

Rapport du Comité d'Engagement pour la Performance des Bâtiments Tertiaires

Avec plus de 1,2 milliard de mètres carrés, le parc de bâtiments tertiaires représente plus de 15% de la consommation d'énergie et 6% des émissions de CO₂ en France. Il est naturellement appelé à contribuer aux objectifs de performance énergétique et de neutralité carbone de la France à l'horizon 2050.

Le Dispositif Éco Énergie Tertiaire (DEET), issu du décret du 23 juillet 2019 et de ses arrêtés complémentaires, engage ainsi les acteurs publics et privés à **réduire la consommation énergétique des bâtiments tertiaires** (-40 % à l'horizon 2030, -50 % en 2040, -60 % en 2050) et a mis en place la plateforme OPERAT où sont déclarées les consommations.

Constatant un certain essoufflement du dispositif et un retard persistant dans les déclarations un peu plus de trois ans après son entrée en vigueur, le Plan Bâtiment Durable a confié à l'Association des Directeurs Immobiliers (ADI) et à la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), avec l'appui de l'IFPEB et de l'OID, **une mission de retour d'expérience et de propositions d'amélioration**.

Une cinquantaine d'acteurs publics et privés ont été auditionnés.

CONSTATS

Les atouts du dispositif



- Un cadre qui mobilise toute la chaîne immobilière.
- Une meilleure connaissance du parc tertiaire français.
- Une culture de la performance énergétique désormais partagée.

Les difficultés majeures



- Dispositif complexe, plateforme OPERAT peu intuitive, aussi bien pour les acteurs du tertiaire diffus que pour les grands utilisateurs ou propriétaires, et difficile à consolider pour les grands parcs (pour les bailleurs comme pour les preneurs).
- Collecte et enregistrement des données fastidieux et peu automatisé. Données incomplètes voire incohérentes.
- Démobilisation visible (-20 % de déclarations entre 2021 et 2023).
- Chevauchement et manque de cohérence de réglementations (DEE, DPEB, ZAN...).

Ces obstacles réduisent la portée d'un dispositif pourtant largement reconnu comme utile à la trajectoire de décarbonation nationale
(même si le DEET ne traite qu'indirectement de la décarbonation)

TROIS AXES POUR UN DISPOSITIF PLUS SIMPLE, LISIBLE ET EFFICACE

AXE 1

Fluidifier et fiabiliser la collecte des données

Ceci passe par l'utilisation du Référentiel National des Bâtiments (RNB) pour identifier automatiquement bâtiments et surfaces, la simplification de l'établissement des objectifs en réduisant les sous catégories d'activités et en encourageant le recours aux valeurs par défaut, l'automatisation de la remontée des consommations via les gestionnaires de réseaux (voir Zoom 1), la création d'alertes et de contrôles automatiques lors de la saisie et la traçabilité des modifications de données.

ZOOM 1

Automatisation de la saisie de consommation d'énergie

Aujourd'hui, chaque assujetti doit saisir manuellement ses consommations. Le Comité propose un changement majeur :

- Les assujettis enregistrent une seule fois les points de livraison (PDL) de leurs fluides,
- Les gestionnaires de réseaux (Enedis, GRDF, régies, réseaux de chaleur) injectent ensuite automatiquement les données de consommation dans OPERAT, sauf opposition explicite de l'assujetti.
- En cas de changement de locataire ou de propriétaire, le PDL reste inchangé : la continuité du suivi est assurée.

Objectifs

Des données fiables, moins d'erreurs, un gain de temps considérable et une vision cohérente des consommations dans la durée.

AXE 2

Simplifier l'usage d'OPERAT et adopter une logique immobilière

Ceci demande notamment de replacer le bâtiment comme unité principale de déclaration et de pilotage (voir Zoom 2), de permettre la fixation et la mesure des objectifs de performance énergétique à l'échelle des parcs immobiliers, pour les grands gestionnaires (voir Zoom 3).

ZOOM 2

Fixation et mesure des objectifs au niveau du bâtiment

Le suivi énergétique doit retrouver sa maille naturelle : le bâtiment. En s'appuyant sur le Référentiel National des Bâtiments, chaque immeuble disposerait :

- d'une année de référence commune,
- d'une trajectoire consolidée de performance,
- d'un suivi aligné avec les reportings RSE et immobiliers,
- d'un suivi cohérent avec son plan d'action pertinent.

Objectifs

Ancrer le DEET dans une logique concrète et homogène : un immeuble, une donnée, une trajectoire.

AXE 3

Préparer la trajectoire 2040 et 2050

Il s'agit de donner de la visibilité aux acteurs, en alignant les réglementations (DEE, DPEB, ZAN, Taxonomie) pour créer un cadre cohérent et en engageant la concertation sur les valeurs cibles 2040, ainsi que d'encourager le levier de la sobriété immobilière. Une attention doit être portée au tertiaire diffus et au développement de modes innovants de financement de la rénovation.

ZOOM 3

Mesure de la performance à l'échelle des parcs immobiliers

Les acteurs (bailleurs, preneurs) de grande taille doivent pouvoir piloter la performance énergétique de leurs portefeuilles. OPERAT doit permettre d'établir et suivre des objectifs consolidés par parc immobilier.

Pourquoi ?

- Les décisions se prennent à cette échelle (CAPEX, reporting ESG, Taxonomie).
- Un tableau de bord consolidé renforcerait la pertinence stratégique du DEET.

Objectifs

Permettre à OPERAT de devenir un outil de pilotage, au delà du simple dispositif de déclaration.

Auteurs et partenaires

Jean-Éric FOURNIER (FEI) • Magali SAINT-DONAT (ADI)
Avec la collaboration de Roméo JUGE (OID) et Jean-Benoît LAFOND (IFPEB)
Sous la présidence de Philippe PELLETIER, Plan Bâtiment Durable
<https://www.planbatimentdurable.developpement-durable.gouv.fr/>