



**PRÉFÈTE  
DES DEUX-SÈVRES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# Éco-énergie-tertiaire

## Présentation générale

**Direction  
départementale  
des territoires**

07/07/2022

# Sommaire

- 1. Pourquoi une obligation ?**
- 2. Quels bâtiments sont concernés ?**
- 3. Les principes du dispositif**
- 4. Les ressources**

# Pourquoi une obligation ?



© Arnaud Bouissou / Terra

# PLAN DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS



Lancé le 26 avril 2018 par le Ministère de la Transition écologique et solidaire et le Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales

## AMBITIONS

**Baisser la facture**  
D'ÉNERGIE DES FRANÇAIS



**Augmenter**  
LEUR POUVOIR D'ACHAT



**Améliorer**  
LEUR CONFORT



**Lutter contre**  
LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

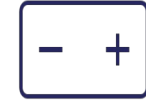


## Les Enjeux

### 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



### Les bâtiments tertiaires

**973**

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

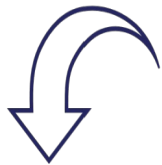


**1/3**

de la consommation d'énergie des bâtiments provient du secteur tertiaire en France



## Un objectif double ...



Diminuer la consommation énergétique du parc tertiaire

**40%** en 2030

**50%** en 2040

**60%** en 2050



Améliorer le confort et le fonctionnement de ces bâtiments

... inscrit progressivement.



**LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE** pour la  
**CRÉISSANCE VERTE**

↳ Décret du 23 juillet 2019

↳ Arrêté du 10 avril 2020 modifié

# Quels bâtiments sont concernés ?



© Arnaud Bouissou / Terra

# Les bâtiments du secteur tertiaire sont concernés par cette obligation d'actions d'économies d'énergie

## Définition du secteur tertiaire par l'INSEE :

Le secteur tertiaire est composé du :

- Tertiaire principalement marchand (commerce, transports, activités financières, services rendus aux entreprises, services rendus aux particuliers, hébergement-restauration, immobilier, information-communication) ;
- Tertiaire principalement non-marchand (administration publique, enseignement, santé humaine, action sociale).

Le périmètre du secteur tertiaire est défini par complémentarité avec les activités du secteur primaire (exploitation des ressources naturelles) et secondaire (transformation des ressources naturelles).

*Activité tertiaire :  
« Activité économique qui ne relève pas du secteur primaire ou du secteur secondaire .»*





## Un assujettissement large...

- **Bâtiments existants et bâtiments futurs**  
**Seuil de 1000 m<sup>2</sup> :**



- Bâtiment d'une surface supérieure 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

## De nombreux types de bâtiment concernés :



Commerces

Bureaux

Etablissements scolaires

Gymnases, piscines, ...

Salles de spectacle, musées, ...

Cafés, hôtels, restaurants, ...

Etablissements de santé

Logistique

Gare, aéroports, ...

Data center

...



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

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

**Exemple des bâtiments des collectivités concernées :**

**Mairie**

**Services techniques**

**Salle des fêtes**

**Locaux loués à des entreprises  
tertiaires**

**Établissements scolaires**

**Équipements sportifs  
(Gymnase, Piscine...)**

**Restauration scolaire**

**Établissements de santé (EPHAD)**

Les obligations de réduction de consommations d'énergie concernent :

- collectivité en tant que propriétaire, ou locataire
- ensemble des usagers : associations, enseignants ....

# Les principes du dispositif



© Arnaud Bouissou / Terra

# Objectif :

## 1. 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**

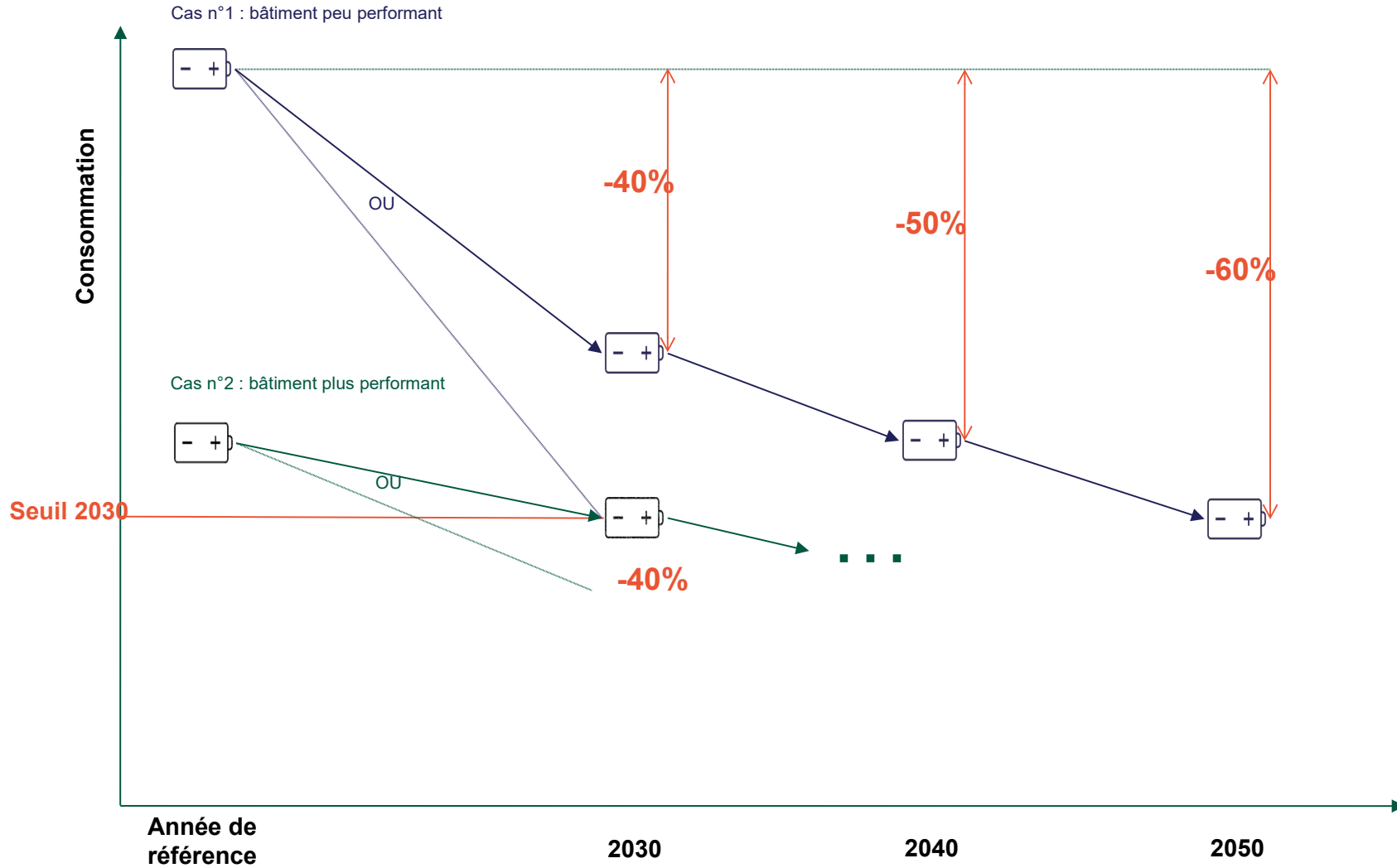
## 2. Atteindre par décennie une consommation d'énergie seuil, définie en fonction de la catégorie du bâtiment.

*Valeur absolue fixée pour chaque décennie en fonction de la catégorie du bâtiment et des meilleures techniques disponibles (arrêté du 10 avril 2020 pour les objectifs 2030).*



**Approche pragmatique et simplifiée sur la base des consommations réelles**

# Illustration des deux possibilités :



## Les leviers d'actions disponibles sont :

- La performance énergétique des bâtiments
- L'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements
- Les modalités d'exploitation des équipements
- L'adaptation des locaux à un usage économe en énergie
- Le comportement des occupants
- Etc.



Source : « Amélioration énergétique des bâtiments tertiaires » diffusé sur MOOC Bâtiment Durable par Ai Environnement et l'Observatoire de l'Immobilier Durable

## Possibilité de modulation des objectifs, en cas de :

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



# Une plateforme de suivi et de mobilisation de la filière



OPERAT

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



## a. 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

»»» Tout assujetti doit renseigner la plateforme avant le **30 septembre 2022**

# Une plateforme de suivi et de mobilisation de la filière

## a. Définition de la **situation de référence**

- Consommation de référence
- Indicateurs d'intensité d'usage de l'année de référence

## b. Le cas échéant, justifications des éléments qui permettent de moduler les objectifs


- Constitution d'un dossier technique

## c. 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

## d. **Interopérabilité** possible avec les outils de suivi de consommation des assujettis

- Facilité de transmission des données

 Un outil de mobilisation et de comparaison pour l'ensemble de la filière

## Affichage des résultats annuels

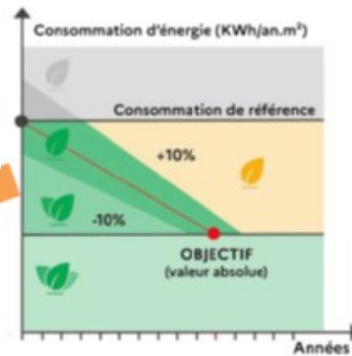
- A destination des salariés et du public
- Notation « Eco Energie Tertiaire » mise en place

## Intégration 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.

### ATTESTATION ANNUELLE

Observatoire de la Performance Énergétique, de la Réhabilitation et des Actions du Tertiaire		OPERAT	
<b>Attestation numérique annuelle de suivi des consommations d'énergie 2025</b>			
<b>Notation Eco Energie Tertiaire</b>			
Entité	Société Lambda	Catégorie Activité principale	Bureaux
Adresse	N° Rue Code Ville	Région climatique	113a
Bâtiment(s)	<input type="checkbox"/> Bâtiment en entier <input type="checkbox"/> Partie de bâtiment <input type="checkbox"/> Ensemble de bâtiments		
Consommation énergétique de référence			
Consommation de référence Chef de suite	300 kWh/m <sup>2</sup>	Année de référence	2012
<b>OBJECTIFS</b>			
Objectifs en valeur relative			
Chef 2030	266 kWh/m <sup>2</sup>	Objectif module	kWh/m <sup>2</sup>
Chef 2040	240 kWh/m <sup>2</sup>	Objectif module	kWh/m <sup>2</sup>
Chef 2050	212 kWh/m <sup>2</sup>	Objectif module	kWh/m <sup>2</sup>
Objectifs en valeur absolue			
Chef 2030	107 kWh/m <sup>2</sup>	Objectif module	kWh/m <sup>2</sup>
<b>SEU DES CONSOMMATIONS</b> ajustées en fonction des variations climatiques			
Activité	2012	2023	2024
Consommation EP	kWh/m <sup>2</sup>	kWh/m <sup>2</sup>	kWh/m <sup>2</sup>
Émission CO <sub>2</sub>	kg CO <sub>2</sub>		
Diagramme exploitation fichier Excel			
Évaluation 3-Faisabilité du Patrimoine Année 2025		Identification du groupe	Notation Eco Energie Tertiaire



*Note : La notation dépend de la position de la consommation de l'année considérée par rapport à la valeur absolue cible et au « fuseau enveloppe »*

## Dispositif de contrôle et de sanction

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

# Ressources



© Arnaud Bouissou / Terra

# Références réglementaires



1. LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (article 175)  
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000037639478&categorieLien=id>

2. 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>

3. 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)

# Appui documentaire

## 1. Foire aux questions, mise à jour mensuellement :

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

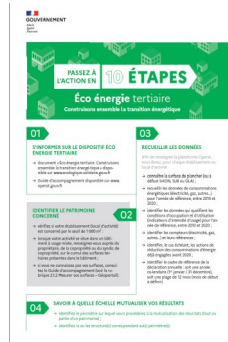
## 2. Un guide d'accompagnement et une vidéo d'aide à la saisie sur OPERAT :

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

## 3. Des documents de communication :

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

- 4 pages « Eco énergie tertiaire – Construisons ensemble la transition énergétique »
- 2 pages « Passez à l'action en 10 étapes »



## 4. Un espace internet dédié de la DREAL Nouvelle Aquitaine :

<https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/eco-energie-tertiaire-r4735.html>

## 5. Une page internet dédiée sur le portail internet de l'État en Deux-Sèvres :

<https://www.deux-sevres.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-territoire-construction-logement/Reglementation-de-la-construction/Performance-energetique-des-batiments/Dispositif-eco-energie-tertiaire>

# Contacts

**Question concernant la plateforme OPERAT :**  
[operat@ademe.fr](mailto:operat@ademe.fr)

**Question concernant le dispositif global « Eco Energie Tertiaire » :**  
adresse mail dédiée à la DDT : [eco-energie-tertiaire@deux-sevres.gouv.fr](mailto:eco-energie-tertiaire@deux-sevres.gouv.fr)