

# TAXINOMIE

## MODE D'EMPLOI DES INDICATEURS TOP15 ET TOP30

Décembre 2022

**NOTICE D'UTILISATION**



## Sommaire

Sommaire .....	2
1. Contexte .....	3
2. Savoir quand utiliser l'indicateur typologie ou l'indicateur sous-typologie .....	5
3. Arbres de décision .....	6
3.1 Bureaux .....	6
3.2 Bâtiments de santé .....	7
3.3 Hôtels .....	8

# 1. Contexte

Le présent document s'inscrit dans le cadre de l'application de critères relatifs à l'enjeu d'atténuation de la Taxinomie européenne. Parmi ces critères d'atténuation du changement climatique, l'appartenance à un Top15 et Top30 de son marché régional ou national permet - si l'ensemble des autres critères est respecté - de démontrer respectivement une contribution substantielle à l'atténuation, ou une validation du *Do No Significant Harm* correspondant.

En 2020, l'OID a publié une première série d'indicateurs permettant aux acteurs d'évaluer le comportement de leurs patrimoines vis-à-vis de ces critères. Ces indicateurs ont été mis à jour régulièrement depuis cette date.

## Actifs résidentiels

En octobre 2022, des indicateurs taxinomiques de top 15% et top 30% pour les bâtiments résidentiels ont été produits par le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires (MTE). Les indicateurs s'appliquent désormais officiellement, et ils n'ont donc pas été recalculés par l'OID dans sa mise à jour de janvier 2023.

## Actifs non résidentiels

Les indicateurs tertiaires en revanche n'ont pas pour le moment été communiqués par le MTE qui attend de pouvoir exploiter les premiers résultats de remontée de données de consommations sur la plateforme OPERAT, plateforme mise en place dans le cadre du Dispositif Eco-énergie Tertiaire. Aussi, l'OID propose des indicateurs calculés sur les données collectées lors de la collecte du BPE 2022 pour les bâtiments tertiaires.

C'est la raison pour laquelle l'OID propose une nouvelle mise à jour des indicateurs taxinomiques associés en janvier 2023, permettant notamment :

- De calculer des indicateurs sur des typologies plus fines que la simple décomposition tertiaire/résidentiel précisée dans le référentiel de la Taxinomie ;
- D'améliorer la granularité des indicateurs en établissant également des indicateurs par sous-typologies pour avoir une granularité de compréhension et d'évaluation plus fine et plus juste du parc de bâtiments tertiaires français ;
- De proposer pour la première fois des indicateurs concernant certaines typologies d'actifs.

La décomposition des bâtiments tertiaires en typologies plus fines permet de refléter les différences évidentes entre des catégories de bâtiments très hétérogènes (bâtiments de bureaux, bâtiments de santé, etc).

La méthodologie détaillée de la définition des sous-typologies et du calcul des indicateurs est explicitée dans un document méthodologique séparé. Le présent document se veut être un guide d'utilisation des indicateurs que nous produisons. Il explicite aussi quels indicateurs choisir pour chaque actif et comment choisir les indicateurs taxinomiques de top15% et top30%.

Les typologies et sous-typologies ont été établies lors de concertations organisées par l’OID tout au long de l’année 2022 auprès de ses membres<sup>1</sup>. Des travaux de concertations seront également organisés en 2023 sur les autres typologies d’actifs.

Le tableau ci-dessous reprend l’ensemble des catégories pour lesquelles des indicateurs sont publiés par l’OID :

Typologie	Sous-typologie
IGH de bureaux	
Bureaux	Hausmanniens Hauts de gamme et haute fonctionnalité technique Bureaux soumis à réglementations thermiques RT2012 et supérieures Bureaux soumis à réglementations thermiques antérieures à RT2012 Autres bureaux <sup>2</sup>
Santé	Centres hospitaliers EMS EHPAD
Centre commerciaux	
Hôtels	Hôtels 1&2 étoiles Hôtels 3&4 étoiles Autres hôtels <sup>2</sup>

#### Recommandation et bonne pratique :

Si les acteurs s’appuient sur des benchmarks de place afin de calculer leur alignement en attendant la mise en place de seuils officiels, ils peuvent tout à fait décider d’adopter une démarche encore plus prudente en prenant une marge par rapport aux seuils dans leurs déclarations.

L’objectif d’une telle politique est d’éviter des variations de périmètre lors d’évolutions et mises à jour de seuils.

<sup>1</sup> D’autres typologies seront également analysées et précisées lors de travaux de concertation prévus courant 2023. Ce sera notamment le cas des actifs de logistique, ainsi que des sous-typologies de centres commerciaux.

<sup>2</sup> La catégorie « autres » contient les éléments qui font partie de la typologie concernée mais qui ne rentrent dans aucune sous-typologie, ou sur lesquels nous n’avons pas assez d’information pour les classer dans l’une ou l’autre des sous-typologies identifiées.

## 2. Savoir quand utiliser l'indicateur typologie ou l'indicateur sous-typologie

L'OID calcule des indicateurs pour les typologies générales, et calcule également des sous-indicateurs pour chaque sous-typologie définie. Il est donc essentiel de savoir quand et comment utiliser l'indicateur général ou le sous-indicateur.

Les seuils « typologie » et « sous-typologie » sont évidemment différents, ainsi il va parfois être avantageux d'utiliser l'indicateur général, et parfois avantageux d'utiliser des sous-indicateurs. Cependant pour respecter l'esprit de la taxinomie et pour faire des comparaisons cohérentes, il faut se cantonner à utiliser des indicateurs de même niveau pour évaluer la totalité d'un parc d'actifs : soit la totalité du parc est comparée à l'indicateur général de la typologie concernée, soit la totalité du parc est comparée aux indicateurs des sous-typologies concernées. Par exemple : pour déterminer l'alignement d'un parc de bureaux, on ne peut pas comparer la moitié du parc avec l'indicateur général, et comparer l'autre moitié à des sous-indicateurs comme « bureaux haussmanniens » ou « bureaux haut de gamme ».

D'autre part, certains actifs peuvent correspondre à plusieurs sous-typologies. Par exemple, un bureau construit en 2018 qui présente des hautes fonctionnalités techniques peut être évalué avec le seuil top 15 « bureaux soumis à RT2012 » ou le seuil « bureaux haut de gamme ou haute fonctionnalité technique ». Pour assurer une cohérence d'ensemble dans l'utilisation des indicateurs, **le choix de la sous-typologie adaptée à l'actif évalué doit être mené en suivant les arbres de décisions détaillés au point 3 de ce document.**

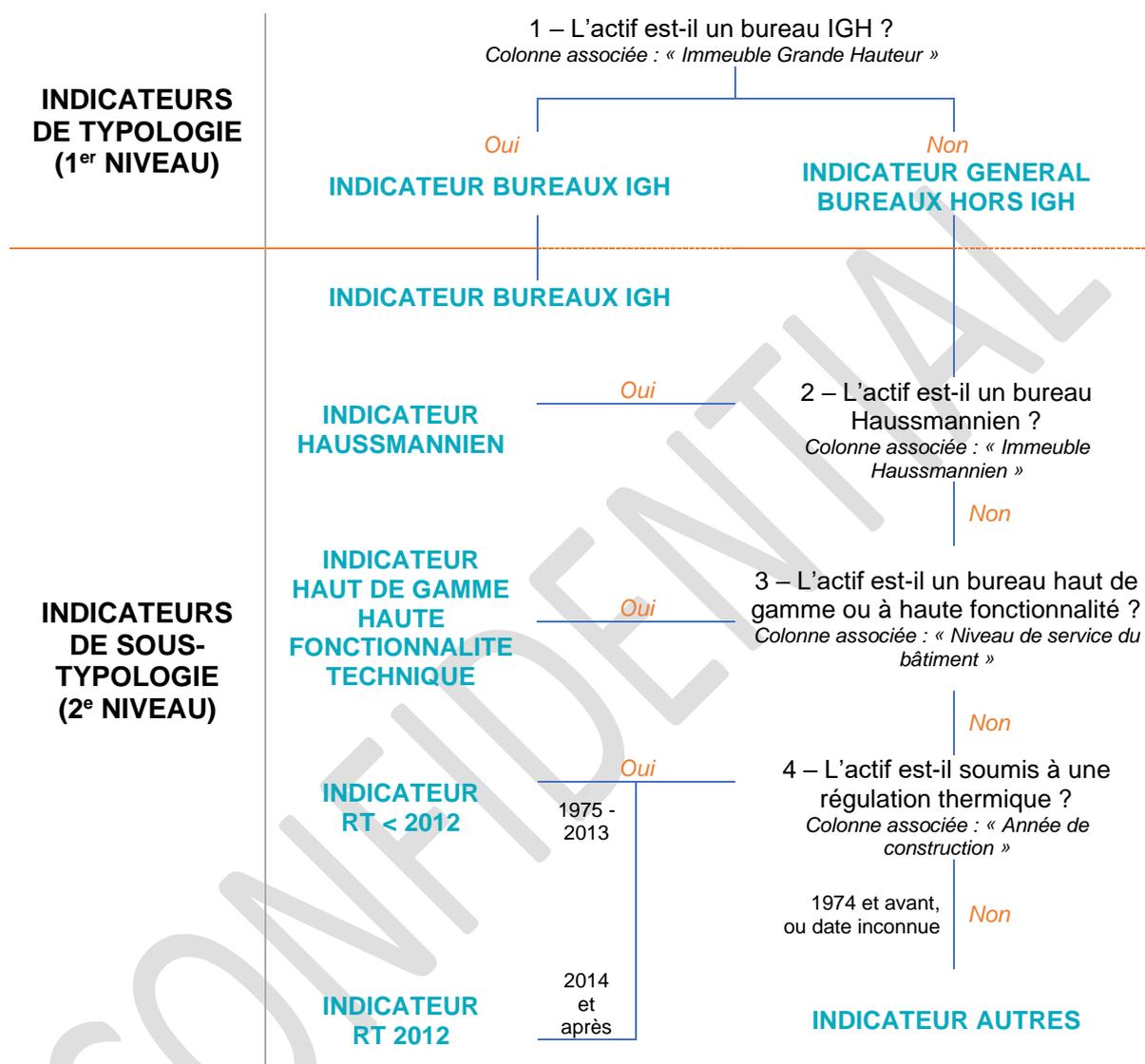
Enfin, il faut comprendre comment sont définies les sous-typologies. La définition de sous-typologies et le calcul des indicateurs associés ne sont possibles que lorsque l'OID a collecté suffisamment de données pour établir des indicateurs et sous indicateurs significatifs et rigoureux. Cela nécessite également que les données collectées soient suffisamment bien renseignées. Il en découle que certaines typologies n'ont pas de sous-typologies. Dans le cas où l'OID a pu établir des sous-typologies, il existe une sous-typologie « autre » qui rassemble les actifs qui ne rentrent dans aucune catégorie (soit à cause d'un nombre de données collectées trop faible, soit à cause de données mal renseignées). La catégorie « autre » est donc bien une sous-typologie à part entière, et l'indicateur associé doit être utilisé au même titre que les indicateurs des autres sous-typologies. Ces considérations sont détaillées dans la note méthodologique sur le calcul des indicateurs.

Ainsi la méthode d'utilisation des indicateurs de top15 et top30 peut se résumer en deux consignes :

1. Utiliser des indicateurs de même niveau pour tous les actifs d'une typologie : soit la totalité du parc est évaluée avec l'indicateur générale de la typologie concernée, soit la totalité du parc est évaluées uniquement avec les indicateurs de sous-typologie, y compris l'indicateur « autres ».
2. Dans le cas où on choisit d'utiliser les indicateurs de sous-typologies, il est impératif d'utiliser les arbres de décisions associés pour pouvoir classer chaque actif dans la sous-typologie adéquate. Par exemple : qu'un bureau soit à haute fonctionnalité technique prime sur le fait qu'il soit également soumis à la RT2012.

### 3. Arbres de décision

#### 3.1 BUREAUX



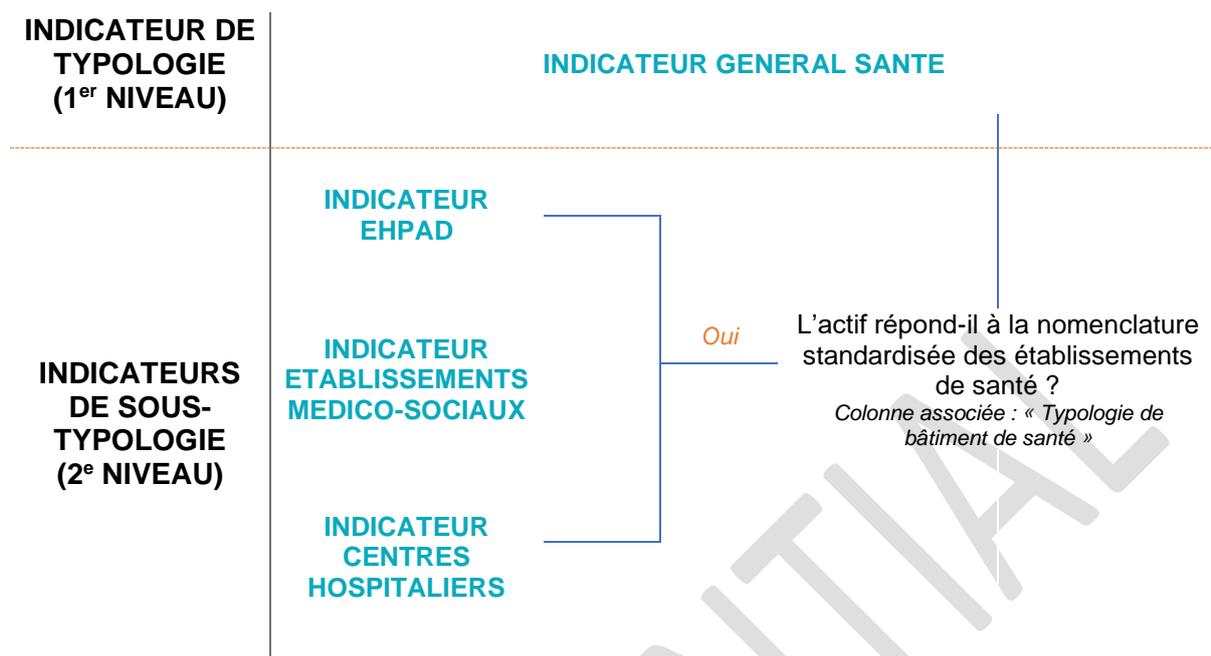
#### Eléments de définition<sup>3</sup> :

Bureaux à haute fonctionnalité technique : catégorie de sites qui offrent une forte flexibilité technique. Ce site se distingue d'un bureau standard parce s'il accueille des équipements techniques particuliers, ou s'il répond à des critères de gestion de l'espace ou des services optimisés (climatisation par exemple).

Bureaux haut de gamme : catégorie de sites emblématiques, liés à l'image de la société. Ce site se distingue d'un bureau standard par l'importance des services dédiés à la personne, et par la taille de ses espaces communs et de réception (hall d'accueil, salles de réunion, bureaux de direction...). Exemple : siège social.

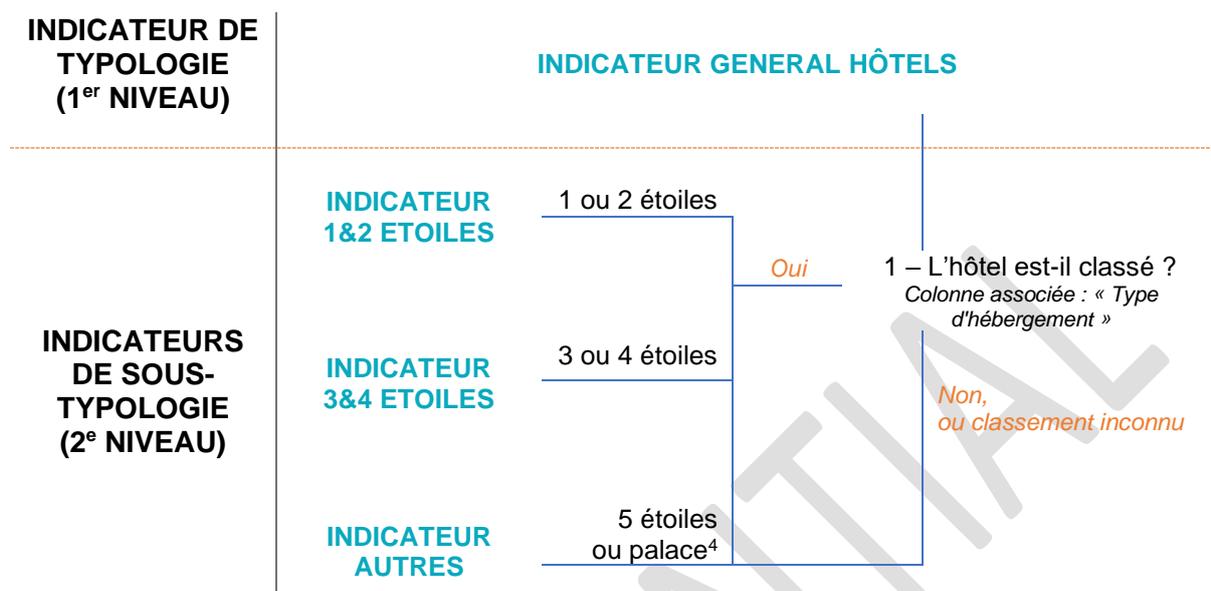
<sup>3</sup> D'après des définitions de l'IPD (<https://docplayer.fr/17504505-Les-indicateurs-ipd-2012-de-l-immobilier-d-exploitation.html>)

## 3.2 BATIMENTS DE SANTE



*Remarque : les travaux avec les experts et les acteurs spécialisés dans les bâtiments de santé menés au cours de l'année 2022 ont rendu apparent que la classification présentée ici est utilisée profusément par les acteurs du secteur. Aussi, cette typologie ne possède pas de sous-typologie « autres », et tous les actifs de santé doivent pouvoir être classés dans l'une ou l'autre des sous-typologies.*

### 3.3 HOTELS



<sup>4</sup> Les hôtels 5 étoiles et les palaces sont rangés dans la sous-typologie « autres » car trop peu de bâtiments classés 5 étoiles ou palace ont été déclarés dans la collecte BPE pour établir une sous-typologie spécifique. Pour plus d'éléments de compréhension, voir la note méthodologique sur le calcul des top15% et top30%, section « Taille minimale des échantillons pour chaque sous-typologie ».