



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PROVENCE- ALPES-  
CÔTE D'AZUR**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# **DISPOSITIF ÉCO ÉNERGIE TERTIAIRE**

**RÉSEAU PACA CLIMAT**

**Bâtiment Durable**

**7 décembre 2021**

**Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement  
Provence-Alpes-Côte d'Azur**

---

# Sommaire

## 1. Pourquoi une obligation ?

- Contexte
- Enjeux

## 2. Quels sont les bâtiments concernés ?

- Assujettissement large

## 3. Les principes du dispositif

- Résultats à atteindre
- Leviers d'actions
- Modulation des objectifs
- Plateforme de suivi

## 4. Passer à l'action

- S'informer
- Connaître son parc
- Renseigner OPERAT
- Élaborer un plan d'actions
- Identifier les contraintes, moduler les objectifs
- Déployer les actions, suivre les résultats

## 5. Ressources

- Textes réglementaires
- Documentation

# 1. Pourquoi une obligation ?



© Arnaud Bouissou / Terra

## Importance de la rénovation énergétique dans la transition écologique

### Le secteur du bâtiment

46%

part des bâtiments résidentiels  
et tertiaires dans la  
consommation énergétique en  
France



1/4

part des bâtiments résidentiels  
et tertiaires dans les émissions  
de gaz à effet de serre en France



*Parc tertiaire des  
collectivités :*

*- 27 % parc tertiaire total*

*- 1/2 occupé par des écoles,  
collèges, lycées*

### Les bâtiments tertiaires

973

millions de m<sup>2</sup> de bâtiments  
tertiaires en France



1/3

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



*- 32€/hab/an : dépenses  
énergétiques des bâtiments  
communaux*

*Tertiaire : définition INSEE, comprend le tertiaire marchand et le tertiaire non marchand*

## Les raisons d'agir pour

- Améliorer l'attractivité du parc et sa valeur verte
- Lutter contre le changement climatique (objectif neutralité carbone 2050)
- Être exemplaire et soutenir le développement des filières de matériaux biosourcés
- Améliorer la santé et le confort des occupants / usagers
- Réduire les consommations et maîtriser les dépenses
- Soutenir les filières locales - Effets leviers sur l'emploi et la reprise économique

**=> Décret tertiaire du 23 juillet 2019 - Une obligation de réduction des consommations d'énergie du parc tertiaire pour répondre à ces enjeux, appelée « Éco Énergie Tertiaire »**



LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE pour la  
CROISSANCE VERTE

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

PLAN DE RÉNOVATION  
ÉNERGÉTIQUE DES  
BÂTIMENTS



## 2. Quels bâtiments sont concernés ?



© Arnaud Bouissou / Terra



## Un assujettissement large...

- **Tous les bâtiments existants** (art. 176 loi Climat et Résilience du 22/08/2021)
- Seuil de 1000 m<sup>2</sup>  
(surface de plancher)
- Toute catégorie d'activité tertiaire concernée, publique comme privée



- Bâtiment à usage exclusivement tertiaire  
(surface  $\geq 1\ 000\ m^2$ )



- Bâtiment à usage mixte  
(dont cumul surface tertiaire  $\geq 1\ 000\ m^2$ )



- Ensemble de bâtiments sur une même  
unité foncière  
(avec surface tertiaire cumulée  $\geq 1\ 000\ m^2$ )

## ...Aux très rares exemptions

- Constructions provisoires
- Lieux de culte
- Activités à usage opérationnel à des fins de défense, de sécurité civile et de sûreté intérieure

Fiche « Vous êtes concernés si »

## De très nombreux types de bâtiments sont concernés



© Arnaud Bouissou, Laurent Mignoux, Sylvain Guillet, Manuel Bouquet / Terra

- Bureaux
- Services publics
- Établissements d'enseignement
- Établissements de santé
- Gymnases, piscines
- Gares ferroviaires, routières, maritimes ou fluviale
- Logistique
- Commerces
- Cafés, hôtels, restaurants
- ...

=> Les obligations de réduction de consommations d'énergie concernent autant les propriétaires que les preneurs à bail des bâtiments assujettis.



### 3. Les principes du dispositif



© Arnaud Bouissou / Terra

# Résultats à atteindre

- **En 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 qui ne peut être antérieure à 2010 (pas 2020, *jusqu'au 30 septembre 2022*)

- mesurée en énergie finale (Cef), tout usage confondu (consommations sur les factures)

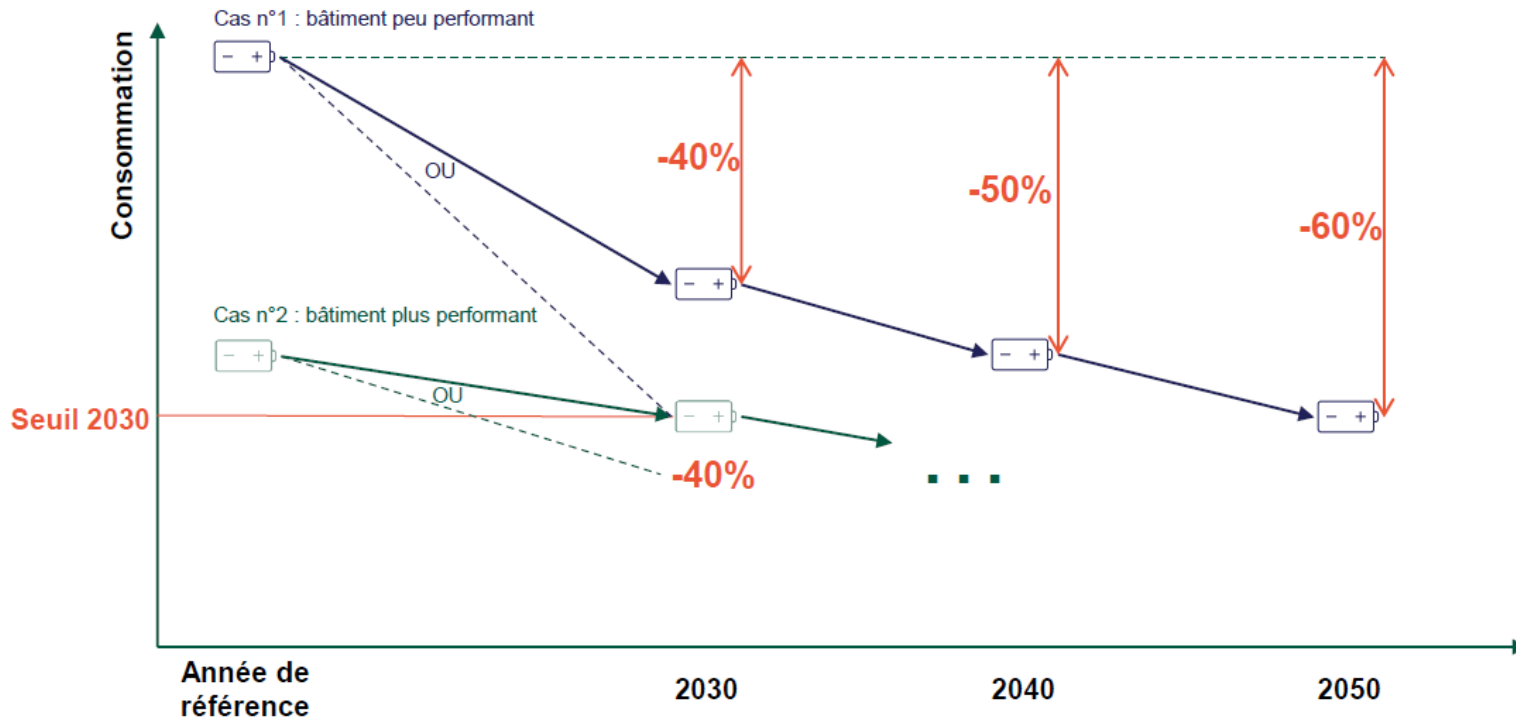
**OU**

- **En VALEUR ABSOLUE** - Atteindre par décennie une consommation d'énergie seuil, définie en fonction de la catégorie du bâtiment

- valeur absolue fixée pour chaque décennie en fonction de la catégorie du bâtiment et des meilleures techniques disponibles (arrêté publié le 17/01/2021 : bureaux, enseignement primaire et secondaire, logistique du froid)

=> **Approche pragmatique et simplifiée sur la base des consommations réelles**

## Illustration des deux possibilités :



# Leviers d'actions

- Améliorer **la performance énergétique des bâtiments** via des travaux sur l'enveloppe
- Installer des **équipements performants** et de dispositifs de contrôle et de **gestion active** de ces équipements
- **Optimiser l'exploitation des équipements**
- **Adapter les locaux** à un usage économe en énergie
- Agir sur le comportement des **occupants**
- ...

***=> Les actions portent sur tous les usages de l'énergie, certaines actions ne nécessitent pas de gros investissements financiers***

# Possibilités de modulation des objectifs en cas de

- **Contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales**

*Dossier technique*

- **Disproportion économique** (coûts disproportionnés / avantages attendus sur les consommations énergétiques)

*Dossier avant le 30 septembre 2026*

- **Changement d'activité ou évolution du volume d'activité**

*Automatique / données renseignées sur la plateforme de suivi OPERAT (indicateurs d'intensité d'usage)*

*=> Possibilité de mutualiser les résultats à l'échelle de tout ou partie d'un patrimoine sur différents sites*

# OPERAT, 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>

- **Remontée annuelle** des consommations par les assujettis (propriétaire et/ou occupant)

- A réaliser avant le 30 septembre de chaque année
- Suivi des consommations à partir de l'année 2020

=> *Tout assujetti doit renseigner la plateforme **avant le 30 septembre 2022 (année de référence et données de consommation 2020 et 2021)***



## OPERAT

# PLANNING DE DÉPLOIEMENT DE LA PLATEFORME

*Une logique de mise à disposition de versions enrichies tous les 3 mois*

30/09/2022 date limite : consommation de  
référence, consommations 2020 et 2021



**Aujourd'hui**

- Site internet
- Module de création de comptes et paramétrage (IHM) pour les cas simples

**31 Décembre 2021**

- Déclaration de tous types de comptes, du patrimoine et des consommations annuelles : Manuellement (IHM) et Automatique (via fichiers Excel)
- Import des données de consommation via les GRD

**01 Avril 2022**

- Saisie des données de référence
- Calcul des objectifs

**01 Juillet 2022**

- Génération de l'attestation annuelle
- Contrôles (pour les agents de l'Etat)

**01 Janvier 2023**

- Interfaçage automatique avec des logiciels tiers de type « Energy Management »
- Restitution / Benchmark

Concertation avec un  
Panel d'assujettis

# Plateforme de suivi et de mobilisation de la filière

- **Production d'une attestation annuelle des consommations**
  - Situation par rapport aux objectifs, ajustée en fonction des variations climatiques
  - Notation « Éco Énergie Tertiaire » mise en place
- **Affichage des résultats annuels**
  - A destination des salariés et du public
  - Développement de la valeur immobilière verte
- **Intégration aux documents de vente et de location**
  - Responsabilités partagées entre propriétaires et preneurs à bail
  - Transmission sur la base de l'attestation annuelle générée par la plateforme
- **Dispositif de contrôle et de sanction**
  - Name&Shame (publication site internet de l'Etat), amendes administratives, plan d'actions à justifier



## 4. Passer à l'action



© Arnaud Bouissou / Terra

## S'informer sur le dispositif EET

- OPERAT : <https://operat.ademe.fr/#/public/accueil>
- Boite à outils des élus / rénovation énergétique : <https://www.ecologie.gouv.fr/boite-outils-elus#e8>

## Connaitre son parc, recueillir les données

- Réaliser l'inventaire des bâtiments publics : nombres, consommations, surfaces, usages, vétusté, investissements déjà réalisés / programmés, outil de suivi,...
- Identifier les compteurs et leurs références et recueillir les données de consommations énergétiques
- Identifier l'année de référence avant le 30 septembre 2022 (ne peut être < 2010, pas 2020)
- Réaliser un audit énergétique pour le parc le plus énergivore ? (cch ADEME)

**=> Connaitre les consommations, identifier les bâtiments les plus énergivores et les gisements d'économie, identifier des actions d'optimisation simples à mettre en œuvre**

## Renseigner OPERAT

- Créer les comptes utilisateurs
- Renseigner la plateforme avec les données obligatoires sur les bâtiments : adresse, surface, références compteurs..., l'année de référence et les consommations 2020 et 2021 (avant septembre 2022)

=> *Objectifs en valeur relative et en valeur absolue*

## Élaborer un plan d'actions / Schéma Directeur Immobilier

- Identifier ce qui peut être réalisé sur chacun des 5 leviers d'actions
- Élaborer des scénarios (rénovation, extension, mutualisation, démolition-reconstruction...)
- Prioriser et programmer les actions à court, moyen et long terme : ***politique patrimoniale évolutive***

## Identifier les contraintes, moduler les objectifs

- Techniques, architecturales, patrimoniales, dossier technique de modulation des objectifs

## Déployer et suivre le plan d'actions / Schéma Directeur et suivre les résultats

- Avancer pas à pas, adapter les actions en fonction de l'évolution des bâtiments et des usages, s'appuyer sur les REX
- Renseigner la plateforme avec les consommations énergétiques annuelles N-1, avant le 30 septembre N
- Suivre l'avancement dans le dispositif / attestation annuelle et la notation Eco Énergie Tertiaire
- Utiliser OPERAT pour se comparer avec d'autres bâtiments de même catégorie
- Valoriser les résultats auprès du personnel, des usagers...

*=> Possibilité de mutualiser les résultats (tout ou partie d'un patrimoine)*



## 5. Ressources



© Arnaud Bouissou / Terra

# Références réglementaires

- Loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (article 175)
- Décret du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la Cef dans des bâtiments à usage tertiaire – Décret tertiaire
- Arrêté du 10 avril 2020 (publié le 3/05/2020) relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire – Arrêté dit « méthode »
- Arrêté du 24 novembre 2020 (publié le 17/01/21) modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire  
=> Arrêté modificatif 1 dit «arrêté valeur absolue 1 » : bureaux, enseignement primaire et secondaire, logistique du froid.
- Décret et arrêté modificatifs « report des échéances » du 29 septembre 2021
- A sortir : arrêté modificatif 3 : segmentation pour toutes les catégories d'activités, objectifs pour les certaines catégories et modifications sur les conditions d'ajustement climatique + arrêté modificatif 4 (autre tertiaire complexe : média, parc de loisirs...)

# Appui documentaire

Documents disponibles / à venir sur la plateforme [OPERAT](#)

- Foire aux questions actualisée
- Des documents de communication :
  - 4 pages « Eco énergie tertiaire – Construisons ensemble la transition énergétique »
  - 2 pages « Passez à l'action en 10 étapes »
  - 4 pages « Vous êtes concernés »
  - Présentation du dispositif
- A venir : guide d'accompagnement et guide utilisateur en cours de rédaction, des fiches retours d'expériences, formation en ligne (MOOC) mise en ligne de manière progressive,



# Appui documentaire

## Dossier Éco Énergie Tertiaire du **CEREMA**

Fiche « Les obligations d'actions pour réduire les consommations d'énergie dans les bâtiments tertiaires – Une démarche globale d'éco-responsabilité »

- Série de webinaires (présentations et replays)

## Site **DREAL PACA**

- Actualités
- Liens vers différentes ressources (sites, FAQ, fiches, replays de webinaires,...)

## Webinaire national Ministère / ADEME le 15 décembre : **s'inscrire**

Actualité réglementaire, les grandes étapes de déploiement de la plateforme OPERAT présentation des fonctionnalités ouvertes à partir du 1er janvier 2022.



**Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
Provence-Alpes-Côte d'Azur**

Service Énergie Logement

Unité Air Climat Transition Énergétique

Mélanie LAFARGE, chargée de mission Bâtiment Durable

36, Boulevard des Dames - 13002 Marseille

Tél. 04 88 22 63 47

[www.paca.developpement-durable.gouv.fr](http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr)

# FIN