



**GOVERNEMENT**

*Liberté*

*Égalité*

*Fraternité*

# ÉCO ÉNERGIE TERTIAIRE

Construisons ensemble la transition énergétique

# Sommaire

## 1. Pourquoi une obligation ?

- a. Contexte
- b. Enjeux
- c. Objectifs

## 2. Quels bâtiments sont concernés ?

- a. Le secteur tertiaire
- b. Un assujettissement large

## 3. Les principes du dispositif

- a. Résultat à atteindre
- b. Leviers d’actions
- c. Possibilité de modulation des objectifs
- d. Plateforme de suivi
- e. Publication, affichage et contrôle

## 4. Ressources

- a. Textes réglementaires
- b. Documentation
- c. Contacts

# 1. 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



## 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**

**#LoiElan**  
*Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique*

Loi du 23 novembre 2018

Décret du 23 juillet 2019

Arrêté du 10 avril 2020

Arrêté du 24 novembre 2020

modifiant l'arrêté du 10 avril 2020



## 2. 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).





## Un assujettissement large...

- Bâtiments **existants** (au 24 novembre 2018)

- 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>

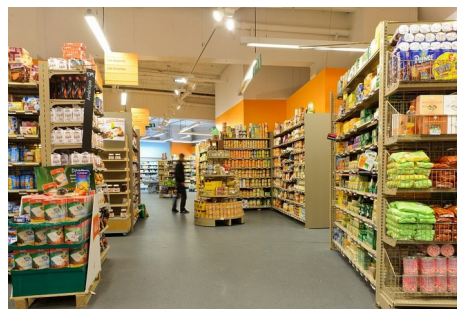
- Toute catégorie d'activité tertiaire concernée, public comme privé



## ... 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

## De nombreux types de bâtiment concernés :



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

# 3. Les principes du dispositif



© Arnaud Bouissou / Terra

# Objectif :

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**

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

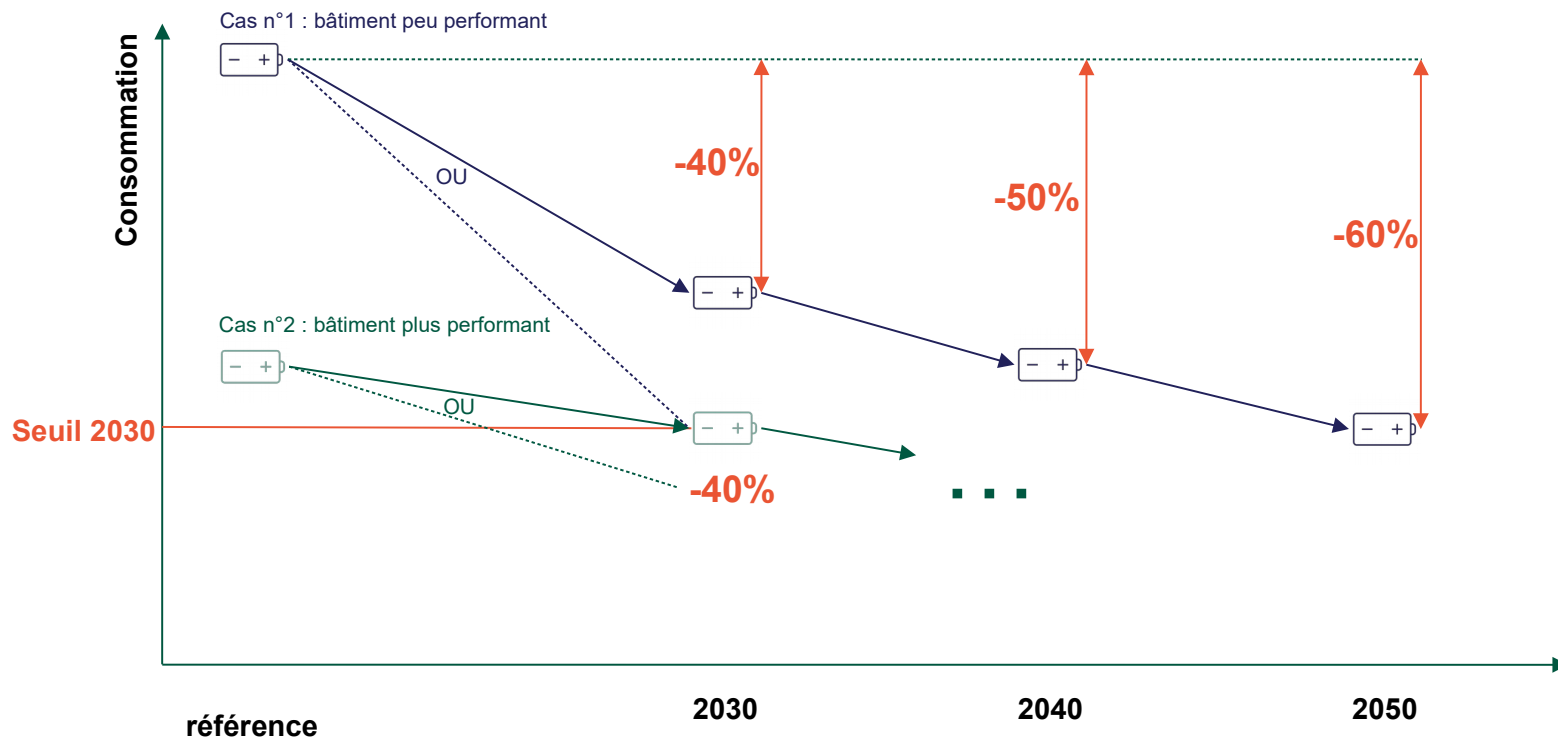
*Valeur absolue fixée pour chaque décennie en fonction de la catégorie du bâtiment et des meilleures techniques disponibles (arrêté en cours de concertation).*



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



# Illustration des deux possibilités :



A

# 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.



# Possibilité de modulation des objectifs, en cas de :

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

# Une plateforme de suivi et de mobilisation de la filière



OPERAT

Observatoire de la Performance Energétique  
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

»» Tout assujetti doit renseigner la plateforme avant le **30 septembre 2021**

# Une plateforme de suivi et de mobilisation de la filière

- 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

 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.



## Dispositif de contrôle et de sanction

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

# 4. Ressources



© Arnaud Bouissou / Terra



# Références réglementaires

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>

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 (JO du 17/01/2021)

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000042994780>



# Appui documentaire

Foire aux questions, mise à jour mensuellement :

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

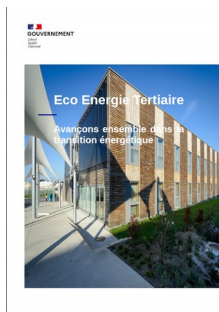
Un guide d'accompagnement en cours de rédaction :

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

Des documents de communication :

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

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



# Contacts

Question concernant la plateforme OPERAT :

[operat@ademe.fr](mailto:operat@ademe.fr)

Question concernant le dispositif global « Eco Energie Tertiaire » :

Vous pouvez vous adresser à votre Direction départementale des territoires - et de la mer (DDT-M), présente dans chaque département, ou votre Direction – régionale – de l'environnement, de l'aménagement et du logement (D-R-EAL)

<https://lannuaire.service-public.fr/recherche?whoWhat=&where=>