

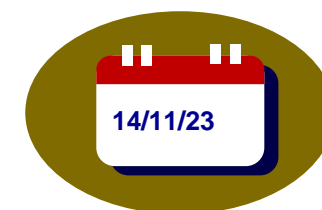


GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ÉCO ÉNERGIE TERTIAIRE

Informations actualisées au



1. Eco Energie tertiaire



© Arnaud Bouissou / Terra

Eco énergie tertiaire

Une stratégie ambitieuse pour progressivement diminuer la consommation énergétique du parc tertiaire



40% en 2030

50% en 2040

60% en 2050

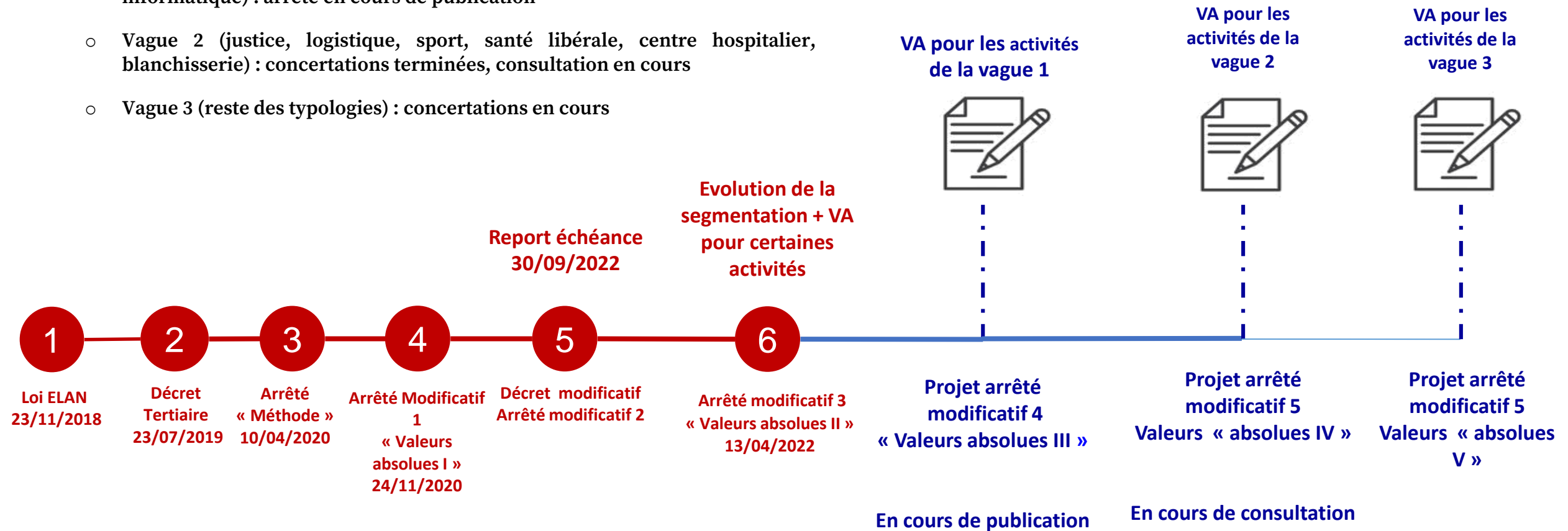
Eco énergie tertiaire n'est pas une réglementation comme les autres : il convient de l'appréhender comme un outil d'accompagnement dans la sobriété et la transition énergétique, dont la réussite nécessite un effort collectif

Le calendrier réglementaire

Travaux réglementaires actuels

- Vague 1 (hôtellerie, restauration, salles serveurs et centres d'exploitation informatique) : arrêté en cours de publication
- Vague 2 (justice, logistique, sport, santé libérale, centre hospitalier, blanchisserie) : concertations terminées, consultation en cours
- Vague 3 (reste des typologies) : concertations en cours

→ Une concertation large avec plus de 24 groupes de travail



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 soustraction du logement et par complémentarité avec les activités du secteur

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



Un assujettissement large...

*SDP = somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couverts, dont la hauteur de plafond est > 1,80 m. Se mesure à l'intérieur de la construction, d'un mur de façade à un autre. A défaut : SUB voire SHON

- Tous les bâtiments, quelle que soit l'année de leur construction, répondant aux critères suivants

Seuil de **1 000 m²** de surface de plancher (SDP*)



- Bâtiment d'une surface supérieur 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 1 000 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**

** qu'il s'agisse de bâtiments, de parties de bâtiments ou d'ensemble de bâtiments

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 »

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



- 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.

NOTION DE SITE



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

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.

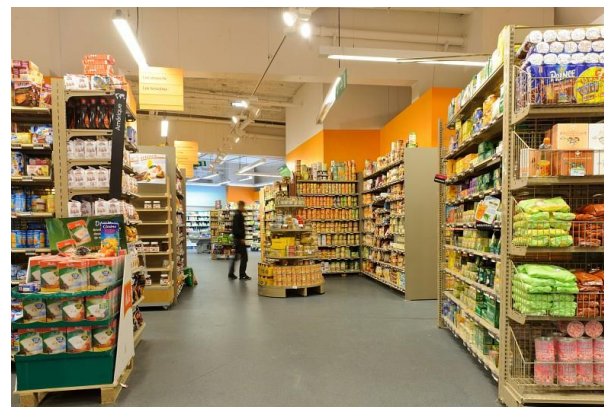
- Lorsque plusieurs bâtiments ont une seule entité d'exploitation (un même gestionnaire), ils ont alors un lien fonctionnel.
- Ainsi, si plusieurs bâtiments ont un lien fonctionnel, même s'ils sont sur plusieurs parcelles cadastrales et ont plusieurs activités tertiaires différentes, ils constitueront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



L'assujettissement ne dépend pas du schéma énergétique (Extrait FAQ A1).

Par exemple, le fait que deux bâtiments soient alimentés par la même chaufferie n'est pas considéré comme un lien fonctionnel et ne rentre pas en considération pour l'assujettissement

De nombreux types de bâtiment concernés



Bureaux

Commerces

Enseignement

Établissements de santé

Hôtellerie - Restauration

Sports : gymnase, piscine, ...

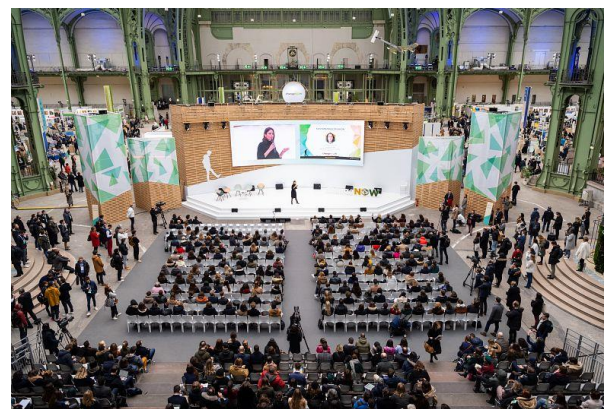
Culture : salles de spectacles, musées, ...

Logistique

Gare, aéroports, ...

Data centers & serveurs

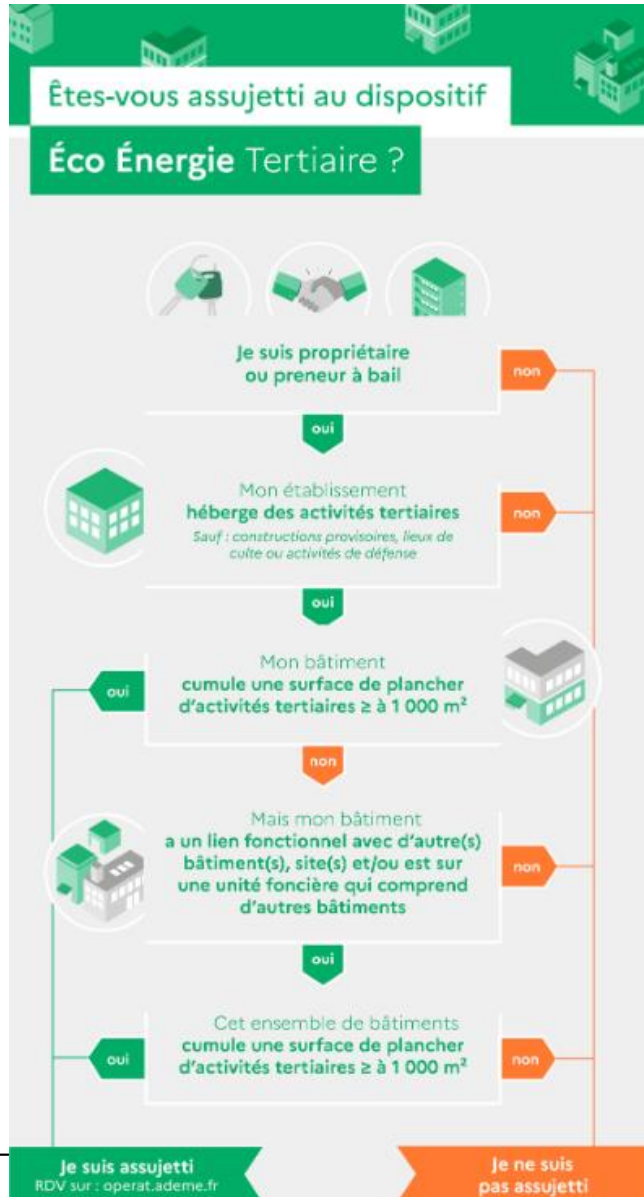
Vente & entretien véhicules...



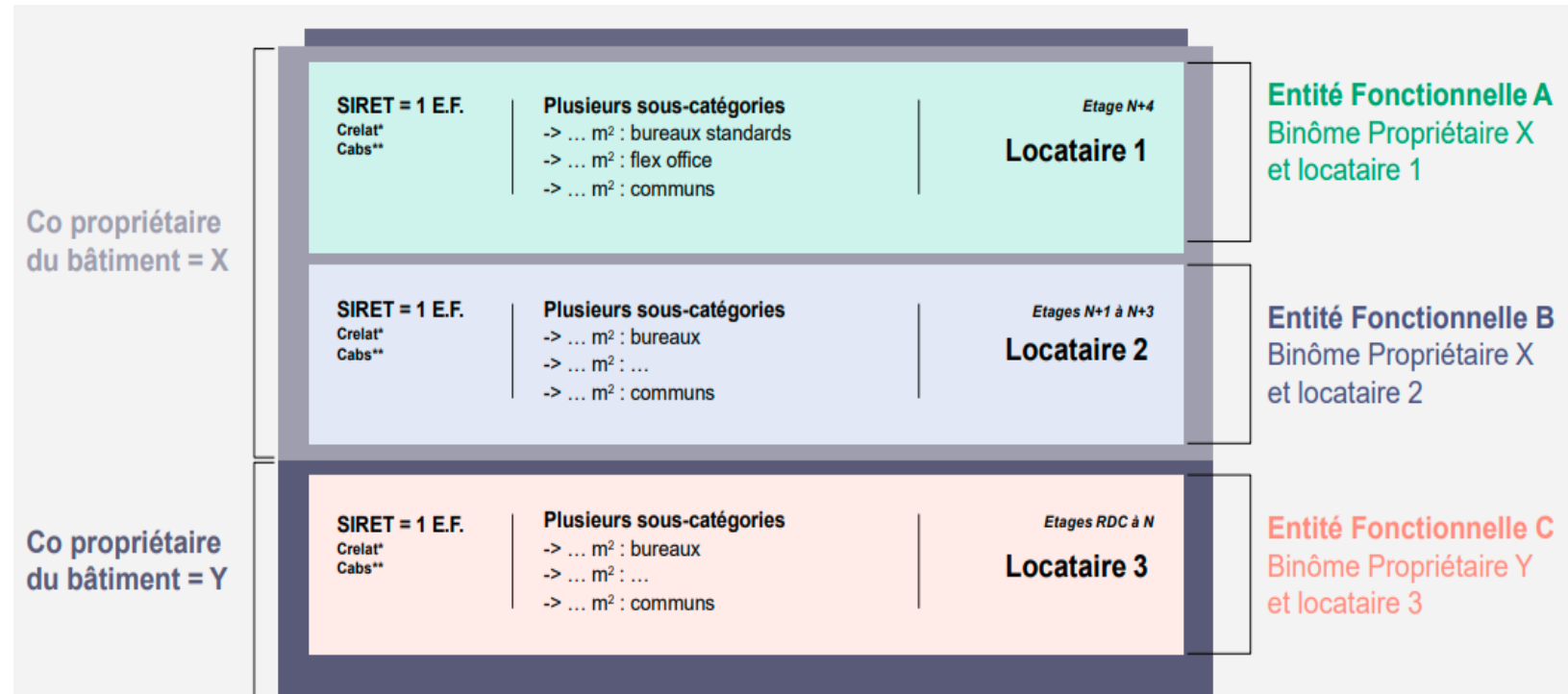
© Arnaud Bouissou, Laurent Mignaux, Sylvain Guiguet, Manuel Bouquet / Terra

Le dispositif Eco Energie Tertiaire s'appuie sur une approche à l'Entité fonctionnelle assujettie (EFA) afin de responsabiliser conjointement le binôme propriétaire – preneur à bail

Schéma de synthèse pour l'assujettissement



Exemple d'un immeuble en copropriété (plusieurs EFA)



3. Les principes du dispositif



© Arnaud Bouissou / Terra

Respect des objectifs : 2 orientations possibles

1) **Objectif valeur relative** : réduire progressivement la consommation énergétique du bâtiment de

40% en 2030

50% en 2040

60% en 2050

- par rapport à une année de référence comprise entre 2010 et 2019 (ou ultérieurement si bâtiment neuf)

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

OU

2) **Objectif valeur absolue** : atteindre par décennie une **consommation d'énergie seuil**, définie en fonction des catégories d'activité présentes dans le bâtiment

Valeur absolue fixée pour chaque décennie en fonction des meilleures techniques disponibles (arrêtés)



L'atteinte de l'un ou l'autre des deux objectifs vaut respect des obligations (approche sur la base des consommations réelles)

Possibilité de mutualiser les résultats à l'échelle d'un patrimoine (sans pour autant constituer un objectif de patrimoine en tant que tel)

Situation de référence (quel que soit l'objectif visé)

Création de la situation de référence

Données saisies par les assujettis

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

Ou 1ère année pleine d'exploitation pour un bâtiment neuf

+ Indicateurs d'intensité d'usage correspondants

Météo



Ajustement en fonction des variations climatiques

C relat
C abs

Il est donc essentiel d'analyser un historique de consommations et bâtir une situation de référence documentée.

Toutes les consommations sont concernées (en énergie finale, par type d'énergies et correspondant aux consommations facturées)

Possibilité de modifier la consommation de référence jusqu'en 2023

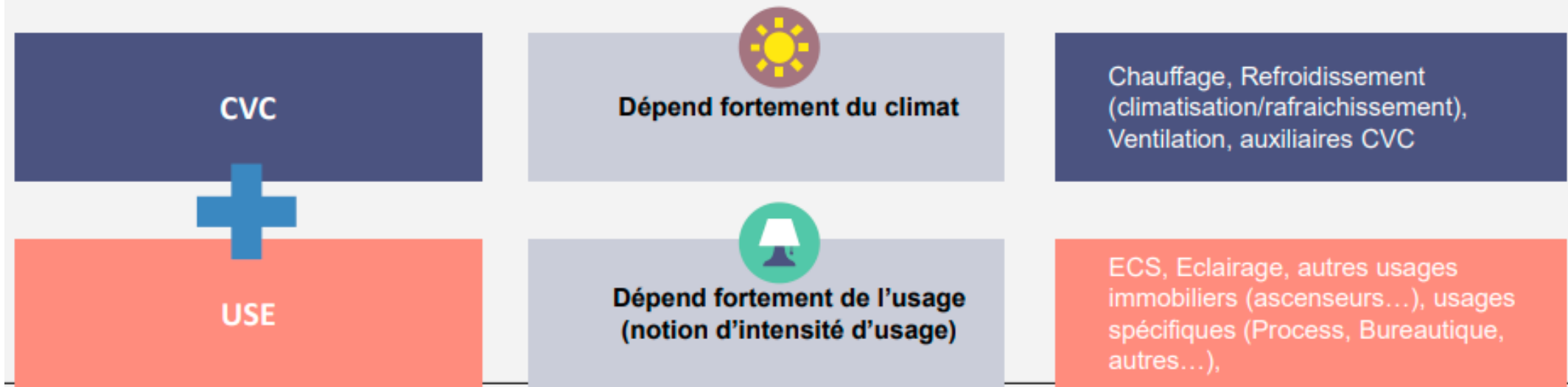
Objectif en valeur absolue

Les valeurs de Cabs sont fixées dans les arrêtés « valeur absolue ». Il s'agit d'une valeur maximale de consommation en kWh/m²/an.

Ces valeurs sont données pour **chaque décennie** sur la base des **meilleures pratiques** et des **meilleures techniques disponibles**.

L'objectif en valeur absolue a deux composantes : CVC et USE.

Notion de CVC / USE, exemple pour les bureaux



Chaque année, les assujettis devront dans leur déclaration mettre à jour les indicateurs d'intensité d'usage pour rendre compte de l'utilisation réelle des surfaces tertiaire de l'EFA

Objectif valeur absolue : segmentation des surfaces

Au sein d'une entité fonctionnelle, il convient de renseigner les surfaces liées aux différentes catégories (env. 50) et sous-catégories (liste évolutive)

- Bureaux et services administratifs
- Tribunaux et palais de justice
- Établissements pénitentiaires
- Enseignement et recherche
- Établissement de santé
- Équipements sportifs
- Équipements multi usages
- Équipements culturels / musées
- Salles de spectacles
- Hôtellerie
- Résidence de tourisme et de loisirs
- Restaurants et débits de boissons
- Gares et aéroports
- Logistique-entrepôts
- Commerce
- Etc.

SOUS CATÉGORIE HÔTELLERIE

Hôtel – Administration et bureaux

Hôtel 1 étoile – Chambres et services (hors restauration)

Hôtel 2 étoiles – Chambres et services (hors restauration)

Hôtel 3 étoiles – Chambres et services (hors restauration)

Hôtel 4 étoiles – Chambres et services (hors restauration)

Hôtel 5 étoiles et plus – Chambres et services (hors restauration)

Hôtel - Piscine intérieure

Hôtel - Piscine extérieure chauffée

Attention : certaines sous-catégories d'activités renseignées à l'étape « Activité » ne disposent pas encore d'indicateurs d'intensité d'usage définis dans les textes réglementaires. Ces indicateurs pourront être renseignés ultérieurement.

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 et le **comportement** des occupants

() Le changement de type d'énergie utilisée ne doit entraîner aucune dégradation du niveau des émissions de gaz à effet de serre*


»» Plusieus approches complémentaires pour un objectif de résultat

Possibilité de modulation des objectifs, en cas de



I. Contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales

-  • Dossier technique

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

-  • Automatique : renseignement des indicateurs d'intensité d'usage sur OPERAT

I. Disproportion économique

-  • Dossier technique
 - Si temps estimé de retour brut sur investissement du coût global sur levier
 - > 30 ans pour enveloppe, > 15 ans pour équipements, > 10 ans pour exploitation équipements
-  • Déclaration 5 ans maximum après la 1^{ère} échéance de remontée de consommations de chaque décennie
30/09/2027 (30/09/2037 – 30/09/2047)

4. OPERAT



© Arnaud Bouissou / Terra

Une plateforme de suivi et de mobilisation de la filière



OPERAT

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

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



- **Double obligation réglementaire**

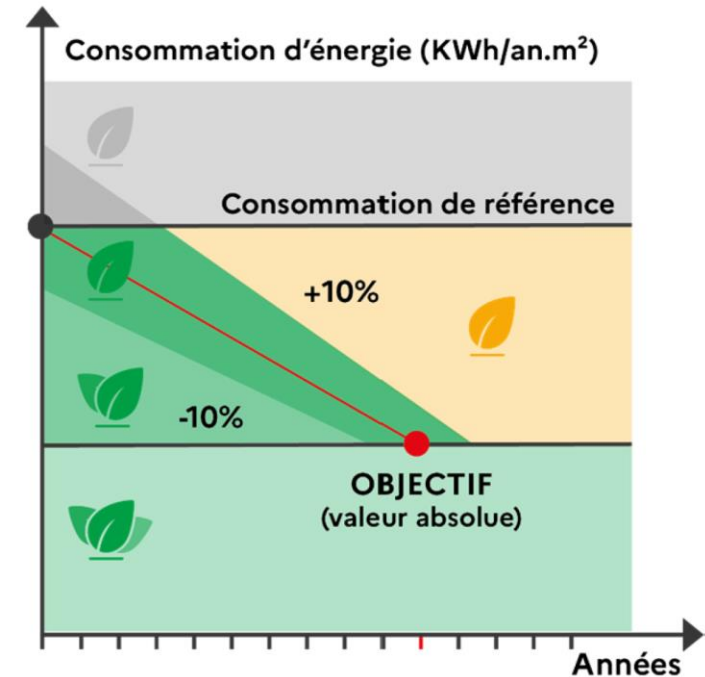
- **Remontée annuelle** des consommations par EFA : pour l'année N, au plus tard 30/09 de l'année N+1
- **Atteinte d'un objectif cible de consommations énergétiques** de l'EFA (valeur absolue ou valeur relative) pour 2030, 2040 et 2050

Affichage et valorisation des résultats annuels

- A destination des salariés et du public
- Notation « Eco Energie Tertiaire » mise en place pour chaque EFA
- A titre indicative à l'échelle du bâtiment ou d'un groupe de structure

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



Actualités OPERAT



- Fin août 2023
 - Déclarations de consommation 2021
 - Nombre de déclarations 2021 : 188 587
 - Surface associée : 567 Mm²
 - Consommation associée : 89 TWh
 - Déclarations de consommation 2022
 - Nombre de déclarations 2022 : 50 000
 - Surface associée : 150 Mm²
 - Consommation associée : 22 TWh

Des informations sont régulièrement publiées dans la lettre d'information consultable dans l'onglet [Ressources](#) d'OPERAT.

5. Les outils d'accompagnement



© Arnaud Bouissou / Terra

Ressources en ligne

En cas de questionnement ne trouvant pas de réponse dans les ressources, possibilité de contacter une assistance support

- DEET : eco-energie-tertiaire@developpement-durable.gouv.fr
- OPERAT : operat@ademe.fr

S'informer

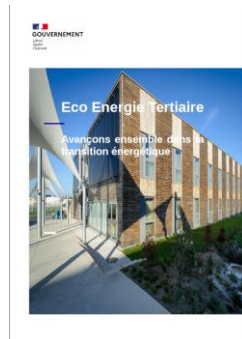
- Textes réglementaires
- Plaquette de présentation du dispositif Eco Energie Tertiaire
- Présentation du dispositif Eco Energie Tertiaire
- Présentation OPERAT
- Webinaires en replay

Décrypter

- Foire aux questions
- Fiche "catégories d'activités"
- Modules de formation video
- Supports d'ateliers

Passer à l'action

- Dispositif Éco énergie tertiaire : passez à l'action en 10 étapes
- Etudes de cas pratiques
- Guide utilisateur et tutos video de prise en main de la plateforme OPERAT
- Fichiers CSV



Merci pour votre attention