



ECO ENERGIE TERTIAIRE :

COMMENT METTRE EN ŒUVRE LE DISPOSITIF ?

30 novembre 2021

PASSER À L'ACTION

Quelle démarche mettre en œuvre ?



Agir :

pour réduire les consommations énergétiques mettre en œuvre des actions

Adapter :

prendre en compte finement le contexte

Attester chaque année à partir de 2021 :

informer les usagers, locataires et grand public

[Logigramme de la stratégie des « 3A »](#)

INVESTIR SUR LA STRATÉGIE POUR BÉNÉFICIER DES OPPORTUNITÉS

Les réflexions portant sur les améliorations fonctionnelles, d'usage et de confort dans un bâtiment doivent être l'occasion d'**embarquer le volet rénovation énergétique** :

- **Restructuration et agrandissement** de locaux
- **Mises aux normes** diverses
- **Élévation du niveau d'ambition environnementale** (amélioration de la qualité de l'air, traitement passif du confort d'été, utilisation de matériaux performants et issus de filières de production locales, limitation et valorisation des déchets de chantier produits)

La GPI en 6 étapes



Organiser la gestion immobilière



Connaître le patrimoine



Choisir des objectifs et élaborer une stratégie



Définir et planifier les actions



Conduire les actions



Suivre les évolutions

AGIR

Identifier le patrimoine « tertiaire » de plus de 1000m² et le classer par catégorie d'activité

Se préparer au plan d'action « éco énergie tertiaire » :

- Responsables de site
- Recueil des caractéristiques
- Identification des besoins de sous-comptage

Élaborer puis mettre en œuvre un plan d'action « éco énergie tertiaire » permettant d'atteindre les objectifs

S'assurer que le plan d'action utilise tous les leviers destinés à atteindre les objectifs :

1. performance énergétique des bâtiments,
2. installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements,
3. modalités d'exploitation des équipements
4. adaptation des locaux à un usage économe et comportement des occupants

Vérification et si nécessaire ajustement du plan d'action

ADAPTER

Déclarer les bâtiments sur la plateforme OPERAT :

- Créer un compte / déléguer
- Saisie des caractéristiques des bâtiments
- Saisie des types d'activités exercées

Déterminer les objectifs :

- objectifs relatifs aux consommations de référence (réduction en %)
- objectifs en valeurs absolues
- + possibilité de moduler en fonction du « volume d'activité »

Objectifs prédéfinis atteignables ?

NON

Envisager la modulation des objectifs de réduction des consommations

- Dépôt d'un dossier technique de justification sur la plateforme OPERAT, mis à la disposition des agents chargés des contrôles
- Dépôt avant le 31/12/2026 (5 ans)

Objectifs définis et atteignables

Suivi annuel des objectifs

ATTESTER

Rechercher les anciennes factures d'énergie

Identifier la consommation de référence (>2010 ou par défaut 1^{er} année saisie)

[à/c 2021 (conso 2020)]
Déclarer, annuellement, ses consommations d'énergie sur la plateforme OPERAT

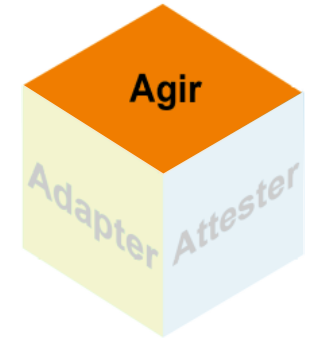
Générer l'attestation numérique annuelle automatique via la plateforme OPERAT

Afficher, dans chaque bâtiment, les résultats obtenus au cours des trois années écoulées, les objectifs passés et le prochain objectif à atteindre

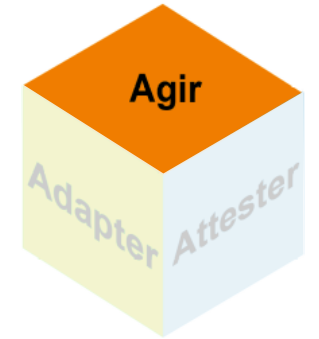
PASSER À L'ACTION

Les 10 étapes clés

1. S'informer sur le dispositif Eco Energie Tertiaire



PASSER À L'ACTION



Les 10 étapes clés

1. S'informer sur le dispositif Eco Energie Tertiaire
2. Identifier le périmètre concerné (en profiter pour actualiser les connaissances)

- ✓ **Fiabiliser les surfaces**
- ✓ **Dresser un inventaire de ses bâtiments :**
 - Ai-je la connaissance des consommations de mes bâtiments?
 - Quels sont les usages, les besoins d'évolution ?
 - Quel est leur niveau de vétusté ?
 - Quelles obligations réglementaires s'appliquent ?
 - Quels sont les investissements déjà programmés ?

PASSER À L'ACTION



Les 10 étapes clés

1. S'informer sur le dispositif Eco Energie Tertiaire
2. Identifier le périmètre concerné (en profiter pour actualiser les connaissances)
3. Recueillir les informations pour alimenter la plateforme OPERAT

- ✓ L'ensemble des données est référencé en annexe VI de l'arrêté du 24 novembre 2020
- ✓ Rechercher les anciennes factures d'énergie pour choisir l'année de référence optimale



Cas simple 1 : bâti peu performant, pas de travaux depuis 2010

Année de référence récente (évolution 2010-2019 probablement faible)

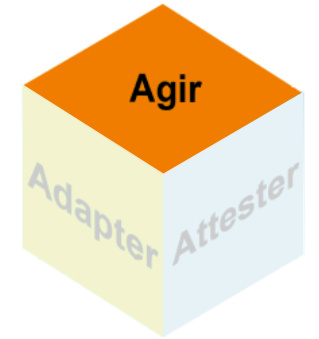
Cas simple 2 : bâti performant

Année de référence récente (objectif en valeur absolue)

Cas plus complexe : bâtiment ayant subi des améliorations

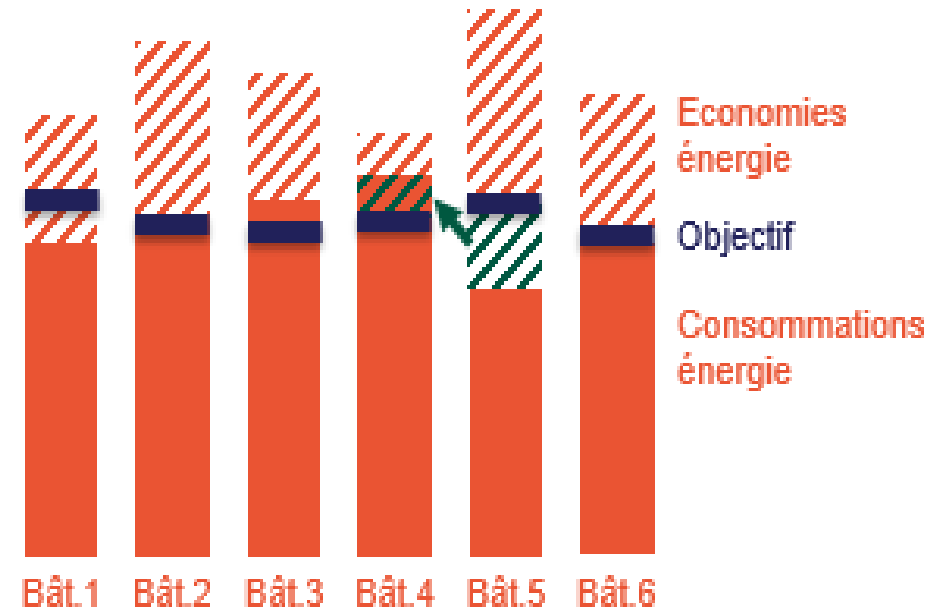
Recherche de la référence « optimale »

PASSER À L'ACTION



Les 10 étapes clés

1. S'informer sur le dispositif Eco Energie Tertiaire
2. Identifier le périmètre concerné (en profiter pour actualiser les connaissances)
3. Recueillir les informations pour alimenter la plateforme OPERAT
4. Étudier les possibilités de mutualisation



PASSER À L'ACTION



Les 10 étapes clés

1. S'informer sur le dispositif Eco Energie Tertiaire
2. Identifier le périmètre concerné (en profiter pour actualiser les connaissances)
3. Recueillir les informations pour alimenter la plateforme OPERAT
4. Étudier les possibilités de mutualisation
5. S'informer sur la répartition des responsabilités entre propriétaire et locataire

- ✓ Se référer au bail
- ✓ Dialogue propriétaires-locataires nécessaire

PASSER À L'ACTION



Les 10 étapes clés

1. S'informer sur le dispositif Eco Energie Tertiaire
2. Identifier le périmètre concerné (en profiter pour actualiser les connaissances)
3. Recueillir les informations pour alimenter la plateforme OPERAT
4. Étudier les possibilités de mutualisation
5. S'informer sur la répartition des responsabilités entre propriétaire et locataire
6. S'identifier sur OPERAT, déclarer le type d'activité, les surfaces, l'année de référence, les consommations et obtenir ses objectifs

PASSER À L'ACTION



Les 10 étapes clés

1. S'informer sur le dispositif Eco Energie Tertiaire
2. Identifier le périmètre concerné (en profiter pour actualiser les connaissances)
3. Recueillir les informations pour alimenter la plateforme OPERAT
4. Étudier les possibilités de mutualisation
5. S'informer sur la répartition des responsabilités entre propriétaire et locataire
6. S'identifier sur OPERAT, déclarer le type d'activité, les surfaces, l'année de référence, les consommations et obtenir ses objectifs
7. Construire un plan d'action

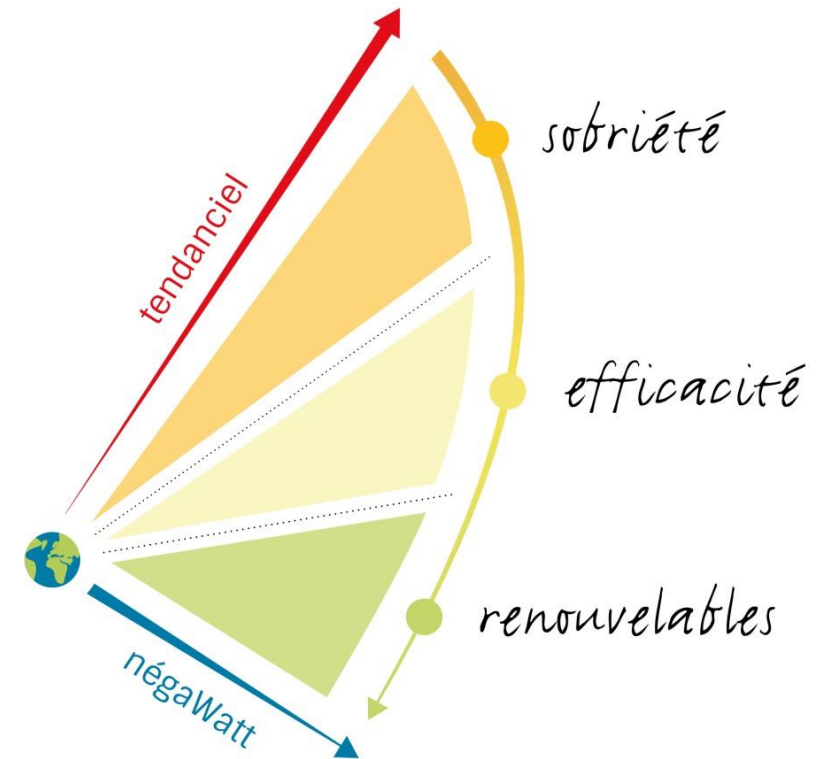
RÉDUIRE LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES

Définir des interventions efficaces et adaptées

- **Réduire les besoins**
 - Usages du bâtiment
 - Actions sur l'enveloppe (isolation renforcée, étanchéité à l'air...)
- **Améliorer l'efficacité des systèmes** (ex : rendement des chaudières, réglages...)
- **Introduire des énergies renouvelables** (production d'EnR)

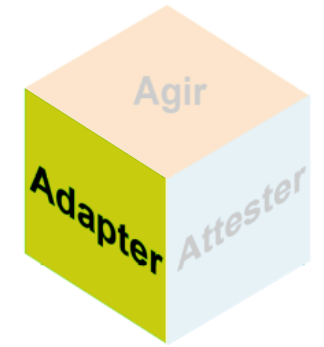
Agir avec et en faveur des occupants

- **Sensibiliser les occupants** à un comportement éco-responsable
- **Penser au confort d'été** (enjeu +++)



© Association négaWatt - www.negawatt.org

PASSER À L'ACTION



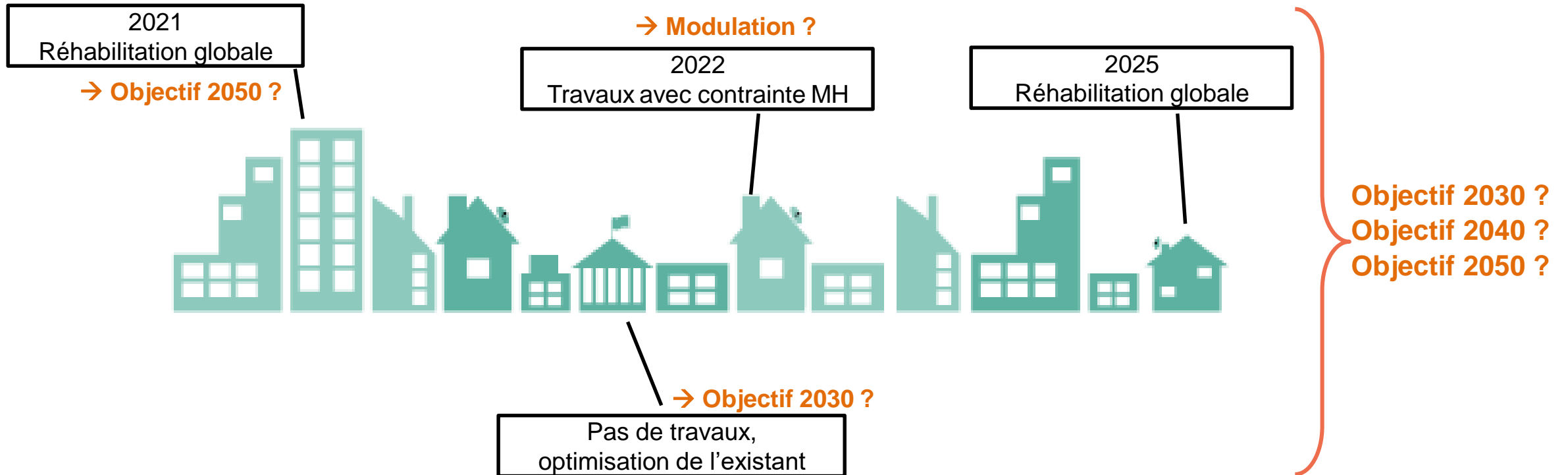
Les 10 étapes clés

1. S'informer sur le dispositif Eco Energie Tertiaire
2. Identifier le périmètre concerné (en profiter pour actualiser les connaissances)
3. Recueillir les informations pour alimenter la plateforme OPERAT
4. Étudier les possibilités de mutualisation
5. S'informer sur la répartition des responsabilités entre propriétaire et locataire
6. S'identifier sur OPERAT, déclarer le type d'activité, les surfaces, l'année de référence, les consommations et obtenir ses objectifs
7. Construire un plan d'action
8. Évaluer ses contraintes et moduler les objectifs

✓ **Le contenu du dossier technique est précisé en annexe IV de l'arrêté du 24 novembre 2020**

L'INTÉGRATION D'ÉCO ÉNERGIE TERTIAIRE DANS UNE DÉMARCHE DE GESTION PATRIMONIALE ACTIVE

Choix d'une trajectoire



PASSER À L'ACTION



Les 10 étapes clés

1. S'informer sur le dispositif Eco Energie Tertiaire
2. Identifier le périmètre concerné (en profiter pour actualiser les connaissances)
3. Recueillir les informations pour alimenter la plateforme OPERAT
4. Étudier les possibilités de mutualisation
5. S'informer sur la répartition des responsabilités entre propriétaire et locataire
6. S'identifier sur OPERAT, déclarer le type d'activité, les surfaces, l'année de référence, les consommations et obtenir ses objectifs
7. Construire un plan d'action
8. Évaluer ses contraintes et moduler les objectifs
9. Déployer, adapter et suivre le plan d'action

PASSER À L'ACTION

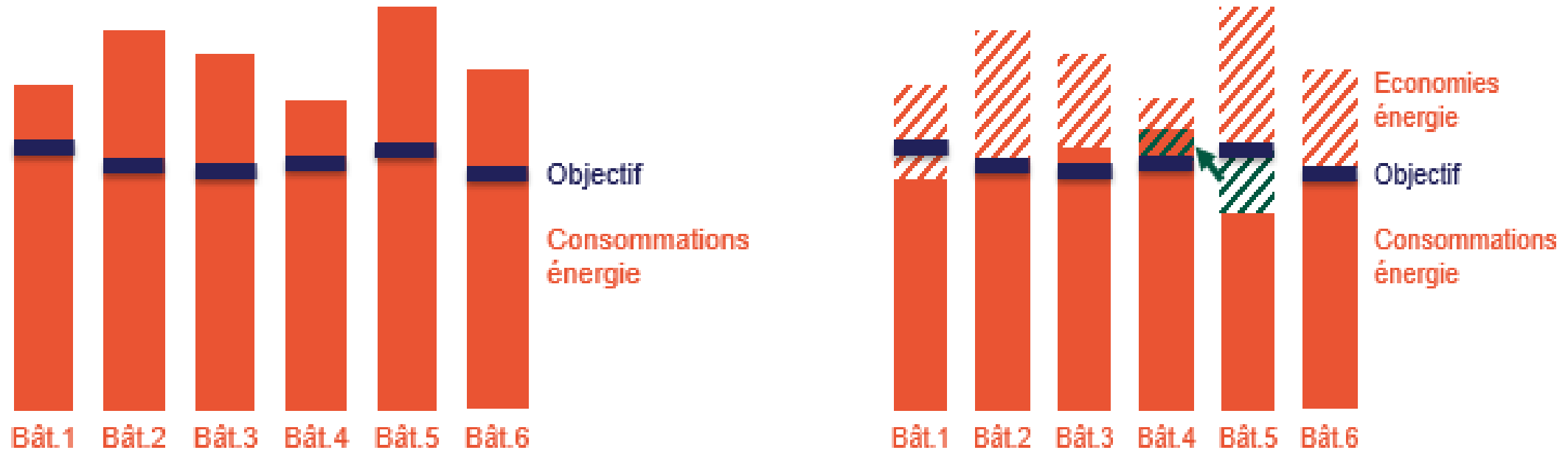


Les 10 étapes clés

1. S'informer sur le dispositif Eco Energie Tertiaire
2. Identifier le périmètre concerné (en profiter pour actualiser les connaissances)
3. Recueillir les informations pour alimenter la plateforme OPERAT
4. Étudier les possibilités de mutualisation
5. S'informer sur la répartition des responsabilités entre propriétaire et locataire
6. S'identifier sur OPERAT, déclarer le type d'activité, les surfaces, l'année de référence, les consommations et obtenir ses objectifs
7. Construire un plan d'action
8. Évaluer ses contraintes et moduler les objectifs
9. Déployer, adapter et suivre le plan d'action
10. Déclarer annuellement sur OPERAT

SUIVRE LA STRATÉGIE ET L'AJUSTER

- Suivi des consommations aussi fin que possible
- Relevé des consommations : factures, relève compteurs, instrumentation, GTC...
- Exploitation des résultats : bilan régulier pour agir rapidement en cas de dérive
- Ajustements : conditions d'exploitation, climat, occupation réelle du bâtiment...



RÉDUIRE LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES

Une démarche pas à pas

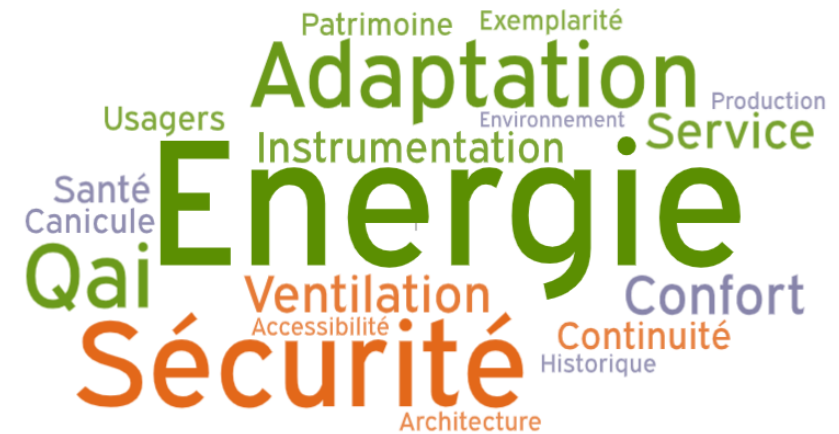
- Ne pas négliger les étapes amont : organisation, stratégies, diagnostics et études préalables

Privilégier l'approche globale

- Echelle du parc plus que bâtiment
- Usage plus que uniquement technique
- Robustesse plus que difficile à maintenir (coût et réglages)
- Pérennité (spécificité bâti ancien → [CREBA](#))
- Cohérence

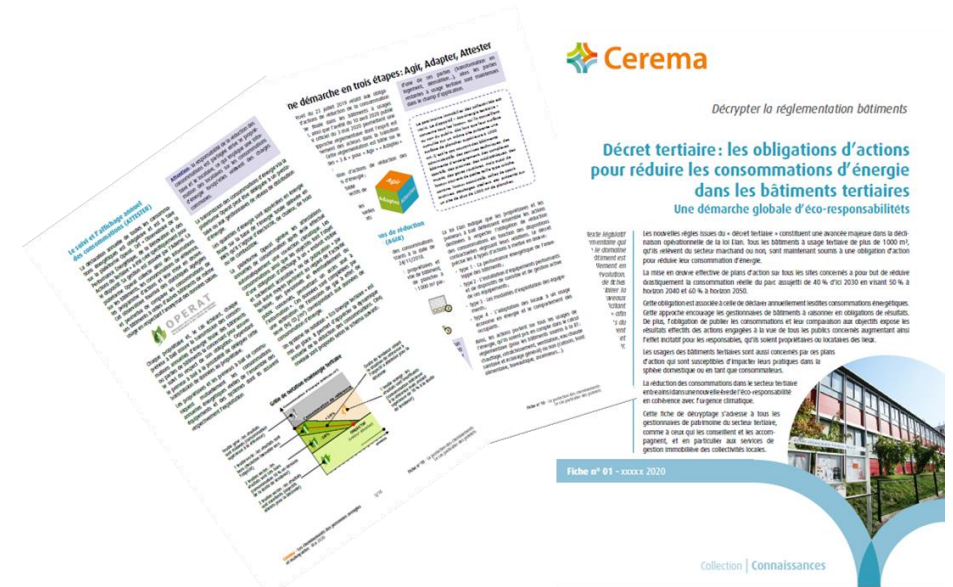
Ne pas « tuer le gisement »

- Si travaux de rénovation programmés, prévoir tout de suite le niveau de performance optimal
- Raisonner en coût global



DES OUTILS ET DES MÉTHODES

- Pour connaître son patrimoine
 - Démarche de diagnostic multi-thématiques orienté usages, audits spécialisés
- Pour élaborer une stratégie d'intervention
 - définir des objectifs et critères de hiérarchisation par axes stratégiques « techniques »
 - prendre en compte les facteurs « contextuels »
- Avec des ressources à disposition :
 - guides techniques, études, décryptage des textes
 - « boîte à outils » Cerema, accompagnement technique et méthodologique
 - Webinaires incluant des partages d'expérience de collectivités



<https://www.cerema.fr/fr/actualites/decret-eco-energie-tertiaire-lancer-dynamique-eco>



Vos contacts en Bourgogne-Franche-Comté :

Mireille DUVIGNAUD : mireille.duvignaud@cerema.fr

Teddy CONNAN : teddy.connan@cerema.fr

bat.aa.dterce.cerema@cerema.fr

**MERCI POUR
VOTRE ATTENTION**

30 novembre 2021
