

Point sur la déclaration Eco Energie Tertiaire

Le [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 fixe une obligation réglementaire de réduction progressive de la consommation d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaires afin d'engager les acteurs du tertiaire vers la sobriété énergétique de leurs bâtiments et ainsi lutter contre le changement climatique.

Cette obligation se matérialise par des objectifs de réduction progressive des consommations d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire :

- - 40 % en 2030 par rapport à 2010
- - 50 % en 2040 par rapport à 2010
- - 60 % en 2050 par rapport à 2010

CHAMP D'APPLICATION

Sont concernés les propriétaires ou exploitants (locataires) d'un établissement abritant des activités tertiaires du secteur public ou privé et dont le(s) bâtiment(s) présente(nt) une surface d'activité tertiaire supérieure ou égale à 1 000 m².

Les entreprises du commerce de gros relèvent-elles du secteur tertiaire ?

Oui, le commerce, le transport, la logistique, ou encore les activités de service sont des activités dites tertiaires (par opposition aux activités agricoles dites primaires, et industrielles, dites secondaires).

Comment calculer la superficie concernée ?

Cette obligation s'applique à partir de 1 000 m² de surface dédiée à une activité tertiaire. Cette superficie peut être répartie sur un ou plusieurs bâtiments, ou une ou plusieurs parties de bâtiments. L'obligation de déclaration s'applique donc à :

- un bâtiment d'une superficie égale ou supérieure à 1 000 m² intégralement dédié à une activité tertiaire ;
- un bâtiment à usage mixte qui cumule au moins 1 000 m² dédiés à des activités tertiaires ;
- un ensemble de plusieurs bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site, hébergeant des activités tertiaires sur une surface cumulée égale ou supérieure à 1 000 m².

Nota bene : sont exclues du dispositif les constructions provisoires (bénéficiant d'un permis de construire à titre précaire au sens de l'article R.433-1 du Code de l'urbanisme).

Quid en cas de copropriété ?

En présence d'une copropriété tertiaire sur une même unité foncière, c'est l'ensemble des bâtiments de la copropriété tertiaire qui sera concernée, quelle que soit la surface de chaque bâtiment pris individuellement.

Par exemple : une enseigne dont la surface commerciale représente 400 m² sera assujettie dès lors qu'elle est hébergée dans une galerie marchande ou un centre commercial de 1000 m² ou plus.

CONTENU DE L'OBLIGATION

Le dispositif Eco Tertiaire instaure une obligation pour les entreprises de communiquer leurs données de consommation d'énergie sur la plateforme dédiée : l'Observatoire de la Performance Énergétique de la Rénovation et des Actions du Tertiaire, dite plateforme [OPERAT](#).

En retour de cette déclaration, la plateforme fournit à l'entreprise une attestation annuelle des consommations complétée par une notation Eco Energie Tertiaire qui qualifie l'avancée de l'entreprise dans sa démarche de réduction de sa consommation énergétique.

Qu'entend-on par « données de consommation d'énergie » ?

Il s'agit de la consommation d'énergies provenant des compteurs (points de livraison) ou de sous comptages. Doivent être pris en considération :

- les postes de la consommation conventionnelle de la réglementation thermique (chauffage, refroidissement, éclairage, production d'eau chaude sanitaire et d'auxiliaires (pompes et ventilateurs)) ;
- les autres usages immobiliers (ascenseurs, escalator, sécurité incendie, sureté...) ;
- ainsi que les usages spécifiques et de procédés liés à l'activité.

Quelle sanction en cas de non-transmission de ses données ?

L'entreprise assujettie recevra une mise en demeure suivi de l'application du principe du *Name & Shame*. Cette sanction pourra être complétée, pour non-respect du programme d'actions, par une amende administrative (jusqu'à 1 500 € pour les personnes physiques et 7 500 € pour les personnes morales).

ENTRÉE EN APPLICATION – CALENDRIER

Les entreprises devront donc désormais renseigner leurs données de consommations annuelles 2020 et 2021 sur la plateforme OPERAT d'ici le **30 septembre 2022**, l'échéance initiale du 30 septembre 2021 ayant été reportée.

Calendrier de mise en œuvre du dispositif

30 septembre 2022	1 ^{ère} échéance de remontée des données de consommations pour 2020 et 2021 sur OPERAT
Fin 2024	Analyse détaillée des données 2020-2023
30 septembre 2026	Echéance de déclaration de modulation des objectifs pour disproportion économique pour la 1 ^{ère} décennie
Fin 2031	Vérification de l'atteinte des objectifs à la fin de la 1 ^{ère} décennie

En complément : lien vers la FAQ <https://operat.ademe.fr/#/public/faq>

En annexe : Fiches du Ministère de la Transition Ecologique

1. « Présentation du dispositif Eco énergie tertiaire »
2. « Passez à l'action en 10 étapes »



MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Liberté
Égalité
Fraternité



Éco énergie tertiaire

Construisons ensemble la transition énergétique

Éco énergie tertiaire est une obligation réglementaire engageant les acteurs du tertiaire vers la sobriété énergétique. Issu du décret tertiaire, il impose une réduction progressive de la consommation d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire afin de lutter contre le changement climatique.

Pour y parvenir, les actions déployées vont au-delà de la rénovation énergétique des bâtiments. Elles concernent aussi la qualité et l'exploitation des équipements, le comportement des usagers...

Vous êtes concerné si...

Vous êtes propriétaire ou exploitant d'un établissement abritant des activités tertiaires du secteur public ou du secteur privé.

Bureaux • Services publics • Enseignement • Santé • Justice • Commerces • Hôtellerie • Restauration • Résidences de tourisme & Loisirs • Sport • Culture et spectacles • Logistique • Aéroports • Gares ferroviaires, routières, maritime ou fluviale • Vente et services automobiles, moto ou nautique - Salles et centres d'exploitation informatique • Stationnement • Blanchisserie - Imprimerie et reprographie.

Et vos bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments, ont une surface (ou un cumul de surfaces) égale ou supérieure à 1 000 m².



Bâtiment

d'une surface égale ou supérieure à 1 000 m² exclusivement alloué à un usage tertiaire.



Toutes parties d'un bâtiment

à usage mixte hébergeant des activités tertiaires et dont le cumul des surfaces est égal ou supérieur à 1 000 m².



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 égale ou supérieure à 1 000 m².

Des exemptions limitées : les constructions provisoires (permis de construire précaire) ; les lieux de culte ; les activités à usage opérationnel à des fins de défense, de sécurité civile ou de sûreté intérieure du territoire.

Obligation

de réduction des consommations d'énergie finale de l'ensemble du parc tertiaire d'au moins* :

*objectifs imposés par la loi Élan, par rapport à 2010

- 40 %
en 2030

- 50 %
en 2040

- 60 %
en 2050

Quels sont les objectifs visés ?

Les objectifs sont progressifs. Ils peuvent être atteints suivant deux modalités alternatives. Vous vous orienterez selon votre situation au regard de votre engagement dans les actions de réduction des consommations d'énergie vers l'un des deux objectifs suivants :

1

L'ATTEINTE DE L'OBJECTIF EN VALEUR RELATIVE (%)

L'objectif correspond à une réduction de la consommation d'énergie finale :

- par rapport à une année de référence (au choix de l'assujetti) qui ne peut pas être antérieure à 2010 ;
- incluant tous les usages énergétiques sur une année ;
- ajustée des variations climatiques (modalités de correction définies par arrêté) ;
- qualifié par les données d'occupation et d'intensité d'usage correspondantes renseignées par vos soins.

Les valeurs à respecter s'établissent respectivement à partir de la consommation énergétique de référence avec une réduction de -40 % (2030), -50 % (2040) et -60 % (2050).

2

L'ATTEINTE DE L'OBJECTIF EN VALEUR ABSOLUE

L'objectif est déterminé :

- pour chaque catégorie d'activité ;
- incluant tous les usages énergétiques sur une année ;
- par un seuil exprimé en kWh/m²/an en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de la même catégorie d'activité et des meilleures techniques disponibles ;
- en tenant compte d'indicateurs d'intensité d'usage propres à chaque typologie d'activité.

Les valeurs à respecter sont fixées par arrêté avant le début de chaque décennie et les objectifs doivent être atteints à chaque échéance (2030, 2040, 2050).

Les assujettis qui présentent un niveau de consommation d'énergie important et qui n'ont pas encore entrepris d'actions de réduction de celle-ci s'orienteront plutôt vers l'objectif exprimé en valeur relative. Ceux qui ont déjà engagé des actions de réduction de leur consommation d'énergie s'orienteront vers l'objectif exprimé en valeur absolue.

LES 3 A

AGIR

obligation d'actions de réduction des consommations d'énergie

ADAPTER

possibilité d'adapter les objectifs de consommation

ATTESTER

déclarer les consommations annuelles et attester des résultats obtenus



Comment réduire votre consommation d'énergie ?

DES OBJECTIFS QUI S'ADAPTENT À VOTRE SITUATION

Les objectifs de réduction de votre consommation énergétique peuvent être modulés en fonction :

- de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ;
- d'un changement de l'activité exercée dans ces bâtiments ou du volume de cette activité ;
- de coûts manifestement disproportionnés des actions par rapport aux avantages attendus sur les consommations d'énergie.

La modulation des objectifs en fonction du volume de l'activité est effectuée automatiquement sur la plateforme numérique Operat, selon le renseignement des indicateurs d'intensité d'usage.

Les autres modulations doivent faire l'objet d'un dossier technique.

4 LEVIERS D'ACTIONS POUR ATTEINDRE VOS OBJECTIFS

Ces actions ne nécessitent pas toutes de gros investissements financiers, mais toutes contribuent à réduire votre facture énergétique :

1. **améliorer** la performance énergétique du bâtiment via des travaux sur l'enveloppe du bâti (isolation, menuiserie, protection solaire...) ;
2. **installer** des équipements performants (chauffage, eau chaude, éclairage, refroidissement, procédés...) et des dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements ;
3. **optimiser** l'exploitation des équipements (contrat d'exploitation avec objectif de résultat, suivi attentif de la gestion active des équipements...) ;
4. **adapter** les locaux à un usage économe en énergie (adaptation de l'éclairage au poste de travail, extinction automatique de l'éclairage et des postes après fermeture...) et **inciter** les occupants à adopter un comportement écoresponsable (réduction du stockage des données informatiques, extinction des équipements...).

23 juillet
2019

décret créant
Éco énergie tertiaire

1^{er} octobre
2019

entrée en vigueur
d'Éco énergie tertiaire

30 septembre
2021

1^{re} échéance de
remontée des données
de consommations sur la
plateforme OPERAT

Fin
2024

analyse détaillée des
données 2020-2023

30 septembre
2026

échéance de déclaration
de modulation des
objectifs pour disprop-
ortion économique
pour la 1^{re} décennie

Fin
2031

vérification de l'atteinte
des objectifs
de la 1^{re} décennie

Comment suivre l'évolution de votre consommation ?

En tant que propriétaire, bailleur ou occupant, vous devez déclarer les consommations de vos locaux tertiaires sur l'Observatoire de la performance énergétique de la rénovation et des actions du tertiaire (Operat).

En retour, la plateforme vous fournit une attestation annuelle des consommations ajustées en fonction des variations climatiques avec la votre situation, par rapport aux objectifs.

Cette attestation est complétée par la notation Éco énergie tertiaire qui qualifie votre avancée dans la démarche de réduction de la consommation énergétique.



La notation **Éco Énergie tertiaire** qualifie l'avancée dans la démarche de réduction des consommations d'énergie, au regard des résultats obtenus par rapport à l'objectif en valeur absolue qui constitue la référence pour chaque catégorie. Elle va d'un niveau de consommation énergétique annuelle insatisfaisant (feuille grise) à un niveau excellent (trois feuilles vertes).

Plus généralement, Operat vous accompagne et vous aide dans vos démarches en mettant notamment à disposition : un guide d'accompagnement, les étapes clés, une FAQ, des fiches retours d'expériences...

La plateforme vous permet aussi de comparer la performance énergétique des bâtiments à différentes mailles géographiques (départementale, régionale, nationale) et par secteur d'activité.

À savoir :

En cas de non-transmission des informations sur Operat ou de non-remise d'un programme d'actions en cas de non-atteinte des objectifs, un dispositif de sanction reposant sur le principe du Name & Shame s'applique à l'assujetti, après mise en demeure.

Il peut être complété, pour non-respect du programme d'actions, par une amende administrative (jusqu'à 1 500 euros pour les personnes physiques et 7 500 euros pour les personnes morales).



La plateforme numérique Operat
(Observatoire de la performance énergétique, de la rénovation et des actions du tertiaire) est gérée par l'Ademe. Outil support d'Éco énergie tertiaire, elle permet le suivi des obligations pour les assujettis et l'administration.

Comment vous faire accompagner ?

En région, les services déconcentrés de l'État, dont les directions régionales de l'Ademe, et les conseils en énergie partagés accompagnent les acteurs du secteur public (en collaboration avec les associations d'élus) et du secteur privé (en collaboration avec les CCI et les chambres des métiers).

Vous pouvez aussi bénéficier d'aides financières de la part des fournisseurs d'énergie ou de leurs partenaires pour la réalisation de travaux d'économies d'énergie, à travers les certificats d'économies d'énergie (CEE).

En outre, les TPE et PME peuvent demander un prêt éco-énergie (PEE) auprès de Bpifrance pour financer les travaux éligibles aux CEE.

Vous trouverez un récapitulatif des aides financières mobilisables sur la plateforme Operat.



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Informez-vous et passez à l'action sur **operat.ademe.fr**



PASSEZ À
L'ACTION EN

10 ÉTAPES

Éco énergie tertiaire

Construisons ensemble la transition énergétique

01

S'INFORMER SUR LE DISPOSITIF ÉCO ÉNERGIE TERTIAIRE

- Document « Éco énergie tertiaire. Construisons ensemble la transition énergétique » disponible sur www.ecologique-solidaire.gouv.fr
- Guide d'accompagnement disponible sur operat.ademe.fr

IDENTIFIER LE PATRIMOINE CONCERNÉ

- vérifiez si votre établissement (local d'activité) est concerné par le seuil de 1 000 m² ;
- lorsque votre activité se situe dans un bâtiment à usage mixte, renseignez-vous auprès du propriétaire, de la copropriété ou du syndic de copropriété, sur le cumul des surfaces tertiaires présentes dans le bâtiment ;
- si vous ne connaissez pas vos surfaces, consultez le Guide d'accompagnement (voir la rubrique 2.1.2 Mesurer vos surfaces - Géoportail).

02

03

RECUEILLIR LES DONNÉES

Afin de renseigner la plateforme Operat, vous devez, pour chaque établissement ou local d'activité :

- connaître la surface de plancher (ou à défaut SHON, SUB ou GLA) ;
- recueillir les données de consommations énergétiques (électricité, gaz, autres...) pour l'année de référence, entre 2010 et 2020 ;
- identifier les données qui qualifient les conditions d'occupation et d'utilisation (indicateurs d'intensité d'usage) pour l'année de référence, comprise entre 2010 et 2020 ;
- identifier les compteurs (électricité, gaz, autres...) et leurs références ;
- identifier, le cas échéant, les actions de réduction des consommations d'énergie déjà engagées avant 2020 ;
- identifier le cadre de référence de la déclaration annuelle : soit une année calendaire (1^{er} janvier / 31 décembre), soit une plage de 12 mois (mois de début à définir).

04

SAVOIR À QUELLE ÉCHELLE MUTUALISER VOS RÉSULTATS

- identifiez le périmètre sur lequel vous procéderez à la mutualisation des résultats (tout ou partie d'un patrimoine) ;
- identifiez la ou les structure(s) correspondant au(x) périmètre(s).

05

S'INFORMER SUR LA RÉPARTITION DES ACTIONS ENTRE PROPRIÉTAIRE ET LOCATAIRE

- clarifiez les obligations du propriétaire et du locataire sur chacun des leviers d'actions ;
- adaptez le cadre du plan d'actions en fonction de votre situation spécifique ;
- adaptez, le cas échéant, le contrat de bail (avec un avenant).

S'IDENTIFIER SUR OPERAT ET OBTENIR VOS OBJECTIFS

06

- consultez le Guide utilisateur Operat ;
- créer les comptes utilisateurs ;
- renseignez la plateforme avec les données obligatoires sur les bâtiments (adresse, surface, références compteurs...) et les consommations énergétiques de l'année de référence afin d'obtenir vos objectifs « en valeur relative » et en « valeur absolue ».

07

ÉLABORER UN PLAN D'ACTION

- appuyez vous sur le Guide d'accompagnement et sur les fiches Retours d'expériences ;
- identifiez ce qui peut être réalisé sur chacun des leviers d'actions :
 - la performance énergétique des bâtiments ;
 - l'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements ;
 - l'amélioration des modalités d'exploitation des équipements ;
 - l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie ;
 - le comportement des occupants.
- clarifiez le rôle de chacun (propriétaire / locataire) sur tous les leviers d'action (cf. étape 5) et fixer des échéances prévisionnelles de réalisation (en fonction des opportunités opérationnelles) ;
- faites un point sur les contrats d'exploitation de vos équipements.

08

IDENTIFIER SES CONTRAINTES, MODULER LES OBJECTIFS

- établissez un diagnostic (situation de référence) afin d'évaluer les éventuelles contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ;
- procédez, le cas échéant, à une étude énergétique modélisant les consommations d'énergie du bâtiment en condition réelle.

Ces éléments pourront être utilisés pour élaborer un dossier technique de modulation des objectifs.

DÉPLOYER ET SUIVRE LE PLAN D'ACTIONS

09

- avancez pas à pas, en fonction de la capacité de votre établissement et consulter les conseils méthodologiques du Guide d'accompagnement ;
- appuyez vous sur les fiches Retours d'expériences ;
- suivez votre avancement dans la démarche à l'aide de vos attestations annuelles de consommation énergétique ;
- déployez et suivez votre plan d'action dans le cadre d'un bilan annuel (cf. relations propriétaire-locataire et assemblée générale de copropriété).

DÉCLARER SUR OPERAT

10

- déclarez sur la plateforme vos consommations énergétiques annuelles de l'année précédente, avant le 30 septembre ;
- renseignez, le cas échéant, vos indicateurs d'intensité d'usage : ils vous permettent de moduler vos objectifs, mais aussi de justifier des évolutions de vos consommations vis-à-vis de vos responsables ;
- obtenez votre attestation annuelle et votre notation (la première notation interviendra après la remontée des données de consommation 2020) ;
- utilisez les fonctionnalités d'Operat pour comparer vos résultats avec ceux de votre catégorie d'activité à différentes mailles géographiques (nationale, régionale, départementale) ;
- utilisez votre attestation annuelle pour communiquer vos résultats auprès de votre personnel (motiver) et éventuellement du public concerné.