



**PRÉFÈTE  
DE LA RÉGION  
CENTRE-VAL  
DE LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement**

# **Éco-énergie tertiaire Comment entrer dans la démarche ?**



# Les enjeux



# Le décret tertiaire

## Les enjeux

### Le secteur du bâtiment



**46%**  
part des bâtiments résidentiels et tertiaires dans la consommation énergétique en France



**1/4**  
part des bâtiments résidentiels et tertiaires dans les émissions de gaz à effet de serre en France

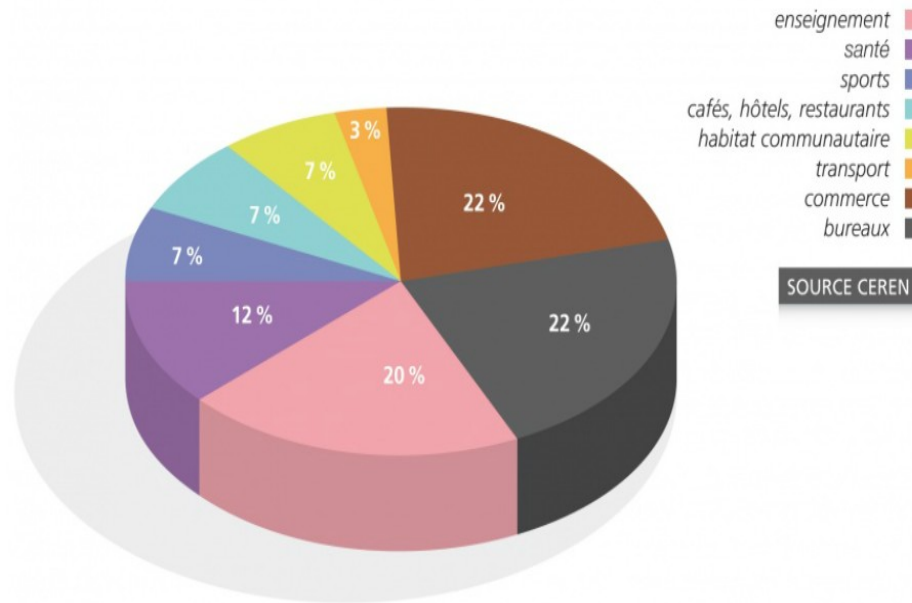


**973**  
millions de m<sup>2</sup> de bâtiments tertiaires en France

### Les bâtiments tertiaires



**1/3**  
de la consommation d'énergie des bâtiments provient du secteur tertiaire en France



*Une part prépondérante des consommations par les bureaux, les commerces et l'enseignement*

# Une obligation réglementaire

## Article 175 de la loi du 23 novembre 2018

« Des actions de réduction de la consommation d'énergie finale sont mises en œuvre dans les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments à usage tertiaire, définis par décret en Conseil d'État, existants à la date de publication de la loi [...] afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à 2010. [...] »



Diminuer la consommation énergétique du parc tertiaire

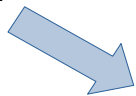
**40%** en 2030

**50%** en 2040

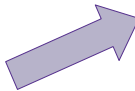
**60%** en 2050

# Passer à l'action en 10 étapes

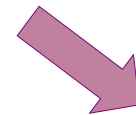
01- S'INFORMER  
SUR LE DISPOSITIF  
ÉCO ÉNERGIE  
TERTIAIRE



02- IDENTIFIER LE  
PATRIMOINE  
CONCERNÉ



03- RECUEILLIR  
LES DONNÉES



04- SAVOIR À QUELLE  
ÉCHELLE MUTUALISER  
VOS RÉSULTATS



05- S'INFORMER SUR LA  
RÉPARTITION DES ACTIONS  
ENTRE PROPRIÉTAIRE ET  
LOCATAIRE



06- S'IDENTIFIER SUR  
OPERAT ET OBTENIR  
VOS OBJECTIFS



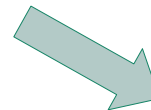
07- ÉLABORER UN  
PLAN D'ACTION



08- IDENTIFIER SES  
CONTRAINTES, MODULER  
LES OBJECTIFS



09- DÉCLARER  
SUR OPERAT



10- DÉPLOYER ET  
SUIVRE LE PLAN  
D'ACTIONS



# 1. Quels bâtiments sont concernés ?

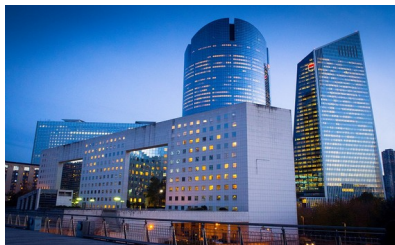
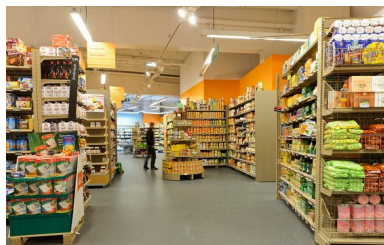


© Arnaud Bouissou / Terra

# Les bâtiment assujettis

## Définition du secteur tertiaire selon l'arrêté du 24 novembre 2020

«Une activité tertiaire, une activité économique (marchande ou non marchande) **qui ne relève pas du secteur primaire ou du secteur secondaire.** »



© Anaud Bouissou, Laurent Mignaux, Sylvain Guiguet, Manuel Bouquet / Terra

Commerces

Bureaux

Etablissements scolaires

Gymnases, piscines, ...

Salles de spectacle, musées, ...

Cafés, hôtels, restaurants, ...

Etablissements de santé

Logistique

Gare, aéroports, ...




Data center

...

# Les bâtiments assujettis



## Un assujettissement large...

- Tout les bâtiments **existants**
- Seuil de **1000 m<sup>2</sup>** :
  -  Bâtiment d'une surface supérieur ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> exclusivement alloué à un usage tertiaire
  -  Toutes parties d'un bâtiment à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires et dont le cumul des surfaces est supérieur ou égal à 1000 m<sup>2</sup>
  -  Tout ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site dès lors que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires sur une surface cumulée supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>
- Toute catégorie d'activité tertiaire concernée, public comme privé



## ... aux très rares exemptions

- Constructions **provisoires**
- Lieux de **cultes**
- Activités à usage opérationnel à des **fins de défense**, de sécurité civile et de sûreté intérieure



## Quelques exemples

- Toutes parties d'un bâtiment à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires et dont le cumul des surfaces est supérieur ou égal à 1000 m<sup>2</sup>



1200 m<sup>2</sup> de commerce en rez-de-chaussée  
+ 1500 m<sup>2</sup> de logement dans les étages  
→ les commerces sont assujettis

600 m<sup>2</sup> de commerce au rez-de-chaussée  
+ 800 m<sup>2</sup> de bureaux au 1er étage  
+ 1200 m<sup>2</sup> de logements  
→ les commerces et les bureaux sont assujettis



600 m<sup>2</sup> de commerce en rez-de-chaussée  
+ 1200 m<sup>2</sup> de logements dans les étages  
→ pas d'assujettissement

## Quelques exemples

- Tout ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site dès lors que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires sur une surface cumulée supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>



Un site industriel avec :  
5000 m<sup>2</sup> d'ateliers  
+1200 m<sup>2</sup> de bureaux  
→ les bureaux sont assujettis

5000 m<sup>2</sup> d'ateliers  
+ 800 m<sup>2</sup> de bureaux  
+ un restaurant d'entreprise de 400m<sup>2</sup>  
→ les bureaux et le restaurant sont assujettis



5000 m<sup>2</sup> d'ateliers  
+800 m<sup>2</sup> de bureaux  
→ pas d'assujettissement

## 2. Le recueil des données



## Afin de renseigner la plateforme Operat, vous devez, pour chaque établissement ou local d'activité :

- connaître la **surface de plancher** (ou à défaut SHON, SUB ou surface commerciale utile) ;
- recueillir les données de **consommations énergétiques** (électricité, gaz, autres...) pour l'année de référence, entre 2010 et 2019 ;
- identifier les données sur les conditions d'occupation et d'utilisation (indicateurs d'**intensité d'usage**) pour l'année de référence ;
- identifier **les compteurs** (électricité, gaz, autres...) et leurs références ;
- identifier, le cas échéant, **les actions de réduction des consommations d'énergie** déjà engagées avant 2020 ;
- identifier le **cadre de référence de la déclaration** annuelle : soit une année calendaire (1er janvier / 31 décembre), soit une plage de 12 mois (mois de début à définir).

### 3. Savoir à quelle échelle mutualiser les résultats

Pour la vérification du respect des objectifs, **les assujettis peuvent mutualiser les résultats à l'échelle de tout ou partie de leur patrimoine** soumis à l'obligation.

En cas d'atteinte des objectifs, l'écart de consommation d'énergie peut être réaffecté à une ou plusieurs entités du patrimoine de l'assujetti. Le cumul de ces consommations potentiellement ré-affectables est calculé automatiquement par la plateforme.

- identifier le périmètre sur lequel procéder à la mutualisation des résultats (tout ou partie d'un patrimoine) ;
- identifier la ou les structure(s) correspondant au(x) périmètre(s).



# 4. Les obligations des propriétaires et des locataires



Les obligations de réduction de consommations d'énergie concernent autant **les propriétaires** que **les preneurs à bail** des bâtiments assujettis.

Dans ce cas, il sera nécessaire de :

- clarifier les obligations du propriétaire et du locataire sur chacun des leviers d'actions ;
- adapter le cadre du plan d'actions en fonction de votre situation spécifique ;
- adapter, le cas échéant, le contrat de bail (avec un avenant).

« La déclaration annuelle des consommations d'énergie sur la plateforme numérique est réalisée par le propriétaire ou par le preneur à bail, selon leur responsabilité respective en fonction des dispositions contractuelles régissant leurs relations, et dans le cadre des dispositions relatives aux droits d'accès sur la plateforme numérique. » (Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019)

# 5. Connaître ses objectifs



# Deux objectifs

**Valeur relative : Réduire progressivement** la consommation énergétique du bâtiment de :

**40%** en 2030

**50%** en 2040

**60%** en 2050

- *par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à 2010*
- *mesurée en **énergie finale**, tout usage confondu (consommation disponible sur la facture)*

**OU**

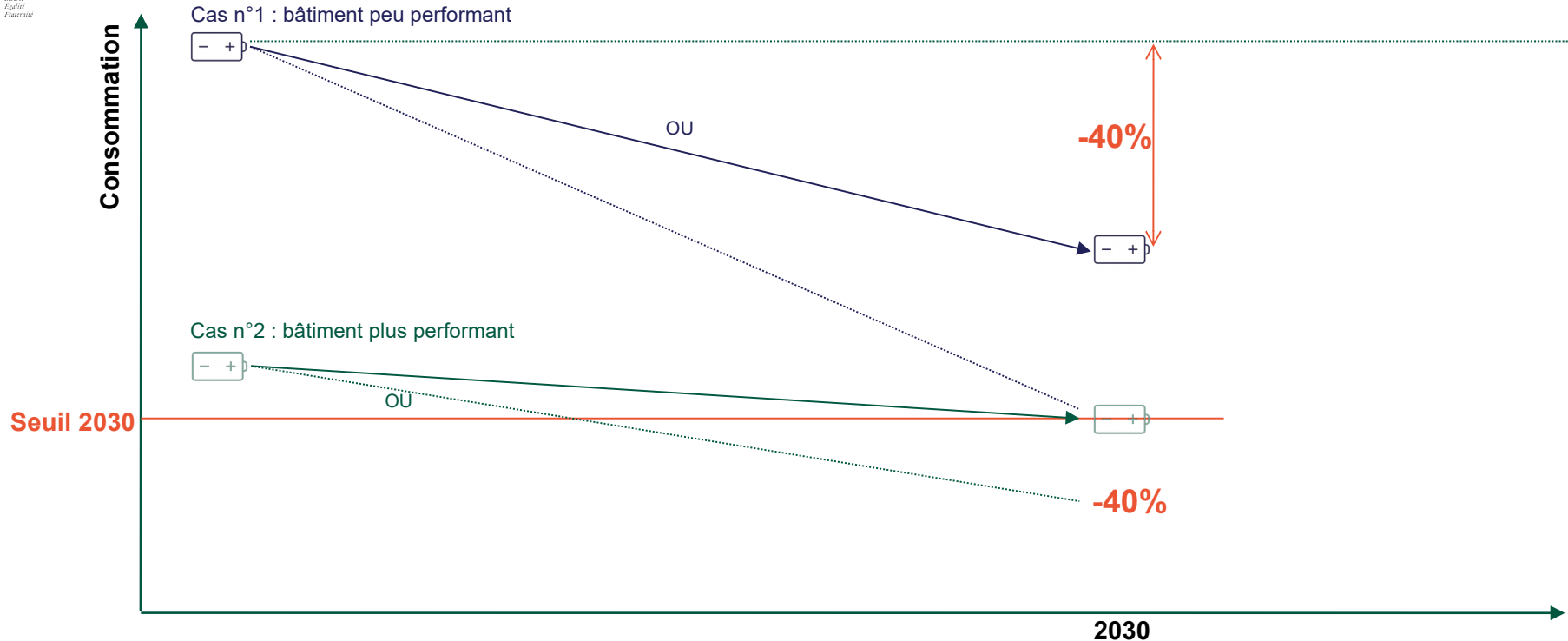
**Valeur absolue** : Atteindre par décennie une **consommation d'énergie seuil**, définie en fonction de la catégorie du bâtiment.

*Valeur absolue fixée pour chaque décennie en fonction de la catégorie du bâtiment et des meilleures techniques disponibles.*

»» Les obligations seront respectées dès qu'au moins une de ces valeurs sera atteinte



# Illustration des deux possibilités :





- Identifier ce qui peut être réalisé sur chacun des leviers d'actions :
  - la **performance énergétique des bâtiments** ;
  - l'installation d'**équipements performants** et de **dispositifs de contrôle et de gestion active** de ces équipements ;
  - l'amélioration des **modalités d'exploitation** des équipements ;
  - l'**adaptation des locaux** à un usage économe en énergie ;
  - le **comportement des occupants**.
- Clarifier le rôle de chacun (propriétaire / locataire) sur tous les leviers d'action et fixer des échéances prévisionnelles de réalisation (en fonction des opportunités opérationnelles) ;
- Faire un point sur les contrats d'exploitation de vos équipements.
- Pour élaborer un plan d'action, vous pouvez vous appuyer sur le **Guide d'accompagnement** et sur les fiches **Retours d'expériences** ;

# 7. Identifier les contraintes et moduler les objectifs



# Possibilité de modulation des objectifs, en cas de :

- Changement d'activité, évolution du volume d'activité
- Contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales
- Disproportion économique

Un **cadre type de dossier technique** est proposé en annexe de l'arrêté d'application.  
Le dossier technique comprend :

- 1° Une étude énergétique portant sur les actions d'amélioration de la **performance du bâtiment**.
- 2° Une étude énergétique portant sur les **usages spécifiques**.
- 3° Une identification des actions portant sur l'**adaptation des locaux** à un usage économe en énergie et sur le **comportement des occupants**.
- 4° Un **programme d'actions** permettant d'atteindre l'objectif, qui s'appuie sur l'ensemble des leviers d'actions

Le dossier technique est complété, en fonction de la nature des modulations dont il fait l'objet, par :

- la note technique spécifique justifiant la modulation des objectifs en fonction de contraintes techniques;
- l'avis circonstancié justifiant la modulation des objectifs en fonction de contraintes architecturales ou patrimoniales ;
- la note de calcul des temps de retour brut sur investissement du programme d'actions

# 8. Déclarer sur OPERAT



# Une plateforme de suivi du dispositif



OPERAT

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



<https://operat.ademe.fr/#/public/accueil>

- **Remontée annuelle** des consommations par les assujettis (propriétaire et/ou occupant)
  - A réaliser avant le 30 septembre de chaque année
  - Suivi des consommations à partir de l'année 2020
- En raison de la crise sanitaire, le délais de déclaration des consommation 2020 et des consommations de références ont évolué
  - Un décret et un arrêté modificatif ont repoussé le délai au 30 septembre 2022



# Une plateforme de suivi du dispositif

- Définition de la **situation de référence**
  - Consommation de référence
  - Indicateurs d'intensité d'usage de l'année de référence
- Le cas échéant, justifications des éléments qui permettent de moduler les objectifs
  - Constitution d'un dossier technique
- Production d'une **attestation annuelle** des consommations avec situation par rapport aux objectifs
  - Ajustement climatique automatique via les DJU
  - Modulation éventuelle sur le volume d'activité
- **Interopérabilité** possible avec les outils de suivi de consommation des assujettis
  - Facilité de transmission des données

# 9. Déployer et suivre son plan d'action



# Affichage des résultats annuels

- A destination des salariés et du public
- Notation « Eco Energie Tertiaire » mise en place

## Intégration des attestations aux documents de vente et de location

- Responsabilités partagées entre propriétaires et preneurs à bail
- Développement de la valeur immobilière verte
- Transmission sur la base de l'attestation annuelle générée par la plateforme :
  - Consommation de référence,
  - Consommation d'énergie finale des 3 dernières années,
  - Les objectifs (passés et) à atteindre,
  - Évaluation des émissions de gaz à effet de serre.

## Dispositif de contrôle et de sanction

- *Name&Shame*, amendes administratives, plan d'actions à justifier



# Une plateforme de suivi et de mobilisation de la filière

Fonctionnalités d'Operat pour comparer vos résultats avec ceux de votre catégorie d'activité à différentes mailles géographiques (nationale, régionale, départementale) ;

L'attestation annuelle permet de communiquer vos résultats auprès de votre personnel et éventuellement du public concerné.

## Grâce à ces éléments :

- Avancer pas à pas, en fonction de la capacité de votre établissement et consulter les conseils méthodologiques du Guide d'accompagnement et avec les fiches Retours d'expériences ;
- Suivre les avancements dans la démarche à l'aide de vos attestations annuelles de consommation énergétique ;
- Déployer et suivre le plan d'action dans le cadre d'un bilan annuel (cf. relations propriétaire-locataire et assemblée générale de copropriété).

# PLANNING DE DÉPLOIEMENT DE LA PLATEFORME

*Une logique de mise à disposition de versions enrichies tous les 3 mois*



**Aujourd'hui**

- Site internet
- Module de création de comptes et paramétrage (IHM) pour les cas simples

**31 Décembre 2021**

- Déclaration de tous types de comptes, du patrimoine et des consommations annuelles : Manuellement (IHM) et Automatique (via fichiers Excel)
- Import des données de consommation via les GRD

**01 Avril 2022**

- Saisie des données de référence
- Calcul des objectifs

**01 Juillet 2022**

- Génération de l'attestation annuelle
- Contrôles (pour les agents de l'Etat)

**01 Janvier 2023**

- Interfaçage automatique avec des logiciels tiers de type « Energy Management »
- Restitution / Benchmark



# Les ressources



# Références réglementaires

- LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique  
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000037639478&categorieLien=id>
- Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire  
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000038812251&categorieLien=id>
- Arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire  
[https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=20724D6D2F4AC5227CCB59E6201A9E6C.tplgfr42s\\_2?cidTexte=JORFTEXT000041842389&dateTexte=&oldAction=rechJO&categorieLien=id&idJO=JORFCONT000041842119](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=20724D6D2F4AC5227CCB59E6201A9E6C.tplgfr42s_2?cidTexte=JORFTEXT000041842389&dateTexte=&oldAction=rechJO&categorieLien=id&idJO=JORFCONT000041842119)
- Arrêté du 24 novembre 2020 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire → Précise certains points et fixe une partie des valeurs absolues
- <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000042994780>
- Un décret et un arrêté modificatif pour repousser les échéance de déclaration 2021 sont en consultation (<http://www.consultations-publiques.developpement-durable.gouv.fr>).
- 2 arrêtés modificatifs en cours d'élaboration, pour fixer l'ensemble des valeurs absolues

# Appui documentaire

Foire aux questions, mise à jour mensuellement :  
<https://operat.ademe.fr/#/public/faq>

## Sommaire de la FAQ

- 0 - Généralités
- 1 - Assujettissement
- 2 - Détermination des Objectifs
- 3 - Données de consommations
- 4 - Energie & Usages
- 5 - Modulations des Objectifs
- 6 - Plateforme OPERAT
- 7 – Leviers d’actions et financement
- 8 - Evaluation et constat du respect des obligations
- 9 - Publication et affichage
- 10 - Contrôles et sanctions administratives

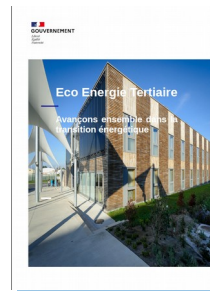
# Appui documentaire

Un guide d'accompagnement (en cours de rédaction) :

<https://operat.ademe.fr/#/public/accueil>

Des documents de communication :

- 4 pages « Eco énergie tertiaire – Construisons ensemble la transition énergétique »
- 2 pages « Passez à l'action en 10 étapes »
- Des fiches « Retour d'expérience » (en cours d'élaboration)
- Les MOOC Bâtiment Durable (Formations en ligne)  
→ <https://www.mooc-batiment-durable.fr/>



Formations à venir : "Amélioration énergétique des bâtiments tertiaires" et "Optimisation des chaufferies : conception, régulation, gestion"

# Les aides financières et appuis techniques

- Les **Certificats d'économie d'énergie** : Aides pour les actions d'économie d'énergie (travaux, formations...) qui peuvent être obtenus auprès des fournisseurs d'énergie  
→ Plus d'informations : <https://www.ecologie.gouv.fr/dispositif-des-certificats-deconomies-denergie>
- Les **COT ENR** (Contrat d'Objectif Territorial Energies Renouvelables) : Ce dispositif permet un appui technique et financier pour le développement d'énergies renouvelables → Plus d'informations : <https://centre.ademe.fr/collectivites-et-secteur-public/contrat-dobjectif-territorial-pour-le-developpement-des-energies-renouvelables>
- Le **Concours Usages Bâtiment Efficace (CUBE)** vise à aider les utilisateurs de bâtiments tertiaires à diminuer efficacement leurs consommations en agissant sur les leviers de l'usage, un meilleur pilotage et exploitation, en mettant en œuvre une compétition ludique entre les candidats.  
→ Plus d'informations : <https://cube-championnat.org/>
- Les **Contrats d'Appui aux Projets (CAP)** : Différents programmes de soutiens aux entreprises, permettant notamment de financer des investissements  
→ Plus d'informations sur les programmes : <https://www.centre-valde Loire.fr/le-guide-des-aides-de-la-region-centre-val-de-loire>
- Autres ressources :  
Site du Ministère de l'économie :  
<https://www.economie.gouv.fr/entreprises/aides-financer-projets-travaux-ecologiques-energetiques>  
<https://www.economie.gouv.fr/cedef/aides-entreprises-transition-ecologique>  
Guide des aides de la Région Centre-Val de Loire :  
<https://www.centre-valde Loire.fr/le-guide-des-aides-de-la-region-centre-val-de-loire>



# Contact :

Pour toutes vos questions, rendez-vous sur la FAQ : <https://operat.ademe.fr/#/public/faq>

Si la FAQ ne répond pas à une question :

Question portant sur le dispositif "Eco énergie tertiaire" :

Contact DREAL : [ecoenergietertiaire.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr](mailto:ecoenergietertiaire.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr)

Question portant sur les fonctionnalités de la plateforme OPERAT : [operat@ademe.fr](mailto:operat@ademe.fr)

# Merci de votre attention