

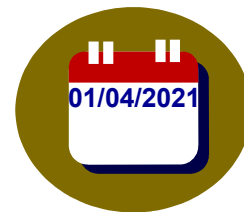


GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DISPOSITIF ÉCO ÉNERGIE TERTIAIRE

Informations actualisées au



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 m² de bâtiments
tertiaires en France



1/3

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



Objectif du dispositif Eco énergie tertiaire



Diminuer la consommation énergétique du parc tertiaire

Outil ambitieux d'accompagnement de la transition écologique

Dispositif évolutif qui se construit progressivement dans le temps



LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE pour la
CROISSANCE VERTE

#LoiElan
Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

Loi du 23 novembre 2018

Décret du 23 juillet 2019 → « Décret tertiaire »

Arrêté du 10 avril 2020 → « Arrêté méthode »

Arrêté modificatif du 24 novembre 2020 → « Arrêté valeurs 1 » pour la métropole

A paraître : arrêté valeurs 2 pour la métropole + arrêté valeurs 3 pour l'Outre-mer

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)**
- **Secondaire (transformation des ressources naturelles)**

Surface de plancher

Article R111-22 du Code de l'urbanisme créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Pour aller plus loin :

http://circulaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2012/02/cir_34719.pdf <https://www.formulaires.service-public.fr/gf/getAnnexe.do?cerfaAnnexe=13409-1&cerfaFormulaire=13703>



Un assujettissement large...

- Bâtiments **existants** (au 24 novembre 2018) → **Evolution possible ?**

- Seuil de **1000 m²** :



- Bâtiment d'une surface supérieure ou égale à 1 000 m² 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 m²



- 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 m²

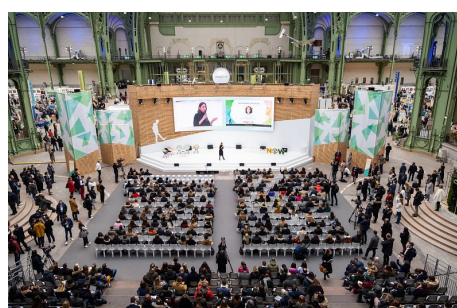
- Toute catégorie d'activité tertiaire concernée, public comme privé



... 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. L'assujettissement n'est **pas lié à la notion de bâtiment chauffé** ou non mais à l'activité tertiaire qui y est hébergée.

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

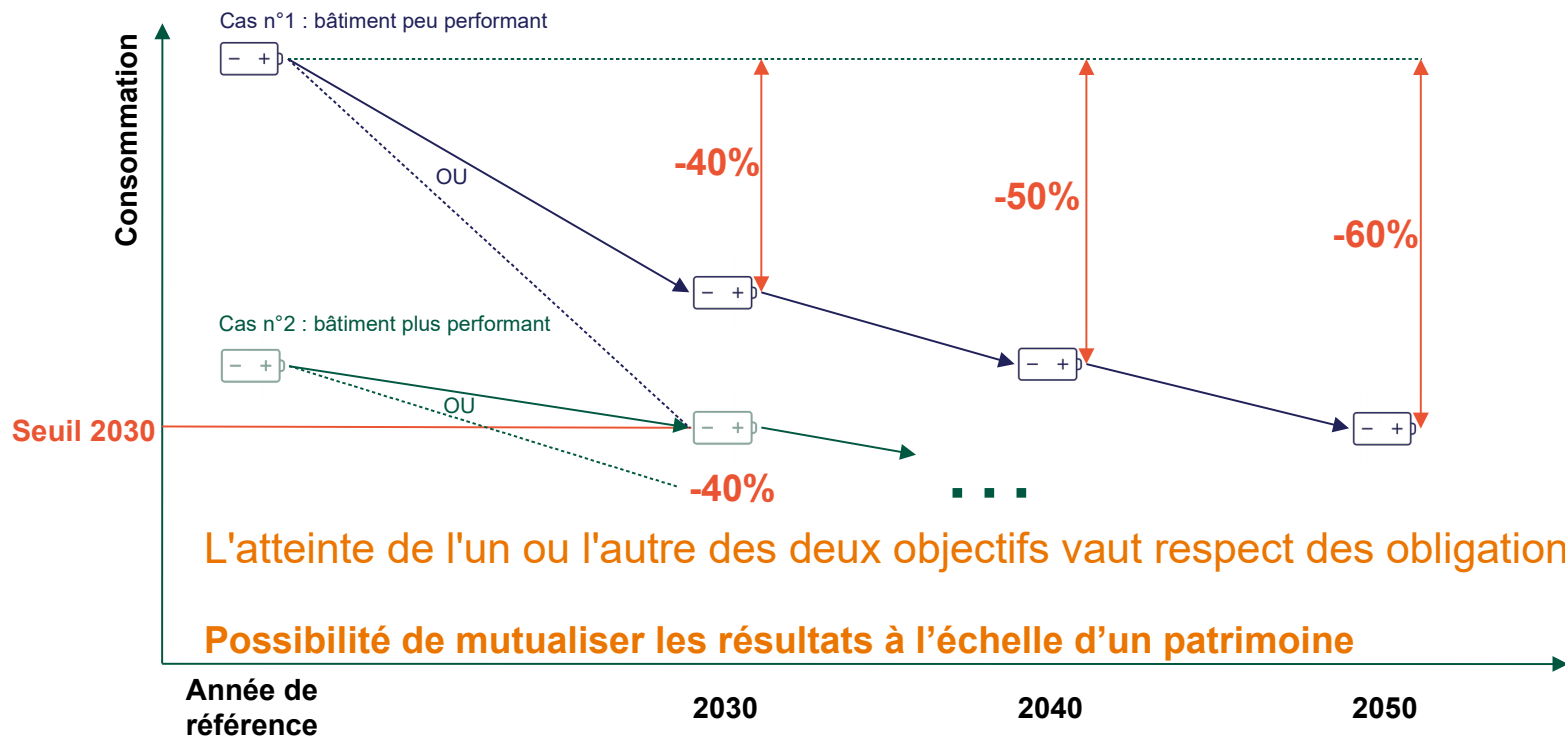
Atteindre par décennie une **consommation d'énergie seuil**, définie en fonction de la catégorie du bâtiment.

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

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

Illustration des 2 orientations possibles :

Locaux assujettis de la même catégorie



Situation de référence

- Consommation énergétique à choisir entre 2010 et 2020, représentant une **année pleine d'exploitation de 12 mois consécutifs**, mesurée à partir de factures ou équivalent ou affectée par répartition
- Pour les entités fonctionnelles qui comprennent une activité relevant du tertiaire assujetti et d'autres activités ne relevant pas du secteur tertiaire assujetti, possibilité de reconstituer la consommation énergétique de référence (article 3 arrêté méthode)
- Facteurs de modulation : indicateurs d'intensité d'usage en fonction du volume d'activité
- **Dispositions spéciales pour 2020**
 - **Déclaration possible de l'année de référence jusqu'au 30 septembre 2022**
 - **Si activité débutée moins d'un an avant le 1er janvier 2020, possibilité de choisir une première année pleine d'exploitation allant jusqu'au 31 mai 2022**

Valeur absolue

- Deux composantes pour déterminer la consommation absolue : **Cabs = CVC + USE**
 - CVC : fonction de la zone géographique et de l'altitude
 - USE : valeur étalon à moduler en fonction d'indicateurs d'intensité d'usage
- Cabs totale = Σ Cabs par catégorie d'usage (liste des catégories d'usage en cours de parution)

« Sous-catégorie "Bureaux Standards" (cloisonnés – attribués)
(NAF : Section N – Activités de service administratif et de soutien – code 82.11Z)

| Composante CVC en kWh/m ² /an | Zones Géographiques | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|-----|-----|-----|-----------------------------|--------------|-----|------------------------|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--|
| | H1a | H1b | H1c | H2a | H2b | H2c | H2d | H3 | Guyane | Guadeloupe | Martinique | Mayotte | Réunion | |
| Altitude < 400 m Référence 100 m | 57 | 66 | 62 | 57 | 50 | 56 | 63 | 40 | Définie par arrêté | Définie par arrêté | Définie par arrêté | Définie par arrêté | Définie par arrêté | |
| Altitude 400 à 800 m Référence 500 m | 68 | 77 | 71 | | 61 | 64 | 66 | 44 | Définie par arrêté | Définie par arrêté | Définie par arrêté | | Définie par arrêté | |
| Altitude 800 à 1200 m Référence 900 m | | 90 | 81 | | | 75 | 68 | 54 | | | Définie par arrêté | | Définie par arrêté | |
| Altitude 1200 m -1600m Référence 1400 m | | 125 | 115 | | | 109 | 99 | 84 | | | | | Définie par arrêté | |
| Altitude > 1600m Référence 1700 m | | | 133 | | | 117 | 107 | 92 | | | | | | |
| Composante USE | | | | | | USE étalon = | 50 | kWh/m ² /an | | | | | | |
| Type d'indicateur d'intensité d'usage | Indicateur d'intensité d'usage à renseigner par l'assujetti Valeur de référence associée à la USE étalon | | | | | | | | Indicateur d'intensité d'usage étalon | | | | | |
| Indicateurs d'intensité d'usage temporels | Amplitude horaire annuelle (h ouvrées/an) Nb_h ouvrées | | | | | | | 3 120 | Densité Temporelle étalon (h ouvrées/an) DT_étalon | | 3 120 | | | |
| Indicateurs d'intensité d'usage surfaciques | Surface Plancher / poste de travail ou Surface Utile Brute (m ² /poste) Surf_poste | | | 18 | Taux d'occupation (%) T_occ | | | 70 | Surface / Poste étalon (m ² /poste) Surf_étalon | | 18 | | | |
| Formule de modulation en fonction du volume d'activité | USE modulé (kWh/m ² /an) = USE étalon x [0,05 + 0,95 x (T_occ / T_occ_étalon)] x (Surf_étalon / Surf_poste) x (Nb_h ouvrées / DT_étalon) + 0,28 (Nb_h ouvrées - DT_étalon) / DT_étalon | | | | | | | | | | | | | |

Nota : DT_étalon à 3 120 h ouvrées/an correspond à 52 semaines ouvrées x 5 jours ouvrés x 12 h amplitude quotidienne

Nb_h ouvrées serait à 2 880 h ouvrées/an pour 48 semaines ouvrées x 5 jours ouvrés x 12 h amplitude quotidienne (fermetures 4 semaines congés)

0,28 (Nb_h ouvrées - DT_étalon) / DT_étalon correspond à l'impact indirect sur la composante CVC du nombre d'heure ouvrées réelles par rapport à la densité temporelle étalon

Leviers d'actions disponibles

- Performance **énergétique des bâtiments**
- Installation **d'équipements performants** et de dispositifs de contrôle, et **gestion active** de ces équipements
- Modalités d'**exploitation** des équipements
- **Adaptation des locaux** à un usage économe en énergie et comportement des **occupants**

»» **Plusieurs approches complémentaires**

Possibilité de modulation des objectifs

I. Contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales



Dossier technique

II. Changement d'activité, évolution du volume d'activité



Automatique : Renseignement des indicateurs d'intensité d'usage sur OPERAT

III. Disproportion économique



Dossier technique



Déclaration 5 ans maximum après la 1^{ère} échéance de remontée de consommations de chaque décennie → 30/09/2026 (30/09/2037 – 30/09/2047)

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

»» Cf. présentation suivante de l'ADEME pour les fonctionnalités d'OPERAT

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

Dispositif de contrôle et de sanction

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

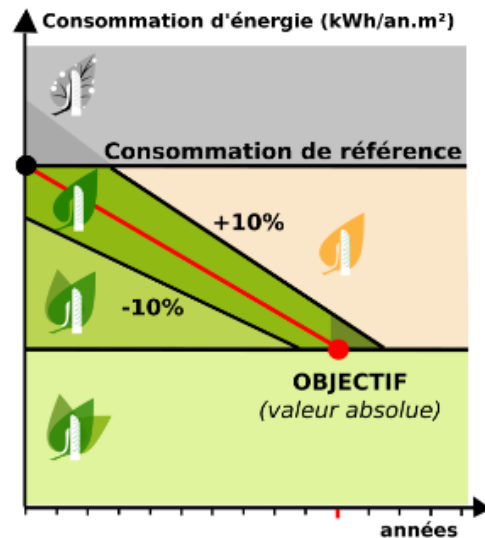


Double obligation réglementaire :

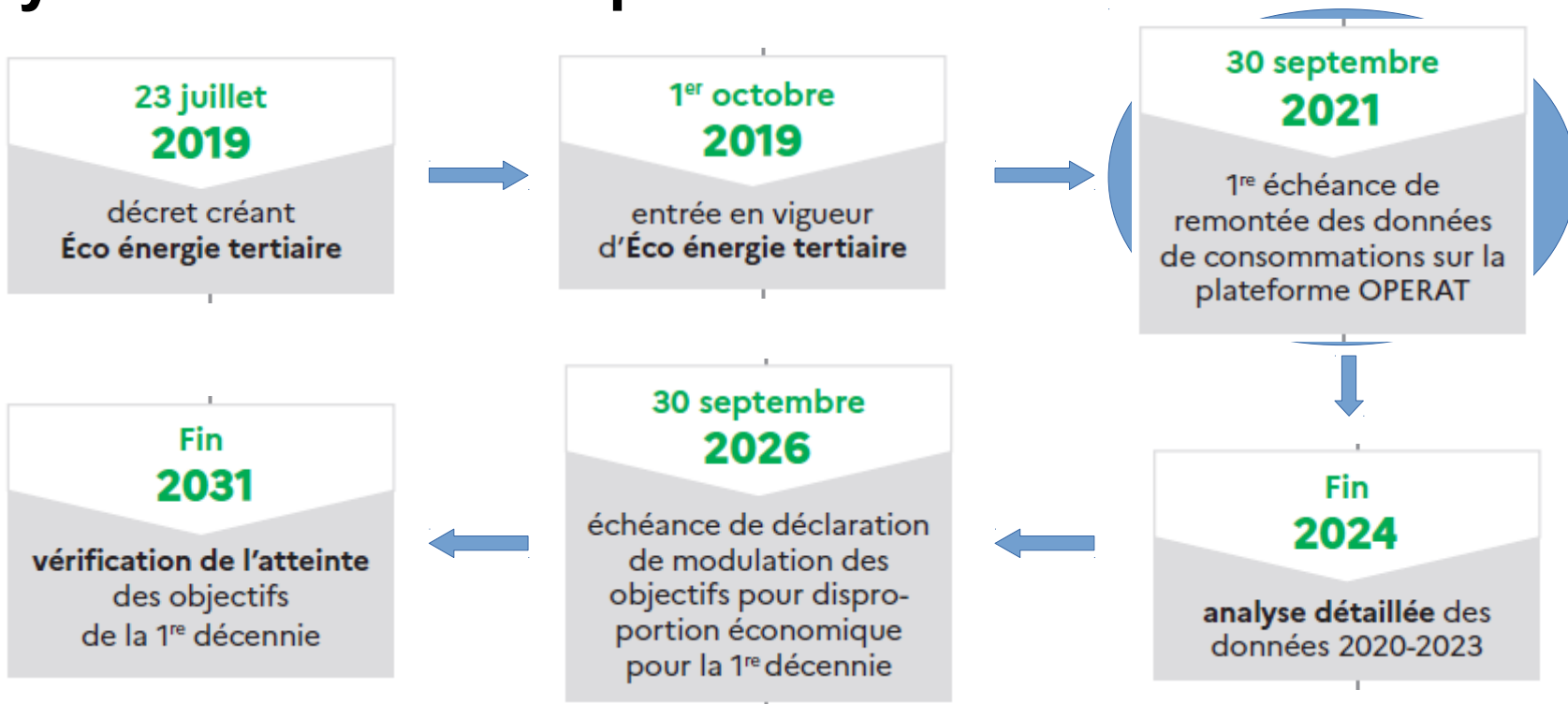
- remontée annuelle des consommations énergétiques
- respect de l'objectif décennal



Disposition spéciale pour 2020 : pas de notation



Synthèse calendaire pour la décennie 2030





GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

4. 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

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

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

2 arrêtés modificatifs en cours d'élaboration, pour fixer l'ensemble des valeurs absolues, y-compris en Outre-mer

Appui documentaire

Foire aux questions, mise à jour mensuellement :

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

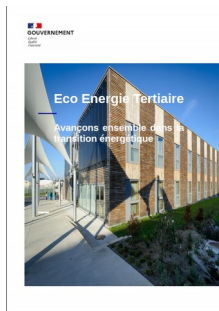
Un guide d'accompagnement en cours de rédaction :

<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 »



Passez à l'action et avancez pas à pas

- Identifiez le patrimoine concerné (connaissance de la surface des locaux tertiaires)
- **Recueillez les données**
 - Surface de plancher (à défaut SHON, SUB ou GLA) : *en premier approche et qui peut être affinée*
 - Indicateurs d'intensité d'usage (condition d'occupation et d'utilisation) : *transparence et reflet de votre activité*
 - Les références de vos compteurs
 - Les actions déjà engagées avant 2020 (Plan d'actions – facultatif) : *état des lieux*
 - Le cadre de référence de votre reporting annuel : *année calendaire ou plage de 12 mois (mois de début à définir)*
- Identifiez le périmètre de mutualisation de vos résultats (facultatif)
 - Identification du ou des groupes de structure / Périmètre de Management
- Clarifiez, le cas échéant, les obligations entre propriétaire et locataire
 - Cadre de répartition des actions – Adaptez le cadre du plan d'actions en fonction de votre situation
- Établissez un diagnostic (Sommaire ou détaillé)
 - Identification de vos principaux postes de consommations – Réalisation, le cas échéant, d'une campagne de mesure (signature énergétique – identification d'anomalies) complétée éventuellement par une étude énergétique modélisant les consommations d'énergie du bâtiment en condition réelle (Situation de référence).

Passez à l'action et avancez pas à pas

- **Élaborez votre (vos) plan d'action**
 - Identifiez ce qui peut être réalisé sur chacun des leviers d'actions (appuyez vous sur le guide d'accompagnement et sur les fiches Rex)
 - Clarifiez le rôle de chacun (propriétaire / locataire) sur tous les levier d'action
 - Fixez des échéances prévisionnelles de réalisation (en fonction des opportunités opérationnelles)
- **Identifiez vos contraintes (Modulation) - Le cas échéant**
 - Identification des éventuelles contraintes, techniques, architecturales ou patrimoniales
 - Procédez, le cas échéant, à une étude énergétique modélisant les consommations d'énergie du bâtiment en condition réelle (situation de référence), simulant le(s) scénario(s) d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment et les gains énergétiques correspondants par postes de consommations (enveloppe – Systèmes techniques – Gestion active & exploitation – Aménagements et usages).
- **Déployez et suivez votre plan d'action**
 - Avancez pas à pas, en fonction de la capacité de votre établissement et consulter les conseils méthodologiques du Guide d'accompagnement
 - Suivez votre avancement (opérationnel) et les résultats (remontée de données et attestation annuelle)
 - Évaluez

Contact

Pour toutes vos questions, rendez-vous sur la [FAQ](#).

Si la réponse que vous cherchez n'est pas disponible dans la FAQ organisée par thématiques, vous pouvez nous contacter par mail selon le sujet aux adresses suivantes :

Votre question porte sur le dispositif "Eco énergie tertiaire" : eco-energie-tertiaire@developpement-durable.gouv.fr

Votre question porte sur les fonctionnalités de la plateforme OPERAT : operat@ademe.fr

Contacts territoriaux

- niveau régional : DREAL (Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement) / Pôle construction et bâtiment durables : pcb.d.stelc.dreal-grand-est@developpement-durable.gouv.fr

- niveau départemental : Préfecture de département via la DDT (Direction départementale des territoires)



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

Aurélié LEONATE, chargée de mission Immobilier et maîtrise d'ouvrage
publics
DREAL Grand Est - Service Transition énergétique, logement, construction
Pôle Construction et bâtiments durables