



SUIVI ÉNERGÉTIQUE

produits et services

La transition énergétique est en marche ! Le décret d'application de la loi ÉLAN adoptée en 2018, tant attendu depuis 2011, trace la voie et définit les cibles. Les acteurs de l'immobilier doivent donc s'organiser pour suivre la performance énergétique de leurs immeubles ou parties d'immeubles de surface supérieure à 1 000 m², soit l'écrasante majorité du parc tertiaire.

Mais comment faire, à qui s'adresser, que mesurer et comment aller plus loin que la simple collecte de données ? Voilà les questions auxquelles ambitionne de répondre cet ouvrage afin d'aider les professionnels face à ces nouveaux enjeux !

Ce document, conçu par la commission RSE de l'ADI, se veut un encouragement pour les directeurs immobiliers à s'emparer, si ce n'est pas encore fait, du sujet du **suivi des consommations énergétiques des bâtiments occupés par leur société**.

Devant l'ampleur de la tâche, il est important d'y associer toutes les parties prenantes internes (exploitation, environnement de travail, services généraux, RSE, ressources humaines, salariés...) et externes (prestataires et conseils). Le directeur immobilier a un rôle central à jouer !

Il doit également veiller à élargir le dialogue entre propriétaire et locataire, comme cela avait été initié il y a quelques années par l'instauration de l'annexe verte au bail... avec un succès certes mitigé. En effet, l'obligation partagée nouvellement imposée par la loi va inmanquablement conduire les parties au bail à renforcer la construction d'une vision commune sur l'immeuble, actif financier pour l'un, support de son activité pour l'autre et objet performant pour les deux, y compris en matière d'énergie.

J'aime les organisations qui, à la différence de tant d'autres, accompagnent l'immédiateté et l'éphémère, et font preuve de suite dans les idées en creusant leur sillon.

L'ADI fait partie de celles-là. Elle a très tôt compris l'importance que représente pour les directeurs immobiliers l'obligation de rénovation énergétique du parc de bureaux, commerces et locaux d'activité qui leur est confiée. Et elle s'est donné les moyens de jouer pleinement son rôle associatif : en étant partie prenante opiniâtre des concertations successives, en participant avec vigueur à la mobilisation volontaire initiée en 2013 sous le nom de « charte tertiaire », et désormais en assurant la pédagogie nécessaire à la mise en application du « décret tertiaire ».

L'ADI a coproduit fin 2019 un premier ouvrage collectif avec la RICS en France, la FSIF et le Plan Bâtiment durable, destiné à sensibiliser les acteurs à cette nouvelle obligation ; et voilà qu'avec ce premier livret, l'Association facilite l'accès aux outils, produits et services qui permettent de mesurer et suivre la performance énergétique des immeubles. En somme, l'ADI invite ses membres à commencer par le début, de façon simple et pratique, et on ne peut qu'approuver la démarche et souhaiter que ce premier livret en appelle d'autres, car la pédagogie qui est ici va devoir se déployer dans la durée.

Philippe Pelletier

Président du Plan Bâtiment durable

Préface de Philippe Pelletier, président du Plan bâtiment durable	5
Suivi énergétique : pourquoi et pour quoi faire ?	8

10



LES ACTEURS DU SUIVI ÉNERGÉTIQUE

Acteurs centrés sur l'actif	12
Investisseurs	13
Promoteurs	13
Propriétaires	13
Asset managers	15
Acteurs centrés sur l'usage de l'actif :	
les utilisateurs	16
Les directeurs immobiliers	16
Locataires	16
Sous-locataires	16
Occupants	16
Acteurs centrés sur la vie de l'actif	18
Architectes et bureaux d'études techniques de conception	18
Constructeurs et rénovateurs : acteurs des travaux	18
Property managers	18
Facility managers	18
Prestataires techniques et services	19
Conseils	20

22



COMMENT METTRE EN PLACE SON SUIVI ÉNERGÉTIQUE ?

Acquérir les données	24
Traiter, analyser et restituer les données	26
Exploiter les résultats au travers de plans d'action	28
Mettre les données en forme pour sensibiliser les occupants	28

30



COMMENT CHOISIR ET FINANCER LA SOLUTION APPROPRIÉE ?

Choisir la solution appropriée : 7 questions à se poser ...	31
Financer la solution appropriée	34
Cas d'un Contrat de Performance Énergétique	35

ANNEXES

Glossaire	37
Bibliographie	37
Auteur	38

Suivi énergétique : pourquoi et pour quoi faire ?

Depuis la loi Grenelle II du 12 juillet 2010, les acteurs du monde immobilier sont incités à suivre, pour l'améliorer, la performance énergétique de leurs immeubles. Différents textes ont, depuis, contribué à clarifier les cibles et les obligations.

Le décret n°2011-2058 du 31 décembre 2011 (annexe verte) impose au propriétaire et au locataire de partager (entre autres) leurs données énergétiques, c'est-à-dire les consommations des équipements dont ils ont chacun la responsabilité au titre du bail, et de convenir d'un plan d'action en vue de les réduire.

La loi ÉLAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018, en son article 175, précise les cibles à atteindre et les leviers à actionner (pour mémoire : mobilisation des occupants, amélioration du pilotage des installations techniques, travaux).

Le décret n°2019-771, pris en application de cette loi, a été publié le 23 juillet 2019. Il définit la mise en place de l'Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire (OPERAT). Cette plateforme permet aux propriétaires et, le cas échéant, aux preneurs à bail

de bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments assujettis aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire de répondre aux dispositions prévues aux articles L. 111-10-3 et R. 131-38 à R.131-44 du Code de la construction et de l'habitation. Si les arrêtés qui découlent du décret précisent les modalités de mise en œuvre, les objectifs globaux exprimés en économies d'énergie finale (celle qui est facturée) restent de : **40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050 par rapport à une année de référence (2010 ou postérieure).**

La publication d'un premier arrêté « méthode », soumis à la consultation du CSCEE, du CSE et du CNEN, n'apporte aucune précision supplémentaire par rapport au décret sur la méthode d'acquisition des données ni sur la collecte à réaliser sur la plateforme OPERAT.

LOI GRENELLE II

12 juillet 2010

Engagement national pour l'environnement

DÉCRET N° 2011-2058

31 décembre 2011

Annexe environnementale

LOI ÉLAN N° 2018-1021

23 novembre 2018

Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

À noter que l'objectif peut également être fixé en valeur absolue en référence aux bâtiments neufs de la période considérée, les seuils sont en cours de définition pour la période 2020-2030. C'est l'objet de deux arrêtés « seuils » qui concernent, respectivement, la France Métropolitaine et les TOM.

La plateforme OPERAT, gérée par l'ADEME, est l'outil choisi par le législateur pour réaliser la collecte des informations nécessaires afin de juger de l'atteinte des objectifs par les obligés.

La première difficulté pour les acteurs est de se procurer les informations sur leurs consommations énergétiques. Le sujet est loin d'être simple, tant il se heurte à des problématiques de différents ordres :

- . **La technique** : Comment mesurer ou récupérer ces données ?
- . **L'organisation** : Qui récupère et traite ces données ? Quelles compétences sont nécessaires ?
- . **La pertinence** : Quelle validité des données ? Quelle prise en compte des variations climatiques ou d'activité ? Quelle agrégation au niveau d'un immeuble (bailleur, preneur[s]) ? Quelle(s) date(s) de référence ? Comment traiter l'historique de l'immeuble ?
- . **Le périmètre et l'évolution** de celui-ci pour les acteurs gestionnaires de portefeuilles d'actifs plus ou moins importants.
- . **L'économique** : Quels coûts des solutions et temps de retour ? Quelles sont les solutions qui permettent de répondre également à d'autres besoins (garantie de confort, contrat de performance énergétique, certifications environnementales...) ?

C'est pourquoi l'ADI propose ce document afin d'aider ses membres à remplir leurs obligations et à choisir des produits et services qui peuvent leur être utiles.

DÉCRET N° 2019-771
23 juillet 2019

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

ARRÊTÉ « MÉTHODE »
10 avril 2020

Définition de la méthode de mise en œuvre des dispositions prévues par le décret

DEUX ARRÊTÉS « SEUILS »

Définition des niveaux de consommation d'énergie finale



LES ACTEURS DU SUIVI ÉNERGÉTIQUE

Le suivi énergétique des bâtiments n'est pas l'affaire des seuls utilisateurs ou propriétaires. Il nécessite l'implication, chacun à son échelle, de l'ensemble des acteurs de la chaîne immobilière. La mobilisation collective est un facteur de succès et la voie vers l'atteinte des objectifs qui sont globalement fixés au secteur tertiaire, dès lors que les enjeux et les réalités de chacun sont bien compris.



COMMENT METTRE EN PLACE SON SUIVI ÉNERGÉTIQUE ?

Pour faire face à leurs obligations, les acteurs doivent s'organiser et s'assurer de la réalisation de différentes tâches : l'acquisition des données, leur traitement et leur analyse, l'exploitation des résultats pour en tirer des plans d'action, et la mise en forme des données recueillies pour sensibiliser les occupants.

Pour répondre à l'obligation de suivi énergétique de son parc, la connaissance et la maîtrise des données sont indispensables à l'Utilisateur.





COMMENT CHOISIR ET FINANCER LA SOLUTION APPROPRIÉE ?

Pour bien choisir SA solution, il faut se poser les bonnes questions afin de définir son besoin. Voilà une proposition de cheminement pour qualifier ce besoin en fonction de la situation des acteurs et des immeubles concernés, choisir la solution appropriée et la financer.

Choisir la solution appropriée

7 questions à se poser



Où êtes-vous positionné dans la chaîne de valeur immobilière ?
Cela définit vos obligations.



Quels sont vos contrats avec les autres parties prenantes de l'immeuble ?
Que disent-ils en matière de gestion de données énergétiques ?



Quel est le périmètre de suivi : un seul bâtiment, ou un parc plus ou moins étendu ?



Quelles sont les typologies des bâtiments concernés ?
Grands bâtiments récents, petits bâtiments anciens ?



Quelle est la durée d'engagement sur l'immeuble ou le parc concerné ?
Cela impacte le niveau d'investissement potentiel.



Quels sont les sources de données et les moyens déjà disponibles relatifs aux immeubles suivis et dans votre entreprise ?



De quelles compétences internes pouvez-vous disposer ?



L'ADI, l'organisme professionnel de référence pour faire progresser l'immobilier

L'Association des Directeurs Immobiliers (ADI) regroupe les directeurs et responsables immobiliers des entreprises publiques et privées françaises. Elle compte aujourd'hui près de 400 adhérents, et consolide une force représentative de près de 350 millions de mètres carrés, soit le tiers du parc immobilier des entreprises situées en France. Au sein du secteur immobilier, l'ADI représente la profession auprès des institutions, des médias et du grand public.

L'ADI se fixe comme ligne directrice d'accompagner les directeurs immobiliers pour qu'ils puissent exercer efficacement et de façon influente leur métier. Sur des marchés en mouvement et sous la pression d'un environnement économique, technique et réglementaire évolutif, les entreprises doivent être plus agiles pour s'adapter. Les métiers sont amenés à évoluer vers plus de transversalité à tous les niveaux hiérarchiques des organisations.

Accompagner les directeurs immobiliers dans leur quotidien nécessite de penser conjointement le bâtiment, les usages

qui lui sont associés et les mobilités. Intégrer l'ensemble de ces enjeux conduit les directions immobilières elles-mêmes à développer des capacités d'adaptation aux changements en élargissant les compétences qui les composent.

L'ADI a 4 missions essentielles :

- . être une plateforme d'échange et d'information des professionnels de l'immobilier ;
- . faire la promotion du métier de directeur immobilier ;
- . assurer la défense des intérêts immobiliers des entreprises ;
- . produire une base documentaire de savoirs à destination des professionnels.

Les différents pôles d'études de l'ADI permettent aux membres qui le souhaitent de s'engager davantage au sein de l'association et de s'emparer des problématiques communes afin de proposer des pistes de réflexion. Les travaux sont ensuite partagés avec les adhérents via les publications et les événements.

Grâce à l'activité de ses commissions et de ses groupes de travail, l'association dépasse le cadre de la réflexion et prend aussi position sur des sujets de toute nature qui intéressent les directeurs immobiliers et, plus globalement, toute l'industrie immobilière. En portant haut ses messages auprès des décideurs publics et privés, elle se fixe comme objectif de faire évoluer les standards de la profession et de développer les collaborations entre les différents acteurs en présence.

Ainsi, chaque année, l'ADI :

- . met à la disposition de ses adhérents des analyses, guides et aides méthodologiques ;
- . édite l'annuaire de la profession ;
- . produit des prises de position, points de vue, analyses et livres thématiques ;
- . organise des débats sur des sujets d'actualité.

Retrouvez-nous sur

www.adi-france.fr



@adi_france



ADI - Association
des Directeurs Immobiliers



ADI - Association
des Directeurs Immobiliers

Toutes les publications de l'ADI

Valorisation de l'immobilier d'entreprise par l'externalisation des actifs et autres solutions : faire de l'immobilier un levier de création de valeur

ADI - Éditions Le Moniteur - Décembre 2019

Baromètre des implantations de services en France

Sièges, back-office, R&D : choix de
localisation et priorités des dirigeants

ADI - EY - Novembre 2019

Le Directeur immobilier, un contributeur central de la stratégie des entreprises

ADI - Roland Berger - Mars 2019

La Résilience des bâtiments tertiaires face au changement climatique

ADI - Novembre 2018

Repenser les lieux de travail

ADI - Éditions Le Moniteur - Novembre 2017

Gestion de l'immobilier public

ADI - Éditions Le Moniteur - Novembre 2017

Guide pratique du bail commercial

ADI - Éditions Le Moniteur - Novembre 2016

Reconvertir les friches industrielles et urbaines

ADI - Éditions Le Moniteur - Novembre 2015

L'immobilier dans l'entreprise : des métiers créateurs de valeur

ADI - Juillet 2014

Optimisation des coûts immobiliers

ADI - Bearing Point - Septembre 2011

L'externalisation des actifs d'exploitation

ADI - Novembre 2011

Mener un projet immobilier

ADI - Novembre 2009



**ASSOCIATION DES
DIRECTEURS
IMMOBILIERS**

Ouvrage édité par l'ADI

5 rue de l'Amiral Hamelin - 75116 PARIS
contact@adi-france.fr
Tél. 01 43 80 95 96

Directeur de publication

Gilles Allard, président de l'ADI

Rédacteur en chef

Laure-Reine Gapp, déléguée générale
de l'ADI

Directeur de l'étude

Magali Saint-Donat, présidente
de la commission RSE de l'ADI,
directeur général de Propertia

Avec la contribution de

Mona Dib, Hélène Fortin-Cremilliac,
Renaud Magnaval, Joël Marias

Contact

Laure-Reine Gapp
Déléguée générale - ADI
Tél. 01 43 80 95 96
laure-reine.gapp@adi-france.fr

ISBN : 978-2-9565688-3-4

Dépôt légal : à parution

Crédits photos : © Shutterstock

Conception et création graphique :

Sur les Toits

Impression : Sprint Color

Exemplaires : 200

Mars 2020 - © ADI

Les grands partenaires de l'ADI en 2020



La transition énergétique est en marche ! Le décret tant attendu depuis 2011 trace la voie et définit les cibles. Les acteurs de l'immobilier doivent donc s'organiser pour suivre la performance énergétique de leurs immeubles ou parties d'immeubles de surface supérieure à 1000 m², soit l'écrasante majorité du parc tertiaire. Mais comment faire, à qui s'adresser, que mesurer et comment aller plus loin que la simple collecte de données ? Voilà les questions auxquelles ambitionne de répondre cet ouvrage pour aider les professionnels face à ces nouveaux enjeux !



À propos de l'ADI

L'Association des Directeurs Immobiliers regroupe les directeurs et responsables immobiliers des entreprises publiques et privées françaises. Elle compte aujourd'hui près de 400 adhérents.

Plus d'informations sur www.adi-france.fr