



## DÉCRET TERTIAIRE

des victoires rapides par des gestes  
d'exploitation et de maintenance

EN COOPÉRATION AVEC LE SYPEMI



# C'est un fait avéré, la transition énergétique est en marche !

Le décret tant attendu depuis 2011 est enfin paru, ainsi que son arrêté d'application, déjà modifié deux fois. La voie est tracée, les cibles sont définies. Les acteurs de l'immobilier doivent donc s'organiser pour engager la démarche d'amélioration de la performance énergétique de leurs immeubles ou parties d'immeubles de surface supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, soit une écrasante majorité du parc tertiaire.

L'ADI a publié en 2020 un premier livret pour aider ses membres dans la première phase de la démarche : sur quelle base définir la situation de référence et comment suivre la performance énergétique des immeubles, à qui s'adresser, que mesurer et comment aller plus loin que la simple collecte de données ?

Le présent livret, écrit avec l'appui du SYPEMI, se consacre aux actions simples qui peuvent être mises en place pour **des gains rapides via l'exploitation des immeubles avec peu voire pas du tout d'investissement**. Ces deux livrets s'inscrivent dans une collection de quatre ouvrages qui ambitionne d'accompagner les membres de l'ADI face à ces nouveaux enjeux !

Les prochaines publications seront consacrées aux deux autres leviers identifiés dans le décret : comment impliquer les occupants, et les travaux lourds.

**Magali Saint-Donat**

*Présidente de la commission RSE - ADI*



# L'impérieuse nécessité de réussir

Qu'il s'agisse d'immobilier d'entreprise ou d'immobilier public, les directeurs immobiliers sont confrontés aux mêmes enjeux majeurs, notamment en ce qui concerne l'amélioration de la performance énergétique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre de leur parc. Ils partagent en outre une problématique commune, d'ordre budgétaire.

L'État, propriétaire du plus grand parc immobilier de France, n'y échappe pas. Il lui incombe même en ces domaines un devoir d'exemplarité. Le Conseil de l'immobilier de l'État (CIE)\*, que je préside, attache une importance particulière à la politique menée par l'État dans ces domaines, aux actions conduites et aux résultats obtenus. Il mesure toute la difficulté de la démarche et l'impérieuse nécessité de réussir afin que la France respecte ses engagements face à l'Europe. La stratégie qui doit être élaborée pour atteindre les objectifs ambitieux portés par le dispositif Éco-énergie tertiaire impose d'identifier les leviers d'action, les solutions opérationnelles, et de mobiliser les différents acteurs.

Accompagner les directions immobilières face aux enjeux de transition énergétique et environnementale, c'est le projet que porte l'Association des Directeurs Immobiliers (ADI) en faveur de ses adhérents publics et privés.

Après avoir publié un premier livret intitulé « *Produits et services pour le suivi énergétique dans le tertiaire* », l'ADI poursuit sa démarche en proposant **d'identifier des actions simples à faible investissement qui peuvent être mises en œuvre pour des gains rapides, via l'exploitation des installations et des immeubles.** Cette approche pragmatique menée par la commission « responsabilité sociétale des entreprises » de l'association dans la réalisation de ces guides est à saluer.

Nul doute que ce guide sera particulièrement utile aux directeurs immobiliers, qu'ils soient publics ou privés, dans la mise en œuvre du dispositif Éco-énergie tertiaire et le respect des obligations de réduction des consommations d'énergie qu'il impose.

**Jean-Paul Matteï,**  
*Président du Conseil de l'immobilier de l'État*  
*Député des Pyrénées-Atlantiques*

\* Le Conseil de l'immobilier de l'État est un organe consultatif placé auprès du ministre chargé du Domaine. Il est composé de parlementaires et de personnalités qualifiées dans les domaines de l'immobilier, de la transition environnementale, du numérique, du logement et des monuments historiques.

# Décret tertiaire : des gestes simples, des victoires rapides

## Rappel du contexte

**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 par la suite contribué à clarifier les cibles et les obligations. Il est clair que, bien sûr, tout est plus simple si l'objet de base est bien conçu. Il s'agit donc ici de donner au lecteur quelques points de repère pour définir la situation de base de l'immeuble concerné et, du coup, d'évaluer l'impact potentiel des gestes décrits plus loin.

Un autre point préliminaire et général est important : associer les/des exploitants des immeubles, voire leurs futurs usagers, permet souvent d'éviter quelques chausse-trappes et des erreurs de conception qui peuvent être préjudiciables à la performance énergétique et environnementale de ces mêmes immeubles une fois livrés.

**Le décret n°2011-2058 du 31 décembre 2011** (annexe verte) impose au propriétaire et au locataire, pour les locaux de plus de 2000 m<sup>2</sup>, 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 ELAN 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. Un premier arrêté a été publié le 4 mai 2020, et a commencé à préciser les méthodes d'application du décret. Il a été modifié une première fois le 17 janvier 2021 avec notamment la publication d'une première salve de cibles en valeurs absolues pour quelques secteurs.

Un deuxième arrêté modificatif, publié dans l'automne 2021, complète largement les valeurs cibles en valeurs absolues pour tous les segments du secteur tertiaire et ajuste les formules de modulation. Un troisième\* renseignera les valeurs manquantes.

À noter qu'un décret modificatif et son arrêté\*\* doivent permettre notamment :

- . d'englober les bâtiments construits postérieurement à novembre 2018, qui étaient jusqu'à présent exclus du champ d'application,
- . de reporter l'obligation de renseignement de la base OPERAT (cf. page ci-contre) du 30 septembre 2021 au 30 septembre 2022. C'est ce que précise le décret 2021-1271 du 29/09/2021.

Les objectifs globaux en valeur relative sont connus et ambitieux, exprimés en économies d'énergie finale (celle qui est facturée) : 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050, par rapport à une année de référence (2010 ou postérieure). L'objectif peut également être fixé en valeur absolue en référence aux bâtiments neufs de la période considérée (les seuils sont très finement détaillés dans l'arrêté).

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.

Après avoir surmonté la première difficulté, se procurer les informations sur leurs consommations énergétiques (cf. le livret « *Suivi énergétique : produits et services* »), les acteurs doivent se lancer dans l'action.

#### **Pour rappel, trois leviers sont mobilisables :**

- . **Améliorer l'exploitation et le pilotage des immeubles** (réglages des consignes, traitement de l'intermittence, réglages et régulation plus fins, petits travaux d'amélioration...).
- . **Mobiliser les occupants.**
- . **Réaliser des travaux lourds d'amélioration** (isolation, changement des gros équipements...).

Ce document traite du premier levier, le plus simple à actionner. Les deux autres seront explorés dans de futures publications.





|                    |   |
|--------------------|---|
| Avant-propos ..... | 3 |
| Préface .....      | 5 |
| Introduction ..... | 6 |

## 10 **BONNE CONCEPTION : NEUF ET RÉNOVATION LOURDE**

|   |    |
|---|----|
| Ordres de grandeur et repères sur les consommations énergétiques...11 |    |
| L'enveloppe .....   | 13 |
| Les équipements.....  | 14 |
| La GTB ou la GTC* .....   | 15 |

## 34 **ENERGY MANAGER**

|   |    |
|---|----|
| Une mission .....                             | 35 |
| Un processus .....                            | 36 |
| Un apport de l'exploitation-maintenance ..... | 38 |
| Un acteur clé : l'energy manager.....         | 39 |

## 18 **MISE EN PLACE D'UNE BONNE EXPLOITATION/ MAINTENANCE**

|                  |    |
|------------------|----|
| Le contrat ..... | 19 |
| La GMAO.....     | 24 |

## 26 **« PETITES » ACTIONS D'EXPLOITATION MAINTENANCE**

|   |    |
|---|----|
| Les consignes.....                        | 27 |
| La programmation horaire.....             | 28 |
| Le free cooling.....                      | 29 |
| Les capteurs.....                         | 29 |
| La GTB .....                              | 30 |
| Les petites améliorations techniques..... | 31 |

## 40 **FINANCEMENT**

|   |    |
|---|----|
| Les certificats d'économies d'énergie (CEE).....      | 41 |
| Le crédit d'impôt pour la rénovation énergétique..... | 43 |
| Le Prêt Éco-énergie (PEE) .....                       | 44 |
| Le tremplin pour la transition énergétique.....       | 45 |
| Le financement des collectivités .....                | 46 |
| Les Contrats de Performances Energétiques (CPE).....  | 47 |

## 48 **RÉGLEMENTATION, LABELS ET CERTIFICATIONS**

|   |    |
|---|----|
| La réglementation .....                                 | 49 |
| Les labels liés à la réglementation.....                | 50 |
| Les certifications environnementales généralistes ..... | 51 |
| Les certifications de démarches d'entreprise.....       | 52 |

## ANNEXES

|                    |    |
|--------------------|----|
| Liens utiles ..... | 55 |
| Bibliographie..... | 55 |
| Glossaire .....    | 56 |
| Auteurs .....      | 58 |

\*GTB : gestion technique du bâtiment - GTC : gestion technique du bâtiment