



# PRÉFÈTE DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

*Liberté*

*Égalité*

*Fraternité*

**Direction régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement  
Nouvelle-Aquitaine**  
Mission Transition Écologique



**PRÉFÈTE  
DE LA RÉGION  
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# **DISPOSITIF «ECO ENERGIE TERTIAIRE»** *(dit DÉCRET TERTIAIRE )*

Webinaire adhérents UMIH/UNAT/NAHPA du 17 mai 2022

## ***Précaution de lecture :***

*Le présent support de présentation a été rédigé sur la base des éléments connus par la DREAL NA en date du 16 mai 2022. Des informations complémentaires sont attendues (textes, guides) et pourront apporter des précisions voire des corrections sur le dispositif « Eco Energie Tertiaire ». Il convient à ce titre d'attirer l'attention du lecteur sur le caractère potentiellement non définitif des informations exposées ci-après.*

# Sommaire

## 1. Pourquoi une obligation ?

## 2. Quels bâtiments sont concernés ?

## 3. Les principes du dispositif

- a. Résultat à atteindre
- b. Possibilité de modulation des objectifs

## 4. Comment respecter cette réglementation

- a. Plateforme de suivi
- b. Publication, affichage et contrôle
- c. Leviers d'actions

## 5. Les aides

## 6. Ressources et Contacts

# 1. Pourquoi une obligation ?



# Dispositif « Eco Energie Tertiaire »

## Objectif double...

- Diminuer la consommation énergétique du **parc tertiaire national**

- 40% en 2030

- 50% en 2040

- 60% en 2050

- Améliorer le confort et le fonctionnement de ces bâtiments

... inscrit progressivement.



LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE pour la  
CROISSANCE VERTE

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

Loi du 23 novembre 2018

Décret du 23 juillet 2019

Arrêté ministériel du 10 avril 2020 (dit arrêté « méthode »)  
Arrêté modificatif du 24 novembre 2020 ( 1<sup>er</sup> arrêté « valeur absolue »)  
Arrêté modificatif du 13 avril 2022 ( 2<sup>eme</sup> arrêté « valeur absolue »)

## 2. Quels bâtiments sont concernés ?




# Un assujettissement large...


- Les obligations de réduction de consommations d'énergie concernent autant les **propriétaires que les preneurs à bail** des **bâtiments** assujettis
- Imposé au-delà d'un **seuil de 1000 m<sup>2</sup> de surfaces tertiaires**  
*!!! le cumul de surfaces peut regrouper plusieurs entreprises situés sur un même lieu!!!*
- Pour des surfaces tertiaires **chauffées ou non chauffées**
- Tous les bâtiments **quelque soit leur année de mise en service** (élargissement au bâtiment construit après le 24 novembre 2018 par la loi Climat et résilience du 22/08/21)
- De très **rare exemptions** : Constructions **provisoires**, lieux de **cultes**, activités à usage opérationnel à des  **fins de défense**, de sécurité civile et de sûreté intérieure (plus de détails sur la FAQ OPERAT : question A2 – Q1 – Les cas de non assujettissement – exemptions)
- A minima **53 000 établissements assujettis** en Nouvelle-Aquitaine  
*Dont environ **8000** qui concernent **l'hôtellerie/hébergements touristiques (83%), la restauration (15%) les cafés (2%)***




# Se situer par rapport au seuil de 1000 m<sup>2</sup>

## 3 cas de figure :

 • **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>

➢ *Unité foncière : ensemble de parcelles mitoyennes détenues par le même propriétaire*

➢ *Site : s'apprécie au niveau de l'entité d'exploitation (un seul gestionnaire)*

Les surfaces à prendre en compte pour le calcul d'assujettissement sont **les surfaces de plancher** définies selon l'article R111-22 du CU. A défaut, possible de retenir la Surface Utile Brute ou la Surface Commerciale Utile (cas particulier pour les centres commerciaux voir FAQ A5 sur OPERAT)



**Maintien** des obligations si les surfaces cumulées **deviennent < à 1000 m<sup>2</sup>** (démolition partielle, changement d'affectation,..)

# UMIH / UNAT / NAHPA :

## les principales catégories concernées

### Hôtellerie y compris « Relais et châteaux »

### Résidences de tourisme

- Les résidences de tourisme, les villages vacances ou encore les clubs classés totalement en établissement recevant du public (ERP) **prendre en compte les parties hébergement**
- Les résidences de tourisme et de loisirs gérées **en copropriété** prendre en compte uniquement les activités de services (facilities), les **hébergements ne relèvent pas du secteur tertiaire** mais du secteur logement,

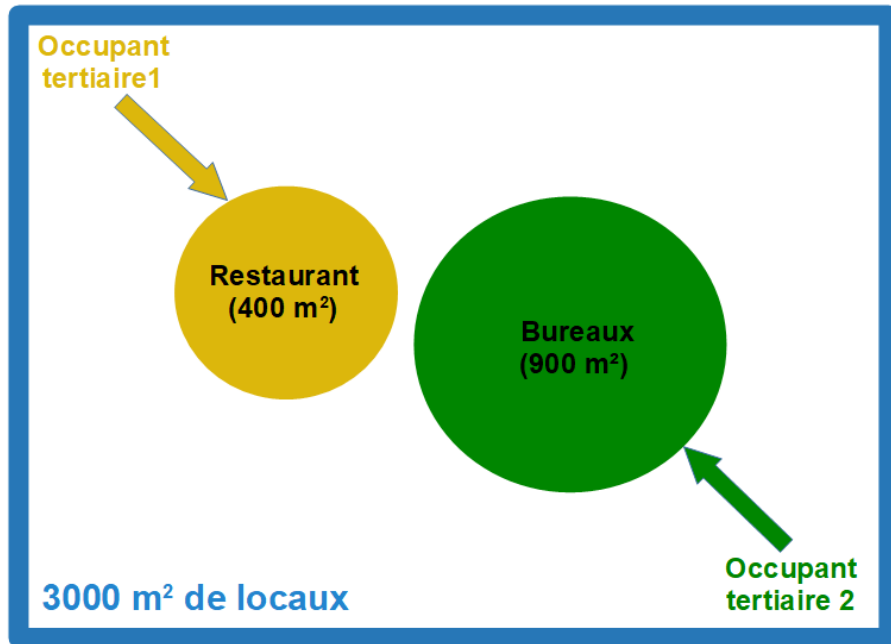
### Hébergement en auberge de jeunesse, centre sportif, colonies de vacances, gîte d'étape et refuge de montagne

### Terrain de camping (prise en compte des habitations légères de loisirs)

### Restauration/Bar et café

### Établissement de nuit et de loisirs : Casino, Discothèque, Bowling, Académie de billard, Laser Game, Escape Game, Espace récréatif pour enfants, Espace aqua ludique

# Assujettissement : Exemple de cumul et d'assujettis



## ANALYSE :

=> Surfaces tertiaires =  
 $400 + 900 = 1\ 300\ \text{m}^2$   
(> au seuil de  $1\ 000\ \text{m}^2$ )

=> Assujettis =  
**Propriétaire**  
**occupant tertiaire 1**  
**occupant tertiaire 2**

# 3. Les objectifs à atteindre



# Deux types d'objectifs

1) Réduire progressivement la consommation énergétique du bâtiment/local de :

40% en 2030

50% en 2040

60% en 2050

Valeur  
relative

- 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

Valeur  
absolue

2) Atteindre par décennie une **consommation d'énergie seuil**, définie en fonction de la catégorie tertiaire du bâtiment/local

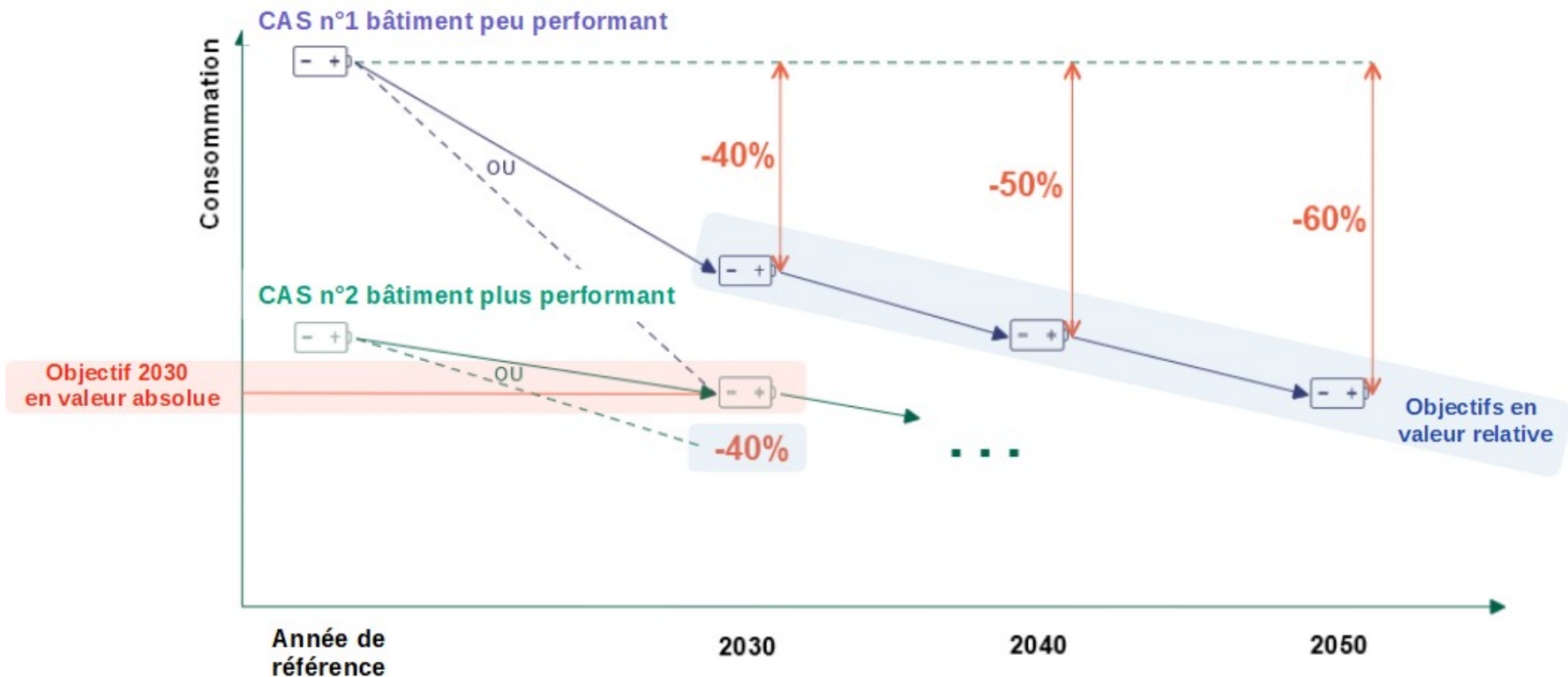
Valeur absolue fixée pour chaque décennie pour chaque type d'activité tertiaire et en fonction des meilleures techniques disponibles (correspondant au bâtiment neuf)

\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*

- Atteinte de l'un ou l'autre des deux objectifs à l'échéance : **Pas de choix à déclarer**
- Possibilité de **mutualiser les résultats à l'échelle de tout ou partie du patrimoine** soumis à l'obligation et ceci au niveau national, régional ou départemental

# Illustration des deux possibilités

Cas de deux Bâtiments accueillant le même type d'activité tertiaire (hôtel par exemple)



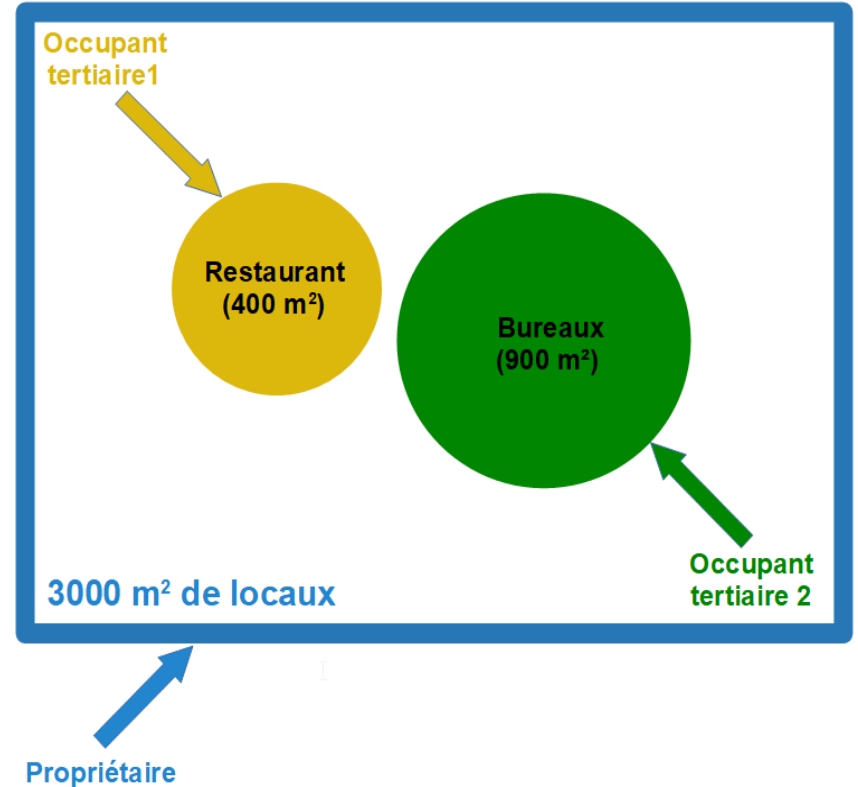
# Objectif : quel périmètre ?

Surfaces tertiaires assujetties = 1 300 m<sup>2</sup>  
Assujettis = propriétaire, occupant tertiaire 1,  
occupant tertiaire 2

## Périmètre de l'objectif :

un objectif pour le local Tertiaire 1 de 400 m<sup>2</sup>  
un objectif pour le local Tertiaire 2 de 900 m<sup>2</sup>

➔ Deux entités fonctionnelles assujetties  
(EFA) avec chacune leur propre objectif



*L'EFA sera associée à un Identifiant Unique  
Bâtiminaire (IUB) qui sera conservé dans le  
temps même en cas de changement d'occupant*

# Possibilité d'adapter les objectifs, en cas de :

- **Disproportion économique (*aides déduites*)**

À justifier sur le temps de retour sur investissement :

- x 30 ans ou plus sur l'enveloppe
- x 15 ans ou plus pour les travaux renouvellement d'équipement
- x 6 ans ou plus pour les actions d'optimisation et d'exploitation des système

**Dossier complet à fournir au plus tard 5 ans après la 1ere échéance de déclaration de la décennie**

- **Contraintes techniques (risque sur le bâti), architecturales ou patrimoniales**

- x Avis de l'architecte compétent

- **Variation de l'activité et/ou de son volume (situation initiale et variations au cours du temps)** (*pas de dossier technique*) => modulation automatique sur OPERAT.



**Dossier technique  
Obligatoire :**

- études énergétiques
- programme d'actions



# 4. Comment respecter cette réglementation





## Obligation de renseigner annuellement (au 30/09) la plateforme OPERAT

### Une première déclaration détaillée sur :

- ✓ les **surfaces** soumises à obligation
- ✓ les **activités** tertiaires qui y sont exercées
- ✓ les **consommations annuelles** d'énergie par type d'énergie (*données de l'année 2020 et 2021 pour la première déclaration*)
- ✓ la **consommation de référence** (année de référence)

*Echéance initiale au 30 septembre 2021*  
**Reporté au 30 septembre 2022**

### => Prévoir pour cette 1ère déclaration :

- Un **travail préparatoire de collecte de données** (données surfaces, factures de consommations d'énergie ,...)
- Un **échange entre locataire et propriétaire et/ou le syndic** de copropriété pour certaines données administratives (SIRET du propriétaire, dénomination du bâtiment, n° de lot des locaux occupés, type d'assujettissement...)

Il est conseillé de **faire sa déclaration en plusieurs fois** pour se familiariser à l'outil.

## Possibilité de **déléguer la transmission des consommations** :

- à un prestataire extérieur (création d'un mandat via OPERAT)
- aux gestionnaires de réseau de distribution d'énergies (renseigner les n° compteur sur OPERAT + autorisation sur OPERAT)

Les **preneurs à bail** peuvent aussi autoriser les **propriétaires** à déclarer leurs consommations (création d'un mandat via OPERAT) => concertation préalable

**Possibilité d'import de données en masse vers la plateforme** pour les structures devant déclarer un très grand nombre de bâtiments

*A partir de janvier 2023* : **Interopérabilité possible avec les outils de suivi** de consommations des assujettis

# Quel suivi de la mise en œuvre du dispositif ?

## Affichage et Label sur l'atteinte des objectifs :

- Une **attestation numérique annuelle** sur la situation des assujettis vis-à-vis du **respect du dispositif** :
  - ➔ Obligations d'affichage ou transmission aux employés / usagers
  - ➔ En annexe de documents contractuels ( vente, location, ...)
- Système de **notation** type Label qui qualifie la démarche de réduction des consommations d'énergie



## Contrôle et sanctions :

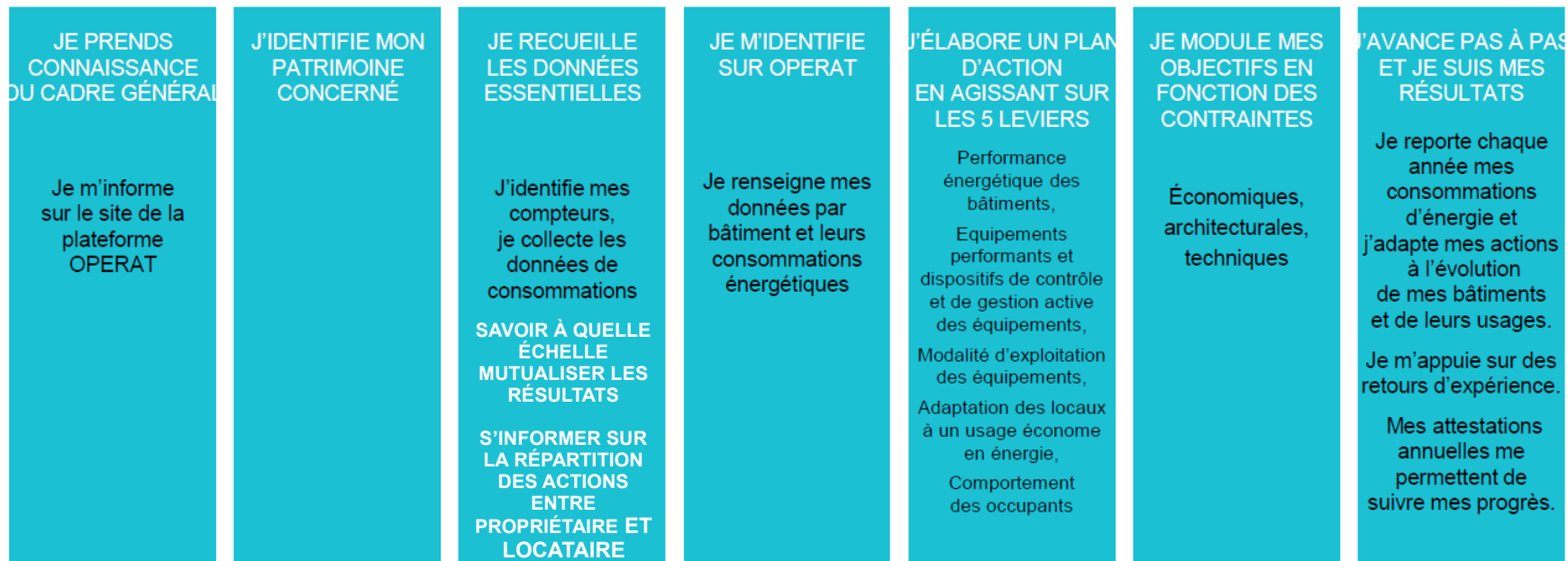
- Si absence de déclaration sur la plateforme : Mise en demeure, publication des mises en demeure sans effet (Name&Shame)
- **À partir de 2030** :
  - si non atteinte de l'objectif par décennie : mise en demeure d'établir un plan d'actions, publication des mises en demeure sans effet, amende (1500 € pers physique / 7500 € pers. Morale)
  - Si non respect du plan d'action : publication du constat de carence, amende

# Les leviers d'actions disponibles (plan d'actions) pour les **propriétaires, preneurs à bail, occupants** :

- La performance **énergétique des bâtiments** : via des travaux sur l'enveloppe dont isolation murs, toiture (mise en œuvre de matériaux bio-sourcés), menuiseries, protection solaire...
- L'installation **d'équipements performants** et de dispositifs de contrôle et de **gestion active** de ces équipements : remplacement de chaudières anciennes par du matériel moins énergivore (recours possible aux énergies renouvelables), éclairage / capteur de suivi des consignes,...
- Les modalités d'**exploitation** des équipements : maintenance (contrats d'exploitation avec objectif de résultat), suivi des capteurs, régulation...
- **L'adaptation des locaux** à un usage économe en énergie : adaptation des éclairages au poste de travail, détecteur de présence,...
- Le comportement des **occupants** : éco-gestes, sensibilisation,...

*Importance de la discussion préalable entre locataire et propriétaire pour élaborer le plan d'actions et convenir de la répartition des coûts selon les responsabilités de chacun  
(Possibilité d'ajouter un annexe au bail sur le « qui fait quoi ? »)*

# La mise en œuvre d'Eco Energie Tertiaire : *les étapes en synthèse*



# 5. Aides méthodologiques et financières

*(non exhaustif !)*



# Les aides : *réaliser son diagnostic et son plan d'actions*

## Conseil et accompagnement

### Proposé par la Chambre de Commerce et d'Industrie :

- ✓ **Visite énergie** : prise en charge par l'ADEME, la Région et la CCI, elle consiste en une visite sur site pour faire un bilan de la situation énergétique puis recevoir des recommandations en termes de solutions techniques et aides financières  
<https://www.eco-entrepreneurs.org/thematique/energie>

### Proposé par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat :

- ✓ **programme Performa Environnement** : Réservé aux entreprises artisanales elles peuvent bénéficier d'un **diagnostic individuel gratuit** réalisé par un conseiller CMA pour mesurer la maturité écologique de l'entreprise et **obtenir un plan d'actions concret sur-mesure**  
<https://www.artisanat-nouvelle-aquitaine.fr/performa-environnement/>



# Les aides : *conduire des travaux de rénovation*

## Appuis financiers

### AIDES financières par les Certificats d'Économie d'Énergie (CEE)

Proposés par les fournisseurs et vendeurs d'énergie (les « obligés ») pour financer des travaux d'économie d'énergie. Les collectivités sont éligibles aux CEE et peuvent **se faire financer une partie de leurs travaux (enveloppe, équipements,...)**.

**Aide bonifié avec le coup de pouce « chauffage des bâtiments Tertiaire »** en cas de remplacement des **équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire au charbon, au fioul ou au gaz autres qu'à condensation**, au profit d'un raccordement à un réseau de chaleur ou d'un système plus performant, recourant notamment aux énergies renouvelables. Les opérations seront engagées jusqu'au 31 décembre 2025 et seront achevées au plus tard le 31 décembre 2026

<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/coup-pouce-chauffage-des-batiments-tertiaires>

La liste exhaustive des **fiches standardisées CEE** pour le tertiaire sur ce lien (**outil de calcul**) :

<https://atee.fr/efficacite-energetique/club-c2e/fiches-doperations-standardisees/batiment-tertiaire>

# Les aides : *conduire des travaux de rénovation*

## Appuis financiers

### PRÊT vert « économie d'énergie » de l'ADEME et Bpifrance :

Ce nouveau prêt vert (depuis 2020), garanti et bonifié grâce au concours financier de l'ADEME a pour objectif de **cofinancer des programmes d'investissement de TPE, PME** et d'entreprises de taille intermédiaire visant à maîtriser et diminuer leurs impacts environnementaux, tels que les **projets visant à améliorer la performance énergétique** des sites.

**Montant** : de 10 000 à 1 M° €

- x Octroyé par Bpifrance
- x Destiné aux PME de plus de 3 ans
- x Obligatoirement associé à un financement extérieur

<https://www.bpifrance.fr/Toutes-nos-solutions/Prets/Prets-thematiques/Pret-Vert-ADEME>

# 6. Ressources documentaires et contact



# Ressources Eco Energie Tertiaire:

**La Foire aux questions nationale**  
*une certaine de questions réponses !*

**Le GUIDE utilisateur OPERAT V1.1**

**Rubrique internet de la DREAL  
Nouvelle-Aquitaine :**

- **fiches pédagogiques,**
- **recensement des aides méthodologiques et financières**
- **Informations par sous-secteur tertiaire**

<https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/eco-energie-tertiaire-r4735.html>

dans «FAQ» ou «RESSOURCES»  
<https://operat.ademe.fr/#/public/accueil>

## Éco Énergie Tertiaire



Cet espace internet, dédié au dispositif réglementaire « Éco Énergie Tertiaire » (parfois dit « décret tertiaire ») vise à expliciter cette nouvelle réglementation qui engage tous les secteurs tertiaires vers la sobriété énergétique.

Sont associés les ressources méthodologiques et financières en lien avec cette réglementation. Des mises à jour et complément sont apportés au fil de l'eau sans néanmoins pouvoir prétendre à l'exhaustivité.

Des **fiches synthétiques** téléchargeables (actualisées périodiquement) traitent des aspects clés du dispositif.

Afin d'être tenu(e) informé(e) des actions de communication relative à « Éco Énergie Tertiaire » (webconférences, guide,...), il suffit de nous l'indiquer à [energie-tertiaire.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr](mailto:energie-tertiaire.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr)

### | [ACTUALITES Eco Energie Tertiaire](#)

| [Je découvre "Eco Énergie Tertiaire" : l'essentiel à retenir](#)

| [Pourquoi le respect de cette réglementation est-il si important ?](#)

| [Qui est assujéti au dispositif "Éco Énergie Tertiaire" ?](#)

| [Je suis assujéti, comment respecter le dispositif "Éco Énergie Tertiaire" ?](#)

# Contacts Eco Energie Tertiaire:

**Vos questions concernant le dispositif « Eco Energie Tertiaire » :**

**AU NIVEAU NATIONAL**

**<https://operat.ademe.fr/#/public/contact>**

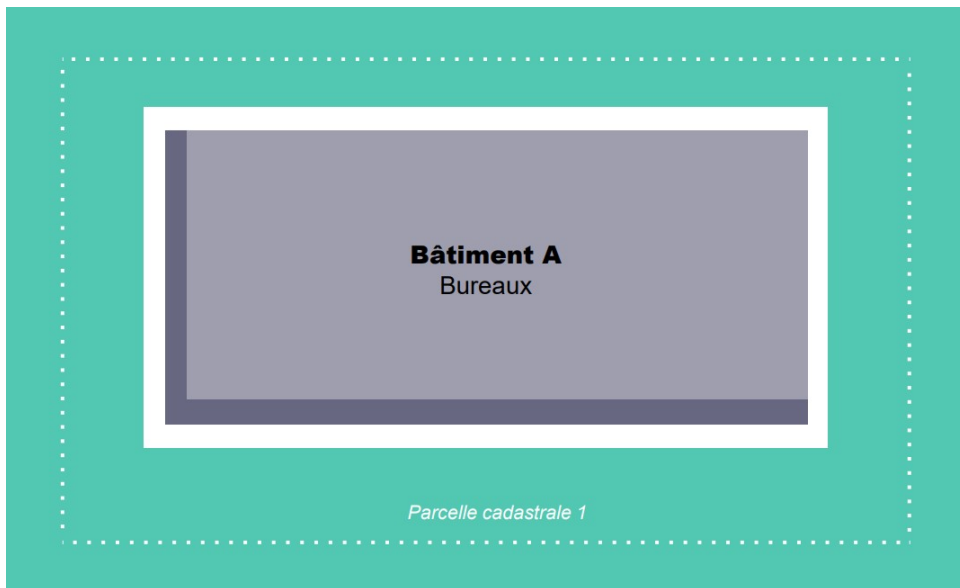
**EN NOUVELLE-AQUITAINE**

Interlocuteur DREAL Nouvelle-Aquitaine : **Virginie ALBERT**

**à**

**[energie-tertiaire.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr](mailto:energie-tertiaire.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr)**

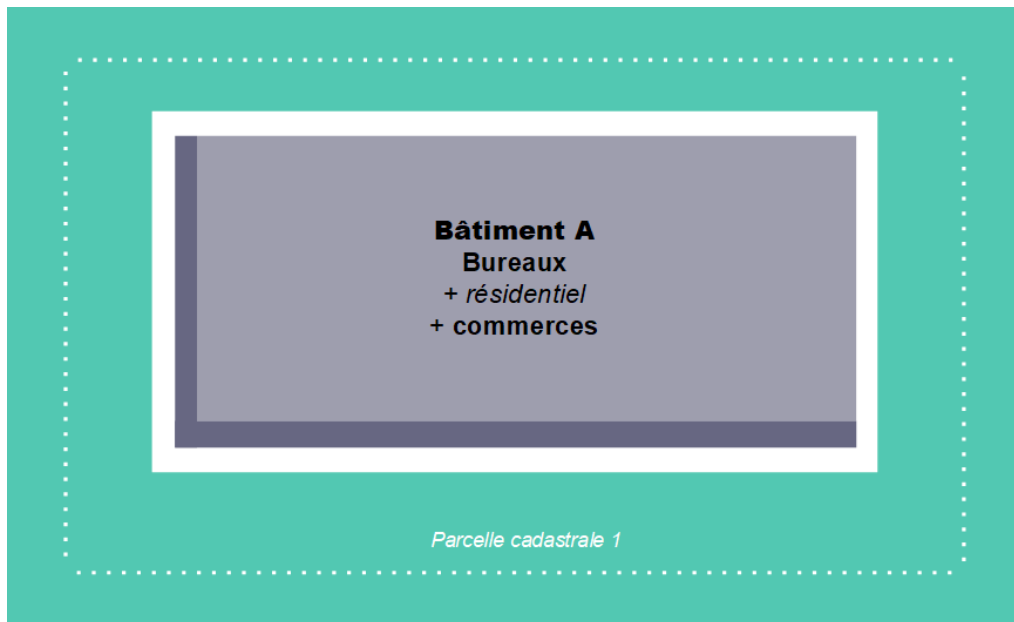
## 1 - Bâtiment avec des activités uniquement tertiaires



### ANALYSE :

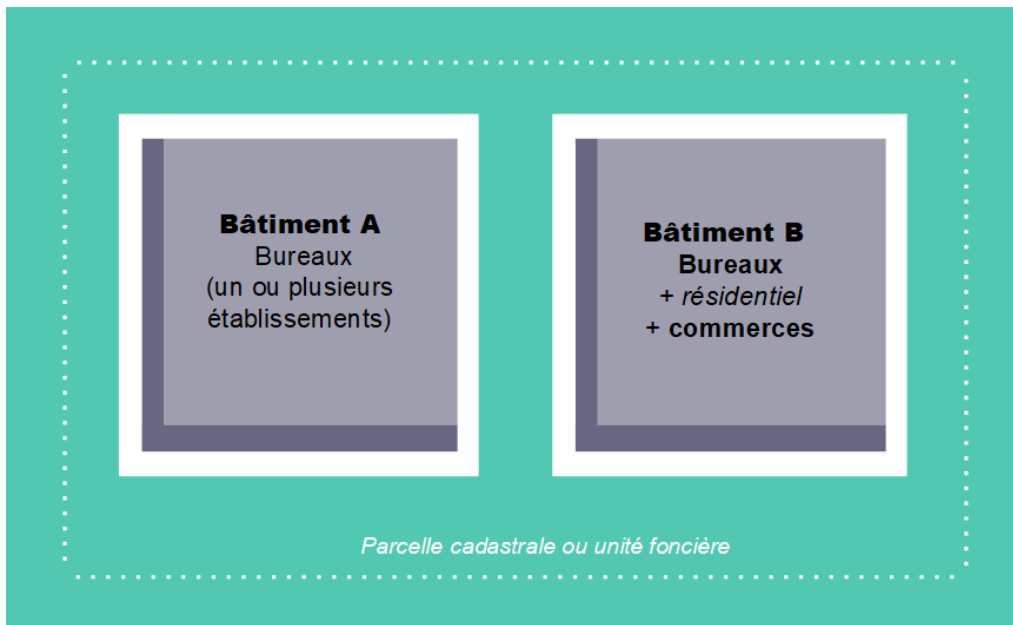
La vérification de  
l'assujettissement se  
fait à l'échelle du  
bâtiment

## 2 - Bâtiment avec des usages mixtes (activités tertiaires et non tertiaires)



**ANALYSE :**  
La vérification de l'assujettissement se fait à l'échelle du bâtiment en retirant les surfaces dédiées aux logements

## 3 – Plusieurs bâtiments sur une même parcelle cadastrale ou une unité foncière

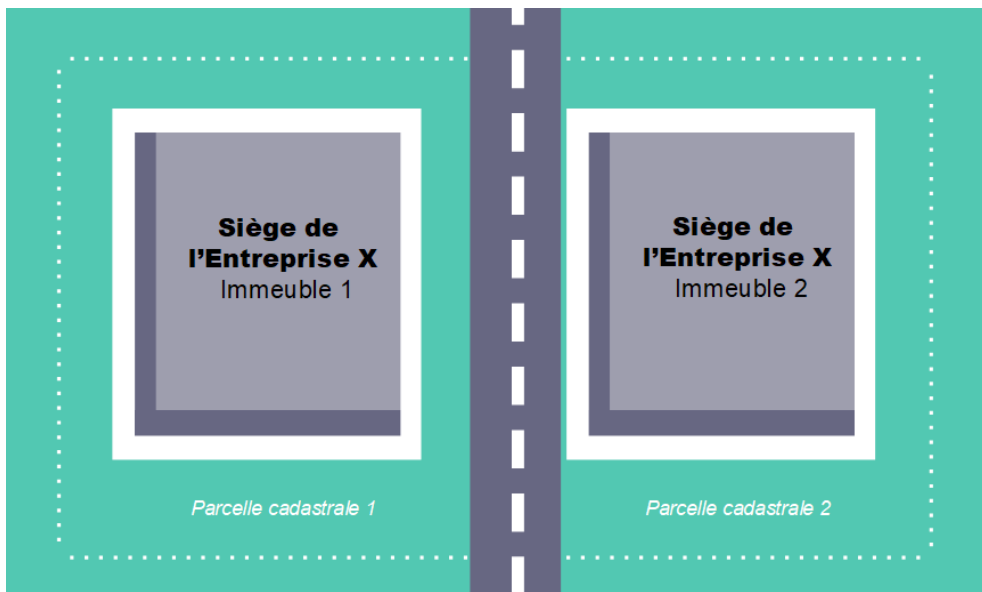


**ANALYSE :**  
La vérification de l'assujettissement se fait à l'échelle de l'ensemble des deux bâtiments A et B en cumulant les surfaces tertiaires de chacun

*Unité foncière : ensemble de parcelles mitoyennes détenues par le même propriétaire*



## 3 – Plusieurs bâtiments sur un même site



### ANALYSE :

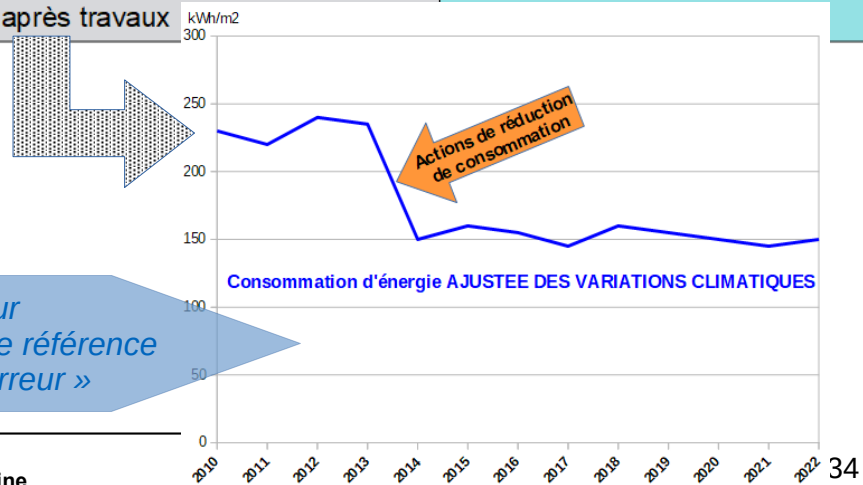
La vérification de l'assujettissement se fait à l'échelle de l'ensemble des deux immeubles (1 et 2) bien que séparés par une route car il y a un lien fonctionnel entre les deux.

# Comment choisir son année de référence :

La recherche de l'ensemble des données de consommation entre 2010 et 2019 n'est pas obligatoire. Cette collecte pourra être plus ou moins approfondie selon la « situation » du bâtiment.

Bâtiment peu performant	Bâtiment très performant	Bâtiment avec des actions de rénovations énergétiques menées entre 2010 et 2019	Bâtiment neuf
<p>Possibilité de retenir une année récente</p> <p>=&gt; Collecter et analyser les consommations des 3 dernières années par exemple</p>	<p>Possibilité de retenir une année récente</p> <p>=&gt; Collecter et analyser les consommations des 3 dernières années par exemple</p>	<p>Possibilité de retenir une année de référence antérieure aux actions de réduction de consommation pour les valoriser pour l'atteinte de l'objectif</p> <p>=&gt; Collecter et analyser les consommations sur la période avant et après travaux</p>	<p>=&gt; L'année de référence sera la première année pleine d'exploitation</p>

De plus, dans le cas où l'objectif en **valeur absolue** est **volontairement retenu** par un occupant, il est possible de retenir une année de référence récente.



Possibilité de tester l'effet de l'ajustement climatique sur OPERAT sur différentes années entre 2010 et 2020 avant de choisir son année de référence  
Une fois la validation effectuée : Possibilité d'invoquer le « droit à l'erreur »