



**GOVERNEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# ÉCO ÉNERGIE TERTIAIRE

Webinaire FNTR-FNTV 5 juillet 2022

Muriel Labonne DREAL (service régional du MTE) Pays de la Loire

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

Chargée de mission énergie, immobilier de l'État

---

# Quels bâtiments sont concernés ?





## Un assujettissement large...

- Bâtiments **existants et neufs**
- 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
-



## Un assujettissement large...

Ce qui n'est pas exploitation ou transformation de matières premières ni résidentiel

- Bâtiments **existants et neufs**

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



- Bâtiment d'une surface supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> exclusivement consacrée 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



Mon épicerie favorite à Nantes 



Le groupe scolaire de Mende : )



Le CHU de St Nazaire



La piscine d'Autun

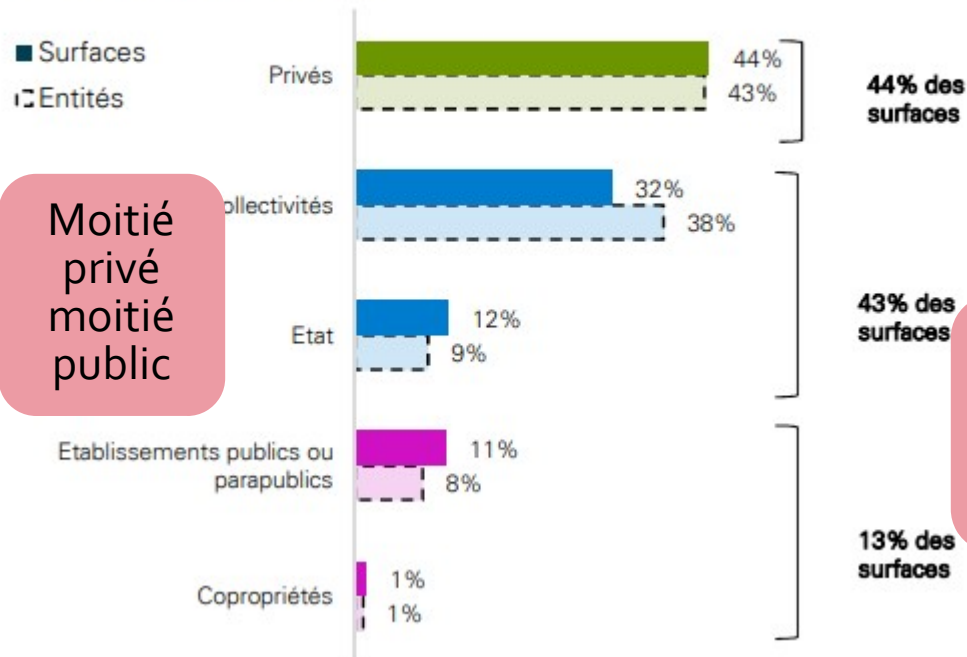


Mon bureau à ma mutation en Bourgogne : )

# 13 400 bâtiments tertiaires > 1000m<sup>2</sup> en Pays de la Loire

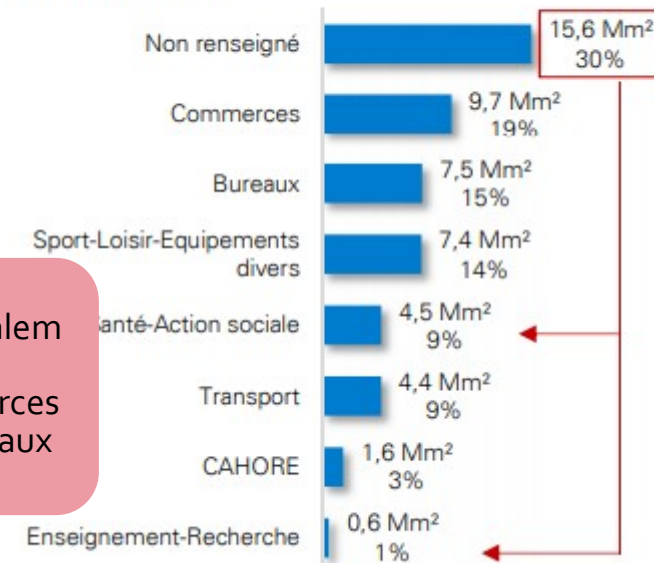
## Répartition des surfaces selon la nature du propriétaire

Source : fichiers fonciers 2016 et RFP





## Répartition des surfaces par branches tertiaires

Unité : million de m<sup>2</sup>





Source : étude DREAL-CERC 2020

# Liste des catégories et sous-catégories sur <https://operat.ademe.fr/#/public/resources>

 <b>MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE</b> <small>Énergie Climat Territoires</small>		<b>Segmentation Eco Energie Tertiaire</b>			
<p>La présente table recense les activités concernées par Eco Energie Tertiaire qu'il est possible de renseigner sur OPERAT. Cette table est susceptible d'être précisée dans le temps.</p>					
<b>Catégories et sous-catégories d'activités</b>					
<b>Catégorie d'activité</b>	<b>Local vacant</b>				
<u>Sous-catégorie d'activité</u>	Local vacant				
<b>Catégorie d'activité</b>	<b>Accueil petite enfance</b>				
<u>Sous-catégorie d'activité</u>	Accueil petite enfance - Valeur par défaut				
<u>Sous-catégorie d'activité</u>	Accueil petite enfance - Administration et bureaux				
<u>Sous-catégorie d'activité</u>	Accueil petite enfance - Halte garderie				
<b>Macro-catégorie</b>	<b>Audiovisuel</b>				
<b>Catégorie d'activité</b>	<b>Audiovisuel – Radio</b>				
<u>Sous-catégorie d'activité</u>	Radio - Valeur par défaut				
<u>Sous-catégorie d'activité</u>	Radio - Administration et rédaction				
<u>Sous-catégorie d'activité</u>	Radio - Studio d'enregistrement et de diffusion d'émissions radiophoniques				
<u>Sous-catégorie d'activité</u>	Radio -Studio d'enregistrement et de diffusion d'émissions radiophoniques avec public				
<b>Catégorie d'activité</b>	<b>Audiovisuel – Télévision et télédiffusion</b>				
<u>Sous-catégorie d'activité</u>	Télévision - Valeur par défaut				

# Liste des catégories et sous-catégories sur <https://operat.ademe.fr/#/public/resources>

 <b>MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE</b> <small>Civisme Qualité Innovation</small>		 <b>Segmentation Eco Energie Tertiaire</b>
Eco Energie Tertiaire qu'il est possible de renseigner sur le temps.		
<b>Catégories d'activités</b>		
Valeur par défaut		
Administration et bureaux		
Imprimerie		
...		
<u>Sous-catégorie d'activité</u>	Radio - Valeur par défaut	
<u>Sous-catégorie d'activité</u>	Radio - Administration et rédaction	
<u>Sous-catégorie d'activité</u>	Radio - Studio d'enregistrement et de diffusion d'émissions radiophoniques	
<u>Sous-catégorie d'activité</u>	Radio -Studio d'enregistrement et de diffusion d'émissions radiophoniques avec public	
<b>Catégorie d'activité</b>	<b>Audiovisuel - Télévision et télédiffusion</b>	
<u>Sous-catégorie d'activité</u>	Télévision - Valeur par défaut	

Pour la FNTR-FNTV :

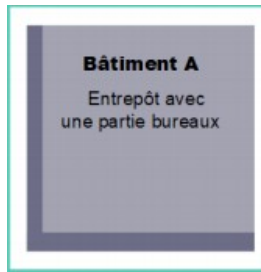
- Transport routier de voyageur
  - Locaux vacants
    - Bureaux
    - Formation ?
    - Logistique
    - Restauration
  - Stationnement ?
    - ...

# Exemples de tertiaire transport concernés





# Exemples de bâtiment/partie de bâtiment/site assujettis si tertiaire > 1000m<sup>2</sup>



Bâtiment A entièrement tertiaire  
→ assujetti si > 1000m<sup>2</sup>

---

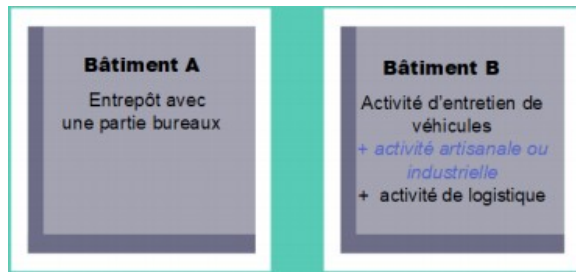
# Exemples de bâtiment/partie de bâtiment/site assujettis si tertiaire > 1000m<sup>2</sup>



Bâtiment B en partie tertiaire  
→ tertiaire assujetti s'il est > 1000m<sup>2</sup>

---

# Exemples de bâtiment/partie de bâtiment/site assujettis si tertiaire > 1000m<sup>2</sup>



# Exemples de bâtiment/partie de bâtiment/site assujettis si tertiaire > 1000m<sup>2</sup>



*Même parcelle cadastrale*

# Exemples de bâtiment/partie de bâtiment/site assujettis si tertiaire > 1000m<sup>2</sup>



*Même parcelle cadastrale*

Si l'ensemble tertiaire des bâtiments A et B est > 1000 m<sup>2</sup> alors le tertiaire est assujetti

---

# Exemples de bâtiment/partie de bâtiment/site assujettis si tertiaire > 1000m<sup>2</sup>

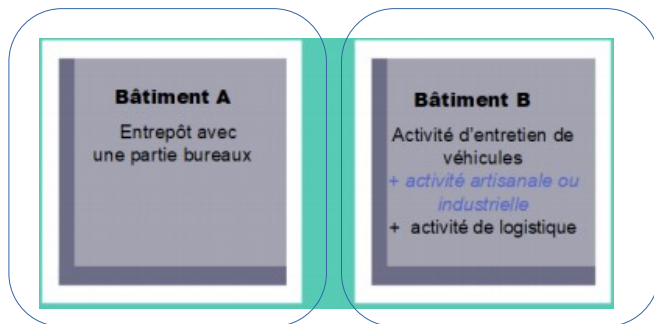


*Même parcelle cadastrale*

Pareil pour une unité foncière = « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » FAQ A1

Si l'ensemble tertiaire des bâtiments A et B est > 1000 m<sup>2</sup> alors le tertiaire est assujetti

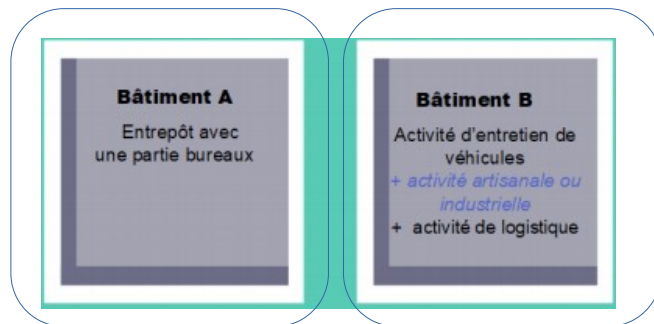
# Exemples de bâtiment/partie de bâtiment/site assujettis si tertiaire > 1000m<sup>2</sup>



*2 parcelles cadastrales distinctes  
n'appartenant pas au même propriétaire*

---

# Exemples de bâtiment/partie de bâtiment/site assujettis si tertiaire > 1000m<sup>2</sup>



*2 parcelles cadastrales distinctes  
n'appartenant pas au même propriétaire*

Si pas de lien fonctionnel entre les bâtiments (=notion de site), l'assujettissement est à analyser à l'échelle de chaque bâtiment

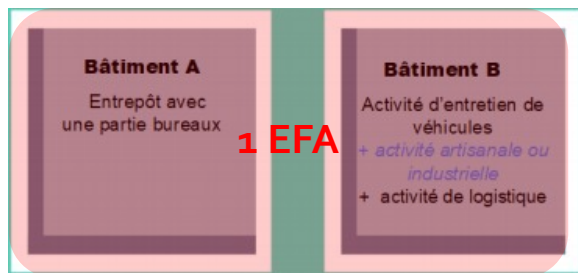
---



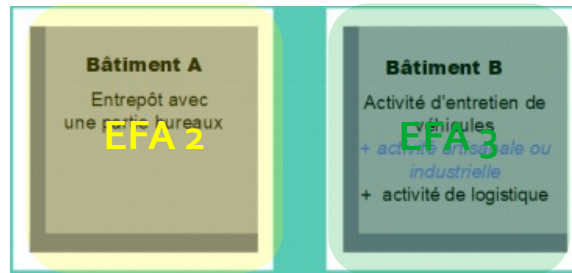
# Exemples de bâtiment/partie de bâtiment/site assujettis si tertiaire > 1000m<sup>2</sup>



Une fois l'assujettissement étudié, il faut découper en Entités Fonctionnelles Assujetties (EFA), au choix



OU

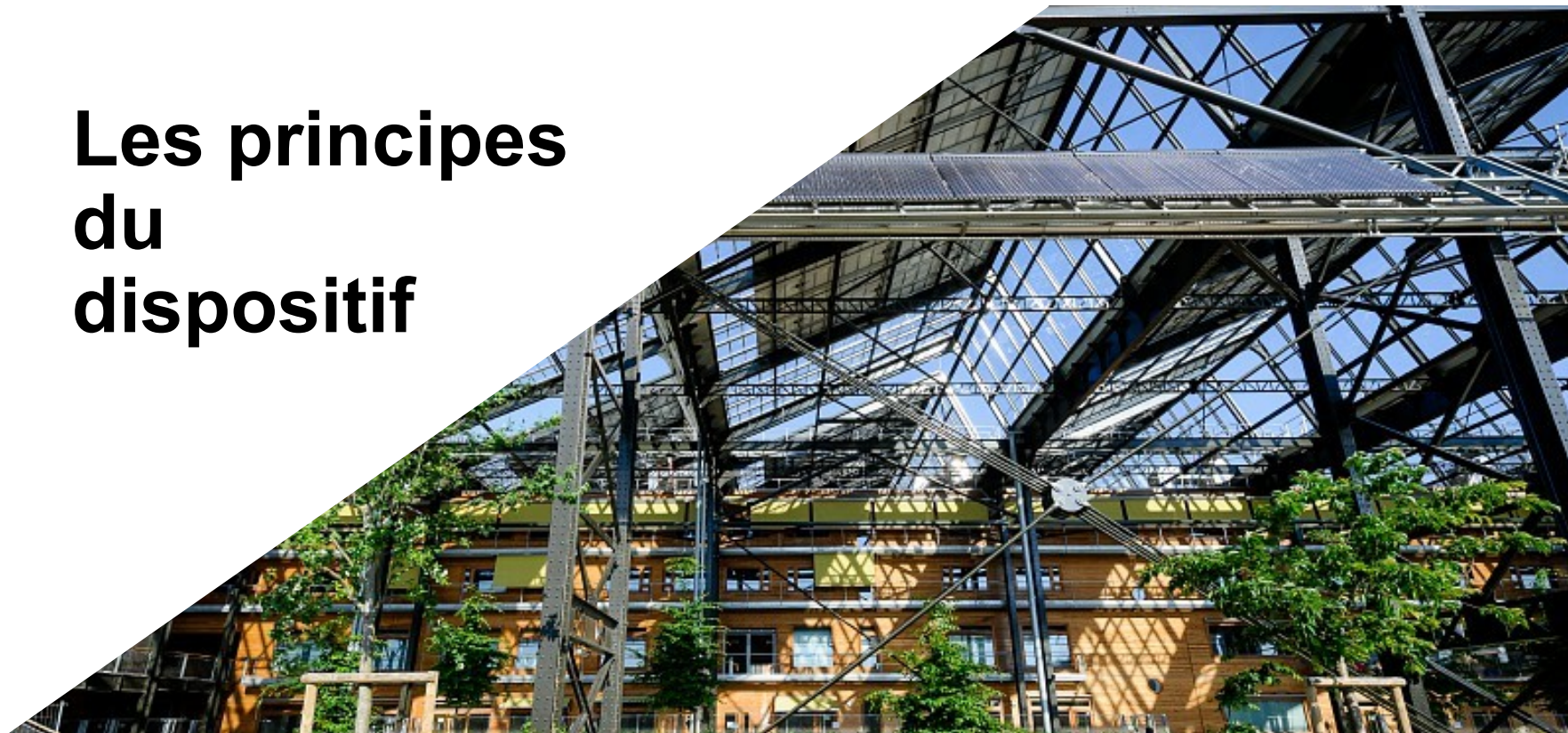


etc.



→ c'est à l'échelle de l'EFA que les déclarations sont à faire et que l'objectif est assigné par OPERAT

# 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**

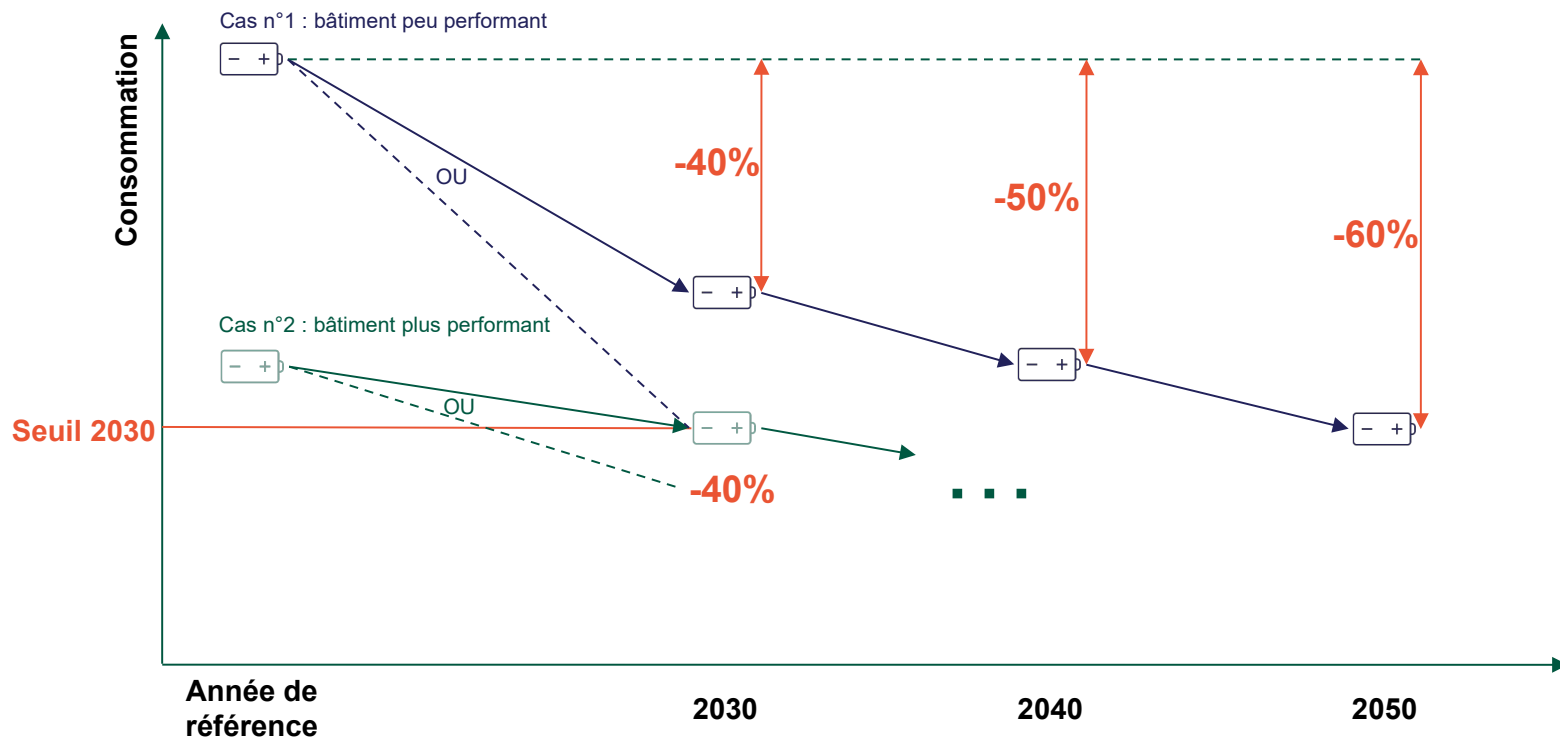
Ne pas dépasser une **consommation d'énergie seuil**

fixée par décennie pour chaque catégorie de bâtiment

[arrêté actuel du 13 avril 2022](#) pour accueil petite enfance, bureaux, enseignement et logistique

---

# Illustration des deux possibilités :



# 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
-

# 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 avant le **30 septembre 2022**

---

# Que faut-il faire et quand ?





## Que faut-il faire à **quelles échéances** ?

- établir la liste des assujettis, leurs consommations, leurs situation de référence
- s'organiser entre propriétaires et locataires pour définir qui fait quoi et l'inscrire dans les baux

Actuellement

---

## Que faut-il faire à **quelles échéances** ?

- établir la liste des assujettis, leurs consommations, leurs situation de référence
- s'organiser entre propriétaires et locataires pour définir qui fait quoi et l'inscrire dans les baux
- renseigner les consommations 2020, 2021 et de référence sur OPERAT

Actuellement

< 30 septembre 2022

---

## Que faut-il faire à quelles échéances ?

- établir la liste des assujettis, leurs consommations, leurs situation de référence
- s'organiser entre propriétaires et locataires pour définir qui fait quoi et l'inscrire dans les baux
- renseigner les consommations 2020, 2021 et de référence sur OPERAT
- justifier les modulations le cas échéant (dossier technique)

Actuellement

< 30 septembre 2022

< 30 septembre 2027

---

## Que faut-il faire à quelles échéances ?

- établir la liste des assujettis, leurs consommations, leurs situation de référence
- s'organiser entre propriétaires et locataires pour définir qui fait quoi et l'inscrire dans les baux
- renseigner les consommations 2020, 2021 et de référence sur OPERAT
- justifier les modulations le cas échéant (dossier technique)
- attestation annuelle des consommations avec situation /t objectifs

Actuellement

< 30 septembre 2022

< 30 septembre 2027

Chaque année  
A afficher et intégrer  
aux doc de  
vente/location

# Vision stratégique possible



# Une mutualisation patrimoniale est possible

- Les remontées d'information sont à faire pour chaque EFA concernée



# Une mutualisation patrimoniale est possible

- Les remontées d'information sont à faire pour chaque EFA concernée



- Mais l'atteinte des objectifs peut-être mutualisée sur un patrimoine de plusieurs bâtiments/EFA (au niveau national par exemple) – *art14 de l'arrêté et FAQ O6 Q1*
-

# Une mutualisation patrimoniale est possible

- Les remontées d'information sont à faire pour chaque EFA concernée



- Mais l'atteinte des objectifs peut-être mutualisée sur un patrimoine de plusieurs bâtiments/EFA (au niveau national par exemple) – *art14 de l'arrêté et FAQ O6 Q1*

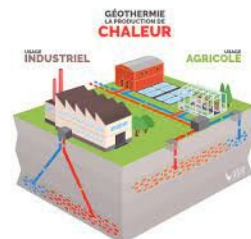
→ pour cela il suffit qu'une entité juridique porte le regroupement et que tout le monde soit d'accord

---



# Consommer moins mais aussi mieux

- Le dispositif concerne surtout la baisse des consommations mais les énergies renouvelables sont aussi un moyen de répondre à l'obligation :
- Si elles sont autoconsommées et non facturées (solaire, géothermie...)
- S'il s'agit d'un réseau de chaleur, une baisse de 23 % est appliquée à la consommation par OPERAT



Source : AFPG



Source : Atlansun



Source : Cerema



Source : AFGP



Source : Atlansun



Source : Cerema

**Ces stratégies permettent d'avoir un objectif global, de répondre à plusieurs obligations (audits, EnR, eco énergie tertiaire...) et de mobiliser plus facilement les aides**



# Ressources



# Références réglementaires

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

[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](#)

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

Modifié par l'[Arrêté du 24 novembre 2020 dit « arrêté valeur absolue »](#)

---

# Appui documentaire

Foire aux questions, mise à jour mensuellement :

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

Un guide utilisateurs OPERAT et vidéo d'utilisation OPERAT (51 min) :

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

Des documents de communication :

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

- Diaporamas thématiques (assujettissement et EFA disponibles)
- 4 pages (mis à jour en janvier 2022)

- 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 « Eco Energie Tertiaire » : [eco-energie-tertiaire@developpement-durable.gouv.fr](mailto:eco-energie-tertiaire@developpement-durable.gouv.fr)

En Pays de la Loire : [eco-energie-tertiaire-en-pays-de-la-loire.sial.dreal-pays-loire@developpement-durable.gouv.fr](mailto:eco-energie-tertiaire-en-pays-de-la-loire.sial.dreal-pays-loire@developpement-durable.gouv.fr)

En départements :

Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée
<a href="mailto:ddtm-eco-energie-tertiaire@loire-atlantique.gouv.fr">ddtm-eco-energie-tertiaire@loire-atlantique.gouv.fr</a>	<a href="mailto:ddt-chv-cp@maine-et-loire.gouv.fr">ddt-chv-cp@maine-et-loire.gouv.fr</a>	<a href="mailto:ddt-serbha-ba@mayenne.gouv.fr">ddt-serbha-ba@mayenne.gouv.fr</a>	<a href="mailto:ddt-shvc-pb@sarthe.gouv.fr">ddt-shvc-pb@sarthe.gouv.fr</a>	<a href="mailto:ddtm-shc-batiment@vendee.gouv.fr">ddtm-shc-batiment@vendee.gouv.fr</a>

Personnes ressources en régions (ADEME, conseil régional, etc.)

---

**Merci : )**

---

# Questions-réponses du webinar

- [Aide ADEME sur audits énergétiques](#) mais pas dans la région Pays de la Loire, pourquoi ? → je fais le demande à l'ADEME Pays de la Loire de mon côté et vous tiens au courant si j'ai des retours.  
[Lien programme ACTEE FNCCR](#) qui concerne la rénovation du tertiaire, à contacter pour d'éventuelles aides
  - Pouvons-nous fonctionner en année bilan ou forcément en année calendaire ? Idéalement du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre mais toute année pleine fonctionne (1<sup>er</sup> août – 31 juillet, etc.)
  - Et sur des bâtiments construits après 2020 ? C'est la 1<sup>ère</sup> année pleine d'exploitation qui donnera la consommation de référence.
  - Y-a t-il une consommation calculée au m2 si nous avons eu des extensions sur un bâtiment ? ou un autre ratio ? L'objectif et les consommations sont ramenées au m<sup>2</sup> oui. De plus, tout changement de surface est à déclarer sur OPERAT à l'échéance de l'année en cours (30 septembre 2023 par exemple) pour qu'OPERAT ajuste l'objectif.
  - S'il n'y a pas de sous compteur électrique comment fait-on ? Il est obligatoire de pouvoir compter la consommation du tertiaire assujetti ([FAQ DC4](#)), cela demande la mise en place de sous-comptage quand ce n'est pas encore le cas. Pour la consommation de référence, elle peut être reconstituée le cas échéant ([art.3 de l'arrêté](#)).
    - Donc on doit payer 5 sous-compteurs si on a 5 EFA différents sur un site ? Oui, la consommation à l'échelle de l'EFA doit être comptée. Le découpage en EFA peut être choisi en fonction, par exemple en fonction du comptage déjà en place.
  - les objectifs de réduction restent les mêmes pour les bâtiments neufs? Oui, c'est juste le point de départ qui sera différent (entre un bâtiment neuf isolé et un bâtiment existant en mauvais état par exemple).
-