)
- Gestionnaire de la plateforme numérique (Ademe)

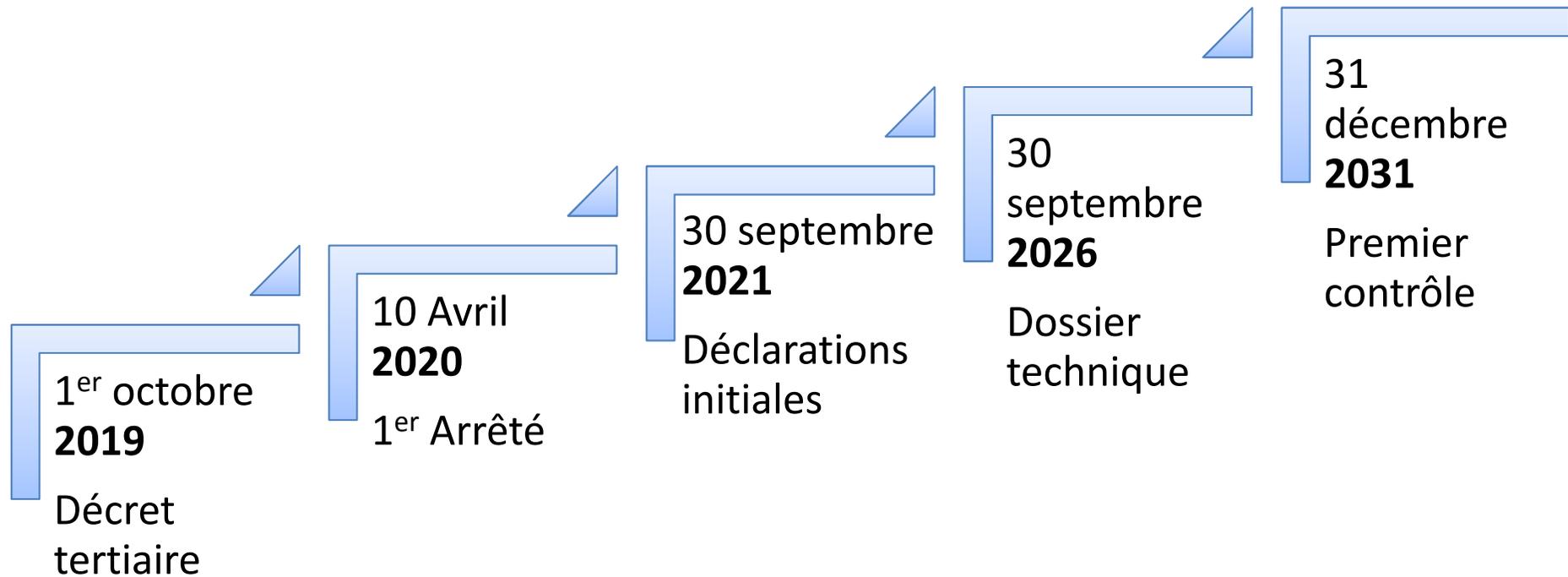
## **OBLIGATOIRES**

- Déclarations : activités, S<sup>2</sup>, consommations annuelles par type d'énergie
- Affichage attestation annuelle (énergie et carbone)
- Atteinte de l'un des deux objectifs (éventuellement modulé)
- Si objectif pas atteint (2031) : programme d'actions sur tous les leviers
  - Enveloppe des bâtiments & Equipements / Gestion Technique
  - Mais aussi... Maintenance – Exploitation, Usage - comportement

## **FACULTATIVES**

- Déclarations : année de référence et consommations de référence par énergie, indicateurs d'usage, consommations recharge véhicules électriques
- Dossier technique avec programme d'actions et justification de modulations

# UN PLANNING [PAS SI CONFORTABLE]



## CONSOMMATION DE RÉFÉRENCE

- 12 mois consécutifs de consommation (justificatifs à produire sur demande : factures ou répartition de consommations)
- Au plus tôt année 2010
- Par défaut, première année de consommation déclarée dans OPERAT
- Possibilité de reconstituer par ratio des données manquantes pour les parties de bâtiment inexploitées
- Corrigée des variations climatiques (base 2000-2019)

## CONSOMMATIONS ANNUELLES

- Toutes énergies CVC et USE
- Sauf 1) électricité de recharge véhicules, 2) énergie autoconsommée (récupération chaleur fatale, cogénération, autoconsommation PV)

# DES MODULATIONS [FRÉQUENTES]

## MODULATION AUTOMATIQUE PAR LA PLATEFORME

- **Variations climatiques**
- **Indicateurs d'intensité d'usage (surfaces, horaires, changement d'activité...)**

## MODULATIONS JUSTIFIÉES PAR DOSSIER TECHNIQUE

- **Contraintes légales (bâtiments patrimoniaux, servitudes)**
- **Contraintes techniques (structure, clos-couvert)**
- **Contraintes économiques (coûts disproportionnés)**  
Temps de retour « brut » (déduction faite des aides financières) : 30 ans pour l'enveloppe | 15 ans pour les équipements | 6 ans pour les systèmes de gestion, régulation, exploitation
- **Approche à l'échelle du patrimoine**  
Compensations possibles entre bâtiments\*
- **Ajustement climatique : choix possible de la station météo pour les Degrés Jours**

# DES SANCTIONS [INSIGNIFIANTES ?]

## AMENDES

- 1500 € personnes physiques
- 7500€ personnes morales

## NAME & SHAME

- Mises en demeure (déclarations et programme d'actions)
- Constat de carence

⇒ L'Etat compte sur les mécanismes de marché !

## OPERAT

- **La disponibilité progressive de données fiables et facilement accessibles va accélérer la conversion du marché vers des actifs performants.**

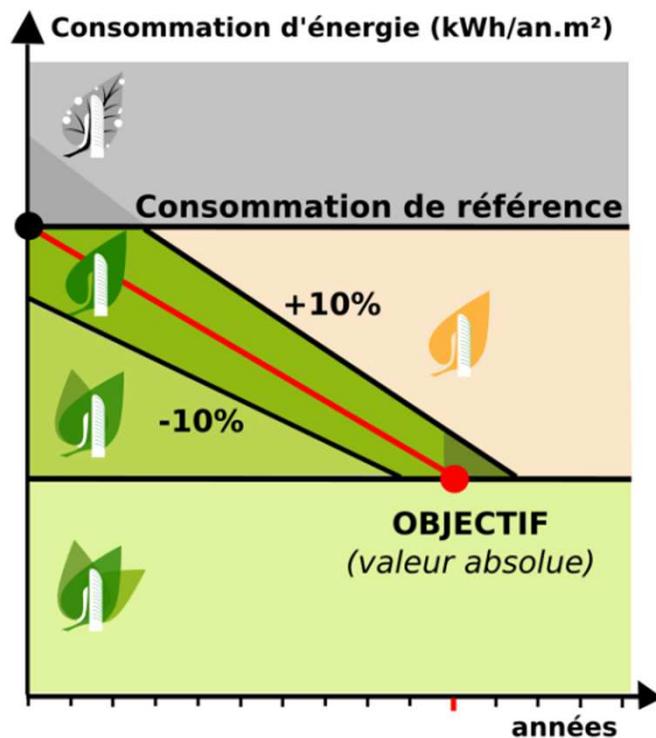
## AFFICHAGE

- **Attestation annuelle et émissions de GES envoyées à tous les utilisateurs**

## LABEL

- **Eco Energie Tertiaire**

# ECO ENERGIE TERTIAIRE



- Feuille grise : ↗ conso réf
- Feuille orange : ↗ fuseau enveloppe tendanciel ( $\pm 10\%$ )
- 1 feuille verte : fuseau enveloppe
- 2 feuilles vertes : < fuseau enveloppe
- 3 feuilles vertes : < **Cabs**



## Les pistes de mise en œuvre des économies d'énergie

# PANORAMA DES ACTIONS EN FONCTION DES TRI

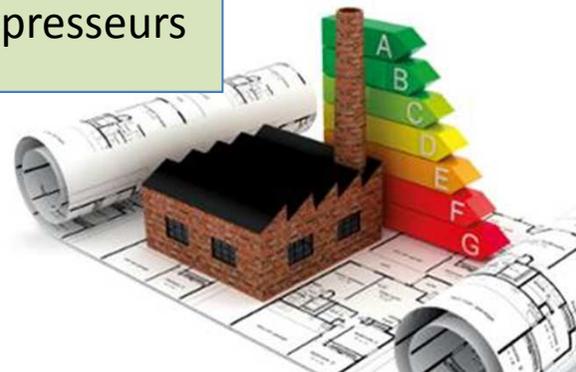
**Eclairage** : remplacement tubes par LED, détecteurs de présence

**Isolation** : murs, toitures, faux plafonds, portes, films solaires sur baies vitrées

**Chauffage/Froid** : remplacement chaudière, aérothermes, calorifugeage des réseaux, VMC double flux centralisée, pompe à chaleur, récupération chaleur des compresseurs

**Contrats** : puissance souscrite, fournisseur, fiscalité énergétique (CSPE)

**Régulation** : programmation chauffage, centrales d'air, sonde crépusculaire



**Energies renouvelables** : panneaux photovoltaïques, auto-consommation

**Maintenance** : mettre en place des contrats pour améliorer la performance des équipements, recherche de fuites sur les réseaux d'air comprimé

**Eco-gestes, sensibilisation** : formations, serious game



Les outils et les aides financières pour passer à l'action rapidement

# LES SOURCES DE FINANCEMENT

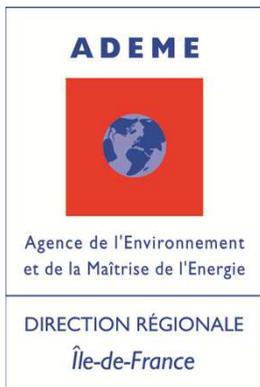
1. Pour mémoire : Fonds propres (opex, capex, prêts BPI)
2. Subventions : principalement pour le non-marchand ou des programmes spécifiques selon les régions
3. Contrat d'exploitation P5, tiers-financement
4. Certificats d'économie d'énergie (CEE)
5. Intracting
6. Économies d'énergie : Contrat de Performance Energétique (CPE)
7. Opérations de valorisation patrimoniale (densification, surélévation)
8. Valeur verte: augmentation de loyers, diminution des charges
9. Valeur verte: accroissement de la valeur de l'actif

## EXEMPLES DE PARTS CEE SUR INVESTISSEMENT TOTAL

	Facture	Investissement	Economies	CEE
Hôtel-restaurant	50.000 € HT	180.000 € HT	17.000 € HT	30.000 €
Garage	65.000 € HT	215.000 € HT	22.000 € HT	6.000 €
Commerce	2.000 € HT	14.000 € HT	600 € HT	1.500 €
Petit tertiaire	6.500 € HT	42.000 € HT	1.400 € HT	2.500 €
Market	65.000 € HT	110.000 € HT	6.000 € HT	7.500 €
Imprimerie	40.000 € HT	65.000 € HT	8.500 € HT	3.500 €

Le véritable TRI est le « sur-investissement » par rapport aux « sur-économies » !

Un programme régional mis en œuvre par les CCI d'Ile de France avec le soutien de l'ADEME et de la Région Ile de France pour réaliser un **audit énergétique instrumenté** et identifier les pistes d'actions prioritaires



## Le dispositif

- 5 à 6 jours d'audits énergétiques instrumentés (selon NF EN 16247)
- Remise d'un rapport avec TRI, hiérarchisation des actions
- Prestation réalisée par un groupement de prestataires indépendants sélectionné par la CCI
- Accompagnement individuel et/ou collectif à la mise en place d'une gestion de l'énergie (ISO 50001 ou non) pour les entreprises qui veulent aller plus loin

## Les modalités

Prestation	Type d'entreprises	Conditions financières	Appui individuel
Diagnostic énergie instrumenté (selon NF EN 16247)	< 50 salariés	<b>1 100 €HT</b> + 300 €HT*	5j + 1j*
	> 50 salariés	<b>1 300 €HT</b> + 300 €HT*	6j + 1j*
Gestion et pilotage de l'énergie	Certification ISO 50001	<b>A partir de 3 500 €HT</b>	5j à 10j
	Mise en place d'outils de pilotage	<b>A partir de 500 €</b>	1j à 4j

\* Option ingénierie financière

**Objectif** : Soutenir financièrement les organisations qui mettent en place une démarche pérenne d'économies d'énergie via un Système de Management de l'Énergie ISO 50001, en leur versant **une prime**

2 sessions du Programme

- Une 1ère session s'est déroulée de 2016 à 2018 (5 M€)
- **La session actuellement en cours (fonds 20 M€) ira jusqu'à fin 2022.**

Le Programme est géré par l'ATEE. Le fonds est alimenté par EDF qui, en contrepartie reçoit des certificats d'économies d'énergie.



## Combien ?

- Prime égale à 20% des dépenses énergétiques annuelles des sites certifiés ISO
- La prime va jusqu'à 40.000 euros

## Pour qui ?

- Entreprises : tous secteurs et toutes tailles
- Etablissements publics et collectivités

## Comment ?

- Sur demande
- Sur présentation du certificat ISO 50001 obtenu après le 1.1.2018 et avant le 1.10.2022

## UNE DÉMARCHE PARTICIPATIVE QUI SE POURSUIT

- **Le décret tertiaire a fait l'objet de concertations sur les obligations d'actions et sur les arrêtés** (en cours) qui se succéderont pour les seuils par type d'activité.
- **La souplesse du décret dans l'organisation, la stratégie et le type d'actions réalisables invitent à une dynamique d'échanges et de partage :**
  - s'informer des bâtiments, ou parties ou ensembles de bâtiments, concernés par les surfaces embarquées par le décret : par exemple entre voisins au sein d'un immeuble
  - se situer parmi les acteurs concernés : par exemple rencontre entre propriétaire, bailleur, occupant et choisir un référent
  - se former et/ou se faire accompagner par un energy manager
  - identifier toutes les parties prenantes : stratégie immobilière, utilisateurs, entretien/maintenance, maîtres d'œuvre architectes et ingénieurs, les métiers de conseil/ diagnostic/ audit, entreprises du BTP, acteurs du territoire mobilisés pour la transition énergétique.

**En savoir plus :**

**<https://www.entreprises.cci-paris-idf.fr/web/pme/transition-ecologique>**

**0820 012 112**

