



**PRÉFET  
DE TARN-ET-GARONNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# Dispositif Eco-Energie tertiaire

Séquence d'information auprès des collectivités du 08/12/2022

# 1. Enjeux et cadre réglementaire



# La consommation d'énergie tertiaire en France,

**un enjeu majeur à l'heure  
de la neutralité carbone  
en 2050**



Émissions de gaz à effet de serre




**1/3**

Consommation d'énergie du secteur

**1/3**



## Un assujettissement large...

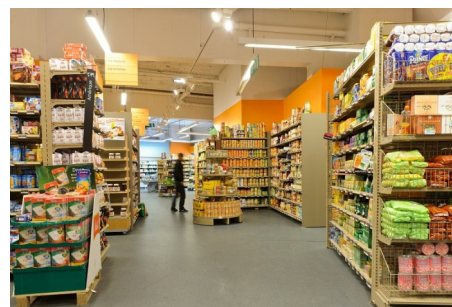
- Toutes catégories d'activités tertiaires concernées, publiques comme privées
  -  • Bâtiment d'une surface supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> exclusivement alloué à un usage tertiaire
  -  • Toutes parties d'un bâtiment à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires et dont le cumul des 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>



... 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 bâtiments concernés

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



Bureaux

Commerces

Data centers & serveurs

Vente & entretien véhicules...

Hôtellerie - Restauration

Logistique

Sports : gymnase, piscine,...

Culture : salles de spectacles, musées,...

Gare, aéroports, École

Enseignement

Mairie – Salle des fêtes

Établissements de santé

Maison des associations

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

→ Les obligations concernent autant les propriétaires que les preneurs à bail des bâtiments assujettis.



# Des objectifs progressifs jusqu'à 2050

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** (12 mois glissant entre 2010 et 2019)

- 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).*

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



# Jalons réglementaires

**1er octobre  
2019**

Entrée en vigueur du décret tertiaire.

**30 septembre  
2022**

1ère échéance de remontée des données

Tolérance jusqu'au 31/12/22

**30 septembre  
2027**

Échéance de déclaration de modulation des objectifs

**Fin  
2031**

Vérification de l'atteinte des objectifs de la 1ère décennie



# EET, un dispositif inédit et ambitieux



La plupart du secteur tertiaire concerné



Toutes les énergies, toutes les parties prenantes concernées (propriétaires et preneurs à bail)



Des objectifs progressifs jusqu'à 2050



Une plateforme digitale inédite - OPERAT



## 2. OPERAT

**La plateforme de suivi  
et de mobilisation  
de la filière**



© Arnaud Bouissou / Terra



# 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>



# Une plateforme de suivi permettant de répondre à 3 objectifs principaux

Répondre aux exigences réglementaires de collecte de données: bâtiments, consommations, dossier technique...

Vérifier l'atteinte des objectifs réglementaires

Diffuser et valoriser les données collectées, dans le respect des règles de confidentialité.



**OPERAT**

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

**ADEME**



**AGENCE DE LA  
TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**

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

# Attestation et notation éco énergie tertiaire

- Fourniture annuelle d'une attestation par la plateforme
  - des consommations ajustées en fonction des variations climatiques
  - votre situation, par rapport aux objectifs
- Notation éco énergie tertiaire qualifiant votre avancée dans la démarche





# 1ère échéances déclaratives

**30 septembre 2022**

**Tolérance jusqu'au 31/12/22**

- **Déclaration de consommation 2020**
- **Déclaration de consommation 2021**
- **Déclaration des données de référence**



# Une plateforme d'aide et de suivi

Intranet DDT de Tarn-et-Garonne | plateforme OPERAT – ADEME

https://operat.ademe.fr/#/public/home

Rechercher

REPUBLICQUE FRANÇAISE | ADEME | OPERAT

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

S'inscrire | Se connecter

RESSOURCES | FAQ | CONTACT

## Bienvenue sur OPERAT,

Plateforme de recueil et de suivi des consommations d'énergie du secteur tertiaire

En savoir plus

**Flash-Infos :**

**Report de la première échéance de déclaration des données de consommation du 30 Septembre 2021 au 30 Septembre 2022.**

Le décret n° 2021-1271 du 29 septembre 2021 modifiant les articles R. 174-27 et R. 174-28 du CCH relatifs aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, et l'arrêté du 29 septembre 2021 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 ont été publiés au Journal officiel du 30 septembre 2021.

Suite à ce report, le planning de déploiement prévisionnel en bas de page vous permet de consulter le calendrier de mise à disposition des différentes fonctionnalités qui permettront de réaliser les déclarations attendues au 30 Septembre 2022.

Afin d'établir votre bilan énergétique et éventuellement demander un appui auprès des Gestionnaires de Réseaux de Distribution (GRD), nous vous proposons donc d'attendre la mise en ligne de ces fonctionnalités. En effet, des échanges entre les GRD, le Ministère de la Transition Ecologique et l'ADEME sont en cours pour déterminer les modalités de cet appui.

### Planning

Déploiement prévisionnel de l'application

Vous avez aujourd'hui accès à une

# LES MODULES « INFORMATIONS – DECRYPTAGE » à venir...

**10 modules vidéos** déployés en 2022 pour comprendre la mécanique du dispositif et sa mise en œuvre (format 20 mn chacun – 30 mn maximum) :

- Module 0 - Cadre du dispositif Eco Energie Tertiaire - Présentation des modules
- Module 1 - Assujettissement
- Module 2 - Objectifs
- Module 3 - Données de consommations Données de consommations – Energies et usages - A climatiques
- Module 4 - Modulations des objectifs
- Module 5 - Leviers d'actions – Cadre de répartition des actions
- Module 6 - Evaluation et constat du respect des obligations – La notation Eco Energie Tertiaire
- Module 7 - Publication et affichages – Contrôle et les sanctions
- Module 8 - Réalisation du Dossier Technique de modulation des objectifs
- Module 9A : Financement des actions – Secteur Public
- Module 9B : Financement des actions – Secteur Privé
- Module 10 : Energies et technologies



# Pour les déclarations, 2 modes opératoires possibles

## MODES OPERATOIRES 2022

### Saisie manuelle via IHM

Déclaration de comptes en manuel

Déclaration manuelle du patrimoine assujetti

Déclaration manuelle de ses consommations  
et indicateurs d'intensité d'usage

Consultation /modification manuelle des  
données saisies

### Saisie via import de données par fichier csv

Déclaration massive de comptes

Déclaration massive du patrimoine assujetti

Déclaration massive des consommations

Suppression massive et ré-import



# Déclaration par l'IHM

- C'est le mode opératoire qu'il est conseillé d'utiliser pour commencer : Permet de se familiariser avec les informations demandées

**Séquencement en étapes**

**Explication de ce qui est attendu**

**Compléments d'informations**

**Avertissements en cas d'erreur**



# Déclaration par import de fichier CSV

2 types de fichier disponibles dans l'onglet « ressources »

- les fichiers de « description » = comprendre comment construire un fichier CSV valide
- les fichiers « outils » = générer un fichier CSV valide

## Imports CSV

---

[↓ Description - Import CSV COMPTES UTILISATEURS - V1.1](#)

[↓ Description - Import CSV ENTITES FONCTIONNELLES ASSUJETTIES - V1.1](#)

[↓ Description - Import CSV CONSOMMATIONS - V1.1](#)

[↓ Outils - CSV Entités Fonctionnelles Assujetties \(EFA\) - V1.0](#)

[↓ Outils - CSV Consommations - V1.0](#)

**Fichiers de « description »**

**Fichiers « outil »**



# Mode opératoire préconisé

→ **Dès à présent** :

- Prendre connaissance de la plateforme Opérat, s'approprier sa structure :

→ Se connecter

→ Essayer d'effectuer une déclaration d'entité fonctionnelle sur l'interface

→ Essayer d'effectuer une déclaration de consommation sur l'interface

- Comprendre les données, initier le dialogue avec les différentes parties prenantes, collecter les informations nécessaires

→ **Jusqu'au 31 décembre 2022**

- Effectuer les déclarations progressivement

→ Il est possible de modifier et supprimer toutes les déclarations effectuées

→ Il n'est pas obligatoire de renseigner toutes les données demandées en une fois !

→ OPERAT sera régulièrement enrichie avec les retours des utilisateurs



# Ce qu'il faut faire dès à présent...

- Créer son compte sur la plateforme
- Déclarer son entité fonctionnelle assujettie
- Déclarer les consommations 2020 et 2021 pour les activités déjà définies par les arrêtés
- Déclarer les données de référence (période 2010-2019)
- Définir ses sous-catégories d'activités
- Vidéo de démonstration sur le site OPERAT

# Questions



© Arnaud Bouissou / Terra




# 3. Assujettissement



© Arnaud Bouissou / Terra



## Un assujettissement large...

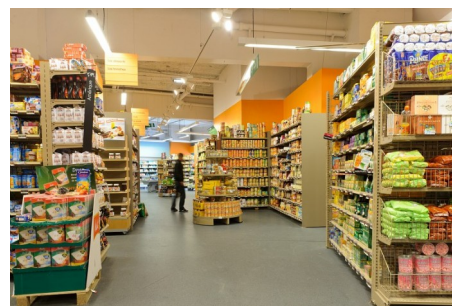
- Toutes catégories d'activités tertiaires concernées, publiques comme privées
  -  • Bâtiment d'une surface supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> exclusivement alloué à un **usage tertiaire**
  -  • Toutes parties d'un bâtiment à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires et dont le cumul 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>



... **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 bâtiments concernés

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



Bureaux

Commerces

Data centers & serveurs

Vente & entretien véhicules...

Hôtellerie - Restauration

Logistique

Sports : gymnase, piscine,...

Culture : salles de spectacles, musées,...

Gare, aéroports, École

Enseignement

Mairie – Salle des fêtes

Établissements de santé

Maison des associations




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

→ Les obligations concernent autant les propriétaires que les preneurs à bail des bâtiments assujettis.





## Un assujettissement large...

- Toutes catégories d'activités tertiaires concernées, publiques comme privées
  -  • 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>



**... 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**

# 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**



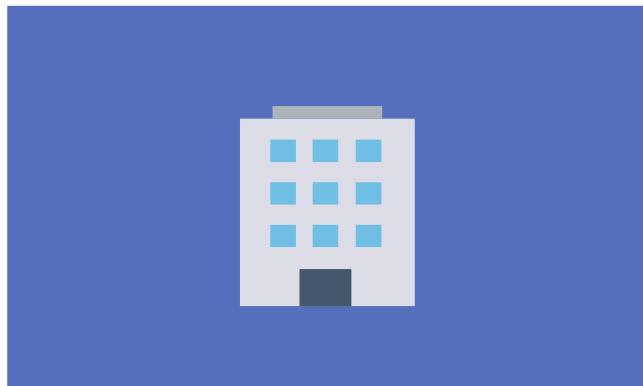
*C'est un terme juridique.*



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

# Trois configurations d'assujettissement possibles

Je (propriétaire, preneur à bail) suis assujetti dans les 3 configurations suivantes :



## CAS DU BÂTIMENT OU PARTIE DE BÂTIMENT

Bâtiments ou parties de bâtiment dont la somme des surfaces tertiaires est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>

*Cas 1a, 1b ou 2*



## CAS DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Bâtiments ou parties de bâtiment situés sur mon unité foncière dont la somme des surfaces tertiaires est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> *Cas 3*



## CAS DU SITE

Bâtiments ou parties de bâtiment de mon site dont la somme des surfaces tertiaires est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> *Cas 3*

# Cas pratique – Activité uniquement tertiaire

## Activité uniquement tertiaire



**Bâtiment A**  
Bureaux

*Parcelle cadastrale 1*

## ANALYSE



Cas d'assujettissement n°1\*  
**Bâtiment**

*\*Cas 1 - Bâtiment hébergeant exclusivement  
des activités tertiaires*

La vérification de l'assujettissement  
se fait à l'échelle du bâtiment.

# Cas pratique – Usages mixtes

## Usages mixtes

**Bâtiment A**  
**Bureaux**  
*+ résidentiel*  
**+ commerces**

*Parcelle cadastrale 1*

## ANALYSE



Cas d'assujettissement n°2\*  
**Bâtiment**

*\*Cas 2 - Partie(s) de bâtiment hébergeant des activités tertiaires – Lot(s)*

La vérification de l'assujettissement se fait à l'échelle du bâtiment sans prendre en compte les locaux résidentiels (sauf si logements de fonction).

# Cas pratique – Plusieurs bâtiments

## ANALYSE



Cas d'assujettissement n°3\*  
**Unité Foncière**

*\*Cas 3 - Ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site*

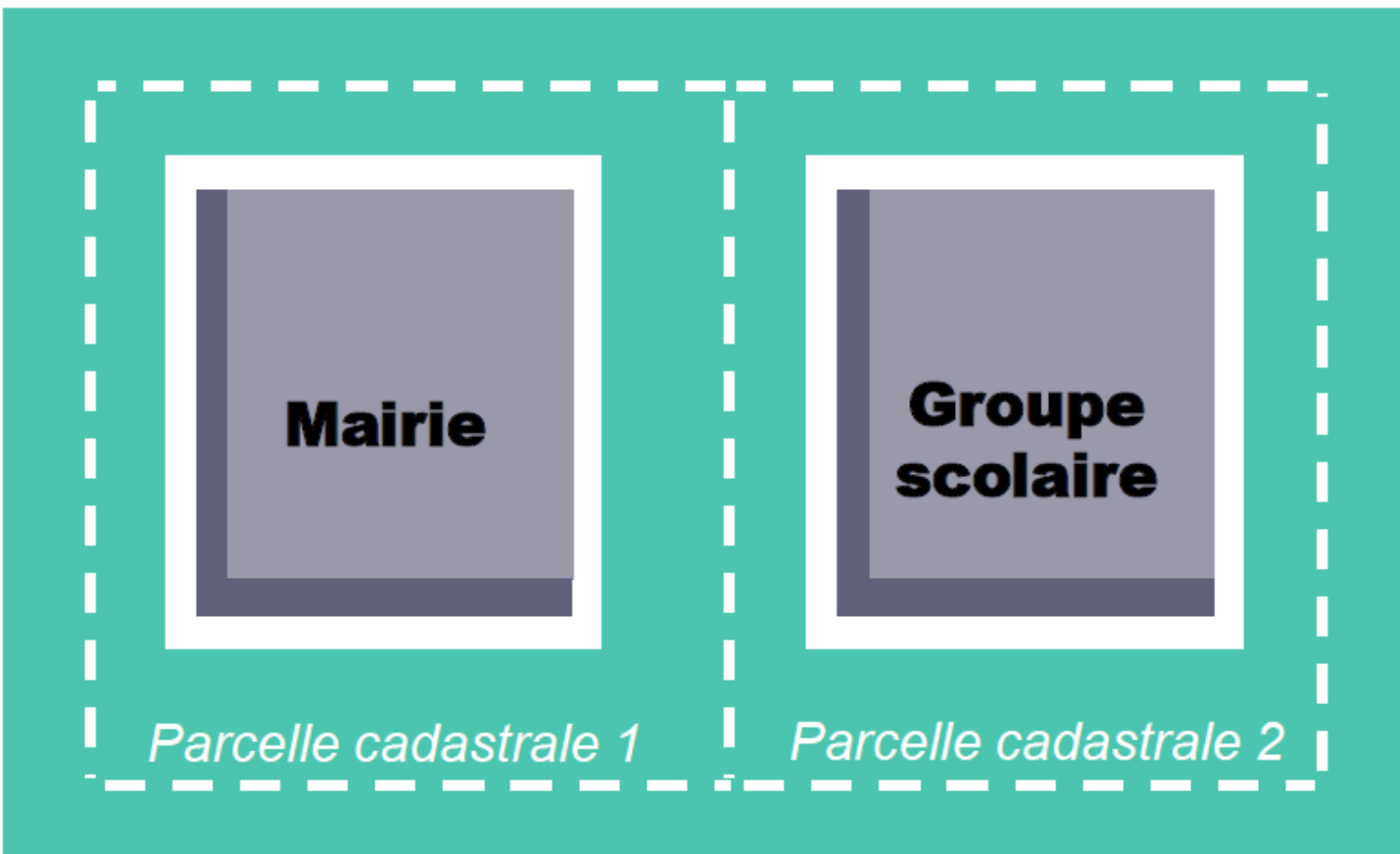
La vérification de l'assujettissement se fait à l'échelle de l'unité foncière et donc de l'ensemble des bâtiments.

**Mairie**

**Groupe scolaire**

*Parcelle cadastrale 1*

# Cas pratique – 2 parcelles jointives



## ANALYSE



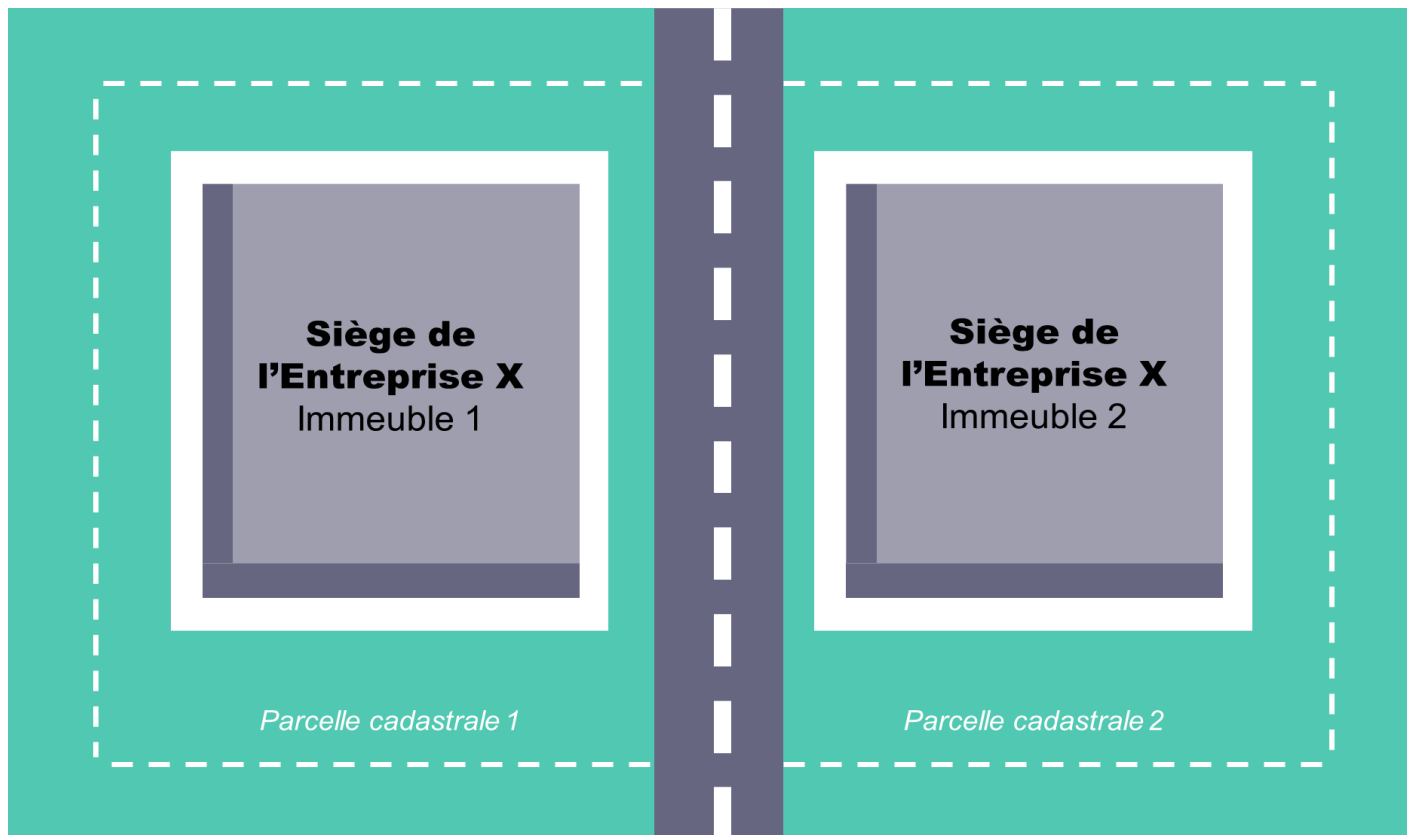
### Cas d'assujettissement n°3\* Unité Foncière

*\*Cas 3 - Ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site*

Deux parcelles contiguës avec le même propriétaire (la commune) qui forment donc une unique unité foncière. La vérification de l'assujettissement se fait à l'échelle de l'unité foncière et donc de l'ensemble des bâtiments.

# Cas pratique – Plusieurs parcelles, lien fonctionnel

## Plusieurs parcelles, lien fonctionnel



## ANALYSE



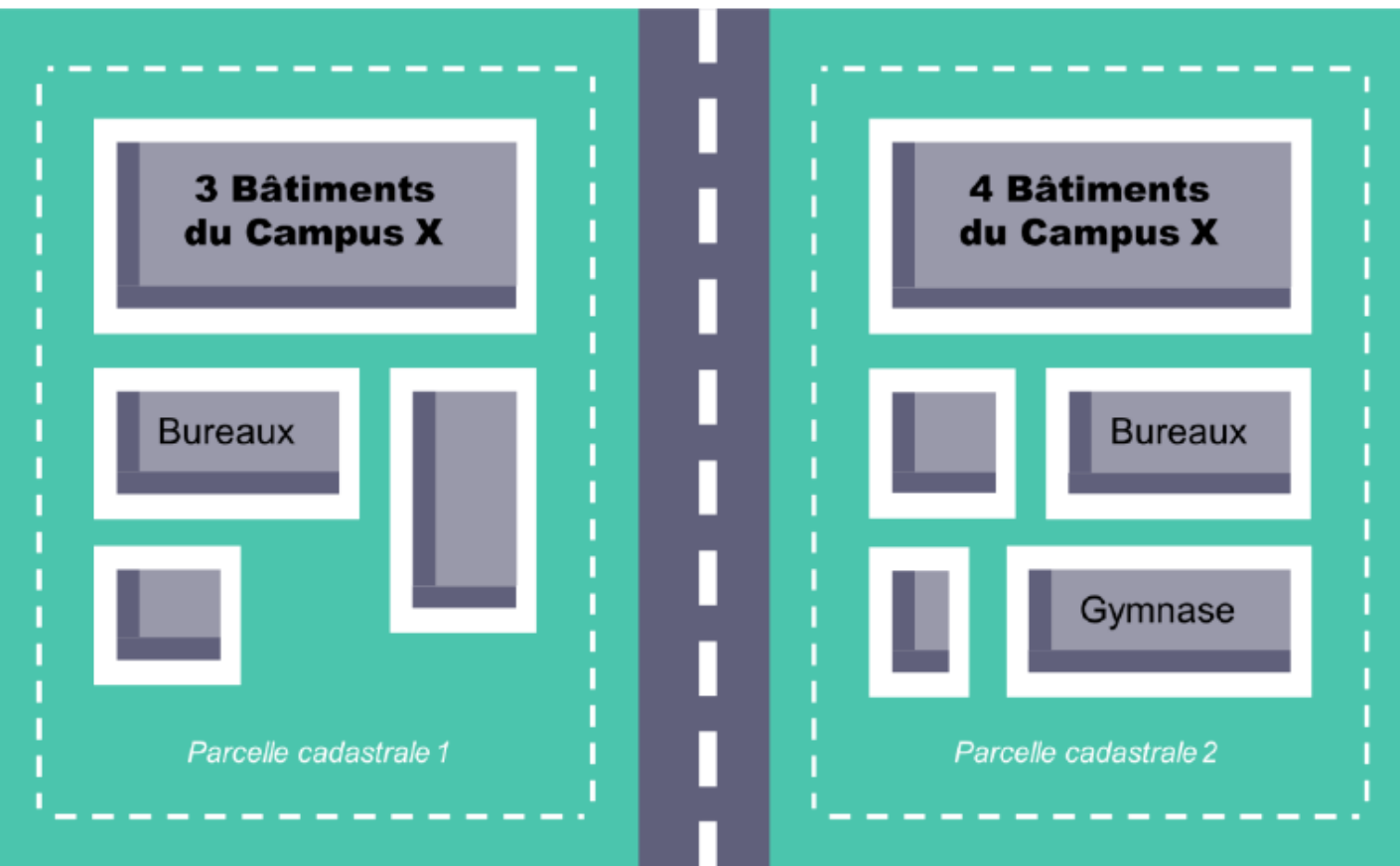
Cas d'assujettissement n°3\*  
**Site**

*\*Cas 3 - Ensemble de bâtiments situés sur  
une même unité foncière ou sur un même site*

Il existe un lien fonctionnel entre les deux bâtiments (le Siège d'une entreprise X).  
La vérification de l'assujettissement se fait à l'échelle de l'ensemble des bâtiments.



# Cas pratique – Ensemble de bâtiments sur un même site et 2 unités foncières



## ANALYSE



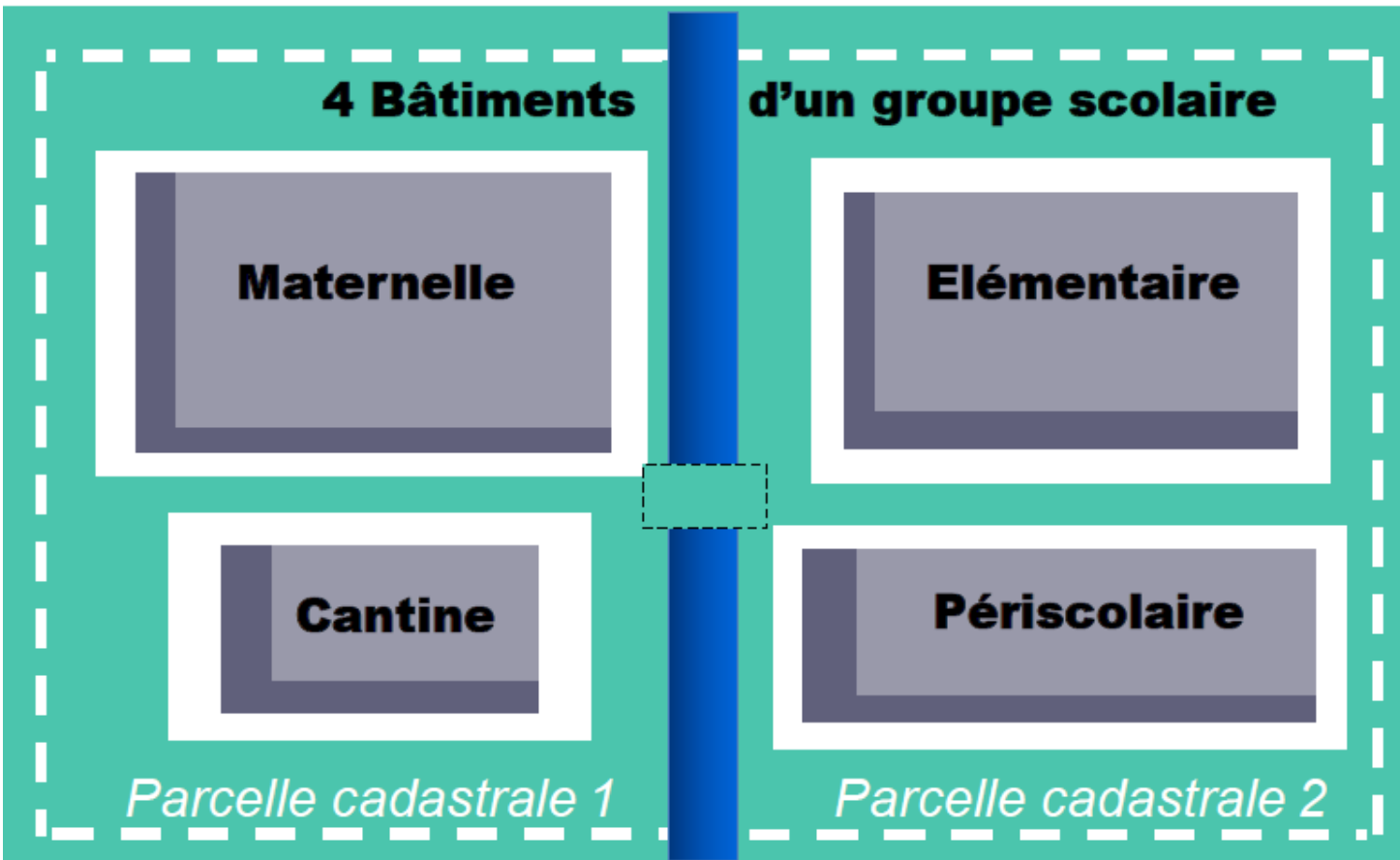
Cas d'assujettissement n°3\*  
**Site**

*\*Cas 3 - Ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site*

1 site composé de 2 unités foncières

La vérification du cumul des surfaces tertiaires se fait à l'échelle du site.

# Cas pratique – Plusieurs bâtiments sur 2 parcelles séparées par un cours d'eau, lien fonctionnel



## ANALYSE

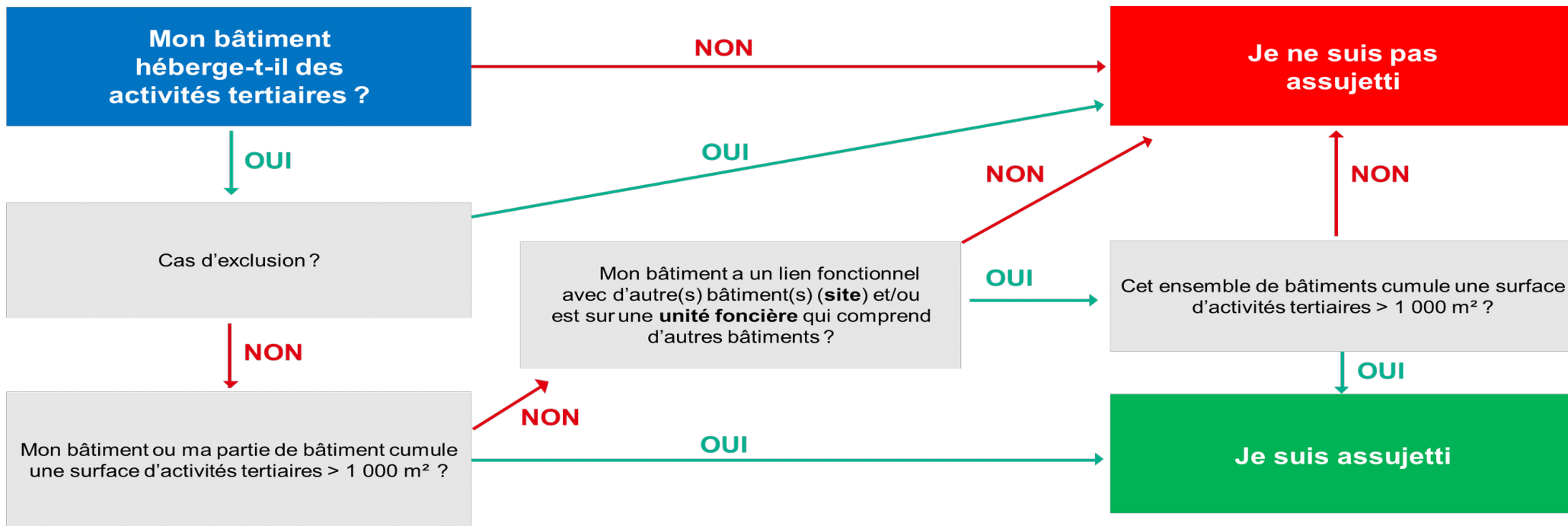


Cas d'assujettissement n°3\*  
**Site**

*\*Cas 3 - Ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site*

Il existe un lien fonctionnel entre les différents bâtiments (établissement d'enseignement). La vérification de l'assujettissement se fait à l'échelle de l'ensemble des bâtiments.

# Schéma mémo-technique



*Le cheminement pour savoir si l'on est assujetti (d'après OPERAT, ressources Atelier n°1)*



# Cas particulier des locaux techniques et stationnement

**Les surfaces des locaux techniques et de stationnement ne sont pas prises en compte pour déterminer l'assujettissement (à l'exception des métiers du stationnement).**

Exemples :

- Un bâtiment hébergeant une surface de bureaux de 800 m<sup>2</sup> et 400 m<sup>2</sup> de surface de stationnement en infrastructure ou en superstructure n'est pas assujetti.
- Un bâtiment hébergeant une surface de bureaux de 1 100 m<sup>2</sup> et 400 m<sup>2</sup> de surface de stationnement en infrastructure ou en superstructure est assujetti, et la surface de consommations énergétiques est de 1 500 m<sup>2</sup>.

# Questions



© Arnaud Bouissou / Terra

# 4. Entité fonctionnelle



# La notion d'entité fonctionnelle

*Etape 1*

**Suis-je  
assujetti ?**



A l'échelle de mon bâtiment ?  
A l'échelle de mon Unité Foncière ?  
A l'échelle de mon Site ?

*Etape 2*

**Quelle est mon entité  
fonctionnelle ?**



Echelon pour lequel je devrai déclarer  
mes données dans OPERAT  
et pour lequel des objectifs sont fixés

**1 Entité Fonctionnelle = 1 « binôme »  
propriétaire / preneur à bail (le cas  
échéant)**



# Définition Entité Fonctionnelle issue du décret

*« Une entité fonctionnelle, une entité correspondant à un établissement au sens de la définition de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), à savoir : une unité de production ou d'activité géographiquement individualisée, exploitée par une entité juridique. La notion d' " unité géographiquement individualisée " se rattache à une localisation géographique précise dans laquelle les activités sont hébergées. Une entité fonctionnelle peut être constituée soit par un local d'activité, soit par un ensemble de locaux d'activités connexes, contenu dans un bâtiment, une partie de bâtiment ou un ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site. L'établissement produit des biens ou des services : ce peut-être un site industriel, un commerce, un hôtel, un restaurant, un établissement d'enseignement, un établissement hospitalier, un établissement culturel, un équipement sportif, etc. »*

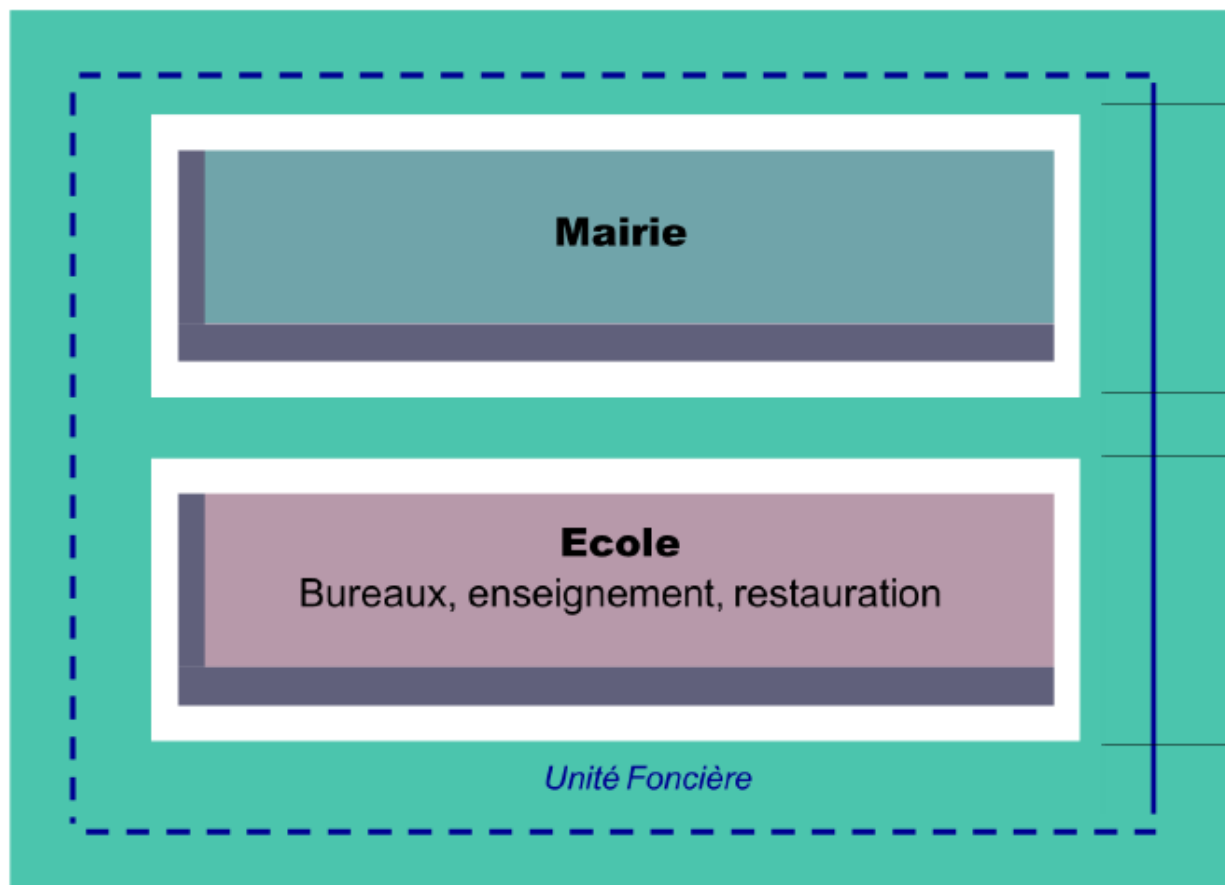
La plupart du temps,  
**1 entreprise occupant des locaux = 1 SIRET = 1 E.F.**



# Entité fonctionnelle

Une unité foncière peut contenir plusieurs entités fonctionnelles :

Exemple pour une commune



## Entité Fonctionnelle A

Binôme propriétaire et utilisateur  
(utilisation = mairie)

**Crelat\***  
**Cabs\*\***

**Plusieurs sous-catégories**  
-> ... m<sup>2</sup> : bureaux standards  
-> ... m<sup>2</sup> : Flex office  
-> ... m<sup>2</sup> : communs

## Entité Fonctionnelle B

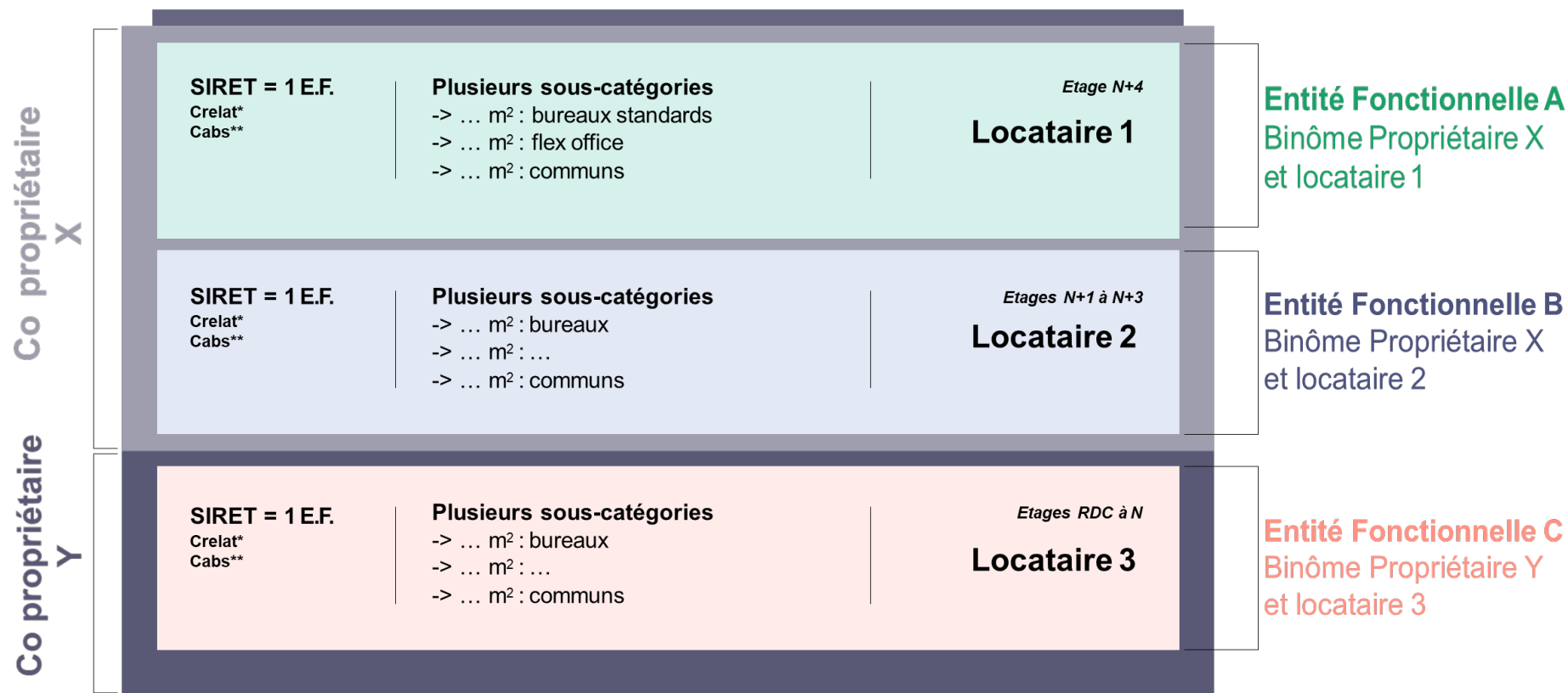
Binôme propriétaire et utilisateur  
(utilisation = école)

**Crelat\***  
**Cabs\*\***

**Plusieurs sous-catégories**  
-> ... m<sup>2</sup> : bureaux standards  
-> ... m<sup>2</sup> : élémentaire  
-> ... m<sup>2</sup> : communs

# Entité fonctionnelle

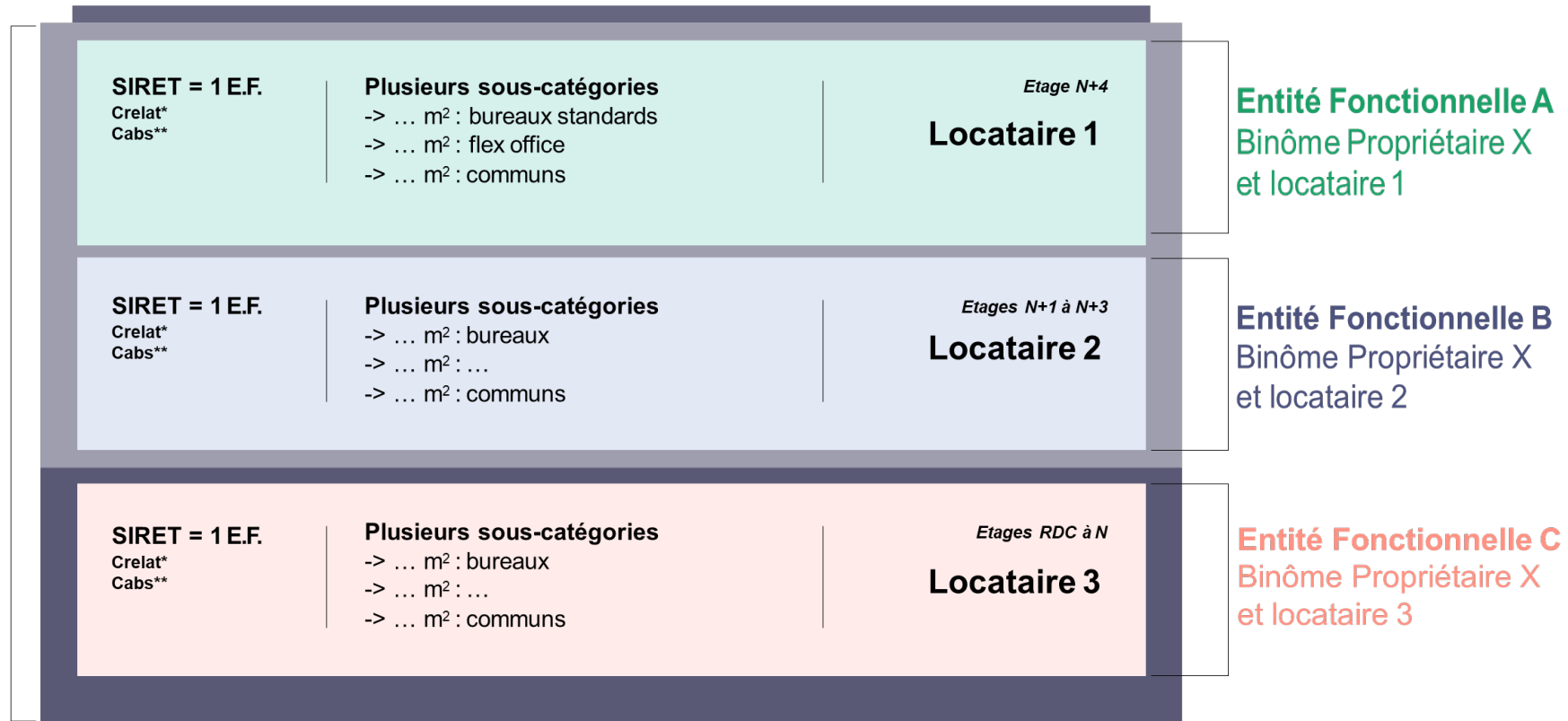
**Un bâtiment peut contenir plusieurs entités fonctionnelles :**  
Exemple d'un immeuble de bureaux en copropriété



# Entité fonctionnelle

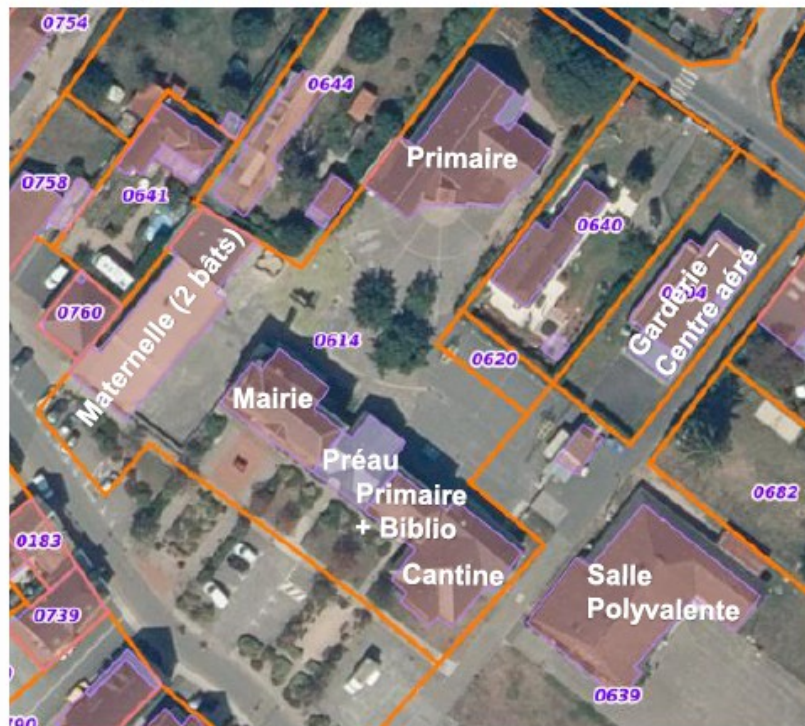
Un bâtiment peut contenir plusieurs entités fonctionnelles :  
Exemple d'un immeuble de bureaux en mono propriété

Co propriétaire du bâtiment = X



# Entité fonctionnelle

**Les fonctionnalités : Cas d'une Mairie, d'un groupe scolaire et sa cantine, une bibliothèque et une salle polyvalente**



Ensemble des établissements = unité foncière (parcelles contiguës) →

Tous assujettis

Ils présentent des fonctionnalités différentes et des plages de fonctionnement très différentes.

Au niveau des déclarations, il serait pertinent de créer des entités fonctionnelles cohérentes :

- Mairie (Bureaux)
- Groupe scolaire + Cantine
- Garderie – Centre-aéré (selon mode de fonctionnement)
- Bibliothèque
- Salle polyvalente

**Il convient de déclarer au niveau de chaque entité fonctionnelle**

# Une notion d'entité fonctionnelle afin de responsabiliser chacun des exploitants

*Le dispositif Eco Energie  
Tertiaire s'appuie sur une approche  
à l'entité fonctionnelle afin  
de responsabiliser individuellement  
chacun des exploitants  
(propriétaire occupant, preneur  
à bail ou occupant).*

C'est donc à l'échelle de chaque entité fonctionnelle que sont effectués :

- La déclaration de la consommation de référence,
- Le renseignement des sous-catégories concernées, l'identification des surfaces et le renseignement des indicateurs d'intensité d'usage correspondants,
- **La détermination des 2 objectifs** (en valeur relative et en valeur absolue) par la plateforme OPERAT sur la base des données collectées,
- L'établissement de l'attestation annuelle,
- La notation Eco Energie Tertiaire.



# Cas particulier des locaux vacants

## Cas des locaux au début du dispositif (2020-2021)

- **Si le local était vacant en 2020** : Il n'y a pas de déclaration au titre de 2020.
- **S'il existe une exploitation 2021** : Déclaration des consommations de l'année 2021 et celles de l'année 2020 si c'est le même exploitant.
- **Si Exploitant 2021 ≠ Exploitant 2020** :
  - Exploitant 2021 déclare sur Operat
  - Exploitant 2020, on le laisse tranquille

**A retenir : celui qui déclare sur OPERAT en 2022, ses consommations pour l'année 2021 est considéré comme le primo-assujetti.**

### **Extrait FAQ A13 :**

*Les locaux tertiaires vacants, à l'entrée opérationnelle du dispositif sont à considérer d'un point de vue juridique comme non assujettis.*

*Dès lors, lorsque ces locaux seront de nouveaux exploités, leur exploitant aura donc une qualité de primo-assujetti.*

# Questions



## 5. Des objectifs progressifs



© Arnaud Bouissou / Terra





# Des objectifs progressifs jusqu'à 2050

Réduire progressivement la consommation énergétique du bâtiment de :

Crelat

40% en  
2030

50% en  
2040

60% en  
2050

- par rapport à une **année de référence** qui ne peut être antérieure à 2010 (12 mois glissant entre 2010 et 2019)

- mesurée en **énergie finale**, tout usage confondu (consommation disponible sur la facture)

Cabs

**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).*

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



# Identifier sa consommation énergétique de référence (Cref)

La consommation énergétique de référence est **une consommation réelle** se rapportant à 12 mois consécutifs et affectée à une « année de référence ».

Elle est spécifique (donnée individuelle) à chaque EFA (Cf. Multi-occupation)

La consommation de référence **Créf** est celle du primo-assujetti.

**Sur OPERAT** lorsque l'ensemble des Valeurs Absolues seront disponibles (Arrêté VA III) :

- Il y aura la possibilité de tester l'effet de l'ajustement sur différentes années entre 2010 et 2020 avant de valider sa déclaration.
- Une fois la validation effectuée ➡ Possibilité d'invoquer le « droit à l'erreur »

Le cadre du droit à l'erreur \* : 1 seule fois (principe réglementaire)

- Pour ceux qui avait une activité avant 2020 : **Créf** est comprise entre 2010 et 2020.
- Pour les autres, dont l'activité a débuté au cours de l'année 2019, en 2020 ou après en 2020 ou après :

**Créf** (Cf. art 3 arrêté) est par défaut la première année pleine d'exploitation.

A ce jour pour un grand nombre d'activité cela ne pourra être que 2022 (sous toute réserve des évènements).

---

\* *Le droit à l'erreur n'a pas d'échéance*

# La création de la situation de référence

## Données saisies par les assujettis

*Consommations sur 12 mois glissants via factures ou compteurs entre 2010 et 2019*

*+ Indicateurs d'intensité d'usage correspondants*



Météo



OPERAT

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



Modulations



C relatif  
C abs



# Des objectifs progressifs jusqu'à 2050

Réduire progressivement la consommation énergétique du bâtiment de :

Crelat

**40%** en  
2030

**50%** en  
2040

**60%** en  
2050

- par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à 2010 (12 mois glissant entre 2010 et 2019)

- mesurée en **énergie finale**, tout usage confondu (consommation disponible sur la facture)

Cabs

**OU**

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

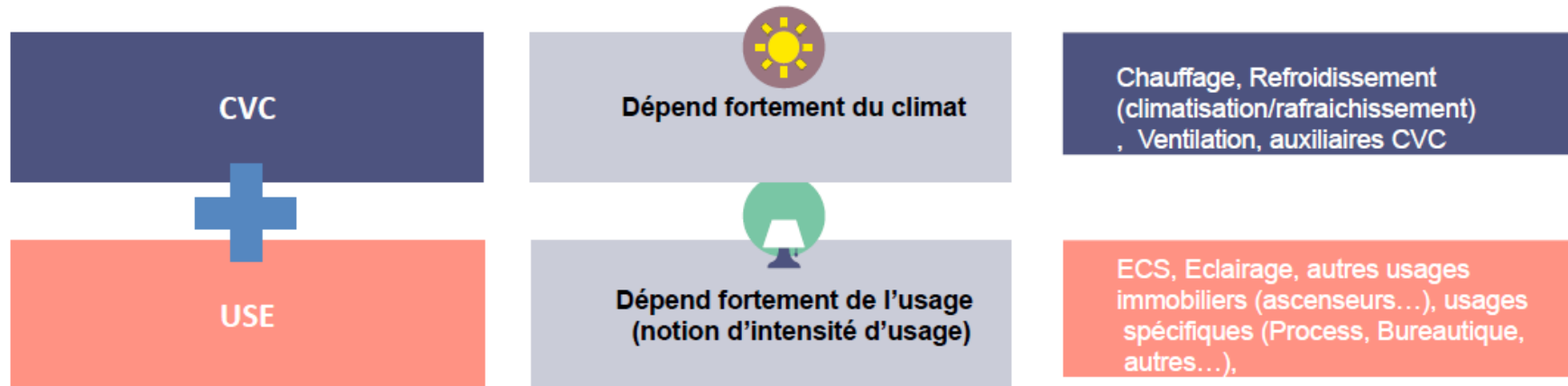
**Valeur absolue** fixée pour chaque décennie en fonction de la catégorie du bâtiment et des meilleures techniques disponibles (arrêté).

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

# Comprendre la notion de valeurs absolue (Cabs)

- Valeurs fixées dans les arrêtés « valeur absolue »  
→ valeur maximale de consommation en kWh/m<sup>2</sup>/an.
- Données pour **chaque décennie**  
→ sur la base des **meilleures pratiques** et des **meilleures techniques disponibles**
- Deux composantes : CVC et USE.

## Notion de CVC / USE, exemple pour les bureaux



Si l'utilisateur ne saisit pas ses indicateurs d'intensité d'usage, les valeurs prises par défaut par OPERAT correspondent aux indicateurs « étalon ».

# Identifier les catégories et sous-catégories

## Cas A – Catégorie « Bureaux – Services Publics - Banque » 2 à 4 sous-catégories

ID référentiel	Catégories et sous-catégories	
<b>CAP04</b>	<b>Bureaux - Services Publics - Banque</b>	
SCAP04-00	Bureaux - Valeur par défaut	
SCAP04-01	Bureaux - Bureaux standards	X
SCAP04-02	Bureaux - Open Space	
SCAP04-03	Bureaux - Flex Office	X
SCAP04-04	Bureaux - Espace Co-Working	
SCAP04-05	Bureaux - Salle Haute Intensité – Salle de marché	
SCAP04-06	Bureaux - Salle Haute Intensité – Centre d'appel	
SCAP04-07	Bureaux - Zone Accueil Public	
SCAP04-08	Bureaux - Grande salle de réunion - Auditorium - Amphithéâtre (à partir de 30 places)	X
SCAP04-09	Bureaux - Zone archive sans contrainte hygrothermique	X
SCAP04-10	Bureaux - Centre Documentaire	
SCAP04-11	Bureaux - Autres activités de services	
SCAP04-12	Banque - Zone guichets accueil personnalisé	
SCAP04-13	Banque - Zone guichets automatiques	

Nous évoquerons par la suite le sujet de la « sous-catégorie par défaut »

X accessoirement

X accessoirement



# Identifier les catégories et sous-catégories

Constat : Dans la majorité des cas vous ne disposez pas des surfaces de chacune des zones fonctionnelles (sous-catégories) constituant votre EFA selon la segmentation définie dans le cadre de la concertation.

Il convient d'**adopter une approche pragmatique par étapes**.

1. Sélectionner vos sous-catégories (niveau auquel la déclaration des surfaces est effectuée)
  - Identifier les sous-catégories qui vous concerne dans votre catégorie d'activité
  - Il est possible de sélectionner d'autres sous catégories que celles appartenant à votre catégorie principale (stationnement, restauration collective, accueil petite enfance...).
  
2. Répartir votre surface totale entre les sous-catégories soit :
  - a) De façon précise sur la base de données disponibles (surfaces métrées ou indiquées sur vos contrats de bail)
  - b) De façon approximative dans un premier temps (fin 2022) et plus précise dans un second temps (années ultérieures dans le cadre de l'adaptation / modulation volume d'activité\*)
  - c) Possibilité de recourir à une sous-catégorie par défaut

---

\* *Ce n'est pas dans le cadre du droit à l'erreur*



# Une « sous-catégorie par défaut »

## Son principe

Sélectionner cette seule sous-catégorie en l'associant à la surface totale de l'établissement assujetti.

**Exemple :** Bureaux (par défaut), Justice-Tribunaux (par défaut), Sports (par défaut), Spectacles vivants (par défaut), Logistique (par défaut)...

## Particularités de cette sous-catégorie par défaut :

- Recourir à cette sous-catégorie simplifie le travail de renseignement des surfaces associées à ses bâtiments (une seule catégorie correspondant à l'activité principale de l'établissement).
- L'objectif associé à cette sous-catégorie sera particulièrement exigeant afin de donner une ambition suffisante à toutes les catégories assujetties.
- Il reste donc recommandé de décrire plus précisément les surfaces de ses bâtiments afin de bénéficier d'un objectif plus précis.



# Questions



© Arnaud Bouissou / Terra

## 6. Mutualisation et Modulation



© Arnaud Bouissou / Terra



# NOTION DE MUTUALISATION DES RÉSULTATS

## Mutualisation à l'échelle d'un patrimoine

- **Notion de « solidarité » entre les structures adhérentes, à l'échelle du groupe de structure.**
- **Exemples de groupes de structure :**
  - Un ensemble de SIRET
  - Un ensemble d'entités fonctionnelles dans un même bâtiment



*Une E.F. ne peut pas faire partie de plusieurs groupes de structure.*

# Notion de mutualisation des résultats

Un groupe de structure (groupement d'E.F.) a la possibilité de mutualiser ses résultats

- Les assujettis peuvent mutualiser les résultats à l'échelle de tout ou partie de leur patrimoine soumis à obligation.
- Les E.F. concernées doivent être d'accord.

**1 Patrimoine**  
**=**  
**Possibilité**  
**de mutualisation**  
**des résultats**

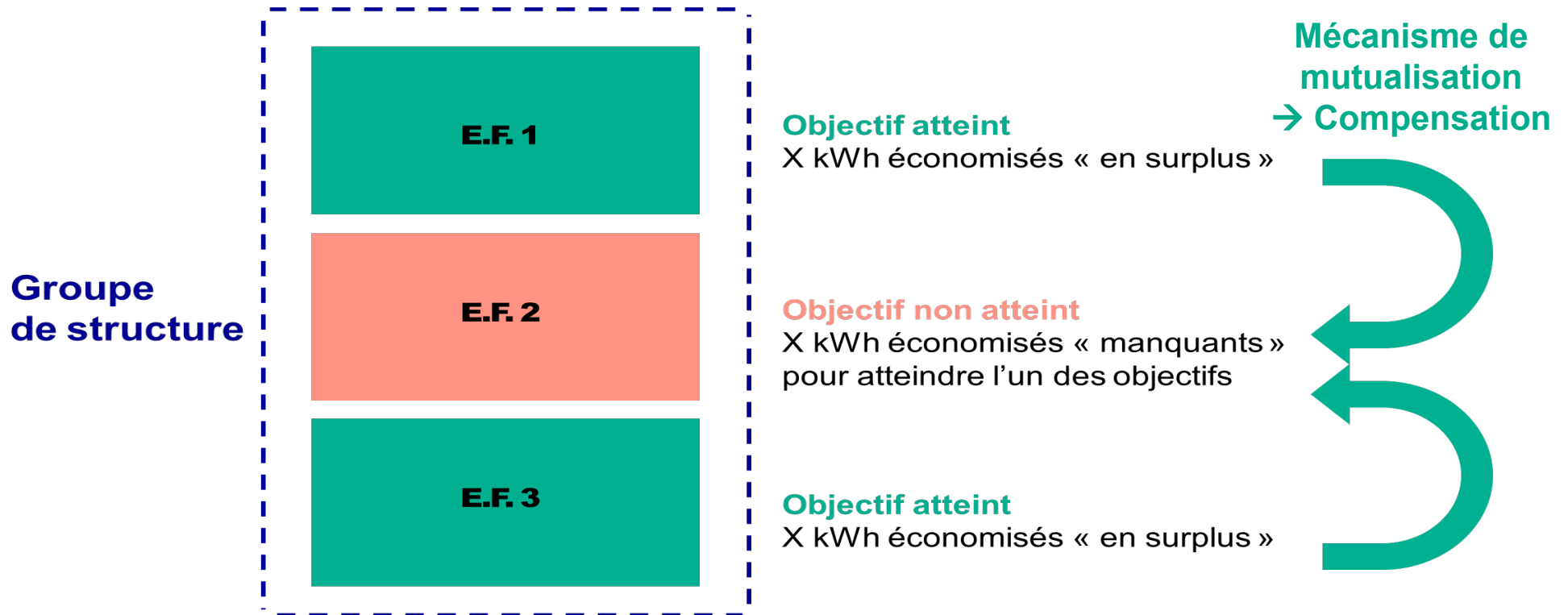
**Plusieurs entités**  
**fonctionnelles**

## Quelques exemples :

- A l'échelle d'un bâtiment
- A l'échelle de plusieurs bâtiments
- A l'échelle de plusieurs parties de bâtiments
- ...

# Notion de mutualisation des résultats

Une notion de solidarité au niveau du groupe de structure



18/02/2022

Webinaire « Eco énergie tertiaire » : identifier  
son patrimoine assujéti



# Possibilité de modulation des objectifs, en cas de :

- Contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales
  - **Dossier technique** à réaliser quand on le souhaite
  
- Disproportion économique
  - **Dossier technique** à réaliser au plus tard 5 ans après la première saisie sur OPERAT soit **au plus tard au 30 septembre 2027**
  
- Changement d'activité, évolution du volume d'activité
  - **Automatique** : Renseignement des indicateurs d'intensité d'usage sur OPERAT

# Modulation – Dossier technique

## Dossier technique (contrainte technique/architecturale/patrimoniale et/ou disproportion économique)

- Sous la responsabilité du propriétaire et, le cas échéant, du preneur à bail
- Il comprend dans tous les cas :

1/ Une étude énergétique et environnementale sur les actions d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment et de réduction de ses consommations énergétiques des émissions de GES correspondantes

2/ Une étude énergétique sur les actions visant à réduire les consommations des équipements liés aux usages spécifiques

3/ L'identification des actions portant sur l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants

4/ Un programme d'actions sur l'ensemble des leviers d'action permettant d'atteindre l'objectif avec identification des responsabilités (propriétaire/preneur à bail)





# Modulation – Dossier technique

## Dossier technique (contraintes bâti et/ou coûts disproportionnés)

- Compétences requises pour les études énergétiques :
  - **Prestataire externe ou interne reconnu compétent pour réaliser une étude énergétique** → titulaire du signe de qualité dans le domaine du bâtiment prévu par l'arrêté du 24 novembre 2014 relatif à l'audit énergétique (code de l'énergie)
  - **Bureau d'étude ou ingénieur conseil**
  - **Architecte** au sens de l'article 2 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977, cabinet d'architecture ou agréé en architecture

### Un fichier récapitulatif\* accompagne le dossier :

- Un tableau standardisé au format CSV récapitule de façon synthétique les principaux éléments justificatifs de modulation des objectifs ou de non atteinte des objectifs
- Ce fichier est versé sur la plateforme de recueil et de suivi

→ analyses statistiques sur les modulations

→ préparation d'actions de contrôle



*\* Sur la base des éléments figurant dans le fichier récapitulatif déposé sur la plateforme, une requête automatique de vérification sera effectuée.*





# Modulation – Dossier technique

## En raison des contraintes techniques sur le bâti :

- Risque de pathologie du bâti
- Modifications non conformes aux servitudes relatives au droit des sols, au droit de propriété, à la sécurité des biens et des personnes ou à l'aspect des façades et à leur implantation

→ Fournir une **note technique spécifique** justifiant la modulation des objectifs en fonction de contraintes techniques



# Modulation – Dossier technique

## En raison des contraintes architecturales ou patrimoniales :

Modifications en contradiction avec la protection du patrimoine :

- les monuments historiques et leurs abords, les sites patrimoniaux remarquables
- les sites inscrits ou classés, bâtiment ayant reçu un label patrimoine
- l'aspect extérieur des constructions, l'alignement sur la voirie, la distance minimale par rapport à la limite séparative

→ Fournir l'avis circonstancié relatif aux contraintes architecturales ou patrimoniales

- si monuments historiques classés :
  - architecte en chef des monuments historiques
  - architecte spécialisé « architecture et patrimoine »
- si monuments historiques inscrits, sites patrimoniaux remarquables, abords sites inscrits ou classés, bâtiment ayant reçu un label patrimoine
  - architecte





# Modulation – Dossier technique

En raison des coûts « manifestement disproportionnés par rapport aux bénéfices attendus » :

Mise en œuvre sur la base d'une argumentation technique et financière

→ Fournir une note de calcul des temps de retour brut (\*) sur investissement du programme d'actions d'amélioration de la performance énergétique et environnementale des bâtiments

- 30 ans ou plus pour les actions portant sur leur enveloppe
- 15 ans ou plus pour les travaux de renouvellement des équipements
- 6 ans ou plus pour les actions d'optimisation et d'exploitation des systèmes

(\*) coût global des actions, déduction faite des aides financières perceptibles  
*Arrêté art. 11 : « Le calcul du temps de retour brut sur investissement de chacun des leviers d'actions est effectué indépendamment de l'engagement des autres leviers d'actions »*

Lorsque le temps de retour brut sur investissement de l'un des leviers d'action est supérieur aux seuils susvisés, une optimisation de la répartition du coût global des actions et des gains énergétiques doit être recherchée entre chacun des trois leviers d'actions mentionnés.

# 7. Les leviers d'action possibles



© Arnaud Bouissou / Terra



# 5 leviers d'actions pour atteindre les objectifs

Ces actions ne nécessitent pas toutes de gros investissements financiers, mais toutes contribuent à réduire votre facture énergétique :

1. **améliorer** la performance énergétique du bâtiment via des travaux sur l'enveloppe du bâti (isolation, menuiserie, protection solaire...) ;
2. **installer** des équipements performants (chauffage, eau chaude, éclairage, refroidissement, procédés...) et des dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements ;
3. **optimiser** l'exploitation des équipements (contrat d'exploitation avec objectif de résultat, suivi attentif de la gestion active des équipements...) ;
4. **adapter** les locaux à un usage économe en énergie (adaptation de l'éclairage au poste de travail, extinction automatique de l'éclairage et des postes après fermeture...) et **inciter** les occupants à adopter un comportement écoresponsable (réduction du stockage des données informatiques, extinction des équipements...).

## 8. Récapitulons



© Arnaud Bouissou / Terra

# Focus sur le décret tertiaire

## La mise en œuvre d'éco énergie tertiaire

**La notation éco énergie tertiaire**  
Délivrée par la plateforme après chaque reporting annuel, elle permet de suivre et mettre en valeur vos progrès



**JE PRENDS CONNAISSANCE DU CADRE GÉNÉRAL**

Je m'informe sur le site de la plateforme OPERAT

**J'IDENTIFIE MON PATRIMOINE CONCERNÉ**

**JE RECUEILLE LES DONNÉES ESSENTIELLES**

J'identifie mes compteurs, je collecte les données de consommations

**JE M'IDENTIFIE SUR OPERAT**

Je renseigne mes données par bâtiment et leurs consommations énergétiques

**J'ÉLABORE UN PLAN D'ACTION EN AGISSANT SUR LES 5 LEVIERS**

- Performance énergétique des bâtiments,
- Equipements performants et dispositifs de contrôle et de gestion active des équipements,
- Modalité d'exploitation des équipements,
- Adaptation des locaux à un usage économe en énergie,
- Comportement des occupants

**JE MODULE MES OBJECTIFS EN FONCTION DES CONTRAINTES**

Économiques, architecturales, techniques

**J'AVANCE PAS À PAS ET JE SUIS MES RÉSULTATS**

Je reporte chaque année mes consommations d'énergie et j'adapte mes actions à l'évolution de mes bâtiments et de leurs usages.

Je m'appuie sur des retours d'expérience.

Mes attestations annuelles me permettent de suivre mes progrès.

**Avançons ensemble dans la  
transition énergétique**

**Merci de votre attention**

**Questions**



© Arnaud Bouissou / Terra