

DISPOSITIF ÉCO-ÉNERGIE TERTIAIRE

GUIDE PRATIQUE
pour les locataires



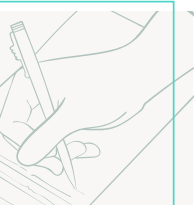
Primonial REIM agit pour la transition écologique avec le dispositif Éco-énergie tertiaire

L'immobilier résidentiel et tertiaire est à l'origine de 20% des émissions de gaz à effet de serre en France en 2020. Le secteur, encouragé par une réglementation ambitieuse, doit donc jouer un rôle essentiel dans la trajectoire de décarbonation et de sobriété énergétique visée à l'échelle de la France comme au niveau européen.

Qu'est-ce que le Dispositif Éco-énergie tertiaire ?

Le dispositif (aussi connu sous le nom de «Décret tertiaire») est une obligation réglementaire qui concerne les propriétaires et occupants de bâtiments tertiaires de plus de 1000 m². Les acteurs doivent, pour leurs locaux concernés, répondre aux obligations suivantes :

Déclarer la consommation des locaux occupés avant le **30 septembre 2022**



Réduire la consommation énergétique de **-40% d'ici à 2030**
(-50% en 2040 et -60% en 2050)



L'objectif de réduction des consommations peut être atteint selon 2 modalités :



L'atteinte de l'objectif en valeur relative

les consommations visées sont à atteindre par rapport à une année de référence, définie pour chaque bâtiment (-40% d'ici 2030)



L'atteinte de l'objectif en valeur absolue

selon la catégorie d'activité du locataire, des données d'usages spécifiques et de la localisation géographique

Ce dispositif s'inscrit pleinement dans la démarche ambitieuse de responsabilité de Primonial REIM France

TIME4
Agir pour l'avenir

Les actions responsables de Primonial REIM s'expriment au travers de 4 piliers



Réduire notre impact environnemental 1

2 Construire une ville durable, pour tous

Placer l'humain au cœur de nos actions 3

4 S'engager au service de la communauté

Mais aussi d'autres projets de Primonial REIM France en lien avec la transition écologique

Le Label ISR immobilier



Le label ISR immobilier engage les sociétés détentrices d'actifs à améliorer la performance environnementale et sociale de leur parc immobilier à travers une notation stricte de leurs actifs et un suivi de la démarche dans le temps. Deux fonds ont déjà obtenu ce label et d'autres suivront sûrement dans les années à venir.

La taxonomie européenne



Entrée en vigueur en 2021, la nouvelle taxonomie européenne définit un seuil d'émissions de CO2 en deçà duquel une activité économique sera considérée comme "verte" ou pas. Elle permet aux investisseurs de savoir si leurs investissements entrent en conformité avec les objectifs définis dans le Pacte vert pour l'Europe, à savoir la neutralité climatique à horizon 2050. Primonial REIM France vise à intégrer les critères de la taxonomie européenne dans la gestion de ses actifs sur les années à venir.

1^{ère} étape : Déclarer la consommation d'énergie des locaux occupés

Locataire, quelles sont mes obligations légales ?

Que l'on occupe 100 ou 1000 m², dès l'instant où le bâtiment est éligible, chaque locataire doit déclarer ses consommations avant le 30 septembre 2022.

Afin de vous assister dans vos obligations réglementaires, Primonial REIM France se propose d'organiser l'automatisation de la collecte et de la déclaration de vos données énergétiques ! Elles seront collectées directement par notre partenaire Deepki auprès des concessionnaires de réseaux (Enedis, GRDF) permettant de récupérer les flux de consommations en kilo Watt heure (kWh).

Pour ce faire, nous devons récupérer de votre part, avant le 30 avril 2022 :



Dans la mesure du possible, vos factures d'énergie sur la période 2010-2019



Une lettre de mandat signée qui permettra à Deepki d'automatiser la collecte de vos données de consommations énergétiques*

Une fois que vous avez partagé ces informations, Primonial REIM France s'engage à effectuer, pour vous, au sein de la plateforme OPERAT, les démarches suivantes :

- la déclaration de vos entités fonctionnelles assujetties (EFA), au sein du parc immobilier de Primonial REIM France,
- la déclaration annuelle de vos consommations d'énergie,
- la déclaration de l'année et consommation de référence liée à vos EFA.

Nous attirons cependant votre attention sur le fait qu'en tant qu'entité assujettie au Dispositif Éco-énergie tertiaire, ce dépôt des consommations par votre bailleur ne vous affranchit pas de toutes vos obligations. Vous serez donc toujours concernés par l'obligation :

1

DE VOUS CRÉER UN COMPTE AU SEIN DE LA PLATEFORME OPERAT AFIN DE VOUS IDENTIFIER EN TANT QU'ASSUJETTI

2

DE METTRE EN PLACE DES ACTIONS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET D'ATTEINTE DES OBJECTIFS DE RÉDUCTION DE CONSOMMATION D'ÉNERGIE FIXÉS PAR LE DÉCRET, CONJOINTEMENT AVEC VOTRE BAILLEUR

Certaines informations très spécifiques à votre activité, non connues par Primonial REIM France, étant également attendues dans OPERAT, il reste de votre responsabilité de vous connecter à la plateforme afin d'ajouter et de compléter :

- vos sous-catégories d'activité tertiaire et les surfaces associées,
- les valeurs de vos indicateurs d'intensité d'usage.

Si vous ne disposez pas de ces informations, cela ne sera pas bloquant pour la déclaration, mais Primonial REIM France sera contraint d'utiliser des informations moins précises pour le choix de vos sous-catégories d'activité ainsi que les valeurs étalon pour vos indicateurs d'intensité d'usage.

Afin de pouvoir compléter ces données sur la déclaration initiée par votre bailleur, il est indispensable que le n° de SIRET utilisé par Primonial REIM France, pour déclarer votre EFA, soit identique à celui que vous utilisez pour la création de votre compte OPERAT. Vos interlocuteurs habituels vous contacteront dans les semaines à venir pour vérifier les numéros SIRET associés à vos locaux.

** Dans le cas où vous auriez déjà renvoyé le mandat, veuillez ne pas le compléter à nouveau.*

2^{ème} étape : Mettre en oeuvre conjointement entre propriétaires et locataires les actions de performance énergétique

Quel rôle pour les locataires dans l'atteinte des objectifs de réduction des consommations ?

Les locataires et les propriétaires ont une obligation conjointe de mettre en œuvre des actions sur leurs bâtiments : ces deux types d'acteurs doivent s'impliquer dans la mesure de leurs responsabilités respectives.

Au cours des années 2022 et 2023, des études énergétiques seront réalisées par Primonial REIM France et ses partenaires afin de définir des programmes d'actions. La nécessité de réaliser des études énergétiques est déterminée en fonction d'une analyse initiale de la performance énergétique des sites et des éventuels besoins propres à l'exploitation des bâtiments.

Par la suite, les programmes d'actions pourront vous être présentés lors :



De vos réunions avec vos interlocuteurs privilégiés (Property Manager)



Des comités environnementaux et réunions spécifiques Dispositif Éco-énergie tertiaire

Comment atteindre ces engagements ?

4 leviers d'actions ont été identifiés pour aider les bailleurs et les locataires dans l'atteinte des objectifs :

1

Sensibiliser les occupants aux réductions des consommations d'énergie

2

Améliorer les dispositifs de contrôle et de gestion active de l'exploitation des équipements



3

Installer des équipements plus performants et moins énergivores



4

Effectuer des travaux de rénovation énergétique sur le bâti

SEFAL
PROPERTY

« L'objectif de notre démarche est de permettre un réel suivi à nos locataires en donnant le bon niveau d'informations tout en développant un reporting automatisé des données récoltées. »

Mayssae El Halla, Chargée de mission Energie et Environnement - SEFAL PROPERTY

manexi

« Manexi effectue des audits énergétiques sur les sites prioritaires de Primonial REIM France. De notre expertise, on peut estimer aujourd'hui que 1/4 des gains énergétiques possibles viennent de l'usage du bâtiment fait par les locataires. Ils sont donc inhérents à l'atteinte des résultats des réductions des consommations d'énergie. »

Anthony Roux, Energy Manager - MANEXI

3^{ème} étape : Suivre l'avancée de la démarche de réduction de la consommation énergétique et de l'atteinte de l'objectif

Les objectifs ne semblent pas atteignables pour certains locaux, quelles sont les options possibles ?

En cas d'impossibilité d'atteindre l'objectif, la réglementation distingue trois conditions permettant de moduler l'objectif :

- En cas de contraintes architecturales ou patrimoniales :
 - | L'avis circonstancié d'un architecte en chef des monuments historiques est nécessaire.
- En cas d'évolution du volume d'activité :
 - | Un indicateur sera à mettre à jour sur la plateforme et intégrera directement les nouveaux seuils.
- En cas de coûts d'actions à mettre en œuvre disproportionnés par rapport aux gains attendus en énergie finale :

Se référer aux seuils limites de retour sur investissement précisés ci-dessous :



30 ans

Pour les actions sur l'enveloppe



15 ans

Pour le renouvellement des équipements énergétiques



5 ans

Pour les systèmes de contrôle et de gestion active des équipements

La collecte automatique des consommations et la campagne d'études énergétiques réalisées par Primonial REIM France permettront une identification en amont des sites pour lesquels l'atteinte de l'objectif sans modulation est excessivement compliquée et coûteuse.

Primonial REIM France, pour les cas identifiés, se chargera de déposer le dossier technique de modulation à partir de 2023 et avant le 30 septembre 2027 au plus tard*.

Comment suivre l'évolution des consommations et de l'atteinte des objectifs ?

Suite à la première déclaration des consommations sur OPERAT, la plateforme vous fournira une attestation annuelle des consommations, l'attestation sera complétée par la notation Éco-énergie tertiaire qui qualifiera votre avancée dans la démarche de réduction de la consommation énergétique par rapport à l'objectif en valeur absolue. Elle va d'un niveau de consommation énergétique insatisfaisant (feuille grise) à un niveau excellent (trois feuilles vertes).



* Dans le cas où il serait nécessaire de réaliser un dossier technique, Primonial REIM France et ses partenaires auront besoin d'un certain nombre d'informations complémentaires de la part des preneurs afin d'être en mesure de réaliser le dossier technique de modulation à l'échelle du bâtiment.

Notre programme Dispositif Éco-énergie tertiaire : les chiffres clés



480
actifs concernés



6
Property Managers
impliqués dans la démarche

1 600



baux
assujettis



100

bâtiments
feront l'objet d'un audit
énergétique en 2022



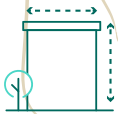
450

mandats
de délégation « Décret
tertiaire » déjà fournis



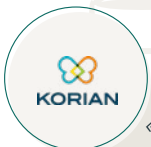
1 800

compteurs
d'énergies
identifiés



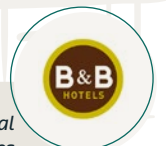
3 392 807 m²

assujettis au Dispositif Éco-énergie tertiaire



« Nous avons intégré dans notre projet d'entreprise une politique bas-carbone afin de nous conformer au décret tertiaire, nous cherchons à réduire l'utilisation des énergies fossiles en privilégiant les énergies bas-carbone, nous installons des équipements de chauffage performants et renforçons l'efficacité énergétique de nos bâtiments et sensibilisons nos occupants aux éco-gestes. »

Anabelle Billy, Directrice Technique Immobilier - KORIAN



« Nous avançons main dans la main avec Primonial REIM France : nous leur avons déjà transmis les consommations d'eau, de gaz et d'électricité depuis 2013, ainsi que les numéros de compteurs et les points de livraison pour automatiser la collecte des relevés de consommation sur la plateforme Deepki Ready pour l'ensemble des hôtels du patrimoine de Primonial REIM France. »

Céline Vercollier, Group CFO - B&B HOTELS

Notre programme Dispositif Éco-énergie tertiaire : une collaboration entre différents acteurs

PRIMONIAL
REIM FRANCE

Définit la démarche et coordonne les parties prenantes

CAREIT

TERRANAE
IMMOBILIER
COMMERCIAL

SEFAL
PROPERTY

WHITE BIRD

accessite

**Property
Managers**

Est l'interlocuteur privilégié entre le bailleur et le preneur
Met en œuvre le plan d'action



Locataires

Le locataire a un rôle majeur dans la réussite du Dispositif Éco-énergie tertiaire grâce à sa collaboration dans le partage des informations des consommations et par son implication dans la mise en œuvre du plan d'action de l'immeuble.

manexi
Nos expertises - votre performance

Réalise les audits énergétiques, en déduit les préconisations de plan d'action et établit le cas échéant les dossiers de modulation

**GREEN
SOLUCE**

Accompagne la stratégie Dispositif Éco-énergie tertiaire et aide à la communication auprès des différents acteurs impliqués

deepki

Collecte et fiabilise les données de consommations au travers de Deepki Ready, sa plateforme de consultation et de pilotage de la donnée

En action : nos réalisations à ce jour pour la mise en oeuvre du Dispositif Éco-énergie tertiaire

T4 2019

ENTRÉE EN VIGUEUR DU
**DISPOSITIF ÉCO-ÉNERGIE
TERTIAIRE**

T1 2020

Lancement de l'appel d'offre
pour l'accompagnement
**Dispositif Éco-énergie
tertiaire**



Lancement du **Label
ISR immobilier** pour
deux fonds

Octobre 2020

Prise de contact avec les
Property Managers & mise en
place d'un plan d'action

Obtention du **Label
ISR immobilier** par
la SCPI Primopierre
et l'OPCI PREIM ISR



Éco Énergie
Tertiaire

Septembre 2020

Lancement du projet
Dispositif Éco-énergie tertiaire
avec Deepki et Green Soluce

Début 2021

1^{ère} campagne de
communication par
Green Soluce auprès des
locataires où ils sont invités
à partager leurs données de
consommation

GREEN
SOLUCE

« Green Soluce accompagne Primonial REIM France dans sa démarche de mise en conformité vis-à-vis du Dispositif Éco-énergie tertiaire.

Nous chapeautons les actions des différentes parties prenantes impliquées dans le groupement. De manière plus opérationnelle, nous coordonnons avec les assets managers et les property managers la mise en place d'actions à réaliser en fonction de la donnée récoltée par Deepki. Il est donc primordial que cette donnée soit de qualité pour être exploitable et au service des différents acteurs impliqués. »

Elsa Rizkallah, Consultante Bâtiment Durable -
GREEN SOLUCE

Mars 2021

Identification des premiers actifs à auditer par Green Soluce

Lancement d'une campagne de communication personnalisée auprès des comptes ciblés par Primonial REIM France

Autre réglementation : découlant de la nouvelle **taxonomie européenne**, entrée en application du règlement SFDR « Disclosure » pour les sociétés de gestion

Mai 2021

Webinaire à destination des locataires : Quelles sont les clés pour réussir le challenge du **Dispositif Éco-énergie tertiaire** ?

Avril 2021

Echange avec les Property Managers au sujet de la plateforme Deepki et 2ème campagne de communication auprès des locataires

Novembre 2021

Première vague d'actifs audités (bureaux et santé). Poursuite de la collecte des mandats

ADVANTAIL /

« Le plus gros défi de la collecte de données est de réussir à impliquer les locataires : il faut sensibiliser et être pédagogue pour expliquer en quoi ils sortiraient gagnants de la démarche de Primonial REIM France. »

Karl Tailleux, Directeur des Opérations - ADVANTAIL

accessite

« Les technologies évoluent et notre parc immobilier vieillit : plus nous trainons, plus les coûts associés à la mise en conformité des bâtiments d'Accessite seront importants. »

Joseph Situ, Responsable Technique et Sécurité National Adjoint - ACCESSITE

En action : encore du chemin à parcourir ensemble en 2022 et 2023

deepki

Janvier 2022

Lancement de la deuxième vague d'audits énergétiques sur les sites prioritaires.

Les actifs ont été priorisés en fonction de la disponibilité des données de consommations, du niveau de consommations et des caractéristiques intrinsèques

Autre réglementation : entrée en vigueur de la réglementation thermique RE2020

« Deepki met à la disposition de Primonial REIM France sa plateforme de visualisation des données Deepki Ready. En parallèle, nous accompagnons les PM à récolter les données des locataires et nous nous assurons de la qualité des informations récoltées.

Deepki Ready est un facteur de succès pour le programme : pour chaque actif, la plateforme permet d'évaluer l'atteinte des objectifs fixés. »

Mathilde Gofard, Consultante ESG - DEEPMI

T3 2022

Tère échéance pour la déclaration des consommations énergétiques sur OPERAT

Démarrage de la 3ème vague d'audits énergétiques
Validation du schéma directeur Energie et carbone de Primonial REIM France

Premier reporting issu de la taxonomie européenne par la Commission européenne

T1 2022

Lancement de la plateforme **OPERAT**, avec plusieurs fonctionnalités

Fin avril : date limite de transmission des mandats par les locataires

T4 2022

Rappel des obligations réglementaires aux preneurs en cas de non-déclaration

« Par son large périmètre d'assujettissement, la réglementation Décret Tertiaire (DEET) est l'occasion d'entamer des discussions entre bailleur et preneur sur le sujet de l'énergie et des émissions carbone. Primonial REIM France souhaite profiter de cette réglementation pour mettre en œuvre une démarche solide d'énergie management sur son patrimoine immobilier consistant à connaître la performance énergétique de chaque actif et de planifier à l'échelle du parc immobilier un programme d'actions permettant de réduire significativement la consommation d'énergie. »

« Nous avons la conviction que la performance extra financière de nos actifs passe par un travail en bonne intelligence avec nos utilisateurs. Nos intérêts sont donc alignés avec nos locataires, dont la plupart sont déjà engagés à leur niveau dans des politiques responsables. »

Daniel While, Directeur Recherche, Stratégie et Développement Durable – PRIMONIAL REIM FRANCE

Quentin Renault, Chargé d'Opérations – PRIMONIAL REIM FRANCE

i

La démarche Dispositif Éco-énergie tertiaire de Primonial REIM France consiste à répondre de façon pragmatique à la réglementation en suivant une méthodologie éprouvée.

- Déterminer la performance énergétique des immeubles ;
- Identifier les axes d'améliorations ;
- Mettre en œuvre des actions avec les différentes parties prenantes.

Janvier 2023

Retour aux locataires sur l'avancement de la démarche dispositif Éco-énergie tertiaire

T3 2023

2ème échéance pour la déclaration des consommations énergétiques sur OPERAT

T2 2023

Réalisation des derniers audits énergétiques

T4 2023 - Septembre 2027

Rédaction des dossiers techniques de modulation des sites sélectionnés

PRIMONIAL
REIM FRANCE

« Récouter les données de consommations énergétiques de notre patrimoine constitue un enjeu majeur puisqu'il permet en premier lieu, tout en réengageant un échange vertueux avec nos clients locataires, de nous réapproprier plus finement la maîtrise technique de nos immeubles. En effet, toute collecte serait rendue stérile si nous ne partagions pas la compréhension du fonctionnement des surfaces privatives de nos preneurs, en termes de consommations réelles comme d'usage. Mais une fois cette indispensable étape d'échange préalable, en quête de data, aboutie, il faut garder en tête que le véritable travail commence ; en immobilier, contrairement à l'ISR des marchés financiers, les critères ESG se veulent pragmatiques, passant obligatoirement par des plans d'actions d'économie d'énergie concrets, coconstruits avec les occupants-utilisateurs, et techniquement applicables sur le terrain. »

Guillaume Regert, Head of Technical Asset Management-
PRIMONIAL REIM FRANCE

CAREIT

« L'enjeu actuel de la démarche pour Primonial REIM France est le partage de la donnée entre ses équipes et les locataires. Concernant les bâtiments de santé CAREIT, même si de nombreuses actions ont déjà été initiées (en lien avec les usages ou la gestion technique des bâtiments), CAREIT souhaite aujourd'hui agir main dans la main avec Primonial REIM France sur la structure et le bâti des bâtiments afin de réduire leur consommation d'énergie. »

Anne Derégnacourt, Directrice Asset et Property Management - CAREIT

Remerciements

A tous nos partenaires ayant participé
à l'élaboration du document :



Merci aux locataires déjà engagés
avec nous dans la démarche
Dispositif Éco-énergie tertiaire

Contactez vos property managers :

decret.tertiaire.primonialreim@advantail.com

decret.tertiaire.primonialreim@terranae.com

decret.tertiaire.primonialreim@careit.fr

decret.tertiaire.primonialreim@sefalproperty.fr

decret.tertiaire.primonialreim@accessite.eu

decret.tertiaire.primonialreim@whitebird.immo

