



**GOVERNEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# ÉCO ÉNERGIE TERTIAIRE

Construisons ensemble la transition énergétique

# Quels bâtiments sont concernés ?



# Les bâtiments du secteur tertiaire sont concernés par cette obligation d'actions d'économies d'énergie

Définition du secteur tertiaire par l'INSEE :

Le secteur tertiaire est composé du :

- Tertiaire principalement marchand (commerce, transports, activités financières, services rendus aux entreprises, services rendus aux particuliers, hébergement-restauration, immobilier, information-communication) ;
- Tertiaire principalement non-marchand (administration publique, enseignement, santé humaine, action sociale).

Le périmètre du secteur tertiaire est défini par complémentarité avec les activités du secteur primaire (exploitation des ressources naturelles) et secondaire (transformation des ressources naturelles).



## Un assujettissement large...

- Bâtiments **existants** (au 24 novembre 2018) – **Étendu aux bâtiments récents dans le projet de loi Climat**

- Seuil de **1000 m<sup>2</sup>** :



- Bâtiment d'une surface supérieur ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> exclusivement alloué à un usage tertiaire



- Toutes parties d'un bâtiment à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires et dont le cumul des surfaces est supérieur ou égal à 1000 m<sup>2</sup>



- Tout ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site dès lors que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires sur une surface cumulée supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>

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



## ... aux très rares exemptions

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

# Les principes du dispositif



# Objectif :

Réduire progressivement la consommation énergétique du bâtiment de :

**40%** en 2030

**50%** en 2040

**60%** en 2050

- par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à **2010**
- mesurée en **énergie finale**, tout usage confondu (consommation disponible sur la facture)

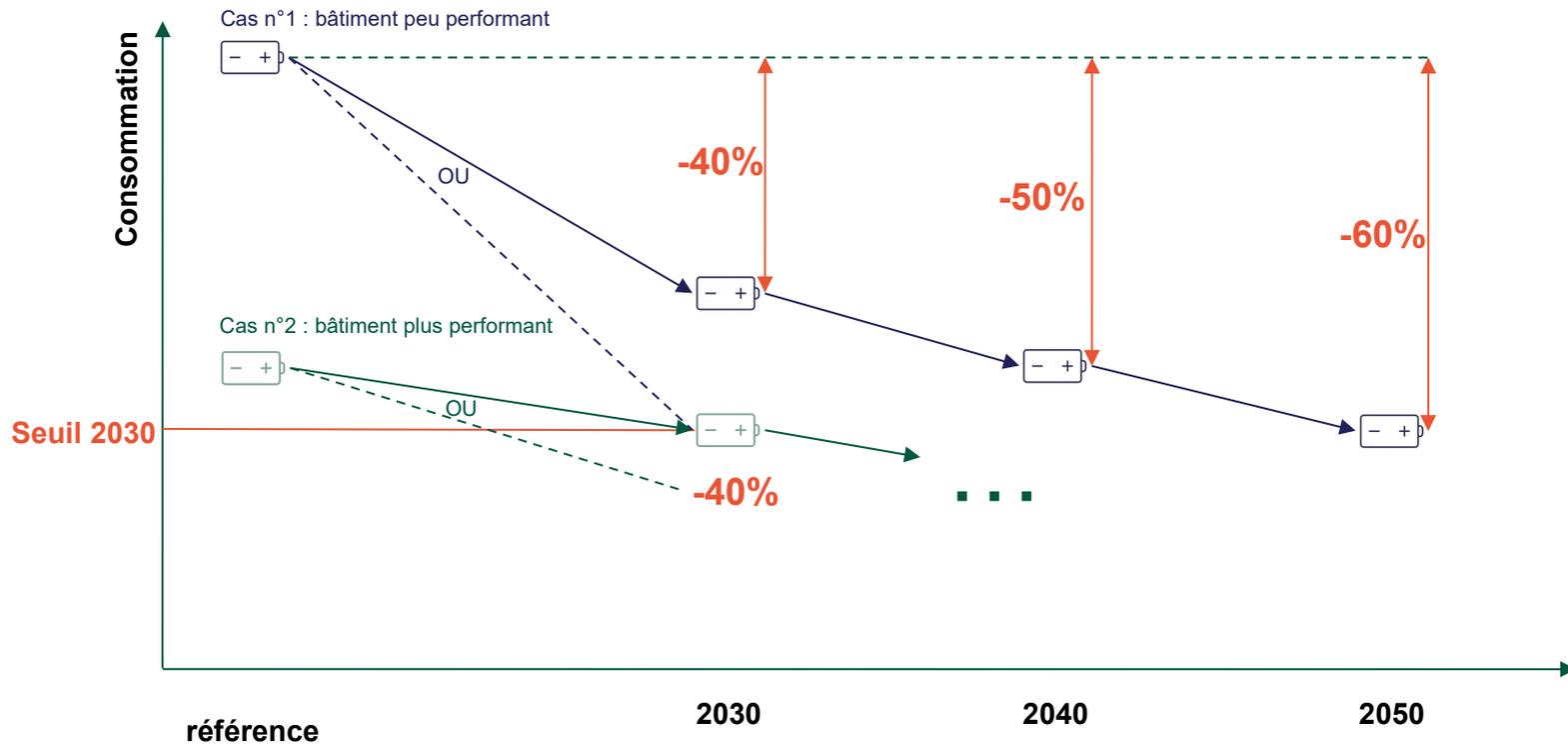
**OU**

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

*Valeur absolue fixée pour chaque décennie en fonction de la catégorie du bâtiment et des meilleures techniques disponibles ([arrêté actuel du 24 novembre 2020](#) pour bureaux, services publics, enseignement, logistique froid).*

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

# Illustration des deux possibilités :



A

# Les leviers d'actions disponibles sont :

- La performance **énergétique des bâtiments**
- L'installation **d'équipements performants** et de dispositifs de contrôle et de **gestion active** de ces équipements
- Les modalités d'**exploitation** des équipements
- **L'adaptation des locaux** à un usage économe en énergie
- Le comportement des **occupants**

# Possibilité de modulation des objectifs, en cas de :

- Contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales
- Changement d'activité, évolution du volume d'activité
- Disproportion économique
  - retour sur investissement >30 ans pour l'enveloppe
  - >15 ans pour renouvellement d'équipements
  - > 6 ans pour optimisation d'équipements

# La plateforme OPERAT



© Arnaud Bouissou / Terra

# Une plateforme de suivi et de mobilisation de la filière



OPERAT

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



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

- **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

< 30 septembre 2021

# Calendrier de déploiement d'OPERAT

## Planning de déploiement prévisionnel de l'application

- Saisie des données administratives (adresse, surface...) bâtementaires (sites, bâtiments, lots) - IHM  
- Import de données administratives bâtementaires via un import de fichiers - CSV

- Import des consommations d'énergies via les API Enedis et GRDF

- Restitutions / benchmark  
- Génération de l'attestation de respect des exigences réglementaires  
- Import de données via interfaçage avec des applications tierces (outil d'Energy Management)

**LOT 1**  
Janvier 2021

**LOT 2**  
Mai 2021

**LOT 3**  
Juin 2021

**LOT 3.1**  
Septembre 2021

**LOT 4**  
Fin 2021

**LOT 5**  
2022

- Création de comptes utilisateurs et attribution de droits

- Création des comptes utilisateurs via un import de fichier – CSV  
- Déclaration annuelle des consommations d'énergie - IHM  
- Déclaration annuelle des consommations d'énergie via un import de fichier - CSV

- Calcul des objectifs  
- Saisie des données de référence  
- Gestion des plans d'actions et de rénovation

# Tout assujetti peut créer un compte dès maintenant

● Type d'accès — ● Structure de travail — ● Profil utilisateur — ● Confirmation

Vous êtes sur le point de créer un compte d'accès à la plateforme OPERAT.

*Vous devez être habilité par la structure pour laquelle ce compte est créé. Dans le cas contraire, la création de ce compte constitue une usurpation d'identité qui est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende (article 226-4-1 du Code pénal).*

Êtes-vous ? \*

- Membre d'une structure assujettie
- Représentant ou gestionnaire d'une copropriété
- Prestataire mandaté par une structure assujettie

Annuler

Suivant

---

# Une plateforme de suivi et de mobilisation de la filière

- Définition de la **situation de référence**
  - Consommation de référence
  - Indicateurs d'intensité d'usage de l'année de référence

# Une plateforme de suivi et de mobilisation de la filière

- Définition de la **situation de référence**

- Consommation de référence
- Indicateurs d'intensité d'usage de l'année de référence

< 30 septembre 2022

# Une plateforme de suivi et de mobilisation de la filière

- Définition de la **situation de référence**

- Consommation de référence
- Indicateurs d'intensité d'usage de l'année de référence

< 30 septembre 2022

- Le cas échéant, justifications des éléments qui permettent de moduler les objectifs

- Constitution d'un dossier technique

# Une plateforme de suivi et de mobilisation de la filière

- Définition de la **situation de référence**

- Consommation de référence
- Indicateurs d'intensité d'usage de l'année de référence

< 30 septembre 2022

- Le cas échéant, justifications des éléments qui permettent de moduler les objectifs

- Constitution d'un dossier technique

< 30 septembre 2026

# Une plateforme de suivi et de mobilisation de la filière

- Définition de la **situation de référence**

- Consommation de référence
- Indicateurs d'intensité d'usage de l'année de référence

< 30 septembre 2022

- Le cas échéant, justifications des éléments qui permettent de moduler les objectifs

- Constitution d'un dossier technique

< 30 septembre 2026

- Production d'une **attestation annuelle** des consommations avec situation par rapport aux objectifs

- Ajustement climatique automatique via les DJU
- Modulation éventuelle sur le volume d'activité

# Une plateforme de suivi et de mobilisation de la filière

- Définition de la **situation de référence**

- Consommation de référence
- Indicateurs d'intensité d'usage de l'année de référence

< 30 septembre 2022

- Le cas échéant, justifications des éléments qui permettent de moduler les objectifs

- Constitution d'un dossier technique

< 30 septembre 2026

- Production d'une **attestation annuelle** des consommations avec situation par rapport aux objectifs

- Ajustement climatique automatique via les DJU
- Modulation éventuelle sur le volume d'activité

A afficher et intégrer  
aux doc de  
vente/location

# Une plateforme de suivi et de mobilisation de la filière

- Définition de la **situation de référence**

- Consommation de référence
- Indicateurs d'intensité d'usage de l'année de référence

< 30 septembre 2022

- Le cas échéant, justifications des éléments qui permettent de moduler les objectifs

- Constitution d'un dossier technique

< 30 septembre 2026

- Production d'une **attestation annuelle** des consommations avec situation par rapport aux objectifs

- Ajustement climatique automatique via les DJU
- Modulation éventuelle sur le volume d'activité

A afficher et intégrer  
aux doc de  
vente/location

- **Interopérabilité** possible avec les outils de suivi de consommation des assujettis

- Facilité de transmission des données

# Une plateforme de suivi et de mobilisation de la filière

- Définition de la **situation de référence**

- Consommation de référence
- Indicateurs d'intensité d'usage de l'année de référence

< 30 septembre 2022

- Le cas échéant, justifications des éléments qui permettent de moduler les objectifs

- Constitution d'un dossier technique

< 30 septembre 2026

- Production d'une **attestation annuelle** des consommations avec situation par rapport aux objectifs

- Ajustement climatique automatique via les DJU
- Modulation éventuelle sur le volume d'activité

A afficher et intégrer  
aux doc de  
vente/location

- **Interopérabilité** possible avec les outils de suivi de consommation des assujettis

- Facilité de transmission des données

»» Un outil de mobilisation et de comparaison pour l'ensemble de la filière

# Ressources



© Arnaud Bouissou / Terra

# Références réglementaires

LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (article 175)

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000037639478&categorieLien=id>

Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000038812251&categorieLien=id>

Arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire

[https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=20724D6D2F4AC5227CCB59E6201A9E6C.tplgfr42s\\_2?cidTexte=JORFTEXT000041842389&dateTexte=&oldAction=rechJO&categorieLien=id&idJO=JORFCONT000041842119](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=20724D6D2F4AC5227CCB59E6201A9E6C.tplgfr42s_2?cidTexte=JORFTEXT000041842389&dateTexte=&oldAction=rechJO&categorieLien=id&idJO=JORFCONT000041842119)

Modifié par l'Arrêté du 24 novembre 2020 dit « arrêté valeur absolue »

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



# Appui documentaire

Foire aux questions, mise à jour mensuellement :

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

Un guide d'accompagnement en cours de rédaction :

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

Un MOOC avec 8 séquences thématiques

(assujettissement, consommations, énergie-usages, leviers, sanctions, modulations, financements...)

Des documents de communication :

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

- 4 pages « Eco énergie tertiaire – Construisons ensemble la transition énergétique »
- 2 pages « Passez à l'action en 10 étapes »
- [Rubrique dédiée sur le site de la DREAL](#)



# Contacts

Question concernant la plateforme OPERAT :

[operat@ademe.fr](mailto:operat@ademe.fr)

Question concernant le dispositif global « Eco Energie Tertiaire » :

Vous pouvez vous adresser à votre Direction départementale des territoires de Maine-et-Loire [ddt-chv-cp@maine-et-loire.gouv.fr](mailto:ddt-chv-cp@maine-et-loire.gouv.fr)

Et à votre Direction – régionale – de l'environnement, de l'aménagement et du logement (D-R-EAL)

[muriel.labonne@developpement-durable.gouv.fr](mailto:muriel.labonne@developpement-durable.gouv.fr)