**Procès-verbal de la Commission Immobilier d’Entreprise du 2 juillet 2020**

**Participants :**

Frédéric BUFFARD Jean-François TRABLY – Muriel TRICHASSON

Emmanuelle BENHAMOU

Participation d’ACCEO : Matthieu Le DREZEN et Mickaël TERROM

1. **Organisation et programme de la Commission Immobilier d’Entreprise 2020-2021**

* **Organisation**

Développer la représentation des régions.

* **Programme 2020-2021**
* La signature électronique en immobilier tertiaire
* Mise en œuvre du décret tertiaire : rencontre à prévoir avec plusieurs prestataires
* BEFA : finalisation du plan du modèle
* Mise à jour et toilettage des modèles
* Créer des passerelles avec la commission innovation
* Développer la communication sur les travaux de la commission ; assurer la diffusion des PV ; et améliorer la visibilité sur le site ; créer une page LinkedIn…
* Mettre en place des webinaires sur le décret tertiaire pour confrères et clients CS
* Développer les formations en immobilier d’entreprise.

1. **Mise en œuvre du décret tertiaire**
2. **La concertation s’est poursuivie pendant l’état d’urgence sanitaire**

* Zoom 8 avril 2020
* Zoom 22 avril 2020

[L'arrêté "Méthode" du 10 avril 2020](https://www.unis-immo.fr/system/files/2020-05/Arrêté%20tertiaire%20texte.pdf) a été publié au JO du 3 mai 2020 précise les conditions de détermination du niveau des objectifs de consommation d'énergie finale à atteindre pour chacune des catégories d'activités concernées, les modalités d'ajustement des données de consommation d'énergie finale en fonction des variations climatiques, les conditions de modulation des niveaux de consommation d'énergie en fonction du volume de l'activité, les modalités de justification de modulation des objectifs pour des raisons techniques, architecturales et patrimoniales, ainsi que pour des raisons de coût manifestement disproportionné des actions, le contenu du dossier technique et les modalités de réalisation des études énergétiques, la liste des pièces justificatives à fournir par la personne qui réalise les études énergétiques, la désignation de l'opérateur en charge de la mise en place de la plateforme numérique de recueil et de suivi, les modalités de transmission des données, d'exploitation et de restitution des données recueillies.

**Prochaine étape**. Lors de la consultation sur le projet d'arrêté ministériel, les pouvoirs publics ont indiqué qu'un premier arrêté modificatif (à venir) viendrait compléter les dispositions de l’arrêté relatives à la définition des niveaux de consommation d’énergie finale exprimés en valeur absolue (objectif à l’horizon 2030) pour chacune des catégories d’activités et selon les zones géographiques (en métropole).

Un *«guide d'accompagnement»*  sera prochainement proposé par l’ADEME et le Ministère.

**LA PLATEFORME OPERAT**

* L'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe) est officiellement chargée, par l'arrêté, d'organiser la mise en place de la plateforme numérique de recueil et de suivi des consommations d'énergie, dénommée *«Observatoire de la Performance Energétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire»* (OPERAT).
* Pour accéder à la plateforme « OPERAT » : [cliquer ici](https://mandrillapp.com/track/click/86959/operat.ademe.fr?p=eyJzIjoiX2NXbG44SHdsM0tkZE9rNXNQSkRfTlBOQjJVIiwidiI6MSwicCI6IntcInVcIjo4Njk1OSxcInZcIjoxLFwidXJsXCI6XCJodHRwczpcXFwvXFxcL29wZXJhdC5hZGVtZS5mclxcXC8jXFxcL3B1YmxpY1xcXC9hY2N1ZWlsXCIsXCJpZFwiOlwiNjE3ZDlmNWI5N2EwNDI3MTgwODcwOGYwZjllMjMwZDVcIixcInVybF9pZHNcIjpbXCJjYTY0ODlhMmJlM2UwNzFmZWVlM2QzNDJiNjFjZTE4MzYxYTdiYzk2XCJdfSJ9)

Un domaine très technique, il faut être assisté par des spécialistes ingénieurs Pour déterminer l’année de référence. L’accompagnement du client est plus sur la partie financière.

1. **Intervention ACCEO**

Bâtiments assujettis : les immeubles mis en exploitation avant le 23 novembre 2018. En l’état actuel des textes les bâtiments neufs ne sont pas concernés.

**La problématique de la copropriété reste à affiner.**

* Le syndicat des copropriétaires doit déclarer le site, et les consommations communes.

Le choix de l’année de référence mérite une réflexion d’ensemble pour la partie collective. Ce serait plus simple de l’identifier sur la plateforme OPERAT.

Le prestataire choisi par l’assemblée des copropriétaires va remonter les informations sur les 10 dernières années, et chaque personne concernée choisit l’année de référence au regard de sa propre situation. En copropriété, les travaux collectifs doivent pouvoir être identifiés et faire l’objet d’un accord pour être réalisés.

Cette année le syndic doit déclarer l’immeuble.

* Il convient de déterminer selon quelles modalités Enedis peut donner les données des consommations aux professionnels de l’immobilier, en tant que tiers de confiance

La commission souhaite faire remonter l’information auprès des pouvoirs publics.

* Le cas des immeubles mixtes reste complexe. Le refus de l’assemblée de réaliser les travaux collectifs n’est pas un motif de modulation.

La répartition des coûts entre le locataire et le propriétaire doit faire l’objet d’une étude spécifique. Les baux doivent prévoir qui déclare quoi.

Le plus dur à faire comprendre : que tout le bâtiment est concerné dès lors que 1000 mètres carré sont occupés par du tertiaire.

La plateforme OPERAT n’est pas encore opérationnelle.

ACCEO a accès aux données d’ENEDIS sur seulement 2 ans, compte tenu du RGPD.

L’enjeu est sur la valorisation patrimoniale.

Intervenir auprès de Marc LEREAU et de son équipe afin d’expliquer les spécificités de la copropriété.

**Actions à venir prévues avec ACCEO, ASCAUDIT et d’autre partenaires de l’UNIS**

* **Préparer un support de communication spécifique pour tous les adhérents.**
* **Organiser deux catégorie webinaires l’un pour les adhérents UNIS ; l’autre pour les clients de nos adhérents (Conseils syndicaux et occupants concernés) pour septembre.**



**Prochaine réunion : mardi 18 août 2020 – 10 heures**