

COMITE D'ENGAGEMENT POUR LA PERFORMANCE DES BÂTIMENTS TERTIAIRES

Rapport de la Mission de retour d'expérience
sur la mise en place du Dispositif Eco-Energie Tertiaire

Auteurs : Jean-Eric FOURNIER (FEI), Magali SAINT-DONAT (ADI)

Avec le concours de Roméo JUGE (OID)
et Jean-Benoît LAFOND (IFPEB)

Décembre 2025

Remerciements

Nous tenons à remercier chaleureusement

- toutes les organisations et les personnes qui ont participé aux auditions, permettant ainsi de collecter des retours d'expérience très riches et constructifs et de nourrir les propositions présentées à l'issue de ce rapport ;
- les représentants de l'administration avec lesquels les analyses et recommandations présentées ci-après ont été partagées en conservant l'esprit de concertation qui a prévalu autour du DEET notamment ;
- le Président du Plan Bâtiment, Philippe PELLETIER, pour la confiance qu'il a témoigné envers les membres Comité d'engagement pour la Performance Des Bâtiments Tertiaires ;
- Roméo JUGE et Marie MANACH (OID), Jean-Benoît LAFOND et Christophe RODRIGUEZ (IFPEB), ainsi que Marc DELAYE (FEI) pour leur participation active à ces travaux.

Jean-Eric FOURNIER

FEI

Magali SAINT-DONAT

ADI

Avant-propos

Avec plus de 1,2 milliards de mètres carrés, le parc de bâtiments tertiaires représente plus de 13% de la consommation d'énergie et 6% des émissions de CO₂ en France. Le poids des consommations des bâtiments existants est de plus en plus patent dans le paysage énergétique de la France. Certes, le parc tertiaire est plus vertueux que le logement, notamment parce qu'il est globalement plus récent. Toutefois, il se doit de progresser pour contribuer aux objectifs de performance énergétique et de neutralité carbone de la France à l'horizon 2050.

Le dispositif éco-énergie tertiaire, issu du décret Tertiaire, est l'un des principaux piliers réglementaires destinés à organiser cette transformation du patrimoine en exploitation. Le décret fondateur, paru en 2019, et ses nombreux arrêtés d'application (le dernier publié en 2025), issus d'une large concertation avec les professions impactées, ont l'ambition de faire progresser l'essentiel du parc tertiaire existant public et privé (80% en surface et en consommation) toutes activités confondues, des bureaux aux hôpitaux en passant, entre autres, par les centres commerciaux, les hôtels, les entrepôts logistiques ainsi que les locaux d'activités.

Un peu plus de 3 ans après son entrée en vigueur, le dispositif connaît cependant un certain essoufflement, lié notamment à la complexité de sa mise en œuvre.

Le Plan Bâtiment Durable a souhaité que soit réalisés d'une part un retour d'expérience en consultant les assujettis, leurs appuis et leurs conseils, ou encore les représentants d'organisations professionnelles, et d'autre part la formulation de propositions pour simplifier et améliorer le dispositif éco-énergie tertiaire, dont aucun acteur, c'est à noter, ne conteste l'ambition.

Pour mener à bien cette mission, Philippe PELLETIER, Président du Plan Bâtiment Durable a sollicité l'Association des Directeurs Immobiliers et à la Fédération des Entreprises Immobilières, représentées respectivement par Magali SAINT-DONAT et Jean-Eric FOURNIER, avec l'appui de l'Institut Français pour la performance du bâtiment (IFPEB) et de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

Le présent rapport présente les résultats de la large collecte d'informations qui a été réalisée auprès des acteurs consultés et formule des propositions pragmatiques d'amélioration du dispositif.

Les auteurs de ce rapport et les personnes auditionnées espèrent que ces propositions trouveront un écho favorable afin de faciliter la mise en œuvre du Dispositif Éco Énergie Tertiaire (DEET) et d'améliorer l'ergonomie de la plateforme OPERAT, à défaut de quoi l'essoufflement de cette réglementation risquerait de continuer à s'accroître. Les premiers contacts pris avec l'administration et l'ADEME (en charge du développement et

de la gestion de d'OPERAT) sont encourageants puisque plusieurs de ces propositions sont soit à l'étude ou en cours d'intégration dans le dispositif, soit déjà intégrées.

Il conviendra bien sûr d'en estimer les effets et de persévérer dans la promotion des propositions restantes.

Frédéric CIUNTU

Président de l'Association
des Directeurs Immobiliers

Christophe KULLMANN

Président de la Fédération
des Entreprises Immobilières

Table des matières

Remerciements.....	2
Avant-propos	3
1. Présentation de la mission de pilotage du comité d’engagement performance bâtiment tertiaire :.....	8
1.1. Enjeux :.....	8
1.2. Cadre de la mission :	8
2. Méthodologie de travail.....	10
3. Synthèse thématique des retours d’expérience collectés :	12
3.1. Collecte des données et OPERAT.....	12
3.1.1. Une co-responsabilité mal comprise :	12
3.1.2. Traçabilité des modifications :.....	12
3.1.3. Lourdeur et complexité du travail de collecte des données :	13
3.1.4. La notion d’EFA est peu parlante dans le monde de l’immobilier :.....	13
3.1.5. Les immeubles multi-locataires cristallisent les déclarations partielles ou erronées :	14
3.1.6. Une EFA parties communes pour toutes les activités ?.....	14
3.1.7. Une granulométrie des typologies des EFA beaucoup trop fine :	14
3.1.8. Difficultés à renseigner et à suivre l’évolution des indicateurs d’intensité d’usage :	14
3.1.9. API encore manquants :.....	15
3.1.10. Manque d’ergonomie :	15
3.1.11. Calculs des cibles et des attestations indisponibles :	15
3.2. Valeurs absolues, valeurs relatives :.....	15
3.2.1. Pas de cohérence des années de références à la maille de l’immeuble :	16
3.2.2. Certaines valeurs absolues cibles ont tardé à être publiées :.....	16
3.2.3. Délicate historisation des données :.....	16
3.3. Cohérence avec d’autres textes :	16
3.3.1. Manque de cohérence entre les textes :	16
3.3.2. Non prise en compte de la sobriété immobilière :.....	17
3.4. Plan d’action	17
3.4.1. Cibles 2030, 2040 et 2050 :	18

3.4.2. Nécessité d'actionner tous les leviers de performances des immeubles :...	18
3.4.3. Prise en compte du cycle immobilier des immeubles :.....	19
3.4.4. La question du financement des travaux :	19
3.5. Faut-il descendre le seuil d'assujettissement du DEET en-dessous de 1 000 m ²	20
3.6. Faut-il donner une dimension carbone plus importante au DEET ?	21
3.7. Complémentarité avec la charte d'engagement volontaire pour la sobriété des bâtiments tertiaires :	21
3.8. Utilité et pertinence des certificat d'économies d'énergie	22
3.9. En résumé : forces et faiblesses du DEET	23
3.9.1. Points forts	23
3.9.2. Points faibles	24
4. PROPOSITIONS	25
4.1. Fluidifier et simplifier le renseignement des données sur OPERAT :	25
4.1.1. Utiliser les identifiants du Référentiel National des Bâtiments (RNB) :	25
4.1.2. Pour automatiser la saisie des consommations d'énergie, renverser la logique du mandat :	26
4.1.3. Fiabiliser les données déclarées sur OPERAT en multipliant les contrôles et les alertes :	26
4.1.4. Ne pas pénaliser le choix de la valeur par défaut :	27
4.2. Simplifier l'utilisation d'OPERAT avec une logique immobilière :	28
4.2.1. Rendre apparente la notion de bâtiment dans OPERAT (en s'appuyant sur le RNB) :	28
4.2.2. Ouvrir la possibilité de créer une EFA parties communes pour les immeubles multilocataires :	29
4.2.3. Faciliter les synthèses et analyses à l'échelle de parcs ou portefeuilles immobiliers.....	30
4.3. Elargir la mobilisation et engager les actions pour 2040.....	30
4.3.1. Mieux mobiliser le tertiaire diffus :	31
4.3.2. Rendre cohérents les divers textes devant contribuer au même objectif : ...	31
4.3.3. Pas de ZEN sans ZAN :	31
4.3.4. Prévoir de récompenser les acteurs engagés :	32
4.3.5. Travailler dès maintenant sur les valeurs absolues cibles 2040 et 2050 :	32

4.3.6.Persévérer sur la conception des modes de financement de la rénovation :	32
ANNEXES.....	33
Annexe 1 : Lettre de mission	34
Annexe 2 : Guide d’entretien	37
Annexe 3 : Liste des organisations contactées	39
Annexe 4 : Liste des personnes auditionnées	41
Annexe 5 : Bibliographie	43

1. Présentation de la mission de pilotage du comité d'engagement performance bâtiment tertiaire :

1.1. Enjeux :

Le Dispositif Eco-Energie Tertiaire (DEET) est issu d'un long et intense travail de concertation avec les différentes parties prenantes du secteur tertiaire. Il constitue aujourd'hui une brique essentielle dans le dispositif réglementaire visant à une réduction substantielle des consommations d'énergie et à la neutralité carbone de la France en 2050. Il doit contribuer notamment à l'atteinte des objectifs de la France définis par la Directive Efficacité Énergétique (DEE) et par la Directive Performance Énergétique des Bâtiments (DPEB).

Un long parcours législatif et réglementaire, commencé avec des dispositions des lois Grenelle 1 (2009) et 2 (2010) puis le loi Elan¹ de 2018, a abouti à la publication du décret dit Décret Tertiaire, du 23 juillet 2019 (2019-771). Celui-ci a été complété de plusieurs arrêtés d'application pour préciser les conditions de sa mise en œuvre. Le dernier arrêté publié à ce jour est celui du 6 septembre 2025.

Une plateforme a été développée sous la direction de l'ADEME pour permettre les déclarations des assujettis et le suivi des objectifs fixés par le décret et précisés par les arrêtés : OPERAT (Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire). Chaque année, les consommations d'énergie des bâtiments et parties de bâtiments tertiaires d'au moins 1 000 m² doivent être déclarées par les assujettis sur cette plateforme.

Au terme de trois années de déploiement du DEET (depuis septembre 2022), et compte tenu de l'essoufflement qui affecte son essor, il est apparu nécessaire d'identifier :

- ✓ ses atouts et ses freins,
- ✓ des pistes pour mobiliser voire remobiliser les assujettis.

1.2. Cadre de la mission :

Impliqué de longue date dans le processus législatif et technique qui a conduit à la mise en place du DEET, Philippe PELLETIER, Président du Plan Bâtiment Durable, a souhaité confier à l'ADI, représentée par Magali SAINT-DONAT, et à la FEI, représentée par Jean-Eric Fournier, le co-pilotage d'une mission concrétisée par la mise en œuvre du Comité d'Engagement pour la Performance des Bâtiments Tertiaires (CEPBÂT). La lettre de mission est jointe en annexe 1 du présent rapport.

¹ Loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique

Ce comité s'est également appuyé sur la contribution et les travaux de l'IFPEB, représenté par Jean-Benoît LAFOND, et ceux de l'OID, représenté par Roméo JUGE.

Ce comité a pour objet de :

- ✓ collecter et partager les retours d'expérience (REX) des assujettis et de leurs appuis ou conseils dans le cadre du déploiement du DEET et de la charte d'engagement volontaire pour la sobriété des bâtiments tertiaires, puis de vérifier leur bonne articulation avec les autres dispositifs en vigueur dans le champ ;
- ✓ identifier les freins à la mobilisation des acteurs, mais aussi les leviers permettant de poursuivre et d'amplifier leurs efforts en matière de sobriété ;
- ✓ pérenniser les actions déjà engagées et de renforcer la mobilisation du plus grand nombre autour de ces enjeux.

A partir de ces éléments, croisés avec le REX technique réalisé par l'IFPEB et l'OID, ce comité propose des pistes d'amélioration pour accroître leur efficacité et pérenniser les gains obtenus.

2. Méthodologie de travail

Afin d'avoir une vision la plus complète possible de la mise en place du dispositif et de l'utilisation de OPERAT, nous avons souhaité collecter le retour d'expérience d'assujettis les plus variés, ainsi que celui de leurs conseils et appuis.

Pour ce faire, des auditions ont été menées auprès de différents types d'assujettis, aussi bien propriétaires qu'utilisateurs. Elles ont été centrées sur les témoignages des acteurs autour de ces dispositifs et sur leurs actions concrètes réalisées.

Des experts et des conseils, soutiens et prestataires des assujettis ont également été interrogés.

Des fédérations professionnelles et des organisations territoriales (Chambre de commerce et d'industrie (CCI), Chambres de Métiers et de l'Artisanat – (CMA), etc.), potentiels relais d'information et animateurs de la démarche, ont également été auditionnés.

Neuf auditions d'une demi-journée chacune ont ainsi été organisées de décembre 2024 à décembre 2025. Pour favoriser les échanges, y compris entre pairs, chaque audition a été dédiée, dans la mesure du possible, à une typologie de partie prenante. Ainsi la première était plutôt dédiée aux foncières, la deuxième aux groupes industriels utilisateurs, la troisième à des entités publiques ou parapubliques, la quatrième à des animateurs du tertiaire diffus (CCI, La Poste, Fédération nationale des collectivités concédantes et régies - FNCCR,), la cinquième à des Conseils et des Bureaux d'études, la sixième à des fédérations et organismes professionnels, la septième, la huitième et la neuvième à des organisations qui n'avaient pu se joindre aux dates proposées précédemment.

En tout 48 personnes, soit 38 organisations, ont participé à ses auditions.

Ont également été pris en compte les travaux menés dans le domaine par l'IFPEB et l'OID, deux associations regroupant des acteurs de l'immobilier tertiaire et de la construction. Ces deux associations sont impliquées dans le REX technique de OPERAT mené sous l'égide de l'ADEME, dont des extraits des résultats publiés annuellement ont été intégrés au présent document. Elles ont été également force de proposition, pour concilier ambition du DEET et pragmatisme et très engagées dans la charte d'engagement volontaire pour la sobriété des bâtiments tertiaires.

Les thèmes abordés lors des auditions étaient globalement les suivants (le guide d'entretien est également joint en annexe 2 au présent rapport :

- ✓ La facilité ou la difficulté d'appropriation de la plateforme OPERAT par les acteurs ;

- ✓ Les actions engagées par les locataires et les propriétaires, les conditions de leur mise en œuvre et leur efficacité ; Les questions liées au financement des travaux et de mesures adoptées ;
- ✓ Les bonnes pratiques reproductibles ;
- ✓ L'opportunité ou pas d'extension d'application du DEET à des surfaces assujetties inférieures à 1 000 m² ;
- ✓ L'opportunité ou pas de renforcer la prise en compte des émissions de carbone dans le DEET ;
- ✓ La complémentarité ou pas du DEET avec la charte d'engagement pour la sobriété des bâtiments tertiaires signée en octobre 2023 ;
- ✓ L'usage des Certificats d'Economie d'Energie (CEE).

3. Synthèse thématique des retours d'expérience collectés :

Cette synthèse est organisée suivant les thèmes suivants :

- Collecte de données et OPERAT,
- Valeurs absolues, valeurs relatives,
- Compatibilité avec d'autres textes,
- Plans d'action,
- Opportunité de descendre le seuil d'assujettissement en-dessous de 1 000 m²,
- Faut-il donner une dimension carbone plus importante au DEET ?
- Complémentarité avec la charte d'engagement volontaire pour la sobriété des bâtiments tertiaires,
- Utilité et pertinence des CEE.

3.1. Collecte des données et OPERAT

Ce paragraphe est basé sur l'expérience vécue par les différents acteurs (les assujettis, leurs appuis et leurs conseils) lors de la collecte des données exigée par le DEET et dans l'usage de la plateforme OPERAT.

3.1.1. Une co-responsabilité mal comprise :

Le DEET implique une co-responsabilité des bailleurs et des locataires pour déclarer les informations demandées sur OPERAT, laissant la liberté aux acteurs de s'organiser. Malgré des propositions de répartition des rôles présents sur la FAQ OPERAT, la responsabilité du renseignement d'OPERAT est encore considérée comme floue pour de nombreux acteurs, alors que d'autres comprennent que c'est une souplesse qui est voulue pour offrir aux acteurs la possibilité de coconstruire des solutions adaptées à chaque situation.

Qui doit créer les entités fonctionnelles assujetties (EFA) ? Qui doit renseigner les surfaces ? les consommations de référence ? les consommations annuelles ? les intensités d'usage ?

Un point en particulier cristallise les difficultés : la consommation des parties communes dans le cas des immeubles multilocataires (voir également plus loin § 3.1.5. et 3.1.6.).

3.1.2. Traçabilité des modifications :

L'accès à une EFA est offert autant au bailleur qu'au preneur à bail ou à leurs mandataires respectifs. Il n'existe pas de système de traçabilité des modifications sur OPERAT et dans un certain nombre de cas il y a une mauvaise utilisation des profils. Par exemple : le

dernier intervenant peut modifier une information, même de manière erronée, sans que les autres utilisateurs en soient informés.

Cela introduit de la confusion et peut générer des erreurs significatives aussi bien sur les surfaces que sur les consommations.

3.1.3. Lourdeur et complexité du travail de collecte des données :

La collecte des données est un travail très lourd et complexe nécessitant beaucoup de ressources et de conseils (bureaux d'études, plateforme de suivi énergétique, etc.).

Elle est même parfois impossible du fait :

- ✓ du manque de données historiques disponibles,
- ✓ du manque de mobilisation ou de coopération de certains assujettis (tertiaire diffus, propriétaires non professionnels, locataires de petites surfaces, actifs en copropriétés, AFUL ou ASL),
- ✓ d'un taux de rotation élevés des preneurs à bail (par exemple dans les secteurs du commerce ou de la logistique).

Si les consommations posent problème, les surfaces posent également des difficultés : de nombreux acteurs ne déclarent pas les surfaces requises par le DEET à savoir les surfaces de plancher. Créée par une ordonnance de 2011, la surface de plancher s'applique depuis le 1^{er} mars 2012 dans le cadre des permis de construire et d'autorisations d'urbanisme. Autant dire qu'une majorité d'immeubles n'en dispose pas. Sauf à recourir aux services d'un expert géomètre pour calculer leur surface de plancher, les acteurs utilisent les métrés qu'ils détiennent et qui leur permettent de vérifier leur progrès chaque année. Dans certain cas cela peut s'avérer pénalisant pour des assujettis visant un seuil exprimé en valeur absolue

Du fait de la complexité globale du dispositif, la FAQ est elle-même perçue également comme complexe, mouvante et finalement difficile à utiliser.

3.1.4. La notion d'EFA est peu parlante dans le monde de l'immobilier :

L'interface de la plateforme OPERAT est principalement structurée autour de l'EFA, alors qu'elle n'est pas significative dans le monde l'immobilier.

La notion d'immeuble autour de l'Identifiant Unique Bâtimentaire (IUB) est à peu près inutilisable en l'état sur OPERAT alors qu'elle est primordiale pour l'analyse des consommations, la vérification de la qualité des déclarations, la définition et le suivi des plans d'actions. Analyser des consommations et des plans d'actions à l'échelle de l'EFA n'a pas de sens d'un point de vue physique et immobilier. Par exemple, comment faire une analyse et un plan d'action au niveau de l'EFA, si dans un immeuble multilocataire le chauffage est géré dans le cadre des parties communes et équipements communs par le propriétaire ou son mandataire ?

3.1.5. Les immeubles multi-locataires cristallisent les déclarations partielles ou erronées :

Comme déjà évoqué, ce type d'immeuble concentre les difficultés (cf § 3.1.1.), en particulier pour tout ce qui touche les parties communes et équipements communs de l'immeuble.

Parfois, le bailleur ne transmet pas les consommations des communs (chauffage, climatisation, ventilation, ascenseurs, etc.) à répartir sur les EFA par les preneurs à bail. Parfois ce sont ces derniers qui omettent de prendre en compte la quote-part de cette consommation calculée pour leur EFA ou des erreurs se glissent au moment de la saisie dans OPERAT.

44% des EFA sont en effet déclarées comme lots, c'est-à-dire parties de bâtiments, selon le REX publié par l'ADEME en juin 2024.

Selon les secteurs les taux de déclarations erronées seraient de 60 à 90%, selon les acteurs ayant menés des vérifications.

3.1.6. Une EFA parties communes pour toutes les activités

Plusieurs acteurs auditionnés considèrent qu'une EFA dédiée aux parties communes devrait être généralisée à l'ensemble des immeubles multi-locataires, et non plus limitée aux centres commerciaux. Ainsi, le bailleur ou son représentant (property, FM...) renseignerait cette EFA pour les consommations dont il a connaissance et qu'il paye, le preneur se contentant de compléter ses consommations privatives dont il a la charge.

Les parkings devraient également pouvoir faire l'objet d'une EFA dédiée. Cela n'a pas de sens qu'ils soient affectés par portions aux EFA des locataires ou intégré à des parties communes car cela impacte directement et artificiellement le ratio de consommation en kWh/m².

3.1.7. Une granulométrie des typologies des EFA beaucoup trop fine :

La granulométrie des (sous-)catégories d'activité est beaucoup trop fine : avec près de 500 sous-catégories, la majorité s'avère peu ou pas utilisée. En effet, selon le REX publié par l'ADEME, 76% des EFA déclarées ne comportent qu'une seule sous-catégorie et, dans 38% des cas, c'est la valeur par défaut qui est choisie.

3.1.8. Difficultés à renseigner et à suivre l'évolution des indicateurs d'intensité d'usage :

Les indicateurs d'intensité d'usage sont généralement très pertinents et ont une forte utilité pour le suivi des performances énergétiques en reflétant au mieux l'activité de l'EFA considérée (sauf pour quelques secteurs, par exemple le commerce de luxe). Ils sont toutefois rarement renseignés pour l'année de référence, faute d'historique disponible, et

restent très peu documentés dans le temps. Les acteurs de certaines activités, comme la logistique, indiquent en outre une difficulté structurelle à suivre ces indicateurs en raison de la forte rotation des locataires.

3.1.9. API encore manquants :

Des APIs de transfert de données, destinées à faciliter le renseignement de OPERAT, ne sont toujours pas disponibles lors de la présente étude (fin 2025). Elles sont pourtant attendues par de nombreux acteurs afin de faciliter le transfert de données à partir de plateformes de suivi énergétique existantes.

3.1.10. Manque d'ergonomie :

La plateforme OPERAT est ressentie comme complexe et peu ergonomique pour les gestionnaires de grands parcs immobiliers (propriétaires ou locataires). Par exemple, les extractions sont longues et fastidieuses (extraction limitée à la page affichée à l'écran rendant impossible l'extraction globale d'un portefeuille d'actifs immobiliers ou même par bâtiment).

3.1.11. Calculs des cibles et des attestations indisponibles :

Les calculs de cibles et les attestations annuelles, incluant la notation éco énergie tertiaire, ont été mis à disposition tardivement fin 2025, alors que c'est un bon signal donné au marché pour récompenser les acteurs qui tiennent la trajectoire pour 2030. Connaître la cible est indispensable pour se mettre en ordre de marche.

Par ailleurs, la notation uniquement basée sur la valeur absolue est problématique pour les assujettis qui visent une valeur relative. En effet, ils peuvent être en ligne avec leur objectif en valeur relative et pourtant mal notés sur l'attestation annuelle.

3.2. Valeurs absolues, valeurs relatives :

Si en théorie chaque déclarant d'une EFA peut opter indifféremment pour une cible exprimée en valeur relative ou en valeur absolue, dans la pratique de nombreux freins s'opposent à ce choix, notamment le manque d'historique de données ne permettant pas de définir une cible fiable en valeur relative.

Par ailleurs, le choix du type de cible devrait être homogène à l'échelle d'un immeuble.

Il n'est pas possible d'avoir une vue consolidée et cohérente des consommations d'un immeuble en multi-location lorsque certains de ses locataires choisissent une cible en valeur relative et d'autres en valeur absolue.

3.2.1. Pas de cohérence des années de références à la maille de l'immeuble :

Comme déjà mentionné précédemment, la notion d'immeuble n'existe pas en tant que telle dans d'OPERAT, or il s'agit de la maille de référence de l'immobilier.

Aujourd'hui, chaque assujetti (propriétaire, locataire en multi-location) peut définir sa propre année de référence, ce qui est contraire à une bonne gestion d'un actif et impose le plus souvent de privilégier le suivi d'objectifs en valeur absolue au détriment d'objectifs en valeurs relatives. Cela peut s'avérer particulièrement ambitieux pour certains bâtiments anciens ou pour des immeubles à activité spécifique.

3.2.2. Certaines valeurs absolues cibles ont tardé à être publiées :

Au moment où ont été réalisées les auditions, certains seuils exprimés en valeurs absolues n'étaient toujours pas publiés. Ils l'ont été début septembre 2025.

Il était donc difficile de se projeter pour les secteurs concernés (essentiellement les commerces) et pour des immeubles à usages mixtes (par exemple avec commerces en pied d'immeuble et bureaux dans les étages).

A présent le délai est court pour les obligés qui doivent analyser les consommations et établir les plans d'action afin d'atteindre les cibles d'ici 2030.

A noter également que certaines de ces cibles en valeurs absolues sont encore contestées, en raison d'écart jugés importants par rapport à la diversité des situations observées sur le terrain.

3.2.3. Délicate historisation des données :

Lors de mutations (vente, nouveau locataire), l'historique des données peut faire défaut (consommations, valeurs et année de référence, gains déjà obtenus, etc.). Ceci, *de facto*, ne laisse que l'option de définir un objectif en valeur absolue, ce qui peut s'avérer particulièrement ambitieux pour certains immeubles.

3.3. Cohérence avec d'autres textes :

Le DEET et OPERAT s'inscrivent dans un cadre réglementaire dense. Celui-ci présente toutefois des manques de cohérence, entraînant une certaine confusion chez les assujettis (quel texte privilégier ?), tout en étant très consommateur de temps et in fine potentiellement défavorable à l'atteinte de l'objectif ultime, qui est la contribution à la neutralité carbone de l'économie européenne.

3.3.1. Manque de cohérence entre les textes :

Les critères du DEET ne sont pas toujours cohérents avec d'autres textes français ou européens portant sur les mêmes actifs. C'est le cas du décret « annexe

environnementale » de 2011 (décret 2011-2058), de la Directive Efficacité Energétique (DEE) ou encore de la Directive Performance Energétique des Bâtiments (DPEB).

Non seulement les seuils de surfaces assujetties ne sont pas les mêmes (2 000 m² pour l'annexe environnementale, 250 m² voire 50 m² pour la DPEB et la DEE) mais en outre les cibles à atteindre et les méthodes de calculs diffèrent également. Certains textes prennent en compte tous les usages de l'énergie, process compris, d'autres ne se focalisent que sur le chauffage, la climatisation, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage.

Cette situation est source de confusion et de démobilitation des assujettis.

3.3.2. Non prise en compte de la sobriété immobilière :

La majorité des grands utilisateurs de l'immobilier, les collectivités territoriales et l'Etat ont engagé des politiques immobilières, reposant notamment sur une réduction de leurs surfaces tertiaires.

Cette approche s'avère vertueuse d'un point de vue environnemental. En effet, à activité constante, voire croissante, la réduction des surfaces entraîne mécaniquement une baisse des consommations d'énergie et d'eau, des volumes de déchets et des émissions de carbone ainsi que, plus largement, moins de consommations de ressources.

La sobriété immobilière pourrait avantageusement être prise en compte dans le DEET, puisqu'elle peut non seulement contribuer à ses objectifs mais aussi à ceux de la zéro artificialisation nette (ZAN²), en libérant des surfaces pour d'autres usages ou pour renaturation.

L'un des freins à cette prise en compte réside dans le fait que la sobriété immobilière s'apprécie à l'échelle d'un portefeuille immobilier, tant pour les bailleurs que pour les utilisateurs multisites. Or, cette échelle d'analyse ne trouve aucune traduction dans OPERAT, ce qui rend toute consolidation ou lecture globale impossible.

3.4. Plan d'action

De nombreux auditionnés ont exprimé leur difficulté à consacrer un temps important à la collecte et la saisie des données, au détriment de ce qu'ils jugent essentiel : l'analyse des consommations et la définition puis le déploiement de plans d'action.

Dans ce contexte, nous les avons interrogés sur leurs plans d'action et sur l'avancement à date de leurs trajectoires.

² <https://www.vie-publique.fr/eclairage/287326-zero-artificialisation-nette-zan-comment-protger-les-sols>

3.4.1. Cibles 2030, 2040 et 2050 :

L'atteinte des cibles 2030 semble potentiellement accessible à la majorité des acteurs interrogés, hormis pour des actifs dont les typologies ou modes constructifs entraînent des coûts ou des contraintes techniques trop élevés. Pour certains bâtiments l'atteinte des cibles est réalisable sans trop de difficulté ; pour d'autres c'est impossible.

Si cela se confirme, il conviendra de célébrer comme il se doit les victoires collectives et sortir d'un discours environnemental souvent très sombre qui entoure ces enjeux.

En revanche, l'atteinte des cibles 2040 et 2050 paraît beaucoup plus incertaine en valeurs relatives et plus encore en valeur absolue. Cette conviction s'appuie sur le fait que les solutions techniques connues auront déjà utilisées pour l'atteinte des objectifs 2030 et que se dessine une asymptote technique (limite technico-économique des solutions). Cette incertitude est renforcée par l'absence, à ce stade, de seuils clairement définis pour les échéances 2040 et 2050.

Dans ce contexte, de nombreux auditionnés appellent à l'ouverture rapide d'une concertation sur ces valeurs, afin de permettre aux foncières et aux grands propriétaires d'intégrer dès à présent l'échéance de 2040 dans leurs plans d'investissement.

3.4.2. Nécessité d'actionner tous les leviers de performances des immeubles :

La performance énergétique des bâtiments existants est un sujet complexe, chaque immeuble étant unique, mais les solutions explorées sont relativement standardisées :

➤ **Mobilisation et sensibilisation des occupants :** ces actions sont très efficaces comme l'illustrent les retours d'expériences des actions de sobriété mises en œuvre durant l'hiver 2022-2023. Elles doivent toutefois être renouvelées pour maintenir la mobilisation dans le temps. Par ailleurs, ces actions pérennisent et amplifient les résultats obtenus par les actions plus techniques décrites ci-après.

➤ **Optimisation des réglages des installations :** dans beaucoup d'immeubles, les réglages des installations (températures de consigne, horaires de fonctionnement, loi de régulation) sont loin d'être optimaux et pérennes. Ces actions doivent faire l'objet d'un suivi régulier pour éviter des dérives et garantir une performance.

➤ **Mise en place du décret BACS (*Building Automation & Control Systems*) :** ce texte vient à l'appui des dispositions du décret tertiaire. Il crée toutefois une obligation dont la mise en œuvre est complexe sur des immeubles en exploitation, avec un coût souvent prohibitif voire impossible à financer dans de nombreux cas. En particulier, l'abaissement du seuil d'obligation de 290 kW à 70 kW pose des difficultés dans une majorité de

situations. Un report des échéances de ce décret a d'ailleurs été annoncé officiellement par le Premier ministre le 24 novembre 2025 lors du Congrès des maires.

➤ **Installations photovoltaïques en toiture ou en ombrière sur les parkings :** la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER) de 2023 vient soutenir les dispositions du DEET. La production d'énergie renouvelable autoconsommée est en effet déduite des consommations du site.

➤ **Actions plus lourdes :** isolation, changement des ouvrants voire des façades, modernisation d'installations techniques lourdes. Le coût élevé de ces travaux pose la question de leur rentabilité.

Il apparaît que les plans d'action sont le plus souvent initiés, pilotés et mis en œuvre par les propriétaires, généralement perçus comme les acteurs les plus à même de porter ces démarches. Cette situation est particulièrement marquée pour les immeubles multilocataires, qui accueillent de plusieurs petites structures locataires.

3.4.3. Prise en compte du cycle immobilier des immeubles :

Chaque immeuble s'inscrit dans un cycle cadencé, structuré par les échéances des baux (généralement de 3, 6 ou 9 ans, voire davantage dans le tertiaire) et par des opérations de remise à niveau plus ou moins lourdes intervenant tous les 15, 20 ou 30 ans.

Pour les propriétaires, les travaux de rénovation énergétique doivent être planifiés en cohérence avec le cycle immobilier propre à chaque immeuble. Les échéances des baux sont donc des jalons importants, les travaux lourds en milieu occupé devant autant que possible être évités.

3.4.4. La question du financement des travaux :

Au fil des auditions, la question du financement a été souvent évoquée dans une période où les acteurs manquent à la fois de CAPEX et d'OPEX. Certains assujettis, tant publics que privés, se trouvent ainsi en difficulté, voire dans l'incapacité de mener à bien leurs trajectoires faute de financements adaptés.

Dans ce contexte, le Contrat de Performance Energétique (CPE) a été évoqué à plusieurs reprises lors des auditions. Il est considéré par de nombreux acteurs comme un outil pertinent pour structurer, réaliser et suivre les actions d'efficacité énergétique.

3.5. Faut-il descendre le seuil d’assujettissement du DEET en-dessous de 1 000 m²

Si le chiffre de 500 m² a été évoqué en France, issu de la DEE, il convient de rappeler que cette dernière prévoit des obligations de rénovation pour les bâtiments publics de surface supérieure ou égale à 250 m², voire à 50 m² dans certains cas.

Dans le cadre du DEET, plus de 80% du parc tertiaire sont déjà assujettis, tant en surface qu’en consommation. En outre, du fait des mécanismes de mutualisation de surfaces au sein d’ensembles immobiliers, une part significative d’EFA de moins de 1 000 m² est déjà incluse dans le périmètre du dispositif, selon le REX publié par l’ADEME en juin 2024.

De plus, seulement environ 60% du parc assujetti (en surface) ont fait l’objet d’une déclaration en 2022. Cette proportion a continué à diminuer en 2023 et 2024, ce qui interroge la capacité du dispositif à absorber un élargissement du périmètre dans un contexte de mobilisation déjà incomplète.

Les plus petits acteurs disposent rarement des ressources nécessaires pour suivre l’actualité réglementaire et ne sont, de ce fait, que très partiellement informés des obligations auxquelles ils sont soumis. La complexité du processus de déclaration, déjà mentionnée, constitue par ailleurs un facteur supplémentaire de découragement. Ces acteurs manquent également des ressources nécessaires et des compétences requises pour identifier les données pertinentes, puis analyser les résultats et définir des plans d’actions adaptés.

	Année de déclaration		
	2021	2022	2023
Nombre de déclarations	214 000	184 000	162 000
Surface associée	630 Mm ²	546 Mm ²	485 Mm ²

Lettre d’information ADEME OPERAT numéro 6 – Mars 2025

Il semble donc important de s’assurer d’abord que les assujettis déclarent effectivement leurs consommations, avec des données fiables et complètes, avant d’envisager un éventuel abaissement du seuil de 1 000 m².

Au regard des constats établis (complexité du processus, difficultés de mobilisation dans le tertiaire diffus), les acteurs auditionnés considèrent à l’unanimité qu’un tel abaissement du seuil n’est pas pertinent.

3.6. Faut-il donner une dimension carbone plus importante au DEET ?

Les acteurs du tertiaire public ou privé qui ont été rencontrés font d'ores et déjà de la décarbonation de leur parc immobilier un axe prioritaire. Les bailleurs cotés se sont en particulier dotés de trajectoires carbone, souvent accompagnées de calendrier de sortie des énergies fossiles pour leurs actifs. Par ailleurs, les acteurs auditionnés indiquent avoir systématisé, en fin de vie des équipements, le changement d'énergie vers un vecteur décarboné après analyse technico-économique.

Par ailleurs, le DEET intègre déjà un co-bénéfice sur le carbone :

- Le changement de type d'énergie utilisée ne doit entraîner aucune dégradation du niveau des émissions de gaz à effet de serre.
- Une traduction en carbone de la baisse des consommations énergétiques des EFA même si ces émissions ne font l'objet d'aucun objectifs explicites.

Ils convient également de considérer que :

- Les bâtiments neufs intègrent le DEET au fil de l'eau et sont conformes à la RE2020, qui inclue déjà des exigences en matière de performance carbone.
- Dans le parc existant, en moyenne 60% des émissions de carbone sont issues de la phase construction. Une fois le bâtiment en exploitation, il n'est donc plus possible d'agir sur elles. Ce carbone dit « échoué » ne peut pas être comptabilisé dans le cadre d'un suivi de la performance en exploitation, objet du DEET. Ce constat plaide par ailleurs en faveur d'une réutilisation maximale des immeubles existants.

En conclusion, l'intégration d'un seuil carbone, par exemple fondé sur le poids carbone des solutions mises en œuvre, n'est pas jugée pertinente ni souhaitable pour la quasi-unanimité des personnes interrogées. Une telle approche risquerait d'ajouter de la confusion et une complexité supplémentaire auprès des assujettis.

Certains acteurs suggèrent une refonte complète du dispositif et d'en inventer un uniquement sur la base d'une cible carbone.

3.7. Complémentarité avec la charte d'engagement volontaire pour la sobriété des bâtiments tertiaires :

Cette charte, proposée par le Plan Bâtiment Durable avec le soutien du Ministère de la Transition Énergétique, a été signée par de nombreux acteurs en octobre 2023. Elle s'inscrit dans la continuité des programmes de sobriété énergétique déployés massivement dès l'hiver 2022-2023, rendus nécessaires par la crise énergétique traversée durant cette période, liée notamment au conflit en Ukraine et à la mise à l'arrêt

de nombreuses centrales nucléaires en France pour traiter le phénomène de corrosion sous contrainte.

Toutes les organisations auditionnées ne sont pas signataires de cette charte, de sorte que certaines ne sont pas exprimées sur le sujet. Il convient également de noter que certaines ont défini leurs propres plans de sobriété afin d'aider à la mobilisation de leurs adhérents. La hausse des prix de l'énergie constitue le principal moteur des plans de sobriété mis en œuvre.

Plusieurs points positifs ont été signalés en faveur de cette charte :

- 👉 Elle a permis d'engager à nouveau les Directions Générales et les instances de gouvernance des organisations dans la sobriété énergétique,
- 👉 Elle s'est révélée comme un excellent outil de mobilisation interne,
- 👉 Elle valorise les équipes et le travail de l'entreprise autour de la RSE,
- 👉 Elle permet de mettre en visibilité les démarches en cours au sein de organisations via des campagnes de communication, ce qui a facilité l'intégration des éléments dans le reporting ESG (DPEF à l'époque, B-Corp, etc.) et dans la liste des Green Capex pour certains.
- 👉 Elle a initié la nécessité et soutenu la volonté de corréler le Système de Management de l'Energie avec le Système de Management de l'Exploitation.

Toutefois, la charte a mis en évidence certaines limites :

- 👉 Elle n'a pas toujours généré d'actions supplémentaires à celles déjà identifiées dans le cadre d'autres démarches dont le DEET. Elle a toutefois contribué à accélérer et renforcer les actions existantes, dans un contexte de fortes tensions énergétiques durant l'hiver 2022-2023.
- 👉 De façon générale, le reporting réalisé est plutôt qualitatif pour expliquer les actions menées, les résultats et les freins. Les informations fournies proviennent souvent des sources utilisées pour les autres reportings ESG de l'entreprise hors OPERAT.
- 👉 Le principal enjeu, qui dépasse le cadre de la Charte elle-même, réside dans la pérennisation de cette mobilisation dans le temps. La difficulté à maintenir durablement certaines mesures, telles que les consignes de températures intérieures, en constitue l'illustration emblématique.
- 👉 Dans l'ensemble, de nombreux acteurs auditionnés indiquent ne pas établir de lien entre la Charte et le DEET.

3.8. Utilité et pertinence des certificats d'économies d'énergie

Toutes les personnes auditionnées connaissent les certificats d'économie d'énergie (CEE) et leur reconnaissent plusieurs atouts :

- 👉 Les « boosts » (fiches CEE bénéficiant temporairement d'un soutien renforcé) se sont révélés très efficaces pour accélérer la mise en œuvre de certaines actions. Cela a notamment été le cas des actions concernant les BACS en 2024.
- 👉 Le doublement du fonds chaleur a été très utile et mériterait d'être prolongé.
- 👉 Programme ACTEE (Action des Collectivités Territoriales pour l'Efficacité Energétique) a démontré une vraie efficacité pour la mobilisation et l'accompagnement des collectivités territoriales, même les plus petites.
- 👉 Plutôt utilisés par les « petits » acteurs, les CEE sont néanmoins également utilisés pour certaines opérations importantes (GTB/BACS, froid commercial, remplacement de chaudières).

Les acteurs auditionnés suggèrent néanmoins quelques pistes d'améliorations :

- 👉 Le dispositif dans son ensemble est perçu comme lourd, tant en termes de constitution des dossiers que de démarches à réaliser. Les dispositions contenues dans les fiches sont en jugées instables, ce qui nuit à leur lisibilité.
- 👉 Cette instabilité, combinée à la durée d'instruction des dossiers, conduit parfois à des montants attribués inférieurs à ceux initialement attendus ou annoncés.
- 👉 Un manque de cohérence est relevé entre la Taxonomie européenne et les fiches CEE, compliquant l'articulation des dispositifs.
- 👉 Du fait de la lourdeur de la démarche (constitution de dossier), celle-ci coûte parfois plus cher que la prime reçue. Sur les chantiers de grande ampleur, les CEE représenteraient environ 1,5 % du montant des travaux.
- 👉 Plusieurs acteurs suggèrent de créer des fiches dédiées à des technologies innovantes favorables au DEET, telles que les pompes à débit variable, les échangeurs de chaleur performants, etc.

3.9. En résumé : forces et faiblesses du DEET

A la fin de chaque audition, nous avons demandé aux auditionnés de désigner, selon eux, le principal point fort et le principal point faible du DEET. Voici le résumé de cette collecte.

3.9.1. Points forts

- 👉 Le DEET a créé une dynamique qui embarque la chaîne d'acteurs autour d'objectifs communs. Dans certains cas, il peut faciliter les échanges entre bailleurs et locataires sur ces sujets du fait de l'obligation commune qui s'impose à eux.
- 👉 Le DEET redonne de la vigueur aux annexes environnementales et aux comités verts, en renforçant l'obligation d'échange de données de consommation.

- ↪ Il contribue à une meilleure connaissance des parcs immobiliers grâce aux campagnes de collecte de données.
- ↪ Il tend à harmoniser le cadre méthodologique de reporting entre les différents assujettis.
- ↪ Il renforce les compétences et la valeur ajoutée au sein de la chaîne de valeur et fait apparaître des besoins de compétences plus pointues, notamment sur l'analyse des consommations.
- ↪ Contrairement à certaines réglementations, il met l'accent sur les consommations réelles (finales), les consommations payées par les assujettis. C'est un prérequis pour déclencher le passage à l'action et s'adresser au plus grand nombre.

3.9.2. Points faibles

- ↪ Une part excessive de temps et de ressources est aujourd'hui consacrée aux aspects administratifs, au détriment de l'analyse des consommations et du passage à l'action. La collecte de données et le suivi dans le temps des indicateurs d'intensité d'usage permettant la modulation des objectifs mobilisent des moyens importants qui pourraient être plus utilement orientés vers la définition et la mise en œuvre de plans d'action et de réduction des consommations.
- ↪ La complexité du dispositif est perçue comme décourageante, pouvant conduire à une démobilisation voire à des abandons : le nombre de déclarations sur OPERAT a chuté de 20% entre 2021 et 2023 (cf. supra).
- ↪ Les discordances constatées entre les cadres de reporting et les objectifs (CSRD, DEE, DEET, Taxinomie, DPEB/EPBD, CRREM...) complexifient la prise de décisions et retardent le passage à l'action. Notamment, la coexistence de plusieurs seuils d'assujettissement (1 000 m² pour le DEET, 500 m² ou 250 m² voire 50 m² pour la DEE) complique la lisibilité et l'appropriation du dispositif par les acteurs. Ces derniers expriment le souhait d'une référence commune à 1 000m².
- ↪ Les informations aujourd'hui dans OPERAT ne sont pas fiables, ce qui est très dommageable pour le dispositif, alors qu'il pourrait être un outil de référence pour un suivi de l'évolution du parc tertiaire français, la définition du top 15% et top 30% de la taxonomie verte, etc.
- ↪ Le DEET concerne tout le parc tertiaire mais la démarche semble avoir été calibrée avec une vision trop centrée sur des immeubles de bureaux de grandes tailles, ce qui peut limiter sa pleine appropriation par d'autres typologies d'actifs.

4. PROPOSITIONS

Les propositions ci-après ont été élaborées pour répondre aux problématiques soulevées par les retours d'expérience précédemment présentés.

Elles s'articulent autour de trois thématiques :

- Fluidifier et simplifier le renseignement des données sur OPERAT,
- Simplifier l'utilisation d'OPERAT avec une logique immobilière,
- Elargir la mobilisation et engager les actions pour 2040.

Une idée de fond est que OPERAT devienne un outil de référence pour les acteurs du secteur tertiaire, un outil qui les aide dans le suivi de la performance de leurs immeubles et donc en cela leur offre un certain niveau de service.

4.1. Fluidifier et simplifier le renseignement des données sur OPERAT :

Il s'agit du point majeur issu des retours d'expérience collectés, qui a pu conduire certains assujettis à renoncer à se lancer dans la démarche, voire à l'abandonner.

Pour cela nous avons pensé à des bases de données déjà existantes susceptibles d'alimenter OPERAT plus ou moins automatiquement.

Nous proposons également des aides en ligne pour guider les assujettis dans leur démarche.

Enfin il nous paraît opportun de ne pas pénaliser de manière disproportionnée les assujettis qui n'ont pas les connaissances ou les moyens suffisants pour maîtriser toutes les subtilités du dispositif et qui se rabattent sur les valeurs par défaut.

4.1.1. Utiliser les identifiants du Référentiel National des Bâtiments (RNB) :

Ce référentiel est un service public numérique qui a vocation à répertorier l'ensemble des bâtiments du territoire et leur associe un identifiant unique et pérenne.

Une fois attribué au bâtiment, cet identifiant pivot, appelé ID-RNB, permet de simplifier le croisement et les échanges de données bâtimentaires entre les administrations publiques, les collectivités et les acteurs privés.

Il paraît donc particulièrement adapté à notre sujet : plus besoin de créer un nouvel identifiant, plus de recherches hasardeuses sur le cadastre.

OPERAT pourrait aussi bénéficier d'autres données incluses dans le RNB (surfaces notamment).

4.1.2. Pour automatiser la saisie des consommations d'énergie, renverser la logique du mandat :

Aujourd'hui, les assujettis ou leur(s) mandataire(s) doivent demander individuellement aux gestionnaires de réseaux (essentiellement ENEDIS et GRDF) d'injecter dans OPERAT les consommations correspondant à leur(s) EFA.

Très généralement, une EFA correspond à un point de livraison (PDL) par fluide (électricité, gaz, eau...). Nous proposons donc que :

- Les assujettis renseignent pour chaque EFA les références des points de livraison d'énergie (PDL) et autorisent par ce seul acte, sauf opposition explicite matérialisée par une case à cocher, les gestionnaires de réseaux à injecter automatiquement les consommations correspondantes, de manière annuelle voire idéalement trimestrielle. Cette opération structurante ne sera réalisée qu'une seule fois. Même en cas de changement de locataire ou de propriétaire, le ou les PDL ne change(nt) pas pour une EFA donnée, c'est une référence stable dans le temps.
- Les gestionnaires de réseaux injectent ensuite automatiquement les données de consommations liées aux PDL renseignés dans OPERAT, et lors de la première injection celle de l'année de référence, le cas échéant.
- La collecte des PDL constitue le plan de comptage de l'immeuble.

Cette proposition offre une simplification majeure de la collecte des données énergétiques, y compris pour les gestionnaires de réseaux et limiterait considérablement les erreurs de saisies.

Après une mise en place avec les deux plus grands gestionnaires de réseaux, il conviendra d'en étudier l'extension aux acteurs de plus petite taille (régies, gestionnaires de réseaux de chaleur et de froid).

4.1.3. Fiabiliser les données déclarées sur OPERAT en multipliant les contrôles et les alertes :

Une part importante des déclarations réalisées dans OPERAT (environ 50% et jusqu'à 90% dans les immeubles multilocataires) sont incomplètes ou erronées. Ces écarts ne sont pas toujours détectés par les personnes en charge du renseignement de la plateforme, sauf à disposer d'une expertise avancée en efficacité énergétique des bâtiments et d'une bonne maîtrise des ordres de grandeur des consommations attendues et de leurs variations.

Il s'agit d'apporter, de façon automatisée, une aide en ligne aux assujettis ou à leurs mandataires lorsque des déclarations incomplètes ou erronées sont détectées.

Voici les alertes proposées à l'administration :

- Surfaces : une alerte en cas de variation de +/- 20% par rapport à l'année N-1 nous paraît utile et conforme aux pratiques d'un certain nombre de gestionnaires de parc. Il nous semble également que cette alerte doit porter sur les surfaces brutes (déclarées) et non sur les surfaces moyennes annuelles calculées dans OPERAT et qui sont purement fictives, liées aux dates de début et de fin de des consommations renseignées.
- Ratios kWh/m² : comme pour les surfaces, émettre une alerte en cas de variation de +/- 20% par rapport à l'année N-1. Il convient également d'imposer des bornes basses et hautes : pour ce faire il nous semble juste de considérer les seuils des déciles D1 et D10 (10% les plus bas, 10% les plus haut), voire D2 et D9.
- Consommations par énergie : nous suggérons d'émettre une alerte en cas de variation de +/-20% par rapport à l'année N-1. Toutefois cette alerte n'est peut-être pas nécessaire, puisqu'il y en a déjà une sur les ratios et sur les surfaces.
- Il faudrait également une alerte sur la disparition ou l'apparition d'un fluide énergétique d'une année sur l'autre (gaz, réseau de chaleur ou de froid, bois, etc.).

Pour renforcer la coopération entre bailleurs et preneurs, il nous paraît utile que le propriétaire de l'immeuble ou le gestionnaire puisse aussi être destinataire de ces alertes même lorsque ce sont les locataires qui renseignent OPERAT. Cela contribuerait à améliorer ensemble la qualité et la fiabilité des données renseignées sur cette plateforme et de faire les relances pour apporter les corrections adéquates.

Ces alertes auraient également un caractère pédagogique pour les assujettis ou leurs représentants, qui ne sont pas forcément des spécialistes de l'énergie management. Le fait que ces alertes puissent être nombreuses ne nous paraît ni choquant ni rédhibitoire, au contraire elles sont garantes du sérieux de l'outil et pourront diminuer avec la montée en compétence des déclarants.

Il est également souhaitable d'historiser les déclarations de données déclarées et leurs modifications.

4.1.4. Ne pas pénaliser le choix de la valeur par défaut :

Par pragmatisme ou manque de connaissance immobilière, les assujettis utilisent majoritairement (76%) une seule sous-catégorie et 38% choisissent les valeurs par défaut.

Or les acteurs n'ont pas tous conscience de l'impact de leur choix sur les valeurs cibles en valeur absolue (VA). Par exemple, la composante USE de la VA bureaux par défaut est de 21 kWh/m².an, bien plus exigeante que la valeur de 50 kWh/m².an pour la sous-catégorie des « Bureaux Standards ».

Alors que le DEET a été conçu avec un souci d'être équitable pour toutes les catégories d'acteurs, il nous paraît peu défendable que la valeur par défaut pénalise fortement ceux qui ont le plus de peine à s'approprier le dispositif.

Issues de l'intense et constructive concertation qui a prévalu tout au long de la construction du dispositif, force est de constater que les plus de 500 sous-catégories d'activité sont très peu utilisées par les assujettis. Il est trop complexe de collecter et monitorer dans le temps les informations associées : surface de chaque sous-activité et indicateurs d'intensité d'usages. Il convient donc de se réinterroger sur le bien-fondé et l'usage de toutes ces sous-catégories.

4.2.Simplifier l'utilisation d'OPERAT avec une logique immobilière :

Dans une logique de maximiser le taux de remplissage et la qualité des données renseignées sur la plateforme OPERAT, la stimulation nous semble plus efficace que la coercition.

Dans cet esprit, les propositions ci-dessous visent à rendre OPERAT utile voire attractif pour les propriétaires, les locataires et leurs mandataires. Ils disposeraient ainsi d'un outil de référence pour la gestion des consommations et des performances énergétiques de leurs immeubles et de leurs parcs.

4.2.1.Rendre apparente la notion de bâtiment dans OPERAT (en s'appuyant sur le RNB) :

L'unité de base de tout raisonnement immobilier (achat, vente, plan d'actions, performance) est définitivement **l'immeuble**, puis, pour les plus grands propriétaires, locataires multisites ou gestionnaires, **le parc**.

Il convient donc de positionner le bâtiment en tant que tel dans OPERAT, ce qui :

- Simplifie la vérification de la complétude et de la cohérence des déclarations à la maille de référence de l'immobilier, (et le cas échéant permet d'être cohérent avec d'autres reportings ESG (CSRD, Taxonomie, etc.).
- Permet l'analyse des informations et la définition de plans d'actions pertinentes.
- Offre la possibilité de définir les objectifs par bâtiment (ce qui a un vrai sens physique), et d'en avoir un suivi à cette même échelle.

L'année de référence devrait pouvoir être définie aussi pour le bâtiment et non pour chaque EFA, ce qui rend la consolidation difficile, d'autant plus si une EFA dépend des parties communes et équipements communs de l'immeuble pour son chauffage et son rafraîchissement.

Il conviendrait donc également de mettre en place des alertes, en complément de celles proposées au § 4.1.3., sur :

- la disparition ou l'apparition d'une ou plusieurs EFA d'une année sur l'autre pour un bâtiment donné, en sachant que cela peut être réel et s'expliquer (par exemple : regroupement de lots loués),
- le non-renseignement d'une EFA ou d'un PDL pour un bâtiment donné,
- les variations de surfaces ou de ratios énergétiques à l'échelle du bâtiment suivant les niveaux proposés pour les EFA.

Un tableau récapitulatif des alertes à l'échelle d'un bâtiment serait également très utile pour que le propriétaire ou le gestionnaire de l'immeuble relance les acteurs concernés. Cela permettrait de (re)dynamiser le dialogue et la coopération entre les parties prenantes.

4.2.2. Ouvrir la possibilité de créer une EFA parties communes pour les immeubles multilocataires :

Existante un temps dans le projet de dispositif, elle n'a finalement été maintenue que pour les centres commerciaux. Or dans nombre d'immeubles multilocataires, les parties communes ont un poids énergétique important puisque le plus souvent elles intègrent le chauffage, le rafraîchissement, la ventilation, le transport vertical, les parkings en sous-sol, etc.

Ce sont les propriétaires qui payent les factures inhérentes aux parties communes et comptabilisent les montants correspondants dans les charges.

La méthode actuelle de répartition des consommations des parties communes (voire des parkings) au prorata des surfaces des EFA est mal comprise des assujettis et totalement inefficace en termes de plan d'actions.

La création d'une EFA « parties communes » est une solution qui permet :

- de réduire les erreurs de saisie ou les oublis,
- de clarifier entre propriétaire et locataire les périmètres de collecte et surtout d'améliorer la fiabilité des données sur OPERAT,
- d'éviter une répartition artificielle des consommations des parties communes entre chaque locataire, qui est identifiée par les différents acteurs comme une source de confusions et d'erreurs.

Pour la surface à prendre en compte pour cette EFA parties communes, il convient de considérer la surface totale de l'immeuble. La comparaison entre la surface déclarée de cette EFA et la somme des surfaces déclarées pour les EFAs privatives permet un

contrôle de cohérence très simple et de vérifier que toutes les EFAs ont bien été déclarées.

En cas de parking en infrastructure, il serait probablement plus simple de créer une EFA spécifique en lui attachant ses consommations propres (ventilation et éclairage essentiellement).

4.2.3. Faciliter les synthèses et analyses à l'échelle de parcs ou portefeuilles immobiliers

Pour les propriétaires et gestionnaires de grands parcs immobiliers, effectuer un suivi des performances des immeubles de son périmètre est quasi impossible sur OPERAT tout en étant pourtant indispensable. Une politique énergétique se gère à l'échelle d'un portefeuille d'actifs. En dépit du temps de travail conséquent consacré à OPERAT, ces acteurs recourent à des outils de suivi en parallèle, ce qui n'est ni raisonnable ni vertueux en termes de ressources, et produisent des reportings ESG basés sur des chiffres différents de ceux d'OPERAT.

Il faut que OPERAT permette de réaliser simplement des extractions de données à l'échelle de portefeuilles immobiliers et non au mieux page par page affichée à l'écran...

A terme pouvoir constater l'atteinte des objectifs à l'échelle des parcs est donc utile et nécessaire.

4.3. Elargir la mobilisation et engager les actions pour 2040

Outre le désengagement de certains acteurs, il faut prendre en compte la difficulté à mobiliser le tertiaire diffus.

Par ailleurs, de nombreux assujettis se perdent devant l'abondance de textes devant contribuer au même objectif (neutralité carbone en 2050), mais manquant de cohérence entre eux.

La sobriété immobilière est un élément clé, vertueux et intégré à la politique environnementale de nombreux acteurs. Pourtant elle est absente de la grille de lecture du DEET, en particulier en raison de l'absence de prise en compte de l'échelle du parc ou du portefeuille d'immeubles comme évoqué précédemment.

Il convient aussi de se projeter dès maintenant dans les étapes suivantes du DEET, en effet à l'échelle de l'immobilier 2040 c'est demain, 2050 après demain. Il faut donc engager rapidement la concertation autour des seuils de ces deux échéances.

4.3.1. Mieux mobiliser le tertiaire diffus :

L'organisation mise en place par le programme ACTEE semble efficace sur le tertiaire diffus public. Ne serait-il pas pertinent de prévoir une organisation similaire pour le tertiaire privé diffus ou de s'inspirer du guichet unique instauré dans le résidentiel ?

4.3.2. Rendre cohérents les divers textes devant contribuer au même objectif :

La mise en perspective et en cohérence des divers textes concernés (Annexe environnementale, DEE, DPEB, ZAN) permettrait de rassurer les assujettis, de faciliter leur mobilisation voire de l'accélérer. En effet, certains s'interrogent sur la possibilité de remise en cause de leurs actions par la transposition d'une directive.

Les acteurs auditionnés souhaitent une mise en cohérence des méthodes de calcul des différentes réglementations. Ils approuvent le recours à une mesure en énergie finale, considérée comme plus parlante que ne l'aurait été l'énergie primaire. Dans une large majorité, ils considèrent qu'il n'y a nul besoin d'élargir la prise en compte actuelle du carbone dans le DEET.

De même un alignement des surfaces minimales assujetties est indispensable, avec toutefois une limite basse qui ne soit pas inférieure à 1 000 m² étant données les difficultés rencontrées par les acteurs du tertiaire diffus.

4.3.3. Pas de ZEN sans ZAN :

La sobriété immobilière est un levier majeur d'optimisation des trajectoires de décarbonation et de sobriété énergétique pour les utilisateurs, l'Etat et les collectivités.

La sobriété immobilière, en intensifiant les usages, est nécessaire pour accélérer la baisse de la consommation énergétique globale (et la maîtrise des autres impacts environnementaux d'ailleurs, cf plus haut).

Or ce levier n'est pas activable dans le cadre du DEET. Intégrer la sobriété immobilière dans le DEET, conditionné à des règles à préciser avec les acteurs de la filière (iso effectif, iso-activité, ratio m²/poste de travail, etc.), renforce la cohérence entre textes réglementaires. Il n'est en effet pas question ici de favoriser la décroissance, mais bien l'utilisation vertueuse des surfaces. Pour intégrer la sobriété immobilière dans la grille de lecture du DEET, il est indispensable d'avoir une prise en compte de l'échelle du parc ou portefeuille d'immeubles comme évoqué précédemment.

Pas de réussite de l'objectif ZEN (Zéro Emission Nette) sans réussite de la ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

4.3.4. Prévoir de récompenser les acteurs engagés :

Les organisations auditionnées font partie des acteurs les plus engagés dans la démarche du DEET. Aussi la majorité d'entre eux pense que, même si cela demande encore des efforts, l'atteinte des objectifs 2030 est potentiellement à leur portée pour de nombreux d'actifs.

Dans un contexte dominé par des discours alarmistes ou punitifs, préparer la célébration de l'atteinte des objectifs 2030 est indispensable pour encourager les acteurs et démontrer plus largement que la réussite est possible.

4.3.5. Travailler dès maintenant sur les valeurs absolues cibles 2040 et 2050 :

Dans l'immobilier, les grands investisseurs et propriétaires se projettent à moyen et long termes, pour leurs plans d'investissement. Et ce d'autant plus qu'ils sont contraints par les cycles immobiliers des immeubles, cadencés par les échéances des baux et l'obsolescence des équipements.

Dans ce contexte, ils ont d'ores et déjà besoin de connaître les objectifs en valeurs absolues pour 2040. En effet, à titre illustratif, si une restructuration lourde est d'ores et déjà prévue en 2028 ou 2029 pour un immeuble, elle doit intégrer les impératifs 2040 puisqu'aucune autre restructuration ne pourra avoir lieu avant.

De même, en cas de vente, l'acquéreur souhaite d'ores et déjà connaître le positionnement de l'actif a minima vis-à-vis des objectifs 2030 mais aussi 2040. Par ailleurs, sur la base des technologies et des immeubles actuels, il est probable que vont apparaître de nouvelles solutions plus performantes, mais aussi quelques asymptotes.

Malgré les instabilités réglementaires survenues autour de la RSE durant les derniers mois, il paraît important de lancer rapidement la concertation en vue de définir ces objectifs.

4.3.6. Persévérer sur la conception des modes de financement de la rénovation :

Dans un contexte de raréfaction des aides publiques, de prix de l'énergie incertains et de tensions financières pour de très nombreux acteurs du tertiaire, le financement des actions liées au DEET est complexe.

Il est impératif de maintenir une certaine effervescence intellectuelle sur le sujet en favorisant les groupes de réflexion et projets de recherche, à l'image du projet FIRéno+, ou encore des travaux conduits par l'Alliance HQE-GBC, l'IFPEB, l'OïD ou le Plan Bâtiment Durable.

ANNEXES

Annexe 1 : Lettre de mission



La Défense, le 9 décembre 2024

À l'attention de Monsieur Jean-Éric Fournier
et Madame Magali Saint-Donat
Membres du Bureau du Plan Bâtiment Durable

Objet : Comité d'Engagement pour la Performance des Bâtiments Tertiaires

Chers amis,

Dans un contexte d'intensification de la lutte contre le changement climatique, la création d'un Comité d'Engagement pour la Performance des Bâtiments Tertiaires me semble aujourd'hui nécessaire pour analyser, réguler, accompagner et massifier les actions conduites en matière d'efficacité et de sobriété énergétique des parcs tertiaires privé et public au regard de plusieurs textes et initiatives, et plus particulièrement ceux-ci :

- La mise en place du Dispositif Eco Energie Tertiaire (DEET), issu du décret dit « décret tertiaire » du 23 juillet 2019 n'est pas totalement finalisée. Certains éléments ne sont pas encore arrêtés à ce jour (valeurs cibles des commerces, locaux industriels, etc.) et certaines fonctionnalités de la plateforme OPERAT sont encore attendues (calculs du positionnement à date par rapport à la valeur cible, etc.). Toutefois un premier bilan peut être dressé sur :

- L'appropriation de la plateforme OPERAT par les acteurs ;
- Les actions engagées par les locataires et propriétaires, les conditions de leur mise en œuvre et leur efficacité ;
- Les questions posées en termes de financement des travaux et de mesures adoptées ;
- Les bonnes pratiques reproductibles ;
- etc.

- La « charte pour la sobriété des bâtiments tertiaires privés », signée le mercredi 18 octobre 2023 en présence de la Ministre de la transition énergétique Agnès Pannier-Runacher a caractérisé la mobilisation des acteurs et rappelé à quel point la réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments tertiaires était un levier d'action majeur dans l'atteinte des objectifs climatiques d'ici à 2050.



Le Président,

Cette charte connaît deux déclinaisons, l'une à destination des fédérations et groupements du secteur de l'immobilier tertiaire, l'autre à l'attention des acteurs privés :

- les fédérations et groupements s'engagent à communiquer sur les actions-clés recommandées et à inciter leurs adhérents à signer la charte à destination des acteurs privés. Ils s'engagent aussi à participer au partage d'expérience entre signataires ;
- les acteurs privés, eux, s'engagent à poursuivre et à amplifier leurs efforts de sobriété, à en assurer un suivi chaque année et à participer au partage d'expérience entre signataires.

Je remercie la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI) et l'Association des Directeurs Immobiliers (ADI) d'avoir bien voulu accepter de conduire cette mission en vous désignant tous deux pilotes à cet effet et en assurant l'organisation matérielle de sa réalisation, ainsi que l'Institut français pour la performance du bâtiment (IFPEB) et l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) d'apporter leur concours d'experts à la bonne fin de la mission.

Le Comité d'Engagement pour la Performance des Bâtiments Tertiaire aura pour mission de suivre le déploiement de ces deux dispositifs, EET et charte pour la sobriété des bâtiments tertiaires, et de vérifier leur bonne articulation avec les autres dispositifs en vigueur dans ce champ. Il tentera d'amplifier le partage du retour d'expérience des acteurs et de proposer des pistes d'amélioration pour accroître leur efficacité et pérenniser les gains obtenus. Pour cela, il pourra s'appuyer sur :

- des auditions à conduire auprès de propriétaires et utilisateurs autour de leur vécu de ces dispositifs et sur les actions concrètes réalisées,
- des auditions d'experts,
- les travaux menés dans ces domaines par l'IFPEB et l'OID, partenaires historiques de ces initiatives,
- les premiers travaux conduits par un groupe de travail Sobriété Tertiaire, animé par l'OID et l'IFPEB, pour explorer les premiers enseignements de l'étude en cours sur la pérennisation des mesures de sobriété, afin d'identifier les bonnes pratiques et les leviers d'amélioration pour le secteur tertiaire.

Les objectifs sont d'identifier les freins à la mobilisation des acteurs, mais aussi les leviers qui permettront de poursuivre et amplifier leurs efforts en matière de sobriété, à pérenniser les actions déjà engagées et à renforcer la mobilisation du plus grand nombre autour de ces enjeux.

Un rapport sera remis au Plan Bâtiment Durable au 4^{ème} trimestre 2023, faisant ressortir un bilan de cette première phase.

La seconde phase sera prospective. Dans un contexte d'impérative montée en puissance de la rénovation des immeubles existants en tenant compte des cycles immobiliers, il pourra s'agir notamment d'identifier :

- des modalités de prise en compte non seulement la lutte contre le changement climatique et la décarbonation, mais aussi de l'adaptation au changement climatique, etc.
- les freins à la mobilisation des petits acteurs d'ores et déjà concernés par le dispositif EET mais qui ne le savent pas.



Le Président,

- des recommandations sur l'évolution du DEET : seuil de 1000 m², niveau des valeurs absolues 2040, prise en compte du poids-carbone du bâtiment, etc.

Ces analyses et propositions auront vocation à être portées notamment auprès des instances de concertation et de suivi organisées par les acteurs publics en charge de la stratégie énergie et climat.

Vous rendrez compte au Bureau du Plan Bâtiment Durable, à intervalles réguliers, de l'avancement de la mission.

Je vous remercie par avance de bien vouloir accepter de conduire cette mission et je me tiens à votre disposition pour en faciliter le déroulé.

Je vous prie d'agréer, chers amis, mes sentiments reconnaissants et cordiaux.

Philippe Pelletier

Annexe 2 : Guide d'entretien

Questionnaire guide auditions CEPBAT

Pouvez-vous présenter votre parc/portefeuille ? Taille, secteur(s), typologies (surfaces, âges, localisation IdF, métropoles régionales, ...), propriétaire, propriétaire occupant, locataire...

DEET :

- Etes-vous assujetti ?
- Avez-vous déjà renseigné OPERAT (vous-même/vos équipes ou via un tiers) ?
- Avez-vous défini une ou des années de référence ?
- Quelles cibles privilégiez-vous (valeurs absolues, valeurs relatives) ?
- Quel est votre opinion sur l'usage d'OPERAT : les plus, les moins, des propositions d'amélioration ?
- Qu'est-ce que cela a changé dans votre relation avec vos locataires / vos propriétaires ?
- Vous appuyez-vous sur des prestataires pour renseigner OPERAT ? Si oui lesquels ? (BET, Energy manager, FMer, PMer ...)
- Avez-vous conçu des plans d'actions ? Avez-vous commencé leur mise en place ?
- Avez-vous prévu de recourir à la modulation pour un ou plusieurs objectifs ?
- Pouvez-vous donner des exemples d'actions prévues et mises en place ? Avec des objectifs chiffrés ? Des résultats déjà obtenus ?
- La relation avec vos locataires est-elle un facteur limitant de l'atteinte des objectifs du DEET ? Si oui, comment la situation pourrait-elle être améliorée ? Une évolution des baux commerciaux serait-elle favorable et dans quel sens ?
- Quels sont selon vous les trois points forts / points faible du dispositif ?
- Est-ce que le DEET a contribué à augmenter votre connaissance de votre patrimoine ? de ses niveaux de consommation d'énergie ?
- L'atteinte des objectifs 2030 vous semble-t-elle facile ? difficile,
- Si vous connaissiez déjà les valeurs 2040, ça changerait quoi ?
- Rencontrez-vous des difficultés pour financer vos programmes de rénovation ? L'accès au financement pourrait-il bénéficier des évolutions préconisées par l'IGEDD (2)

- Quelle serait votre idée disruptive pour simplifier le DEET sans reculer sur les objectifs ?
- Faut-il conserver le seuil de 1 000m² ou réduire ce seuil ?
- Quelle place donner au carbone ?

Charte d'engagement pour la sobriété énergétique

- Etes-vous signataire ?
- Si oui avez-vous mis en place des mesures nouvelles à cette occasion ? Des objectifs chiffrés ? Des résultats ?
- Avez-vous reporté les actions engagées dans le cadre de reporting obligatoire (coordonné par IFPEB/OID) ? Sinon, pourquoi ? Avez-vous identifié des actions non listées à promouvoir ?
- Comment prévoyez-vous de renouveler/intensifier votre engagement ?

CEE

- Avez-vous déjà utilisé le dispositif des CEE ? Si oui privilégiez-vous certaines fiches ?
- Cela a-t-il contribué à la mise en œuvre de vos actions d'économies d'énergie ?
- Cela a-t-il apporté un financement significatif ou non ?
- Quel est votre retour d'expérience sur cet usage ? Les plus, les moins, des propositions d'amélioration

Annexe 3 : Liste des organisations contactées

- ACTEE - FNCCR - Action des Collectivités Territoriales pour l'Efficacité Energétique / Fédération Nationale des Collectivités Concédantes et Régies – Secteur Public
- Adaltys – Avocats
- Advizeo – Plateforme et Conseil – Performance énergétique
- AEW - Gestionnaires de placements immobiliers
- AFILOG - Association professionnelle des acteurs de l'immobilier logistique et de la supply chain
- Allianz-Pimco – Assurance
- APROMA – l'Association des PROperty MANagers,
- ASPIM – l'Association française des sociétés de placement immobilier
- BNP RE – gestion pour le compte de tiers -
- Brest Métropole - Collectivité
- Bureau Veritas / Bureau de Contrôle –
- Carmila - Foncière
- CCI France – Chambres de Commerce et d'Industrie
- CINOV Ingénierie / syndicat professionnel représentatif des bureaux d'études d'ingénierie
- Citron – Plateforme et Conseil – Performance énergétique
- Danone – industrie agroalimentaire
- Deepki - Plateforme et Conseil – Performance énergétique DFAS/SPAT / Direction des Finances, des Achats et des Services – Administration
- DIE / Direction de l'Immobilier de l'Etat
- EDF - Energie
- La Française - Gestionnaires de placements immobiliers
- France Assureurs – Fédération réunit l'ensemble des entreprises d'assurance et de réassurance opérant en France,
- France Travail - Administration
- Gecina – Foncière
- G-ON – Bureau d'Etudes – ingénierie et Conseil
- Groupama immobilier – Assurances
- Icade - Promoteur et foncière –
- Klépierre – Foncière – Centres commerciaux
- Groupe La Poste – Secteur Public
- Loxam – Services / location de matériels et d'outillage
- Mercialis – Centres Commerciaux

- MGEN / Mutuelle générale de l'Éducation nationale
- Ministère de l'intérieur
- PERIFEM – Fédération professionnelle représentant 80% du Top 50 des enseignes de la distribution physique (alimentaire et commerce spécialisé) et les 4 leaders des centres commerciaux.
- Roullier – industrie agroalimentaire
- Sinteo / Bureau d'études – ingénierie et Conseil
- SNCF – Transports
- Université de Bordeaux – Secteur Public
- CAPEB - Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (Syndicat patronal représentant l'artisanat du bâtiment)

Annexe 4 : Liste des personnes auditionnées

Membres du Comité

DELAYE Marc FEI - FOURNIER Jean-Eric FEI - LAFOND Jean-Benoît IFPEB - MANACH Marie OID
RODRIGUEZ Christophe IFPEB - ROMEO JUGE OID - SAINT-DONAT Magali / ADI –

- ABOUTAIB Omar / G-ON –
- AISSAOUI Ones / Bureau Veritas -
- ALGIVE Lionel / Citron
- ANDERSON Gina / BNP RE – gestion pour le compte de tiers -
- ANGLADE Vanessa / Groupe Roullier -
- BAC Guillaume / Citron –
- BENAMEUR Sonia / Allianz-Pimco –
- BENHADDAD Nadia / Klépierre –
- BERNARD Jean-David / EDF
- BRUGNOT Alexe / Deepki-
- CHAOUI Hanan / Adaltys –
- CHARTON Franck / PERIFEM Délégué général
- CHEF Christophe / France Travail -
- CINOV / contribution écrite
- COSSIC Hélène / AFIOLOG -
- DAGAN Guillaume / Groupama immobilier -
- DECADT Thierry / Université de Bordeaux
- DEGARDIN Pierrick / ACTEE - FNCCR -
- DELORON-ROCARD Anne Lise / Groupe La Poste -
- DIZIAIN Diana / AFIOLOG -
- DUBOIS-TAINE Benoît / AFIOLOG -
- DUPUIS Diane / France Assureurs –
- FARFAL Thomas / Carmila -
- FICQUET Benjamin / Icade - Promoteur et foncière –
- FILLIARD Bruno / Brest Métropole -
- GAUCHOT Maurice / en tant qu'ex-Pilote du groupe de travail sur le Décret Tertiaire, en 2011, dans le cadre du Plan Bâtiment Durable.
- GIRARD Christophe / APROMA –
- GROCHOWIAK Amandine / BNP RE – gestion pour le compte de tiers -

- JALOUNI Abir / EDF –
- KACEM Badreddine / MGEN -
- LALANDE-DAUGER Marie / Gecina
- LAURANS Frédéric / SNCF –
- LAQUITAINE Thierry / ASPIM + AEW
- LE ROUX Francois-Xavier / Loxam -
- LOCHARD Matthias / ASPIM –
- METZGER Clément / Advizeo –
- MATHIEU Paul-Patrick / Bureau Veritas –
- MATRICON Geoffrey / APROMA –
- De POMPIGNAN Diane / Danone –
- REUTENAUER Guylaine / Klépierre -
- SCHWANDER-SEVAIA Arnaud / CINOV Ingénierie –
- SCOTTO DI LIGUORI Julie / Sinteo -
- SERVADIO Audrey / Mercialys –
- THEVENIN Cécile / DGFIP -
- WALLUT Virginie / ASPIM –
- WANG Lichun / France Assureurs
- WEBER-HADDAD Valérie / CCI France -
- ZENOBEL Pierre-Charles / Immobilier Ministère de l'Intérieur

Annexe 5 : Bibliographie

Directive Efficacité Energétique, 2023/1791

Directive Performance Energétique des Bâtiments, 2024/1275

Performance énergétique du parc tertiaire : quel bilan de l'utilisation de la plateforme OPERAT en 2022-2023 ? Analyses et enseignements, ADEME, 4 juin 2024

Textes du Décret (2019-771) et de ses arrêtés d'application successifs, le dernier ayant été publié au JO le 6 septembre 2025