

Le dispositif « Eco-Energie Tertiaire » :

Anne FAURE, Chargée de mission Bâtiment durable, DREAL
Occitanie

1. Pourquoi une obligation ?





→ contenir l'élévation des températures mondiales à 2 °C

→ neutralité carbone de la France à l'horizon 2050



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

973,4

millions de m² de bâtiments tertiaires en France



plus 1/3

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



2. Quels bâtiments sont concernés ?



© Arnaud Bouissou / Terra

CHAMP D'APPLICATION DES OBLIGATIONS



Le secteur PRIMAIRE
regroupe les activités
d'exploitation des ressources
naturelles



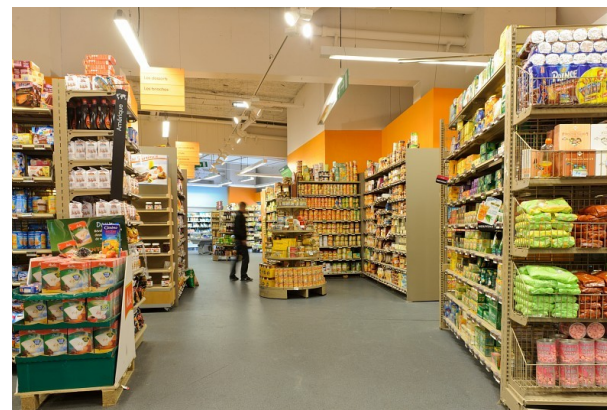
Le secteur SECONDAIRE
rassemble l'ensemble des
activités consistant en une
transformation des matières
premières issues du secteur
primaire



Le secteur TERTIAIRE
est la soustraction du
logement et des secteurs
primaires et secondaires

2. Quels bâtiments sont concernés

De nombreux types de bâtiment concernés :



Bureaux

Commerces

Enseignement

Établissements de santé

Hôtellerie - Restauration

Sports : gymnase, piscine, ...

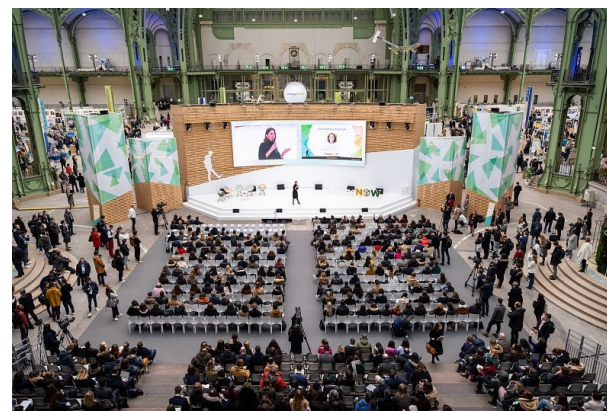
Culture : salles de spectacles, musées, ...

Logistique

Gare, aéroports, ...

Data centers & serveurs

Vente & entretien véhicules...



© 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.



Un assujettissement large...

- Activités tertiaires publiques ou privées dans les bâtiments **existants** et **bâtiments neufs**
- Seuil de **1000 m²** :



... 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



**Propriétaires et
preneurs à bail autant
concernés !**

NOTION D'UNITÉ FONCIÈRE

Unité foncière

Définition par un arrêt
du Conseil d'Etat
(CE, 27 juin 2005, n°
264667, cne Chambéry
c/ Balmat) :

« îlot d'un seul tenant
composé d'une ou
plusieurs parcelles
appartenant à un même
propriétaire ou à la
même indivision »

- La notion d'unité foncière se définit par référence à la **personne** ou à l'**indivision** qui en est propriétaire.
- Le propriétaire peut être une **personne physique** ou **morale** de droit privé ou de droit public.
- La plupart du temps,
1 parcelle = 1 unité foncière



C'est un terme juridique.



*Illustration d'un exemple d'unités foncières
(parcelles délimitées par un contour rouge, couleurs de
parcelles différentes selon les propriétaires)*

NOTION DE SITE

Site

La notion de site s'apprécie au niveau de l'entité d'exploitation (lien fonctionnel), qu'il faut prendre en considération pour apprécier l'assujettissement au regard du cumul de surface de plancher d'activités tertiaires hébergées dans les bâtiments présents sur le site.

Ce n'est pas une notion juridique, mais une notion à appréhender avec du bon sens.

- Lorsque plusieurs bâtiments ont une seule entité d'exploitation (un même gestionnaire), ils ont alors un lien fonctionnel.
- Ainsi, si plusieurs bâtiments ont un lien fonctionnel, même s'ils sont sur plusieurs parcelles cadastrales et ont plusieurs activités tertiaires différentes, ils constitueront un site.
- Quelques exemples : site industriel, établissement d'enseignement, établissement hospitalier, complexe sportif...



Exemple d'un collège avec ses liens fonctionnels répartis sur trois unités foncières

Objectifs de réduction des consommations

- Soit un objectif de réduction des consommations (tous usages) en **valeur relative**
 - Par rapport à une année de référence comprise entre 2010 et 2019



Pour les
bâtiments peu
performants

- Soit un objectif en **valeur absolue (consommation d'énergie seuil)**,
défini pour chaque catégorie d'activité (kWh/m²/an)
 - Ex : VA pour la catégorie « bureaux – services publics » dans l'arrêté du 24 novembre 2020



Bâtiments
performants
(récents,
rénovés)

Que faut-il faire à quelles échéances ?

Renseigner les consommations et l'année de référence

Année 2023

Justifier les modulations le cas échéant

< 30 sept. 2027

Attestation annuelle des consommations avec
situation et objectifs

**Chaque année :
à afficher aux docs. De
vente et de location**

Une plateforme de suivi et de mobilisation de la filière



<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

»» Une **tolérance** pour le remplissage de ces déclarations est accordée **sur 2023**

Un nouvel outil de financement :

le tiers financement à l'État, aux collectivités territoriales



La loi du 30/03/2023 autorise l'État, ses établissements publics, les collectivités locales et les intercommunalités à recourir

au paiement différé des travaux dans le cadre des contrats de performance énergétique (CPE) pour la rénovation d'un ou plusieurs de leurs bâtiments.

Ce dispositif permettra aux acteurs publics de financer partiellement leurs travaux de rénovation énergétique grâce aux futures économies d'énergie qu'ils entraîneront.

- **MERCI POUR VOTRE ATTENTION**