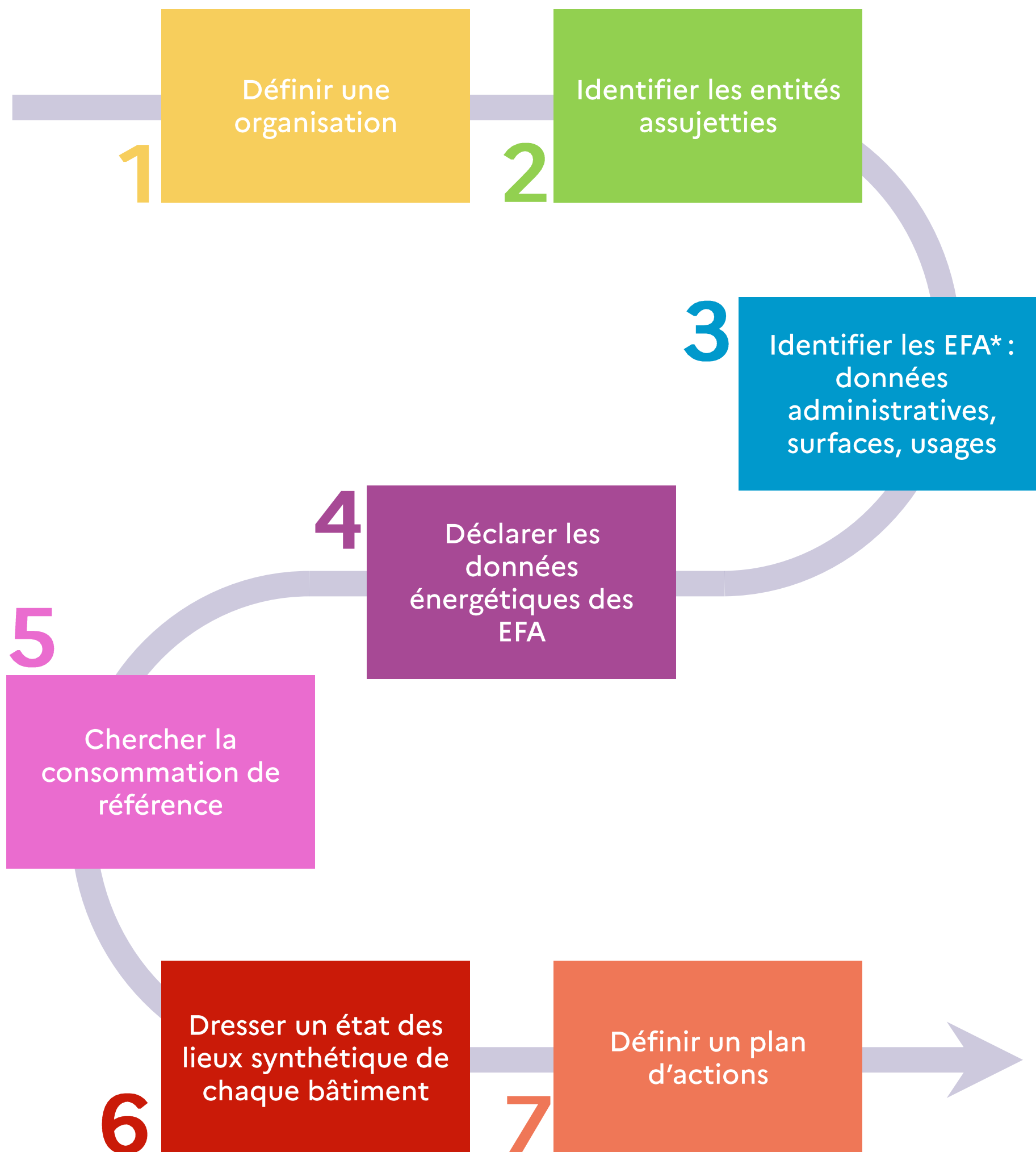


MISE EN ŒUVRE PAS À PAS DES PREMIÈRES ÉTAPES DU DISPOSITIF ÉCO-ÉNERGIE TERTIAIRE



*EFA = entité fonctionnelle assujettie

MISE EN ŒUVRE PAS À PAS DES PREMIÈRES ÉTAPES DU DISPOSITIF ÉCO-ÉNERGIE TERTIAIRE

Structure d'une fiche méthodologique :

Chaque fiche est composée de 5 encarts correspondant aux 5 rubriques identifiables par un pictogramme présenté ci-dessous :



Actions à mener



Bénéfices



Production



Points de vigilance / Questions à se poser

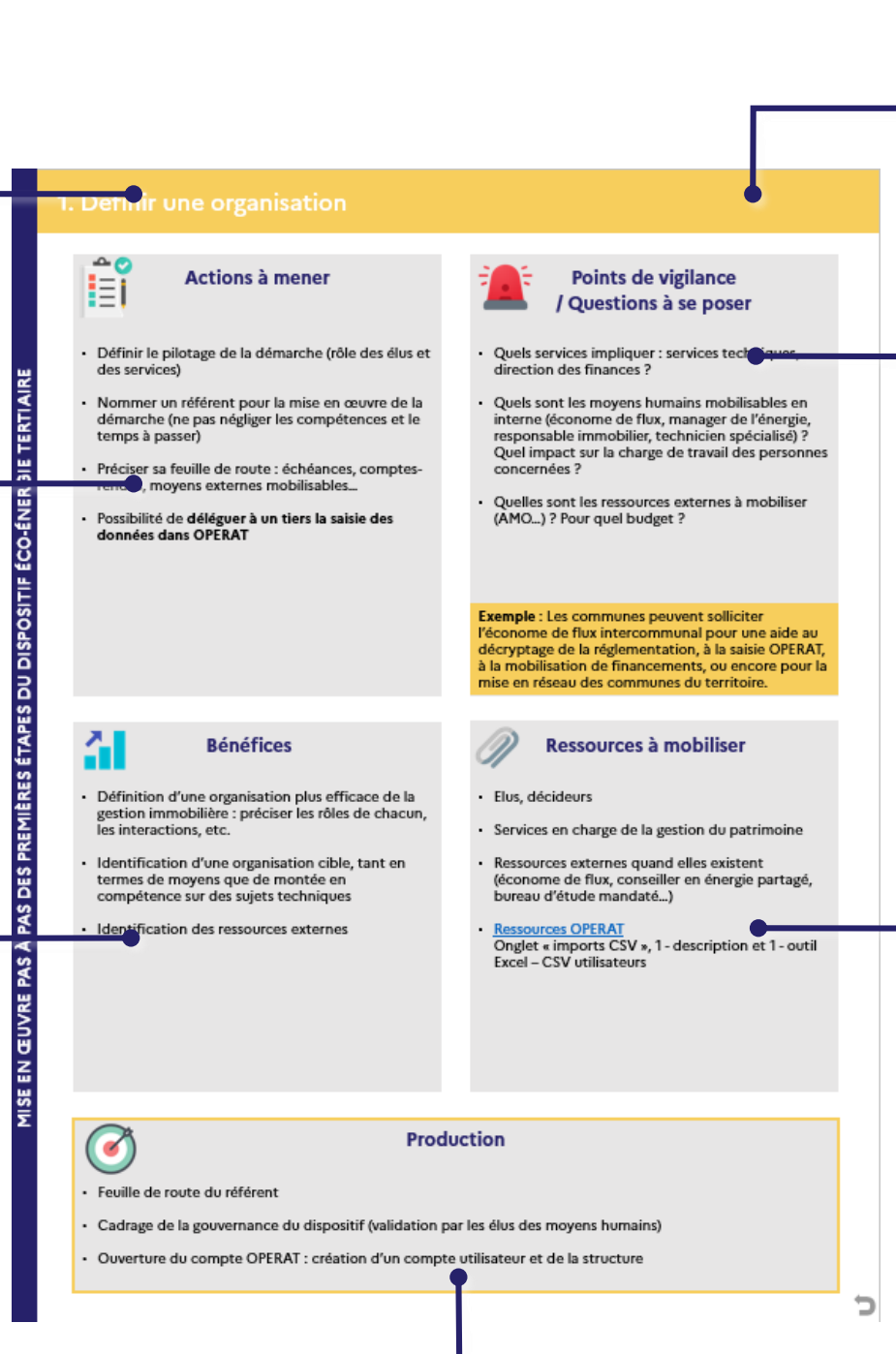


Ressources à mobiliser

Code couleur propre à l'étape de mise en œuvre du DEET

Tâches à réaliser lors de cette étape

Effets bénéfiques induits par les actions entreprises, allant souvent au-delà de ce qui était attendu



Nom de la fiche correspondant au nom de l'étape

Points méritant une attention particulière (à considérer avant de passer à l'action), souvent assortis d'exemples concrets

Ressources aussi bien humaines que matérielles qui pourront être d'une aide précieuse

Liens vers des sites ou documents de référence

Objectif de l'étape, production attendue, ce à quoi il faut aboutir à l'issue de cette étape

Les mots en **gras** dans le texte sont définis dans un [glossaire](#).

Chaque fiche-étape est accessible depuis le sommaire et un bouton « retour » en bas à droite permet de revenir au sommaire.

1. Définir une organisation



Actions à mener

- Définir le pilotage de la démarche (rôle des élus et des services)
- Nommer un référent pour la mise en œuvre de la démarche (ne pas négliger les compétences et le temps à passer)
- Préciser sa feuille de route : échéances, comptes-rendus, moyens externes mobilisables...
- Possibilité de **déléguer à un tiers la saisie des données dans OPERAT**



Points de vigilance / Questions à se poser

- Quels services impliquer : services techniques, direction des finances ?
- Quels sont les moyens humains mobilisables en interne (économe de flux, manager de l'énergie, responsable immobilier, technicien spécialisé) ? Quel impact sur la charge de travail des personnes concernées ?
- Quelles sont les ressources externes à mobiliser (AMO...) ? Pour quel budget ?

Exemple : Les communes peuvent solliciter l'économe de flux intercommunal pour une aide au décryptage de la réglementation, à la saisie OPERAT, à la mobilisation de financements, ou encore pour la mise en réseau des communes du territoire.



Bénéfices

- Définition d'une organisation plus efficace de la gestion immobilière : préciser les rôles de chacun, les interactions, etc.
- Identification d'une organisation cible, tant en termes de moyens que de montée en compétence sur des sujets techniques
- Identification des ressources externes



Ressources à mobiliser

- Elus, décideurs
- Services en charge de la gestion du patrimoine
- Autres services (administratif, financier, métiers...)
- Ressources externes quand elles existent (économe de flux, conseiller en énergie partagé, bureau d'étude mandaté...)
- [Ressources OPERAT](#)
Onglet « imports CSV », 1 - description et 1 - outil Excel – CSV utilisateurs



Production

- Feuille de route du référent
- Cadrage de la gouvernance du dispositif (validation par les élus des moyens humains)
- Ouverture du compte OPERAT : création d'un compte utilisateur et de la structure

2. Identifier les entités assujetties (bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments)



Actions à mener

- Identifier les **unités foncières** (ensemble de parcelles contigües dont je suis propriétaire)
- Mobiliser les autres services en interne (ex : foncier, services métier) pour établir un inventaire administratif des bâtiments : adresses, informations cadastrales, usages, perspectives d'évolution des usages...
- Solliciter les éventuels partenaires pour :
 - a. Identifier les sites assujettis dans la logique de copropriété, **sites** ou unités foncières
 - b. Identifier un correspondant pour les sites où je ne suis pas seul responsable de la mise en œuvre de la démarche (ex : propriétaire bailleur, locataire, copropriétaire, autre occupant...)

Attention, pour les sites à **responsabilité partagée**, se rapporter à la [fiche dédiée](#)

Exemple :

Patrimoine communal assujetti : ensemble des ERP (établissements scolaires, équipements sportifs et culturels, services publics, résidences seniors, locaux associatifs...), des centres techniques municipaux...



Points de vigilance / Questions à se poser

- Je peux être **assujetti** en tant qu'exploitant (propriétaire occupant, preneur à bail ou occupant) ou propriétaire bailleur
- Un bâtiment < 1000 m² peut être assujetti s'il entre, par exemple, dans une logique de site
- La **surface de plancher (SDP)** à usage tertiaire est considérée pour apprécier l'assujettissement. Certains locaux sont à déduire des **surfaces**, cf. [FAQ - A11](#))
- **Exemptions** : lieu de culte, construction temporaire, activité opérationnelle à des fins de défense, de sécurité civile ou de sûreté intérieure

Exemples :

- Un service public bénéficiant d'une restauration collective de l'autre côté de la rue : même site.
- Une école communale faisant face au périscolaire de l'agglomération : même site (lien fonctionnel).
- Un bâtiment de 1000 m² de SDP tertiaire incluant 300 m² de stationnement n'est pas assujetti.
- Une pépinière d'entreprises avec des locaux de production n'est pas forcément assujettie : il faut entrer dans le détail des **surfaces tertiaires** et autres.



Bénéfices

- Etablissement d'un premier inventaire administratif des bâtiments et clarification de la situation administrative des biens : éclaircissement des relations contractuelles, des obligations liées au statut administratif

Exemples :

- Remise à plat des droits et obligations liés à une convention d'occupation
- Identification de bâtiments pour lesquels le statut juridique est devenu flou (notamment dans un contexte de transfert des compétences)



Ressources à mobiliser

- [Géoportail](#)
- Données administratives et techniques internes (outils de gestion existants...)
- [Ressources OPERAT](#)
 - Fiche catégories (onglet « activités assujetties »)
 - Atelier n°1 avec nombreuses illustrations de cas (onglet « outils d'animation et de décryptage »)
- [FAQ OPERAT](#)
 - 1. Assujettissement
 - Annexe thématique



Production

- Carte de mon territoire avec identification des unités foncières, positionnement des activités tertiaires gérées par ma collectivité et de celles gérées par un partenaire sur mon foncier
- Inventaire des entités assujetties avec : adresse, activité principale, **cas d'assujettissement** (bâtiment isolé, partie de bâtiment, unité foncière, site...) et la **qualité de l'assujetti** (propriétaire occupant, propriétaire bailleur, preneur à bail, occupant...).

3. Identifier les EFA : données administratives, surfaces, usages



Actions à mener

- Identifier les **Entités Fonctionnelles Assujetties (EFA)** = échelle de déclaration sur OPERAT
- Pour chaque EFA :
 - a. Identifier les **catégories** et **sous-catégories** d'activité
 - b. Estimer les **surfaces de plancher** puis pour chaque catégorie et sous-catégorie d'activité
 - c. Estimer les **surfaces des communs et des espaces partagés** et proposer, si nécessaire, une ventilation de ces surfaces entre EFA (si plusieurs EFA au sein du même bâtiment)

Cas fréquents :

- Mairie et école sur une même **unité foncière** = 2 EFA (2 unités d'activités distinctes)
- Groupe scolaire et cantine sur une même unité foncière = 1 EFA (1 unité d'activité) et 2 catégories d'activités (scolaire et restauration) éventuellement subdivisées en sous catégories
- Groupe scolaire, cantine et gymnase sur une unité foncière = 1 ou 2 EFA ; si le gymnase accueille des activités autres que scolaires, il est préférable de créer 2 EFA (2 unités d'activités distinctes)



Points de vigilance / Questions à se poser

- Cohérence des données recueillies
- Les surfaces des EFA peuvent être différentes des surfaces permettant d'évaluer l'assujettissement.
- A quel niveau de détail descendre dans la description des EFA ? (**valeurs par défaut** vs valeurs exactes pour les indicateurs d'intensité d'usage, catégorie par défaut vs détail en sous-catégories) -> à réaliser au cas par cas (temps de mesurage des surfaces vs impact sur définition de l'objectif)
- Si des EFA se partagent un bâtiment, lire la [fiche dédiée](#) aux cas de **responsabilité partagée**

Exemples :

- Les surfaces des EFA peuvent inclure les **surfaces de stationnement** qui sont des **surfaces de consommation énergétique** même si elles n'entrent pas en compte pour apprécier l'assujettissement.
- Les sous-catégories permettent d'affiner **l'objectif en valeur absolue**, pour un bâtiment peu performant (>200 kWh/m²/an), ce niveau de détail n'est pas requis.



Bénéfices

- Acquisition d'une meilleure connaissance de l'occupation et des usages dans les bâtiments grâce au recensement des activités exercées
- Obtention d'une clé de répartition par typologie d'usage



Ressources à mobiliser

- Les gestionnaires de sites :
 - Données de surfaces via les gestionnaires de sites
 - Données d'usage (description de l'activité, des horaires d'ouverture, des effectifs...)
- [Ressources OPERAT](#)
 - Onglet « Activités assujetties » Tableau de segmentation détaillée
 - Onglet « Outils d'animation et de décryptage », atelier n°2
 - Onglet « imports CSV », 2 - description et 2 - outil Excel – CSV entités fonctionnelles assujetties



Production

- Caractérisation des entités fonctionnelles assujetties : **établissement** concerné (**code SIRET/NIC/RNA**), identification du ou des bâtiments concernés (caractérisé par un **identifiant unique bâtiment – IUB**), de l'activité principale, des catégories d'activités avec surfaces affectées à chacune (et éventuelles sous-catégories) et **indicateurs d'intensité d'usage** (horaires, effectifs...), espaces communs et partagés à plusieurs EFA (surface et catégorie)
- Dans OPERAT : création des établissements et des EFA

4. Déclarer les données énergétiques des EFA



Actions à mener

- Pour chaque **EFA**, avec les gestionnaires de sites :
 - Identifier les fluides entrants
 - Identifier les **points de livraison**
 - Recueillir les **indicateurs d'intensité d'usage** (dans le but de **moduler les objectifs** selon le volume d'activité réel)
- Recueillir les factures d'énergie auprès des services administratifs voire des fournisseurs d'énergies ou des gestionnaires de réseaux
- Identifier les consommations annuelles, fluide par fluide en kWh (électricité, gaz, réseau de chaleur/de froid, fioul, biomasse...)
- Définir un protocole de recueil des données pour assurer le suivi et la traçabilité des données recueillies à l'avenir (conserver tous les justificatifs de consommations réelles) et/ou réfléchir à un plan de **sous-comptage** adapté au suivi des consommations



Points de vigilance / Questions à se poser

- Recoupement point de livraison/EFA : enjeu de définir des clés de répartition cohérentes pour les points de livraison communs à plusieurs EFA ou desservant d'autres locaux non assujettis
- Les factures peuvent ne pas être représentatives d'une consommation réelle (ex : factures établies sur estimation, énergies stockées telles que le fioul ou la biomasse ; dans ce dernier cas, une consommation moyenne peut être calculée sur une période indiquée lors de la saisie dans OPERAT (cf. FAQ - DC8)). Conserver tous les justificatifs
- En principe, les années 2020 et 2021 auraient dû être saisies avant le 31/12/2022
- Cas particulier des consommations des **installations de recharge des véhicules électriques (IRVE)** qui doivent être déduites

Exemple : Complexité en cas de turn-over important parmi les occupants (pépinière d'entreprises) sur des périmètres variables



Bénéfices

- Le sous-comptage peut aider à une meilleure gestion via un suivi plus fin des consommations
- Ce suivi plus fin peut aider à repérer des dérives (consommations superflues)

Exemple : Assurer un sous-comptage des consommations dans un bâtiment à activité très variable (locaux mis à disposition d'associations par exemple) permet d'identifier de potentielles économies (densification de l'activité, pilotage des installations...)



Ressources à mobiliser

- Factures / relevés de consommation d'énergie
- A titre d'exemple, ENEDIS et GRDF mettent à disposition les données (formulaire de demande). Pour les futures déclarations, des remontées automatiques peuvent leur être demandées (cf. [FAQ PO6](#))
- [Ressources OPERAT](#)
 - Onglet « imports CSV », 3 - description et 3 - outil Excel – CSV consommations)
- [FAQ OPERAT](#)
 - 4. Données de consommation
 - 5. Energie et usages



Production

- Complétude de la modélisation des EFA avec les informations sur les points de livraison (n°, clé de répartition des consommations le cas échéant) et indicateurs d'intensité d'usage (si besoin de modulation en fonction du volume d'activité)
- Consommations 2020 et 2021 (puis 2022...à déclarer avant le 30/09/2023)
- Identification des besoins de sous-comptage

Nota : à ce stade, pas besoin de procéder à des **ajustements climatiques**, OPERAT le fera automatiquement !



5. Chercher la consommation de référence



Actions à mener

- Cas des bâtiments mis en service avant le 1^{er} octobre 2019 :
 - Identifier l'année de consommation optimum, entre 2010 et 2019 (12 mois consécutifs les plus consommateurs ou 12 mois consécutifs pour lesquels les données sont plus facilement disponibles)
- Cas des bâtiments mis en service après le 1^{er} octobre 2019 :
 - Choisir la 1^{er} année pleine d'exploitation
- Se rapprocher du gestionnaire de site pour s'informer de l'évolution du bâtiment (changement d'usages, périodes d'occupation, remplacement de systèmes, évolution de surfaces, extension/réorganisation...)
- Analyser les données de consommation des années antérieures à 2020 à climat constant (en utilisant la **méthode des DJU**)



Points de vigilance / Questions à se poser

- Optimiser le temps à passer dans la recherche d'informations historiques :

Bâtiment performant ?

$$C_{\text{bureaux}} < 110 \text{ kWh/m}^2/\text{an}$$

Cabs visée

→ prendre comme référence l'année où les consommations sont plus faciles à obtenir (plus récente)

Bâtiment énergivore ?

$$C_{\text{bureaux}} > 200 \text{ kWh/m}^2/\text{an}$$

Crelat par défaut

→ enjeu sur le choix de l'année de référence

- Lister les **actions de performance énergétique** réalisées depuis 2010 : amélioration de l'enveloppe, remplacement de systèmes. Choisir une année antérieure à ces actions permet de valoriser les réductions de consommations réalisées depuis,
- Ne pas oublier les **ajustements climatiques** et les **indicateurs d'intensité d'usage** dans l'analyse !
- L'année de référence saisie en 2022 reste modifiable en 2023 (droit à l'erreur)



Bénéfices

- Identification des sites énergivores
- Prise de conscience du niveau de consommation énergétique de son patrimoine
- Prise de conscience des gains réellement observés après investissements récents

Exemple : L'installation d'une chaudière performante mais mal réglée n'engendre pas autant d'économies d'énergie que prévu et seul le suivi des consommations permet de s'en rendre compte !



Ressources à mobiliser

- Factures / relevés de consommation d'énergie entre 2010 et 2019
- Données d'usage (activités, horaires, effectifs...)
- Historique des **actions de performance énergétique** réalisés depuis 2010
- **Degrés jours unifiés** (DJU 18°C) de la station météo de référence si on veut rechercher une année de référence parmi plusieurs années historiques (sinon OPERAT corrige automatiquement les données après leur saisie)



Production

- Pour chaque **EFA** : situation de référence, indicateurs d'intensité d'usage et consommations
- Etat des lieux de l'évolution des consommations énergétiques depuis l'année de référence et estimation du gain en % à réaliser pour atteindre les objectifs **en valeur absolue ou relative** (ce % donne le pas à franchir entre l'état actuel des consommations et les échéances 2030, 2040 et 2050)

Exemple : Un climatiseur installé en 2020 a généré des consommations supplémentaires par rapport à l'année de référence qui vont devoir être compensées dans le **plan d'actions** pour atteindre les objectifs.

6. Dresser un état des lieux synthétique de chaque bâtiment



Actions à mener

- Dresser un état des lieux :
 - technique (Clos-Couvert-Structure, équipements, aménagements intérieurs, etc.)
 - d'usage (fonctionnalité, organisation fonctionnelle, qualité sanitaire...)
 - réglementaire (sécurité des occupants, accessibilité PMR...)
 - énergétique (estimation de la performance intrinsèque) pour identifier les besoins en travaux
- Relever les spécificités du bâtiment, les **contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales** (matériaux, conception architecturale, monument historique, PLU, PPRT...)

Se réalise avec le gestionnaire de chaque bâtiment, et par analyse de la documentation (DOE, plans, carnets de suivi de chaufferie...)



Points de vigilance / Questions à se poser

- Cet état des lieux justifierait-il :
 - Un abandon du bâtiment ?
 - Un transfert des activités vers un autre bâtiment plus adapté ?
 - Un maintien du bâtiment avec remise à niveau importante ? = **Stratégie de rénovation globale**
 - Un maintien du bâtiment avec petites adaptations ? = **Stratégie pas à pas**
- Quelle place occupe ce bâtiment dans mon patrimoine ? Primordial (école...), secondaire ?
- Est-ce que je dispose de marges de manœuvre suffisantes ? (€...)



Bénéfices

- Contribution à la stratégie immobilière
- Capitalisation sur les interventions passées (efficacité...) ou identification des marges facilement atteignables (réglages, optimisation...)



Ressources à mobiliser

- Techniques :
 - Données techniques, diagnostics, plans, dossier d'ouvrages exécutés (DOE)...
 - Historique des interventions/travaux depuis 2010
 - Besoins en travaux futurs (données recueillies auprès des gestionnaires de sites et des services administratifs)
 - Entretiens avec les agents en charge de l'exploitation des bâtiments pour tout ce qui relève de l'optimisation de la gestion technique
- Financières :
 - Site internet : <https://aides-territoires.beta.gouv.fr/>



Production

- Fiche d'état des lieux (technique/usage/réglementaire et énergétique) synthétique pour chaque bâtiment
- Identification des besoins en travaux et les échéances probables de mise en œuvre

7. Définir un plan d'actions



Actions à mener

- Identifier les **leviers d'actions** qui permettent de respecter les objectifs Éco Energie Tertiaire et les besoins en études plus approfondies (audit énergétique), en lien avec le service gestionnaire et les occupants
- Selon l'état des lieux établi, identifier si l'**EFA** se place dans une stratégie « **énergie** » (gestion optimisée) « **opportuniste** » (investissements ponctuels) ou « **démarche globale** » (investissement lourd)
- Définir un **plan d'actions** décliné en liste d'actions à mener avec gains attendus : travaux, optimisation technique, occupation... et y associer un responsable en cas de **responsabilité partagée**
- Considérer le plan d'actions à l'échelle du patrimoine : la mutualisation des gains permet de réaliser des investissements plus importants sur les bâtiments à plus fort potentiel et de différer les autres



Points de vigilance / Questions à se poser

- Au-delà de la rénovation globale, le plan d'actions doit intégrer des actions en lien avec la gestion technique et l'occupation post-travaux
- L'ensemble des plans d'actions doivent entrer dans une démarche cohérente et viable (financièrement)
- Croisement de critères techniques, politiques et économiques : facilité d'atteinte, position sur la trajectoire 2050, ambition et moyens, urgence des besoins en travaux « autres »...
- Chaque plan d'actions s'inscrit dans une vision transversale à tout patrimoine et doit se conclure par une validation politique



Bénéfices

- Premier pas vers un schéma directeur immobilier
- Permet de confronter les visions politiques aux moyens mis à disposition
- Activer les leviers d'actions à faible investissement, pour une utilisation et une exploitation optimisées des installations
- Répondre à **d'autres obligations réglementaires** en exploitation telles que le décret BACS, le décret fioul, ou encore **l'obligation d'isolation** lorsque d'importants travaux sur la façade sont réalisés (travaux embarqués), et l'exemplarité des bâtiments publics...



Ressources à mobiliser

- Toutes les données précédemment récoltées et compulsées
- Objectifs fixés (obtenus via la plateforme OPERAT, après validation des déclarations, ou bien liés à une démarche de réduction des consommations déjà engagée)
- [Atelier OPERAT](#) pour aller plus loin (atelier n°4 de l'onglet « outils d'animation et de décryptage »)



Production

- Identification d'une **stratégie énergétique globale** à l'échelle du parc immobilier, validé par l'échelon politique
- Déclinaison de plans d'actions pour chaque EFA (avec un volet organisationnel pour le suivi de la mise en œuvre du plan d'actions) validé par l'échelon politique
- Identification des EFA avec besoin de **modulation pour contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales** (en croisant avec les éléments de l'état des lieux synthétique réalisé) et préparation du dossier de modulation



Cas particulier des sites à responsabilité partagée



Actions à mener

Etape 2

- Obtenir les contrats et contacts (référents) auprès du service juridique de mon entité
- Identifier les points des contrats sur lesquels s'appuyer pour l'organisation DEET (ex : clé de répartition permettant d'établir les charges...), et les points « délicats » (ex : un partage de responsabilité flou concernant le remplacement des équipements techniques...)

Étapes 3 et 4

- Identifier les **surfaces individuelles** des **EFA**, les **surfaces partagées** et **communes** ainsi que la clé de répartition des consommations

Etape 7

- Identifier les actions à mettre en œuvre et définir qui en est responsable (**plan d'actions**)

Exemple : Plusieurs EFA dans un seul bâtiment -> partage du plan d'investissement sur l'enveloppe du bâtiment



Points de vigilance / Questions à se poser

- Les obligations d'actions de réduction des consommations d'énergies concernent autant les **propriétaires** que les **preneurs à bail** ou les **exploitants**
- Le contrat entre les parties sert de référence pour le partage des responsabilités. Les cas sont plus ou moins complexes selon :
 - la précision des contrats (la démarche éco-énergie tertiaire peut nécessiter une remise à plat du contrat au préalable)
 - l'implantation des compteurs des règles de répartition des charges
 - la « volatilité » des activités

Exemples :

- J'héberge un gestionnaire de pépinière d'entreprises, qui gère ses compteurs -> plus simple de lui « déléguer » toute la démarche et d'exiger un rendu-compte
- Un bâtiment de bureaux loué avec une répartition au tantième des factures payées par la collectivité -> les déclarations OPERAT sont faites par la collectivité, mais chacun est impliqué dans le plan d'action proposé par la collectivité.



Bénéfices

Etape 2

- Clarification des responsabilités, production de contrats sans équivoque et adaptés aux besoins des parties

Étapes 3 et 4

- La pose d'un sous-compteur permet d'affiner les décomptes de charge



Ressources à mobiliser

- Contrats existants
- [Atelier OPERAT](#) pour aller plus loin (atelier n°6 de l'onglet « outils d'animation et de décryptage »)
- [FAQ OPERAT](#)
 - 2. Qualité des assujettis
 - 4. Données de consommation / DC3 : répartition des consommations entre EFA partageant un même bâtiment



Production

- Coordonnées d'un référent chez le co-responsable DEET
- Formalisation et validation conjointe de l'organisation retenue, des clés de répartition retenues pour les surfaces et consommations d'énergie et validation d'un plan d'actions commun

Liste des termes du glossaire

- [Actions de performance énergétique ou « leviers d'action »](#)
- [Ajustement climatique et DJU \(degrés-jours unifiés\)](#)
- [\(Cas d'\) Assujettissement \(bâtiment isolé, partie de bâtiment, unité foncière, site\)](#)
- [\(Les différentes qualités d'\) Assujettis et leurs responsabilités](#)
- [Catégorie d'activité \(et sous-catégories d'activité\)](#)
- [Codes \(SIRET, NIC, RNA\)](#)
- [Déléguer à un tiers la saisie des données dans OPERAT](#)
- [Etablissement](#)
- [Entité Fonctionnelle Assujettie \(EFA\)](#)
- [Exemptions](#)
- [Identifiant Unique Bâtimentaire \(IUB\)](#)
- [Installation de recharge de véhicules électriques \(IRVE\)](#)
- [Modulation en fonction du volume d'activité et Indicateur d'intensité d'usage](#)
- [Modulation pour contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales](#)
- [\(Autres\) Obligations réglementaires en exploitation \(décret BACS, fioul, DPE tertiaire\)](#)
- [Obligation réglementaires en cas de travaux \(réglementation thermique\)](#)
- [Plan d'actions](#)
- [Point De Livraison \(PDL\) ou Point de Comptage et d'Estimation \(PCE\)](#)
- [Stratégie énergétique \(stratégie énergie / opportuniste / globale, démarche « pas à pas » ou « grand saut »\)](#)
- [Responsabilité partagée](#)
- [Sous-comptage](#)
- [Surfaces prises en compte pour apprécier l'assujettissement](#)
- [Surfaces de consommation énergétique](#)
- [Surfaces \(espaces\) individuelles/communes](#)
- [Surface de plancher \(SDP\)](#)
- [Surface utile brute \(SUB\)](#)
- [Valeur par défaut ou valeur étalon](#)

Actions de performance énergétique ou « leviers d'actions »

Une action de performance énergétique est une action menant à la réduction des consommations énergétiques. Plusieurs typologies d'actions, appelées aussi « leviers d'action », sont possibles :

- Les travaux sur l'enveloppe bâtie. Il peut s'agir, par exemple, de l'isolation d'une toiture, des parois ou encore le remplacement des menuiseries.
- Les travaux de remplacement des équipements par des équipements plus performants. Par exemple, le remplacement d'une ancienne chaudière gaz par une chaudière à haute performance.
- L'optimisation des équipements existants : adapter la programmation et la régulation de la chaudière à l'occupation, optimiser les débits de ventilation.
- Les actions avec les usagers peuvent elles aussi permettre de réaliser 5 à 10% d'économies d'énergie.

Ajustement climatique et DJU (degrés-jours unifiés)

La consommation énergétique d'un bâtiment dépend en partie de la rigueur climatique. Plus il fait froid, plus les consommations en chauffage seront importantes. Et en période de canicule, les consommations de froid seront majorées dans les bâtiments climatisés ou rafraîchis. C'est pourquoi les données de consommation des bâtiments sont ajustées en fonction des conditions climatiques.

L'ajustement climatique est réalisé sur la base des degrés jours unifiés (DJU*) de la station météo la plus proche et la plus représentative du climat local. C'est pourquoi il est demandé de renseigner une station météo sur la plateforme OPERAT.

Si vous disposez de [sous-comptage](#) des consommations liées au refroidissement et au chauffage, l'ajustement climatique sera d'autant plus précis.

* Les DJU correspondent à la différence entre la température extérieure et une température de référence permettant d'estimer une consommation d'énergie thermique pour maintenir un bâtiment confortable en proportion de la rigueur de l'hiver ou de la chaleur de l'été. Dans la majorité des cas, la référence utilisée est 18°C, on parle alors de DJU « base 18 ».

Pour aller plus loin : [FAQ OPERAT : DC10](#) - Ajustement des données de consommations en fonction des variations climatiques

(Cas d') Assujettissement (bâtiment isolé, partie de bâtiment, unité foncière, site)

Le cas d'assujettissement caractérise la configuration d'une [l'entité fonctionnelle](#). Il correspond à l'un des cas suivants :

Cas 1a - Bâtiment hébergeant exclusivement des activités tertiaires (avec ou sans activités non tertiaires accessoires) sur une seule entité fonctionnelle (propriétaire occupant unique ou mono-locataire) - Ex : Immeuble de bureaux

Cas 1b - Bâtiment hébergeant exclusivement des activités tertiaires (avec ou sans activités non tertiaires) en multi-occupation / Lot(s) - Ex : Un bâtiment de bureaux partagé entre les services de la communauté de communes et ceux de la commune et le syndicat des eaux.

Cas 2 - Partie(s) de bâtiment hébergeant des activités tertiaires / Lot(s) – Ex : Immeuble constitué de logements en étages et de commerces au rez-de-chaussée

Cas 3 - Ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site hébergeant des activités tertiaires – Ex : Mairie et école sur une même parcelle ou deux parcelles mitoyennes.

Cas particulier des unités foncières et des sites

Le Conseil d'Etat a défini l'unité foncière comme « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, n° 264667, cne Chambéry c/ Balmat).

La notion de site correspond à un [établissement](#) comportant plusieurs bâtiments. Cette notion s'apprécie par l'existence d'une ou plusieurs entités fonctionnelles dont l'exploitation est assurée par la même entité juridique.

Lorsque l'établissement ne correspond pas à une unité foncière, la notion de site est alors utilisée pour vérifier l'assujettissement. Il n'y a pas de définition juridique pour la notion de site.

Pour aller plus loin : Consultez la [FAQ OPERAT](#) : [l'annexe](#) apporte des éléments de réponses complémentaires ainsi que des exemples pour illustrer le cas de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière ou sur un même site.

(Les différentes qualités d') Assujettis et leurs responsabilités

Les exploitants des entités fonctionnelles

L'exploitant d'un [établissement](#) concerné par Éco Énergie Tertiaire peut être soit un propriétaire occupant, soit un locataire (preneur à bail). Il est garant de la bonne exploitation des locaux qu'il occupe.

L'exploitant est responsable des consommations d'énergie liées aux équipements dont il a la gestion et pleinement la maîtrise (consommations individuelles du local tertiaire).

Il est également garant de la bonne exploitation des systèmes techniques bâtimentaires mis à disposition par le propriétaire.

Les propriétaires bailleurs

Il s'agit des propriétaires des locaux exploités par une tierce personne. Les propriétaires peuvent revêtir plusieurs formes juridiques : en nom propre, en indivision (cas d'une succession), ou encore en sociétés (SARL, SAS, SA, SCI, SCP...). Il est garant de la qualité des locaux et des équipements techniques qu'il met à disposition de ses locataires.

Les propriétaires des locaux exploités par une tierce personne, sont responsables de la performance énergétique des locaux qu'ils louent ainsi que de la performance des systèmes techniques bâtimentaires dont ils sont pleinement propriétaire.

Il conviendrait que ces derniers fournissent, à leur locataire, la documentation technique des équipements dont ils ont l'usage afin d'en assurer une bonne exploitation.

Les syndicats de copropriétés et associations de copropriétés

- Les syndicats de copropriétés

Il s'agit de la collectivité regroupant les copropriétaires d'un immeuble. Le syndicat de copropriété est chargé de la gestion et de la conservation des parties communes d'une copropriété dans un immeuble.

Le syndicat des copropriétaires est une personne morale de droit privé. Il peut agir en justice et souscrire des contrats. Ses décisions sont prises en assemblée générale réunie sur une convocation du syndic de copropriété.

- Les associations de copropriétés

Il s'agit d'entité juridique qui a vocation à gérer des ensembles immobiliers plus grands intégrant des immeubles soumis au régime de copropriétés (cas des AFUL) ou des équipements partagés par plusieurs copropriétés (cas des ASL - exemples : chaufferie commune, espace de stationnement en sous-sol, etc..).

Les syndicats de copropriété et les associations de copropriétés sont chargés chacun en fonction de leur périmètre respectif de veiller au maintien de la performance énergétique du bâtiment ainsi qu'à la bonne exploitation des systèmes techniques bâtimentaires dont ils assurent respectivement la gestion.

Ils proposent les travaux à engager pour améliorer la performance énergétique du(des) bâtiment(s) et le renouvellement des systèmes techniques bâtimentaires déficients ou vétustes par des équipements performants.

Pour aller plus loin, consultez la FAQ OPERAT :

- [QA1](#) traite également des sous locations.
- [QA2](#) – Q2 précise les responsabilités respectives lors de la déclaration d'une EFA sur OPERAT
- [QA3](#) – Le cas du crédit-bail : crédit-bailleur et crédit-preneur
- [QA4](#) – Le cas du bail emphytéotique

Catégorie d'activité (et sous-catégories d'activité)

Il s'agit de la catégorie d'activité tertiaire au sens de la codification française NAF (nomenclature d'activité française).

Le fait de renseigner la catégorie d'activité de son [entité fonctionnelle assujettie](#) permet de définir les objectifs en valeur absolue (si l'on a choisi d'avoir recours à des objectifs en valeur absolue et non relative) qui sont liés réglementairement à cette catégorie d'activité tertiaire, et de calculer les indicateurs d'intensité d'usage qui permettront d'ajuster ces objectifs en fonction de l'intensité d'usage de l'entité fonctionnelle assujettie. Chacune des catégories d'activités tertiaires recensées dans le l'arrêté du 13/04/2022 est déclinée dans le cadre d'une segmentation en sous-catégories qui permet d'affiner l'objectif de consommation d'énergie finale exprimée en valeur absolue et de refléter la configuration particulière des locaux assujettis. Chaque entité fonctionnelle assujettie peut être concernée par plusieurs catégories et sous-catégories (exemple : bâtiment de bureaux comportant une crèche d'entreprise), c'est notamment le cas des multi-occupations.

Pour aller plus loin : tableur de synthèse des catégories et sous-catégories d'activité

[Ressources OPERAT](#)

Codes (Numéro interne de classement – NIC ou Répertoire national des associations – RNA)

En fonction du statut de l'[assujetti](#), il peut lui être demandé de renseigner un code administratif permettant de l'identifier sans risque d'erreur.

Code SIRET

Le code SIRET désigne un [établissement](#) identifié par un code structure à 9 chiffres (SIREN) et un code complémentaire à 5 chiffres. Chaque [entité fonctionnelle assujettie](#) au dispositif éco-énergie tertiaire est associée à un établissement, soit un seul code SIRET.

Code NIC

Le Numéro Interne de Classement ou NIC est un identifiant composé de 5 chiffres dont les 3 premiers sont généralement des zéros. Ce sont les 5 derniers chiffres du SIRET. Attention, le numéro NIC désigne un [établissement](#) et non une entreprise dans sa globalité. Si cette dernière a plusieurs établissements, elle aura donc plusieurs codes SIRET et NIC.

Numéro RNA

Depuis 2009, toutes les associations (de type loi 1901) créées ou ayant déclaré un changement de situation disposent d'un numéro RNA. Le répertoire national des associations (RNA) est consultable sur la plateforme ouverte des données publiques data.gouv.fr. Ce numéro est géré par le Ministère de l'Intérieur qui garantit son unicité et sa fiabilité. Pour les associations ne disposant pas de SIRET, le RNA est l'identifiant à utiliser afin d'être identifié de façon sûre.

Déléguer à un tiers la saisie des données dans OPERAT

Les [assujettis](#) peuvent déléguer la remontée de leurs données de consommation à leur EPCI, à leur conseiller en énergie partagé ou à un prestataire mandaté. Pour ce faire, comme prévu à l'article 13 de l'arrêté du 10 avril 2020, la plateforme OPERAT permet aux assujettis de déclarer des comptes secondaires. Ces comptes disposent d'un profil sur chaque structure à laquelle ils sont rattachés. Le profil est défini lors du rattachement du compte à la structure et détermine les droits de lecture et d'écriture de l'utilisateur sur cette structure.

Les assujettis demeurent responsables des données qui sont remontées sur la plateforme OPERAT.

Pour faciliter le recueil des données de consommation, ils ont également la possibilité d'autoriser l'ADEME à recueillir les données de consommation auprès des gestionnaires de réseaux de distribution (dans le cadre des conventions passées avec Enedis, GRDF...) qui sont propriétaires des compteurs.

Pour aller plus loin :

- Guide utilisateur OPERAT - § 4.6 Annexe n°1 – Matrice des droits utilisateurs, à télécharger sur ce [lien](#)
- [Article 13 de l'arrêté du 10 avril 2020](#) : définit pour chaque profil les modalités de droits d'accès à la plateforme numérique, de transmission des données, d'exploitation, de capitalisation et de restitution de leur exploitation.

Etablissement

Il s'agit d'une implantation géographique d'une structure, généralement associée à un [code SIRET](#) (cf définition des codes ci-dessus). Un établissement est toujours associé à une [entité fonctionnelle \(EFA\)](#).

Entité fonctionnelle assujettie (EFA)

Une entité fonctionnelle est 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 d'activités connexes, contenu dans un bâtiment, une partie de bâtiment ou un ensemble de bâtiments.

La notion de connexité se rapporte au lien étroit qui s'établit entre différents locaux d'activité présents au sein de l'établissement. 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.

Sur OPERAT, les obligations de déclarations de consommations sont abordées au niveau de chaque EFA.

Pour aller plus loin : [guide utilisateur OPERAT \(§2.5\)](#)



Exemptions

Certains bâtiments ne sont pas soumis aux obligations du Dispositif Éco Energie Tertiaire. L'article R. 174-22 du code de la construction et de l'habitation définit ces cas de non assujettis :

- Les constructions ayant donné lieu à un permis de construire à titre précaire mentionné à l'article R.*433-1 du code de l'urbanisme ;
- Les bâtiments servant de lieux de culte et utilisés pour des activités religieuses ;
- Les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments dans lesquels est exercée une activité opérationnelle à des fins de défense, de sécurité civile (casernes de pompiers) ou de sûreté intérieure du territoire.

Pour aller plus loin : consultez la FAQ OPERAT : Question [A2Q1](#)

Identifiant Unique Bâtementaire (IUB)

L'Identifiant Unique Bâtementaire (IUB) permet d'identifier de manière unique le ou les bâtiments qui composent [l'entité fonctionnelle](#). Il s'agit d'un identifiant à saisie semi libre, composé des coordonnées cadastrales du bâtiment, imposées par le cadastre (voir Géoportail) (préfixe / 3 chiffres, section / 2 lettres, numéro de parcelle / 4 chiffres), suivies d'un intitulé laissé au choix du déclarant (appelé Dénomination Bâtiment) puis du numéro de lot affecté par le déclarant à cette entité fonctionnelle. Le numéro de lot peut être 1 si le déclarant ne crée qu'une seule entité fonctionnelle dans le même bâtiment mais peut également être 2, 3, etc. selon le nombre d'entités fonctionnelles déclarées dans le même bâtiment (ex : 2 étages déclarés séparément pourront avoir des identifiants uniques bâtementaires qui ne différeront que par leur numéro de lot, 1 et 2).

Pour aller plus loin, se reporter au guide utilisateur partie 3 « déclarer une entité fonctionnelle assujettie », à télécharger sur ce [lien](#).

Installation/borne de recharge de véhicules électriques (IRVE)

Les bornes de recharge des véhicules électriques, appelées aussi IRVE pour installations de recharge de véhicules électriques, représentent une part croissante des consommations électriques.

Lorsque leurs consommations peuvent être différenciées de la consommation du bâtiment et donc qu'un ou plusieurs sous-compteurs sont installés ou que les bornes disposent d'un point de livraison isolé, celles-ci doivent être renseignées dans un champ spécifique prévu à cet effet sur OPERAT.

Si aucun [sous-comptage](#) ne permet de les isoler, elles sont alors comptabilisées dans la consommation globale du bâtiment, sans possibilité d'estimer théoriquement la consommation d'énergie basée sur un nombre de borne de recharge, leur puissance et leur taux d'utilisation (FAQ OPERAT : Question [E2](#) – Les consommations énergétiques liées aux zones de stationnement).

Modulation en fonction du volume d'activité et Indicateur d'intensité d'usage

Les dispositions de l'article 10 de l'arrêté du 10 avril 2020 prévoient que les [assujettis](#) aient la possibilité de moduler leur objectif en fonction du volume d'activité. Cela signifie qu'en fonction de l'évolution des activités accueillies dans le bâtiment, l'objectif pourra être réévalué à la hausse ou à la baisse (voir le paragraphe « [La modulation des objectifs en fonction du volume d'activité](#) »).

Cette modulation est faite sur la base de la déclaration, sur OPERAT, des indicateurs d'intensité d'usage. Il existe deux typologies d'indicateurs :

- Les indicateurs d'intensité temporels qui reflètent la(les) durée(s) d'occupation des locaux ;
- Les indicateurs d'intensité surfacique qui reflètent l'impact de la densification de l'activité et des usages spécifiques (process).

Le nombre de jours d'ouverture ou une variation dans les horaires d'occupation des locaux peut entraîner une évolution de la consommation énergétique. Par défaut, des [valeurs « étalons »](#) sont utilisées dans le calcul des objectifs. Si les valeurs « étalons » sont éloignées du contexte réel, renseigner ces informations dans OPERAT permettra d'ajuster vos objectifs pour qu'ils reflètent au mieux la réalité de vos consommations.

Concernant les indicateurs d'intensité surfaciques, ils sont de deux ordres :

- Le taux d'occupation
- La densité énergétique

Le taux d'occupation représente l'occupation réelle du bâtiment rapportée à l'occupation maximale. Plus le bâtiment est occupé, plus les consommations seront importantes, et vis-versa. Il peut être calculé par jour ou sur une période plus longue.

Pour certaines sous-catégories d'activités, l'indicateur pris en considération est la densité énergétique. Cette densité énergétique correspond à une quantification des consommations énergétiques des équipements spécifiques utilisés (type d'équipements, nombre, temps d'utilisation) en s'appuyant sur la puissance énergétique des meilleurs matériels (les moins énergivores).

Pour aller plus loin, consultez la FAQ OPERAT : [MO2](#) - Modulation en fonction du volume d'activité et O2-Q4 La densité énergétique - indicateurs d'intensité d'usage surfacique



Modulation pour contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales

Il est possible que, du fait de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, les objectifs fixés par le Dispositif Éco-Energie Tertiaire, ne soient pas objectivement atteignables.

Dans ce cas, l'assujetti a la possibilité de faire une demande de modulation (et non d'exemption) de son objectif. Cette demande s'accompagne d'un dossier technique élaboré conformément aux dispositions prévues à l'article 7 de l'arrêté du 10 avril 2020 et permettant de justifier l'impossibilité d'atteinte de l'objectif et indiquant le plan d'actions prévues pour parvenir à faire le maximum d'économies d'énergie possible avec les moyens et les contraintes qui sont les siens.

Pour aller plus loin : rendez-vous à la FAQ OPERAT - paragraphe « [La modulation des objectifs pour contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales](#) »

(Autres) obligations réglementaires en exploitation

Décret BACS (« Building Automation & Control Systems »)

Le décret n°2020-887 du 20 juillet 2020 instaure l'obligation d'installer « un système d'automatisation et de contrôle des bâtiments et des systèmes de régulation automatique de chaleur » pour tous les bâtiments tertiaires dont le système de chauffage ou de climatisation a une puissance nominale utile est supérieure à un seuil défini dans le décret

Cette obligation est applicable :

- Aux bâtiments dont le permis de construire est déposé un an après la publication du décret, sauf si leur propriétaire produit une étude établissant que l'installation d'un système d'automatisation et de contrôle n'est pas réalisable avec un temps de retour sur investissement inférieur à six ans ;
- Aux autres bâtiments, au plus tard le 1er janvier 2025, sauf si leur propriétaire produit une étude établissant que l'installation d'un système d'automatisation et de contrôle n'est pas réalisable avec un temps de retour sur investissement inférieur à six ans ;
- Dès lors qu'un système technique est renouvelé (même si temps de retour sur investissement inférieur à six ans).

L'entité assujettie est le propriétaire des équipements (il peut s'agir du preneur ou du bailleur selon la contractualisation).

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas où le générateur de chaleur du système de chauffage est un appareil indépendant de chauffage au bois.

Décret « Mode de chauffage »

Le Décret n° 2022-8 du 5 janvier 2022 fixe des règles concernant l'installation d'un équipement de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire dans un bâtiment à usage d'habitation ou professionnel.

Pour pouvoir être installé dans un bâtiment, y compris en remplacement d'un équipement existant, un équipement de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire doit respecter un niveau d'émissions de gaz à effet de serre inférieur à 300 gCO₂eq / kWh PCI.

Les appareils déjà en fonction pourront continuer d'être utilisés, entretenus et réparés, hors patrimoine Etat.

Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments existants pour lesquels il est justifié :

- soit d'une impossibilité technique ou réglementaire de remplacement
- soit, lorsque ni réseau de chaleur, ni réseau de gaz naturel ne sont présents, et qu'aucun équipement compatible avec le seuil ne peut être installé sans travaux de renforcement du réseau de distribution publique d'électricité.

Ce seuil de 300 gCO₂eq / kWh revient à exclure l'installation d'équipements neufs fonctionnant au charbon ou au fioul.

DPE Tertiaire

Tout bâtiment d'une surface supérieure à 250 m² et occupé par les services d'une collectivité publique ou d'un établissement public, qui accueille un établissement recevant du public de la 1^{re} à la 4^e catégorie au sens de l'article [R. 143-19 du code de la construction et de l'habitation](#), doit faire l'objet d'un DPE, sauf si celui-ci a déjà été réalisé et est encore en cours de validité. Le propriétaire ou, s'il y a lieu, le gestionnaire ou l'exploitant du bâtiment affiche ce diagnostic pendant toute sa durée de validité de manière visible pour le public à proximité de l'entrée principale ou du point d'accueil.

Pour aller plus loin :

[Décret du 20 juillet 2020](#) relatif au système d'automatisation et de contrôle des bâtiments non résidentiels et la régulation automatique de la chaleur

[Décret n° 2022-8 du 5 janvier 2022](#) relatif au résultat minimal de performance environnementale concernant l'installation d'un équipement de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire dans un bâtiment

[Article R. 126-15 du Code de la Construction et de l'Habitation](#) relatif au DPE tertiaire

Obligations réglementaires lors de travaux

(L. 111-10 et R.131-25 à R.131-28-11 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que sur leurs arrêtés d'application)

La réglementation thermique des bâtiments existants s'applique aux bâtiments résidentiels et tertiaires existants, à l'occasion de travaux de rénovation prévus par le maître d'ouvrage.

Les mesures réglementaires sont différentes selon l'importance des travaux entrepris par le maître d'ouvrage :

- L'arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des bâtiments existants de surface supérieure à 1000 m², lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation importants définit les exigences réglementaires applicables et le niveau de performance à atteindre pour la RT « globale ». La rénovation dite « globale » définit un objectif de performance globale pour le bâtiment rénové, à justifier par un calcul réglementaire.
- Pour tous les autres cas de rénovation, en cas d'installation ou de remplacement d'un élément du bâtiment (pose d'une isolation ou d'une fenêtre, changement de chaudière), la réglementation définit une performance minimale pour l'élément remplacé ou installé.
- En complément de ces réglementations, la loi relative à la transition énergétique vers la croissance verte a créé une obligation de réaliser des travaux d'isolation en cas de travaux importants de réfection de toiture, ravalement de toiture ou aménagement d'une pièce en vue de la rendre habitable. (articles R. 131-28-7 à R. 131-28-11 du code de la construction et de l'habitation).

Pour aller plus loin :

[Arrêté du 13 juin 2008](#) relatif à la performance énergétique des bâtiments existants de surface supérieure à 1000 m²

[Arrêté du 22 mars 2017](#) modifiant l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants

Guide « [Rénover sans se tromper](#) » co-élaboré par le Ministère et l'ADEME sur la réglementation thermique « par élément »

Plan d'actions

Le plan d'actions ne doit pas être confondu avec le programme d'action. Alors que ce dernier est réglementaire et à fournir en cas de demande de modulation des objectifs ou de non-respect de l'atteinte de ces mêmes objectifs, le plan d'actions est quant à lui un cadre informatif qui répartit [les actions de performance énergétique](#) que vous souhaitez mettre en œuvre entre propriétaire et exploitant.

C'est donc plus simplement la liste des actions envisagées pour atteindre ses objectifs, programmées dans le temps et dont la responsabilité est établie entre propriétaire et exploitant. Cette liste peut servir d'outil de suivi des actions de performance énergétique. Un plan d'action peut être établi à l'échelle d'un parc puis décliné à l'échelle de chaque bâtiment.

Point de livraison (PDL) et point de comptage et d'estimation (PCE)

Dans le cas de l'électricité, le point de livraison correspond à une référence géographique, attribuée par Enedis, pour désigner de façon unique le point où un utilisateur peut soutirer ou injecter de l'électricité. Il ne s'agit pas d'un ouvrage physique du réseau électrique. Il coïncide généralement avec le point de connexion de l'utilisateur au réseau public de distribution d'électricité c'est-à-dire à la limite de propriété entre les ouvrages électriques de l'utilisateur et les ouvrages électriques du réseau public. Il est souvent matérialisé par un appareil de coupure permettant d'arrêter la circulation du courant électrique (source : www.Enedis.fr). Le numéro du point de livraison (14 chiffres) est indiqué dans le compteur Linky (PRM = point de référence et mesure) ou pour dans le cas d'anciens compteurs, sur la facture transmise par le fournisseur d'énergie.

Dans le cas du gaz naturel, c'est le même principe. Le point de livraison (appelé point de comptage et d'estimation (PCE)) est un numéro à 14 chiffres présent en haut de la facture du fournisseur.

Les références (numéro) des points de livraison du réseau public de distribution d'énergie devront être renseignées sur OPERAT, notamment si l'assujetti souhaite bénéficier d'une remontée automatique de ses consommations via les interfaces applicatives qui seront mises en place dans le cadre de conventions entre l'ADEME et les gestionnaires de réseaux de distribution (Cf. article R. 174-28 du code de la construction et de l'habitation). A ce jour, Enedis et GRDF en disposent.

Dans le cadre du Dispositif Éco Energie Tertiaire, le point de livraison énergétique, partagé ou pas par plusieurs bâtiments ne constitue pas une clé d'entrée pour la détermination de l'assujettissement. Il n'a d'importance que dans le cas où il convient de mettre en place un ou des [sous-comptages](#) soit pour différencier les consommations énergétiques des surfaces non assujetties, soit pour suivre de façon indépendante des zones fonctionnelles dont le comportement énergétiques dynamiques sont différentes.

Stratégie énergétique globale et par bâtiment

A l'échelle d'un parc immobilier les stratégies peuvent être combinées en fonction des enjeux identifiés, avec des rénovations lourdes sur certains bâtiments et des actions plus ponctuelles sur d'autres.

Le choix de la démarche adoptée par une collectivité dépend de nombreux facteurs dont sa capacité d'investissement, les financements externes mobilisables, les compétences techniques disponibles ou la possibilité pour elle de s'entourer de bureaux d'études. On distingue différentes stratégies à l'échelle du bâtiment :

La stratégie « énergie »

La stratégie énergie consiste à optimiser les installations existantes. Elle nécessite peu d'investissement financier mais le temps à y consacrer peut être conséquent. Elle présente l'avantage de mieux connaître ses installations techniques et la façon dont occupants et bâtiments interagissent avec elles. Il peut s'agir d'un meilleur équilibrage du réseau de chauffage en cas d'inconfort thermique, d'un affinage des plages de réduit en fonction de l'occupation et des caractéristiques thermiques du bâtiment ou encore d'un recalibrage des détecteurs de présence pour l'éclairage (durée d'allumage ou encore seuil de luminosité pour la mise en marche).

La démarche « pas à pas » ou démarche « opportuniste »

Dans une démarche « pas à pas », le maître d'ouvrage choisit de réaliser les travaux au fur et à mesure, suivant un plan d'investissement pluriannuel. Cette démarche permet de s'adapter aux contraintes financières des collectivités et aux opportunités de financement. Cependant, elle nécessite une vigilance à plusieurs niveaux :

- les actions mises en œuvre doivent veiller à ne pas dégrader les travaux réalisés précédemment, qu'ils soient énergétiques ou d'un autre ordre. Par exemple, un remplacement de menuiserie dans un ERP ne doit pas mener à rendre inaccessibles les poignées ou encore conduire à une dégradation de l'isolation des murs qui aurait été faite précédemment ;
- les travaux doivent être réalisés dans un ordre cohérent afin de générer suffisamment d'économies d'énergie pouvant contribuer au financement des futures [actions de performance énergétique](#) mais aussi pour s'assurer d'une performance optimale. Par exemple, l'isolation de la toiture permet de réaliser plus d'économies que le remplacement des menuiseries. Et si une action sur l'enveloppe est envisagée à moyen terme, ne pas commencer par le remplacement des équipements de chauffage ;
- La collectivité doit veiller à ne pas « tuer le gisement » d'économies d'énergie. En effet, rénover par étape peut inciter à aller vers ce qui est le plus rentable et peut conduire à ne pas terminer les travaux.

La rénovation globale ou « le grand saut »

Dans une démarche de rénovation globale, le maître d'ouvrage fait le choix d'investir massivement pour réhabiliter en profondeur son patrimoine bâti et actionner tous les [leviers d'économies d'énergie](#). Il s'agit de traiter de manière globale tous les enjeux du bâtiment, en un seul programme de travaux cohérent sans oublier la phase de réglage des installations permettant une optimisation des systèmes et un meilleur confort de l'utilisateur.

Pour aller plus loin, consulter les [ressources OPERAT](#) « Atelier n° 4 : construire un plan d'actions (mai 2022) ».



Responsabilité partagée

L'atteinte des objectifs du Dispositif Éco Energie Tertiaire est conditionnée par plusieurs paramètres : une enveloppe et des équipements performants, une optimisation des équipements en lien avec l'usage des bâtiments et une attention toute particulière des occupants quant à leur usage de l'énergie au quotidien.

Un bâtiment très performant d'un point de vue de l'enveloppe et des équipements peut être très consommateur si ces derniers ne sont pas correctement réglés ou exploités (par exemple, bâtiment chauffé à 23°C en continu). C'est pourquoi la responsabilité dans l'atteinte des objectifs est partagée entre le ou les propriétaires du bâtiment et leurs occupants, chacun étant responsabilisé par l'attribution d'un objectif individuel via son [EFA](#). A titre individuel, chacun devra ensuite mener des [actions de performance énergétique](#) propres à son champ d'action.

La nature de ces actions et leur nombre dépend de la relation contractuelle qui les unit. Aussi, dans le cas d'une copropriété, les différents propriétaires devront s'entendre sur l'investissement à réaliser sur l'enveloppe du bâtiment et ses équipements afin de contribuer à l'atteinte des objectifs..

Sous-comptage

La déclaration des consommations énergétiques se fait par relevé au compteur, au niveau de [l'entité fonctionnelle](#) (Consommations individuelles de l'entité fonctionnelle et, le cas échéant, les consommations réparties bénéficiant à l'entité fonctionnelle ainsi que les consommations des espaces communs affectées à l'entité fonctionnelle). La déclaration des consommations réelles, mesurées, de l'entité fonctionnelle assujettie permet un calcul au plus juste des objectifs et plus tard une vérification objective de leur atteinte.

Il n'y a pas obligation de recourir au sous-comptage, c'est-à-dire d'installer des sous-compteurs par type d'énergie, par entité fonctionnelle assujettie. En effet, la consommation peut être estimée par répartition au millième des surfaces considérées de chaque entité fonctionnelle rattachée au même compteur ou [point de livraison](#). Cependant, la pose de sous-compteurs permettra de mesurer concrètement et précisément les propres consommations de l'entité fonctionnelle déclarante et un ajustement pertinent et réaliste des consommations énergétiques de chauffage et de refroidissement par exemple en fonction des variations climatiques. Il pourra également permettre d'écarter certaines [surfaces non assujetties](#). Le recours au sous-comptage n'est donc pas obligatoire mais fortement recommandé. Le sous-comptage peut être réalisé à plusieurs niveaux, au niveau de l'entité fonctionnelle par type de fluide (un sous-compteur électricité, un sous-compteur gaz par ex.) ou, pour plus de précision, par type de fluide et par catégorie de consommation (par exemple, un sous-compteur pour le chauffage gaz, un autre pour l'Eau Chaude Sanitaire électrique, etc.)

Par exemple, il sera pertinent d'installer des sous comptages notamment pour :

- Identifier les consommations énergétiques liées au postes de chauffage, de refroidissement et de process de froid (logistique, froid commercial), qui constituent de gros postes de consommations énergétiques, et qui permettront notamment de disposer [d'ajustement en fonction des variations climatiques](#) adaptés ;
- Etre en mesure de différencier les consommations énergétiques entre les bâtiments ou parties de bâtiments hébergeant des activités tertiaires assujettis, et les autres bâtiments ou parties de bâtiments non assujettis ;
- Suivre les consommations énergétiques de bâtiments aux « performances énergétiques différenciées » alimentés par un même point de livraison ;
- Suivre les consommations énergétiques liées au process (composante USE) et les mettre en regard du volume d'activité ;
- Mettre en place un système de management de l'énergie ISO 50001.

Afin de déterminer ce qu'il est pertinent d'installer comme sous-compteur, il conviendra d'établir un plan de comptage, autrement appelé Plan de mesure énergétique.

Le plan de mesure énergétique

Il doit être adapté à la taille et à la complexité de l'établissement. Dans le cadre d'un Système de Management de l'Énergie (SME), le plan de mesurage selon la norme NF EN 17267 s'intègre dans la structure de la norme ISO 50001.

Pour aller plus loin, se reporter au guide « [Modèle de plan de mesurage de l'énergie intégrable dans une démarche de management de l'énergie](#) » - ADEME – Direction régionale Normandie

Pour aller plus loin, se reporter à la FAQ au lien suivant : [chapitre 8 – Leviers d'actions et financement, article AF5](#)

Surfaces prises en compte pour apprécier l'assujettissement

Les surfaces à prendre en compte pour apprécier l'assujettissement d'un bâtiment correspondent aux surfaces de plancher cumulées des activités tertiaires hébergées dans un bâtiment, des parties de bâtiment ou ensemble de bâtiments.

A noter que si les surfaces des zones de stationnement des véhicules motorisés ou non et des locaux techniques ne sont pas prises en compte pour apprécier l'assujettissement aux dispositions du décret tertiaire, dès lors que le bâtiment ou l'ensemble de bâtiments est assujetti, les consommations énergétiques liées à ces surfaces sont comptabilisées pour définir l'objectif (voir Surface de plancher).

Surface de consommation énergétique

La notion de surface de consommation intervient dès lors que le bâtiment ou l'ensemble de bâtiments est assujetti au dispositif éco-énergie tertiaire.

Il s'agit de la surface de plancher par activité et sous-activité (le cas échéant) à déclarer. (voir Surface de plancher ci-après) Pour ce qui est des consommations liées aux espaces communs, il conviendra de prendre la surface de plancher au tantième ainsi que la consommation liée (au tantième). Pour ce qui est des consommations réparties, il conviendra de prendre la surface de plancher liée à l'activité ainsi que la consommation liée (au tantième ou relevée par [sous-comptage](#)).

Pour aller plus loin, se reporter à [la FAQ OPERAT question DC3](#)

Surfaces individuelles/communes

Dans le cas d'une multi-occupation d'un même bâtiment, copropriété ou non, il existe :

- Des espaces dont le locataire (ou propriétaire occupant) a la jouissance exclusive, il s'agit des espaces individuels.
- Des espaces dits communs dont tous les locataires ou propriétaires occupants ont la jouissance commune (cages d'escaliers, hall, ascenseurs, local poubelles, etc.).

Les surfaces à déclarer dans OPERAT seront les surfaces des espaces individuels plus la somme des surfaces communes au prorata du tantième alloué au déclarant.

Ainsi, dans un bâtiment en multi-occupation, si les consommations d'énergies des espaces communs sont réparties pour chaque lot au tantième, pour les consommations d'énergies propres à chacun des lots, peuvent être appliquées une répartition au tantième de surface, ou une répartition en fonction des relevés des compteurs (le cas échéant).

Surface de plancher (SDP)

Pour les bâtiments à usage tertiaire, le Code de l'urbanisme définit la surface de plancher dans son article n° R111.22 comme étant la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 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 ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble y compris les locaux de stockage des déchets.

Dans OPERAT, les différentes surfaces de plancher permettront de définir les consommations surfaciques et interviennent également dans le calcul des indicateurs d'intensité d'usage qui pourront servir à moduler les objectifs de chaque [entité fonctionnelle](#). Il est donc important de les mesurer au plus juste. Le recours à un bureau d'études est possible en l'absence de plans cotés à jour ou difficultés à établir ses surfaces.

Surface utile brute (SUB)

La surface utile brute est la surface de plancher à laquelle on retranche les surfaces au sol des éléments de structure intérieurs (murs de refends, poteaux, etc.) mais pas les cloisons. Elle est mentionnée dans OPERAT dans le calcul des indicateurs d'intensité d'usage et peut être utilisée à la place de la surface de plancher si cette dernière n'est pas connue dans ce cas précis. Si l'on considère qu'un poste n'est pas traversé par un élément de structure comme un poteau ou un mur de refend, il s'agit alors de la même surface. La distinction sera à faire dans le cas contraire.



Valeur par défaut ou valeur étalon

Dans le cadre de la définition des objectifs en valeur absolue, ceux-ci sont modulés grâce à la prise en compte d'indicateurs d'intensité d'usage (voir définition). Il s'agit de la composante « USE » de l'objectif en valeur absolue. Elle intègre, le cas échéant, l'influence des modalités d'occupation des locaux sur la composante CVC, et permet la [modulation](#) des consommations énergétiques correspondantes afin de déterminer un objectif Cabs adapté à la configuration particulière de [l'entité fonctionnelle](#) considérée. En effet, les indicateurs d'intensité d'usage permettent de refléter l'impact des modalités d'occupation des locaux sur les consommations d'énergie.

Cette composante de la consommation énergétique, relative aux usages spécifiques énergétiques propres à l'activité ainsi qu'aux autres usages immobiliers tels que la production d'eau chaude sanitaire et d'éclairage, est définie pour une intensité d'usage étalon, c'est-à-dire une valeur par défaut proposée par OPERAT.

Or, l'objectif exprimé en valeur absolue peut évoluer de façon significative selon les usages, notamment s'il y a une densification (les consommations d'usage spécifique (process) augmentent alors). Ainsi, selon les usages spécifiques de son entité, le fait d'utiliser les valeurs d'intensité d'usage étalon (par défaut, proposée par la plate-forme) peut, le cas échéant, défavoriser le déclarant dans le calcul de son objectif en valeur absolue.

Valeur relative/absolue

Les objectifs de consommation d'énergie fixés par le dispositif Eco Energie Tertiaire sont exprimés en valeur relative ou en valeur absolue. Chaque entité fonctionnelle assujettie doit à minima atteindre l'un de ces deux objectifs.

L'objectif en valeur relative est établi à partir d'une consommation de référence prise suivant les dispositions prévues à l'article 3 de l'arrêté du 10 avril 2020.

L'objectif exprimé en valeur absolue est fixé en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie. Les niveaux de consommation exprimés en valeur absolue sont déterminés par un arrêté pour chacune des échéances 2030, 2040 et 2050.

Dans le cas où plusieurs typologies d'activités sont hébergées au sein d'une même entité fonctionnelle, le niveau de consommation d'énergie finale constituant l'objectif en valeur absolue est établi au prorata surfacique des niveaux des différents types d'activités qui sont exercés au sein de cette entité fonctionnelle.

Pour aller plus loin :

[L'arrêté du 24 novembre 2020](#) (publié le 17 janvier 2021) modifiant l'arrêté du 10 avril 2020, dit « Arrêté valeurs absolues I » qui a fixé des valeurs absolues pour les principales catégories d'activité concernées par Éco Énergie Tertiaire et le cadre des tables de données collectées sur la plateforme OPERAT.

[L'arrêté du 13 avril 2022](#), modifiant l'arrêté du 10 avril 2020, dit « Arrêté valeurs absolues II » qui a notamment intégré des modifications relatives aux dispositions d'ajustement des consommations en fonction des variations climatiques (article 5) et celles relatives à la modulation de l'objectif en valeur relative dans le cas d'une modulation pour contraintes techniques architecturales ou patrimoniales, ou encore pour disproportion économique (article 7).

De prochains arrêtés modificatifs viendront compléter le cadre réglementaire du dispositif Éco Énergie Tertiaire, dans le courant de l'année 2023 :

L'arrêté dit « Arrêté valeur absolue III », viendra préciser les derniers objectifs exprimés en valeur absolue pour les activités de commerces, d'hôtellerie et résidences de tourisme, de restauration ainsi que de serveurs et data-center

Autre(s) arrêté(s) pour les dernières activités.

- Plateforme OPERAT <https://operat.ademe.fr/#/public/home>
 - FAQ
 - Ressources
 - Guide utilisateur OPERAT
- Questions relative à la réglementation - Contact DHUP eco-energie-tertiaire@developpement-durable.gouv.fr
- Questions relative à la plateforme OPERAT - Contact ADEME operat@ademe.fr
- Questions relative à la mise en œuvre du dispositif - Contact Cerema eco-energie-tertiaire@cerema.fr