

Comment améliorer la valeur de son parc immobilier grâce au Décret Tertiaire

Lundi 17 juin 2024





Charlotte Szkorodenszky

Directrice des Opérations

Sobre Energie



Ayrald Berthod

Président

Sobre Energie

SOMMAIRE

1. Présentation Sobre Energie
2. Comment les 1^{ères} notes Eco Energie Tertiaire vont impacter la valorisation de vos actifs?
3. Pourquoi digitaliser son suivi énergétique pour atteindre ses objectifs?
4. Cas client à grande échelle sur le parc du Groupe La Poste
5. Questions/réponses

A low-angle photograph of a modern building's facade, featuring multiple levels of balconies and large windows. The entire image is overlaid with a teal color. A dark teal rectangular box is centered horizontally, containing the title text in white.

Présentation Sobre Energie

Qui sommes-nous ?

Sobre Energie est une filiale de la **Banque Des Territoires et du Groupe La Poste** spécialisée dans la transition énergétique des bâtiments.

Notre mission : Accompagner les entreprises et collectivités dans la réalisation d'économies d'énergie ainsi que dans la réduction de l'empreinte carbone de leur parc tertiaire.



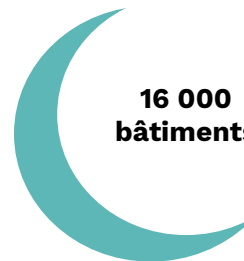
2016

Création de Sobre Energie, filiale dédiée à la transition énergétique



150+
clients

Public & Privé
• Multi-sectorielle
• Locataire ou propriétaire
• Parc mono ou multi-bâtiments



16 000
bâtiments

Parcs analysés et pilotés depuis Data MARC, notre plateforme de monitoring énergétique



300 audits
par an

Audits énergétiques réalisés en moyenne par an



50 salariés

Passionnés par la transition énergétique : experts en Data, en Énergie Management et en Ingénierie Thermique.

Nos savoir faire



Monitoring énergétique et mesure de la performance

Diagnostic complet de votre parc immobilier grâce à nos outils digitaux vous permettant de faciliter la prise de décision. vous alerter en cas de surconsommations et faciliter votre pilotage énergétique.



Management énergétique

Accompagnement de vos équipes décisionnaires et de vos équipes techniques pour accélérer la réduction de vos consommations et améliorer le confort des occupants.



Conseil / Energy Management



Etudes et audits énergétiques

Plusieurs scénarios d'actions et de travaux en fonction des coûts d'investissements, des gains énergétiques et du retour sur investissements (ROI). Vous pourrez ainsi constituer votre plan pluriannuel d'investissement.



Ils nous font confiance

Entreprises

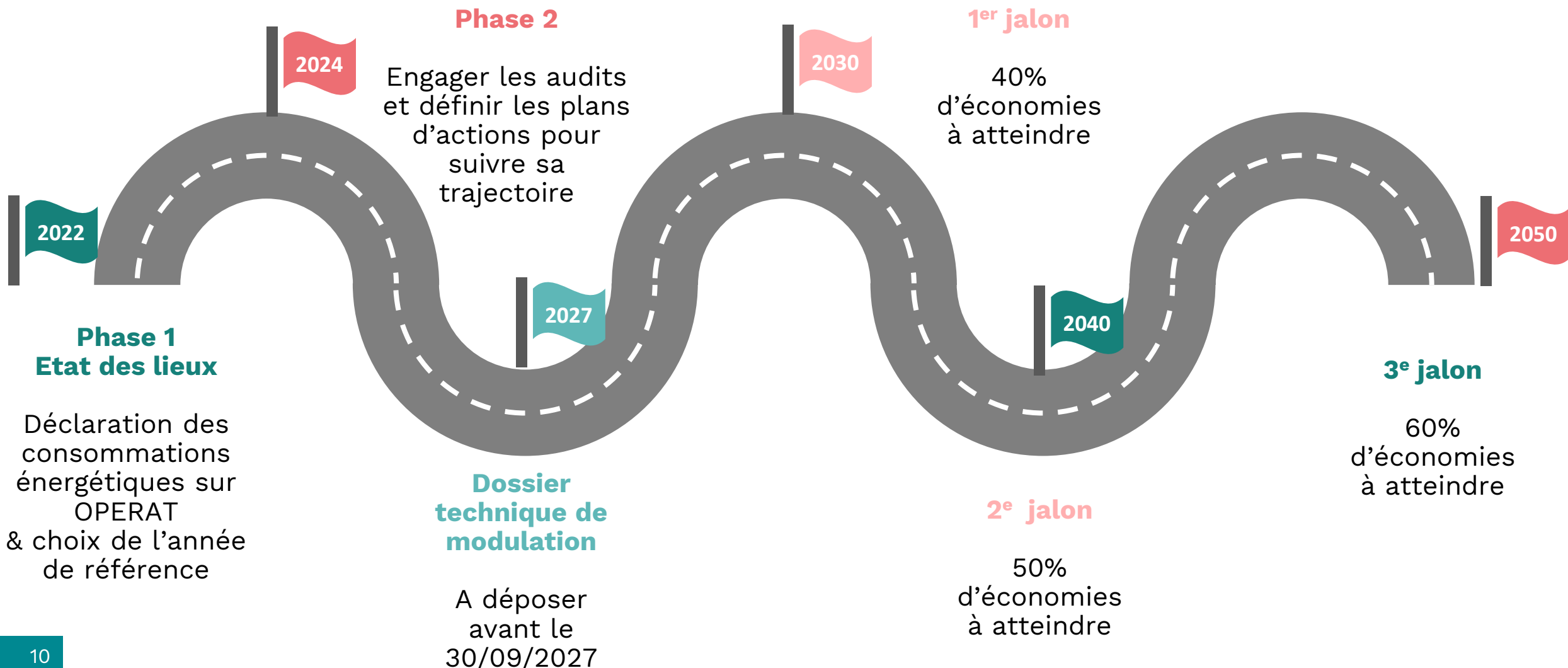


A low-angle photograph of a modern building's facade, featuring large glass windows and concrete structures. The image is overlaid with a teal color filter. A dark teal rectangular box is centered in the middle of the image, containing white text.

L'impact de la notation Eco Energie Tertiaire

Le dispositif éco énergie tertiaire

L'étau se resserre



Début des contrôles sur OPERAT

L'Ademe adresse des courriers de mise en garde...



Bonjour Madame, Monsieur,

Vous avez réalisé une ou plusieurs déclarations sur la [plateforme OPERAT](#) en lien avec la mise en œuvre opérationnelle du Dispositif Eco Energie Tertiaire pour les consommations de l'année 2021.

Cependant, à la suite d'une analyse nous n'avons pas identifié de déclarations pour l'année 2022 sur ce même périmètre.

La ou les entités fonctionnelles assujetties (EFA) concernées sont :

[Cliquez ici](#)

Nous vous rappelons que les échéances de déclarations des consommations de l'année n-1 sont fixées au 30 septembre de l'année n.

Il est possible que vous receviez ce mail à tort du fait de la fermeture de votre EFA depuis la dernière échéance déclarative par exemple. Le cas échéant veuillez ne pas tenir compte de ce message.

Pour plus d'informations sur ce sujet, nous vous invitons à consulter la [FAQ OPERAT](#).

En espérant que ces précisions vous seront utiles pour poursuivre vos déclarations.
Bien cordialement

Début des contrôles sur OPERAT

... avant les 1^{er} notes attendues au 30/09/2024 ...

ANNEXE VII : Attestation numérique annuelle
Modèle d'attestation numérique annuelle (Modèle VII-1) - Recto

	Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire		OPERAT  Agence de l'Environnement et de la Métrique de l'Énergie
	Attestation numérique annuelle de suivi des consommations d'énergie 2025 Notation Eco Energie Tertiaire		
Entité	Société Lambda	Catégorie Activité principale	Bureaux
Adresse	N°, Rue Code postal - Ville	Région climatique	H1a
Bâtiment(s)	☒ Bâtiment en entier	☐ Partie de bâtiment	☐ Ensemble de bâtiments
Consommation énergétique de référence Consommation de référence Cref ajustée : 280 kWh/m²/an Année de référence : 2012			
OBJECTIFS			
Objectifs en valeur relative			
Crefat 2030 théorique :	168 kWh/m²/an	Objectif modulé	kWh/m²/an
Crefat 2040 théorique :	140 kWh/m²/an	Objectif modulé	kWh/m²/an
Crefat 2050 théorique :	112 kWh/m²/an	Objectif modulé	kWh/m²/an
Objectif en valeur absolue			
Cabs 2030	107 kWh/m²/an	Objectif modulé	kWh/m²/an
SUIVI DES CONSOMMATIONS			
ajustées en fonction des variations climatiques			
Années	Référence 2012	2023	2024
Consommation EF	kWh/m²/an	kWh/m²/an	kWh/m²/an
Evaluation Emission CO ₂	kg CO ₂		
Diagramme exploitation fichier Excel			
Evaluation à l'échelle du périmètre de mutualisation des résultats Année 2025		Identification du groupe	Notation Eco Energie Tertiaire

Modèle d'attestation numérique annuelle (Modèle VII-1) - Verso
Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire

Attestation numérique annuelle de suivi des consommations d'énergie 2025
Informations complémentaires

Agrégation des résultats à l'échelle de bâtiment en multi-occupation

Nom du bâtiment	API - Gambetta	Catégorie Activité principale	Bureaux
Adresse	N°, Rue Code postal - Ville	Région climatique	H1a
Bâtiment(s)	☒ Bâtiment totalement tertiaire ☐ Parties de bâtiment (multi-usage)		
Consommation énergétique de référence : <i>Nota bene : L'année de référence n'est potentiellement pas la même pour toutes les entités fonctionnelles présentes dans le bâtiment.</i> Consommation de référence moyenne Cref moy 280 kWh/m²/an Année de référence majoritaire : 2012 ajustées des entités fonctionnelles tertiaire : Autres années de références : 2017-2019			
SUIVI DES CONSOMMATIONS agrégées à l'échelle du bâtiment			
ajustées en fonction des variations climatiques			
Années	Référence 2012	2023	2024
Consommation Moyenne Bâtiment	kWh/m²/an	kWh/m²/an	kWh/m²/an
Evaluation Emission CO ₂	kg CO ₂	kg CO ₂	kg CO ₂
Agrégation des résultats à l'échelle du bâtiment			
Répartition des résultats des entités fonctionnelles tertiaires		Notation indicative à l'échelle du bâtiment	
Notation Eco Energie Tertiaire	Nombre d'entité(s) fonctionnelle(s)	Surfaces cumulées correspondantes	
	0		
	1	2 600 m²	
	4	1 000 m²	
	1	400 m²	
	0		
			
Consolidation des résultats à l'échelle d'un parc immobilier			
Identité du groupe immobilier		Notation indicative à l'échelle du parc immobilier	
Alpha Immobilier France			

Début des contrôles sur OPERAT

... avant les 1^{er} notes attendues au 30/09/2024...



Feuille grise : le niveau de consommation énergétique annuelle est en augmentation sans qu'il y ait eu de justification (modulation en fonction du volume d'activité)



Feuille orange : le niveau de consommation énergétique annuelle est situé en-dessous du niveau de référence, mais au-dessus du fuseau enveloppe ($\pm 10\%$ de tolérance) de la droite de tendance.



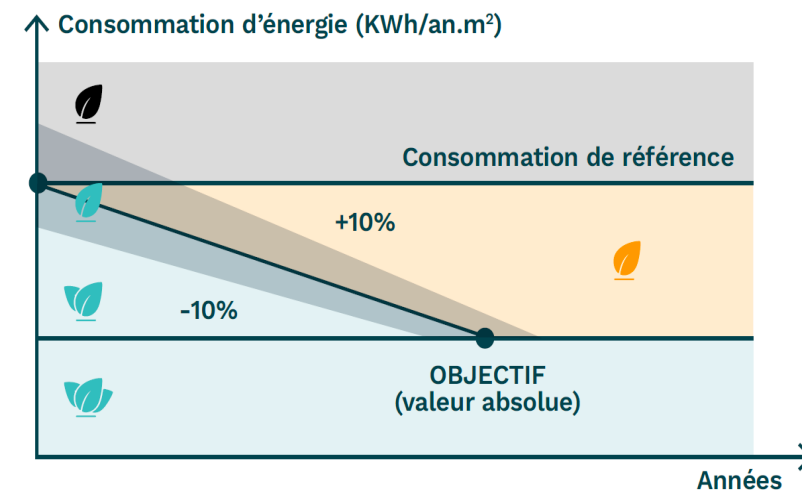
1 feuille verte : le niveau de consommation énergétique annuelle est situé dans le fuseau enveloppe ($\pm 10\%$) de la droite de tendance.



2 feuilles vertes : le niveau de consommation énergétique annuelle est situé en-dessous du fuseau enveloppe ($\pm 10\%$) de la droite de tendance.



3 feuilles vertes : le niveau de consommation énergétique annuelle est situé en-dessous de l'objectif exprimé en valeur absolue Cabs, le cas échéant modulé. L'objectif en valeur absolue correspond à une valeur de consommation en kWh énergie finale/m²/an.



Début des contrôles sur OPERAT

... puis les sanctions ...

1

AMENDES

Jusqu'à 1500€ pour les personnes physiques par site.
Jusqu'à 7000€ pour les personnes morales



2

NAME AND SHAME

Publication des mauvais élèves, 3 mois après une mise en demeure restée sans effet

3

NOTATIONS

Dévalorisation de la valeur patrimoniale du bien:
note annexée aux documents de vente & location

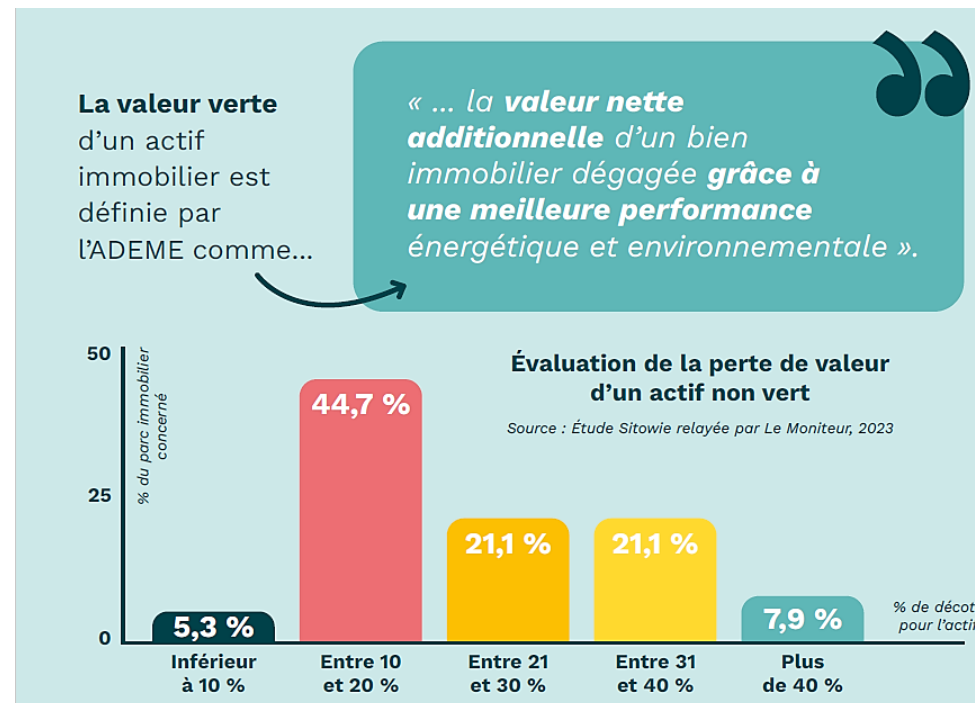
Le plus gros risque: la dévalorisation des actifs

Un site sur une mauvaise trajectoire révèle:

- Des charges opérationnelles plus élevées et une dégradation de la rentabilité au m²
- Un confort des occupants dégradé dans des passoires/bouilloires thermiques
- Des travaux à prévoir pour rattraper les trajectoires fixées

Et le marché l'a déjà intégré

Les actifs verts sont mieux valorisés



Quels leviers pour valoriser son parc?

Le dossier technique de modulation

01. Une étude énergétique portant sur les actions d'améliorations de la performance du **bâtiment**
02. Une étude énergétique portant sur les actions pour réduire la consommation des **équipements liés aux usages spécifiques**
03. Une identification des actions sur l'**adaptation des locaux** et sur le comportement des occupants
04. Un programme d'action visant à atteindre les objectifs

Conditions de modulation :

Contraintes techniques

Contraintes architecturales

Contraintes patrimoniales

Quels leviers pour valoriser son parc?

Le dossier technique de modulation

Temps de Retour sur Investissement limite :

Action sur le bâti -> **30 ans**

Renouvellement d'équipement -> **15 ans**

Gestion des équipements -> **6 ans**

$$TRB = \frac{(\text{Investissement initial du coût global} - \text{aides financières})}{\text{économies annuelles}}$$

Echéance des dépôts des dossiers techniques



30 Septembre 2027

30 Septembre 2037

30 Septembre 2047

Quels leviers pour valoriser son parc?

Les audits énergétiques pour prioriser ses investissements

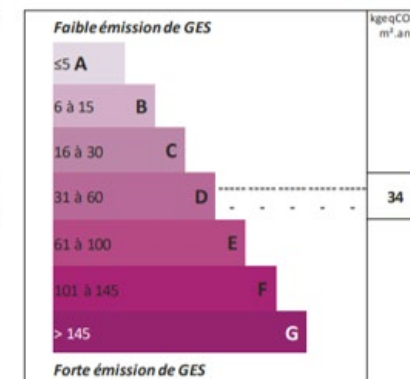
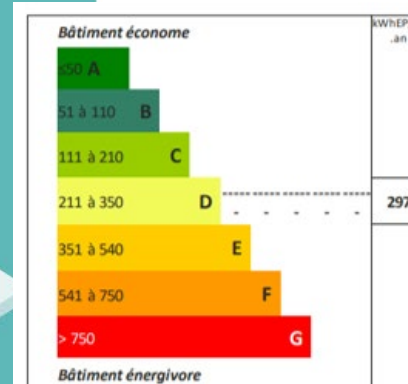
L'audit énergétique propose une analyse méthodique de votre site, de vos usages et de vos consommations énergétiques.

L'objectif ? **Identifier avec précision les travaux de rénovation à réaliser en vue de l'amélioration de vos performances énergétiques.**

Comment? Analyser la structure de vos bâtiments, l'inventaire de vos équipements, description des zones et leurs usages

LE + SOBRE ENERGIE

Sobre Energie propose une modélisation 3D des bâtiments, de leurs équipements, de leur dynamique de consommation, et un zonage. Cette approche permet ainsi d'analyser plus précisément la consommation énergétique et de mettre en place des mesures d'efficacité énergétique ciblées.



A low-angle photograph of a modern building's facade, featuring multiple levels with large windows and balconies. The entire image is overlaid with a teal color. A dark teal rectangular box is centered horizontally, containing white text.

Pourquoi digitaliser
son suivi énergétique?

Une vision 360° sur son parc immobilier

Un module Décret Tertiaire dédié sur notre plateforme



API



OPERAT
Observatoire de la Performance Énergétique
de la Rénovation et des Actions du Tertiaire

Une vision 360° sur son parc immobilier

La plateforme digitale, pour assurer sa conformité réglementaire



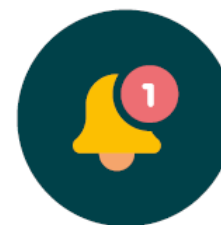
Centralisation des informations

Toutes les données énergétiques et les documents de conformité sont regroupés en un seul endroit.



Alertes automatisées

Notifications rapides du gestionnaire du parc en cas de dérives de consommation sur un site.



Automatisation des processus

Les tâches répétitives et les calculs sont automatisés, ce qui réduit les erreurs et fait gagner du temps.



Veille réglementaire externalisée

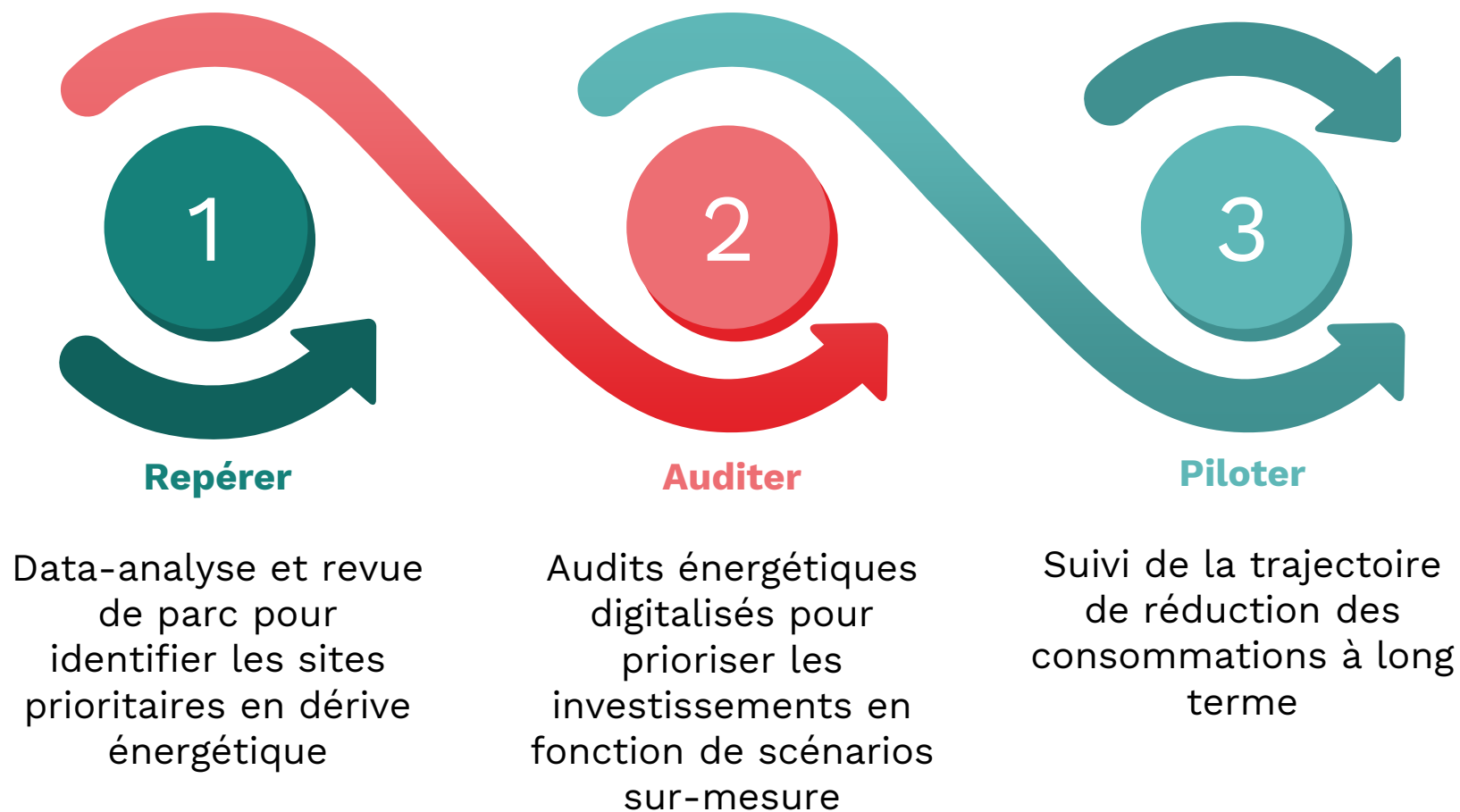
La plateforme suit les évolutions réglementaires pour vous, assurant une conformité continue.



OPERAT
Observatoire de la Performance Énergétique
de la Rénovation et des Actions du Tertiaire

Une vision 360° sur son parc immobilier

La plateforme digitale, pour piloter sa trajectoire de décarbonation



Une vision 360° sur son parc immobilier

1 Repérer les sites prioritaires



SYNTHESE DU PARC

✓ Dernière mise à jour
8/7/2023

Client
 Air Liquide

Type de bâtiment
 All

Année
 2023

Energie
 Electricité



INFORMATIONS GENERALES



Nombre de sites

67

Complétude des données
2023

91 %

Surface totale (m²)

78K

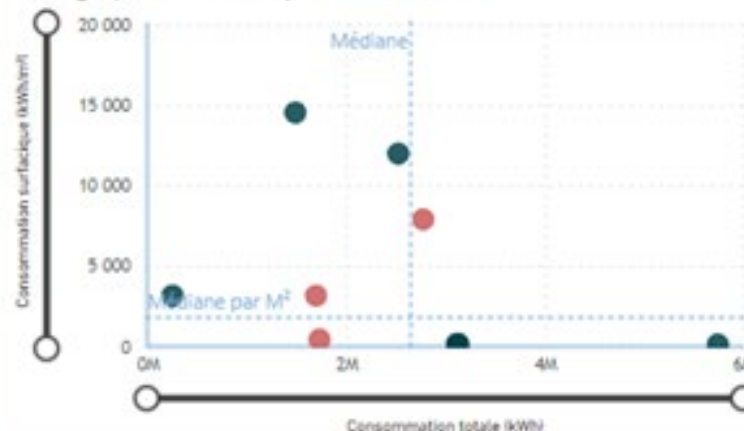
Complétude des données
2022

100 %

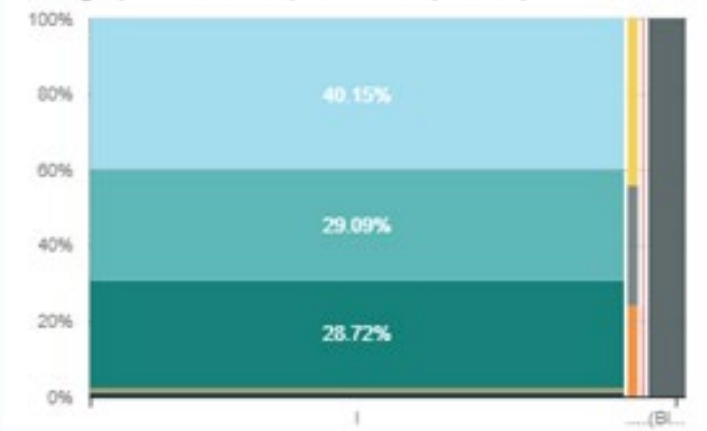
SITES PRIORITAIRES POUR ACTION

Top 10 Top 20 Top 50 Top 100 Total

Cartographie des sites prioritaires 2023

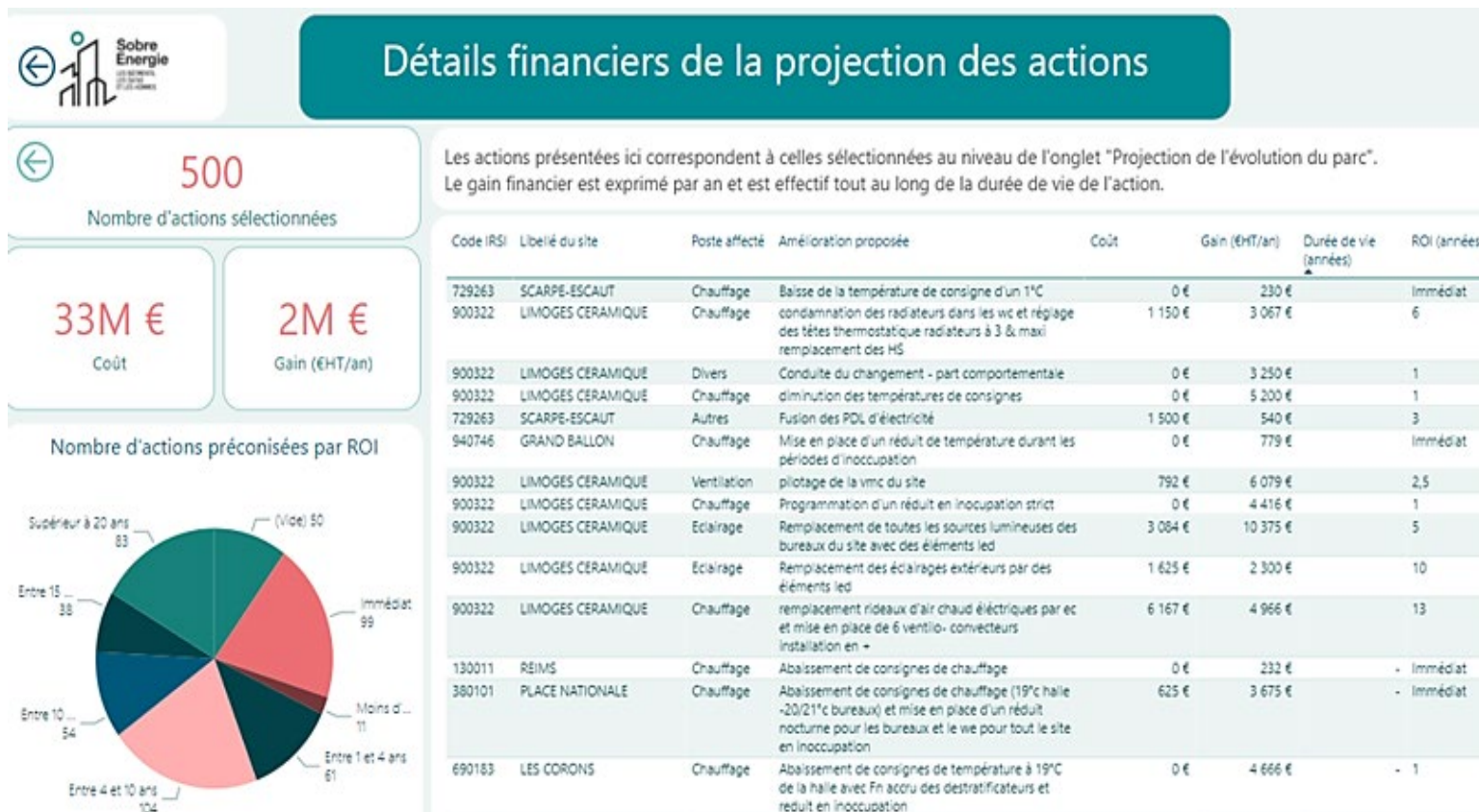


Cartographie des sites prioritaires par Etiquette 2023



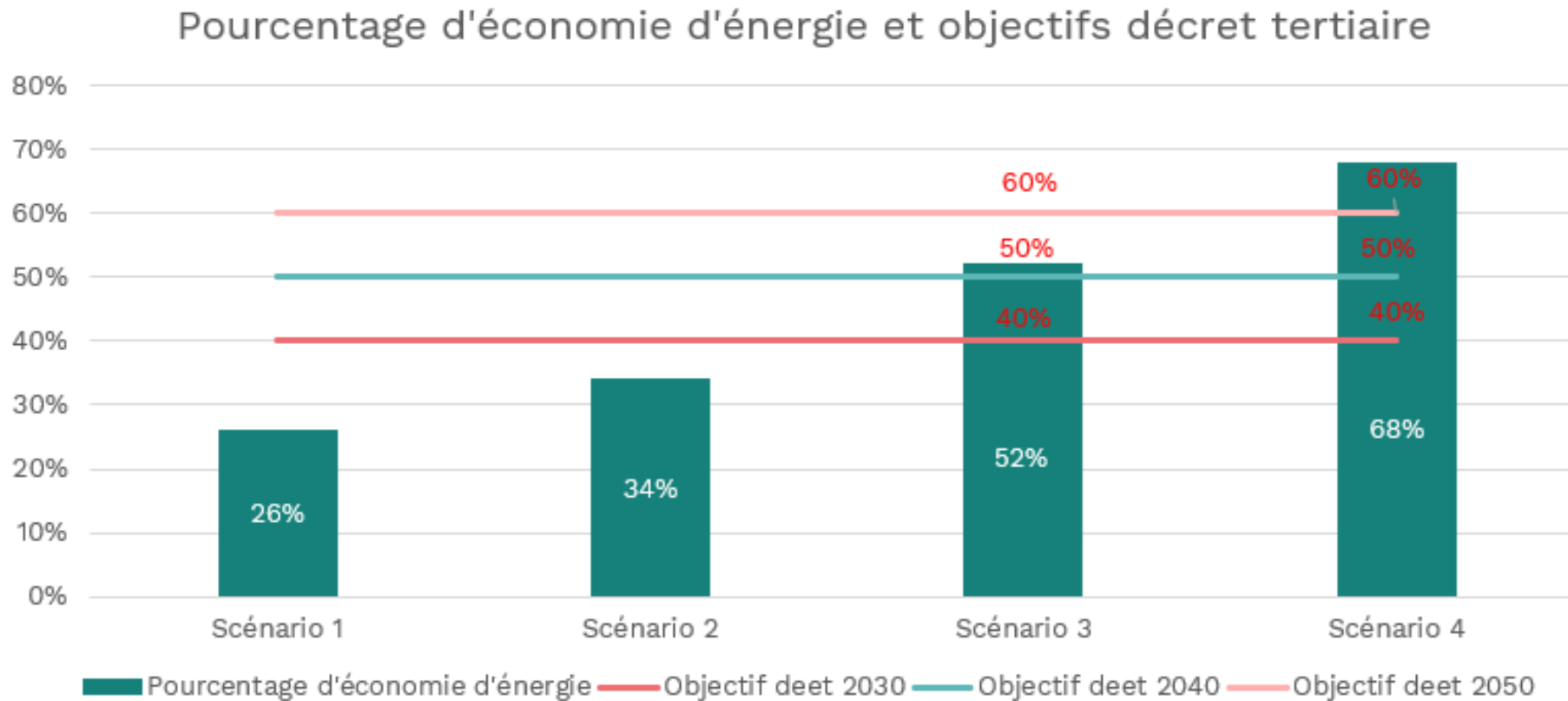
Une vision 360° sur son parc immobilier

2 Prioriser les investissements grâce aux audits énergétiques



Une vision 360° sur son parc immobilier

3 Piloter sa trajectoire





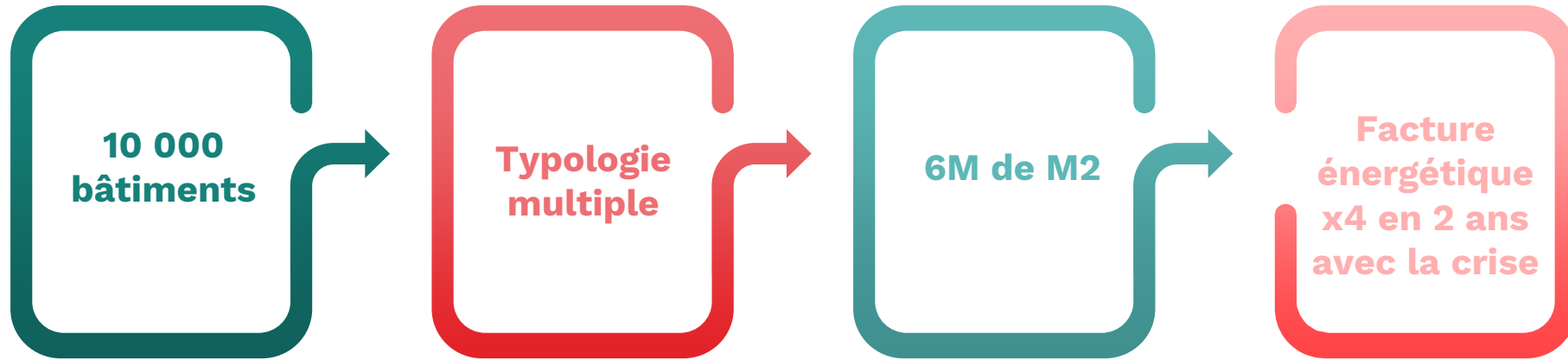
Cas client



LA POSTE
IMMOBILIER

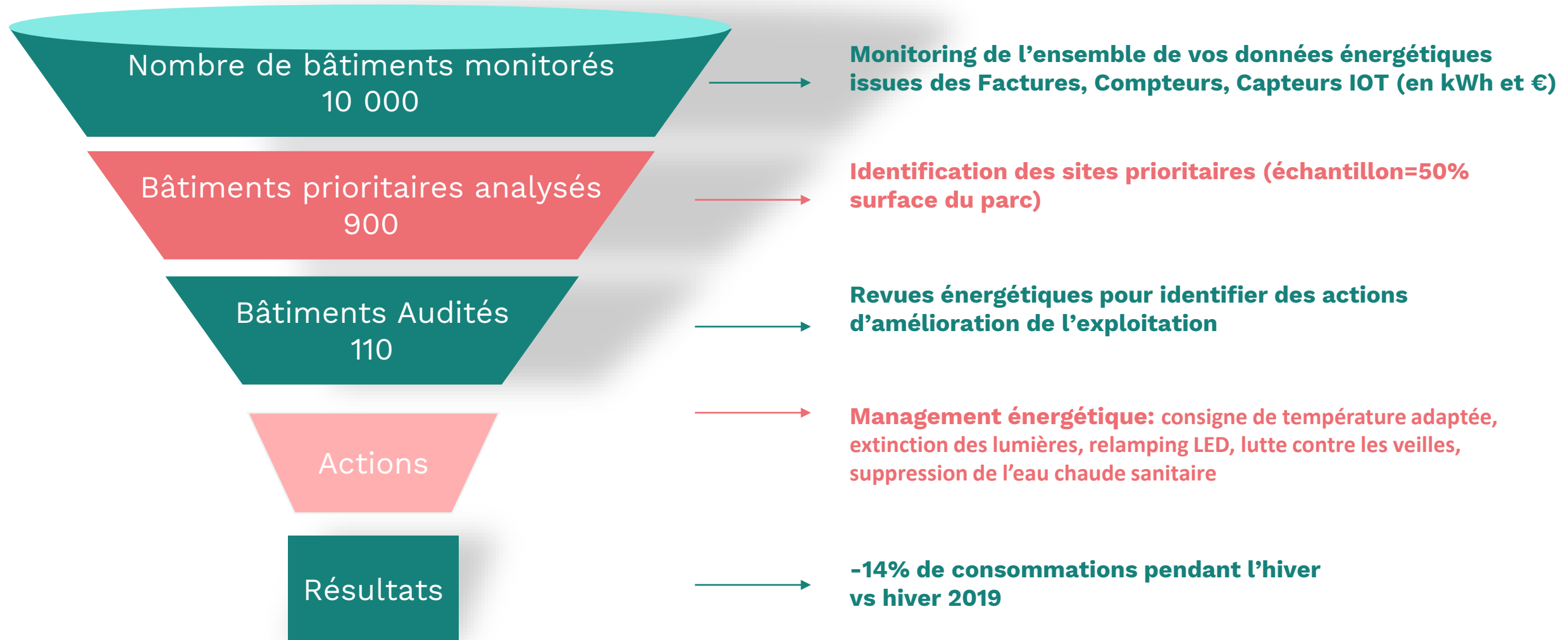
Un accompagnement à grande échelle

Contexte et enjeux



Un accompagnement à grande échelle

Plan de sobriété 2022-2023



Un accompagnement à grande échelle

Stratégie Décret Tertiaire



Sites

1100 EFA déclarées
dans OPERAT



Audits

110 réalisés à date
90 en planification
sur fin 2024



Consommations

Impact macro: - 6% en brut
(2024 versus 2023), -8% avec
correction climatique

Pour aller plus loin: nos livres blancs



- Contexte réglementaire renforcé autour de la décarbonation des bâtiments (Décret BACS, loi APER) et des enjeux RSE (reporting CSRD, taxonomie européenne)
- Notation Décret Tertiaire et valorisation des actifs immobiliers
- Comment une plateforme digitale de management énergétique devient indispensable

Nos ressources en ligne

Pour aller plus loin: nos livres blancs

- Les fondamentaux de la 2e phase du Décret tertiaire 2024 - 2030
- Comment bien maîtriser les premiers impacts sur vos bâtiments dès 2024
- Audits, financement, dossier technique de modulation : les leviers clés



Nos ressources en ligne



Charlotte Szkorodenszky

Directrice des Opérations

Sobre Energie

**Charlotte.SZKORODENSZKY@sobre-
energie.com**



Sophie Haemmerlé

Directrice commerciale

Sobre Energie

Sophie.haemmerle@sobre-energie.com

07 64 15 40 66