



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Réglementation **«ECO ENERGIE TERTIAIRE»** *(dit DÉCRET TERTIAIRE)*

Journée de rencontre professionnelle
organisée par l'APSMNA du 27 septembre 2024

« Agir autrement : la transition écologique dans les musées »

Précaution de lecture :

Le présent support de présentation a été rédigé sur la base des éléments connus par la DREAL NA en date du 19 septembre 2024. 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 de la réglementation
4. Comment respecter cette réglementation
5. Les aides, ressources et contacts



1. Pourquoi une obligation ?



Bâtiments tertiaires et consommation énergétique

→ *En France*

- Les bâtiments représentent **46%** de nos consommations d'énergie finale et **16 %** de nos émissions de dioxyde de carbone (CO₂).
- Le **secteur tertiaire** (1,233 Md de m²) représente environ un tiers des consommations des bâtiments
- Près de la moitié des bâtiments ont été construits avant 1975. Leur consommation moyenne est d'environ **240 kWh énergie primaire/m²/an** alors que les exigences actuelles se situent autour **de 50 kWh/m²/an** (obligation RT 2012).

→ *En Nouvelle-Aquitaine*

<i>en 2021</i>	81 millions de m ²
<i>en 2022</i>	12 % de la consommation énergétique régionale et 7 % des émissions régionales de gaz à effet de serre (GES)
<i>en 2019</i>	Une facture énergétique de 2,5 Md € soit 13,5 % de la facture énergétique régionale

Réglementation « 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
Évolution 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^{er} arrêté « valeur absolue »)
Arrêté modificatif du 13 avril 2022 (2^{ème} arrêté « valeur absolue »)
Arrêté modificatif du 10 décembre 2023 (3^{ème} arrêté « valeur absolue »)
Arrêté modificatif du 20 février 2024 (4^{ème} arrêté « valeur absolue »)
Arrêté modificatif du 5 juillet 2024 (5^{ème} arrêté « valeur absolue »)

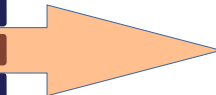
2. Quels bâtiments sont concernés ?



De nombreux types de bâtiment concernés :

Les principales catégories tertiaires

Commerces
Bureaux
Établissements scolaires
Gymnases, piscines, ...
Salles de spectacle, musées, ...
Cafés, hôtels, restaurants, ...
Établissements de santé
Logistique
Gare, aéroports, ...
Data center
...



Les principales sous-catégories identifiées pour le SPECTACLE et la CULTURE

- Bibliothèque et médiathèque
- Musée en bâtiment historique classé ou inscrit
- Musée en bâtiment sans protection patrimoniale
- Salle d'exposition & Galerie d'art
- Salle de spectacles vivants
- Cinéma
- Espèces vivantes
- ...

Ressource utile : *«Fiche : information sur les catégories d'activités assujetties Eco Energie Tertiaire»*
sur <https://operat.ademe.fr/#/public/resources>

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 m² de surfaces tertiaires** (attention le cumul de surfaces en un lieu peut regrouper plusieurs entreprises)
- 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 (recensement en cours) **70 000 établissements assujettis** en Nouvelle-Aquitaine, dont 1 700 relevant des secteurs culture, loisirs et sport

Se situer par rapport au seuil de 1000 m²

3 cas de figure :



- **Bâtiment** d'une surface supérieur ou égale à 1 000 m² 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 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 supérieure ou égale à 1 000 m²
 - *Unité foncière : ensemble de parcelles mitoyennes détenues par le même propriétaire*
 - *Site : s'apprécie au niveau de l'entité d'exploitation (un seul gestionnaire)*

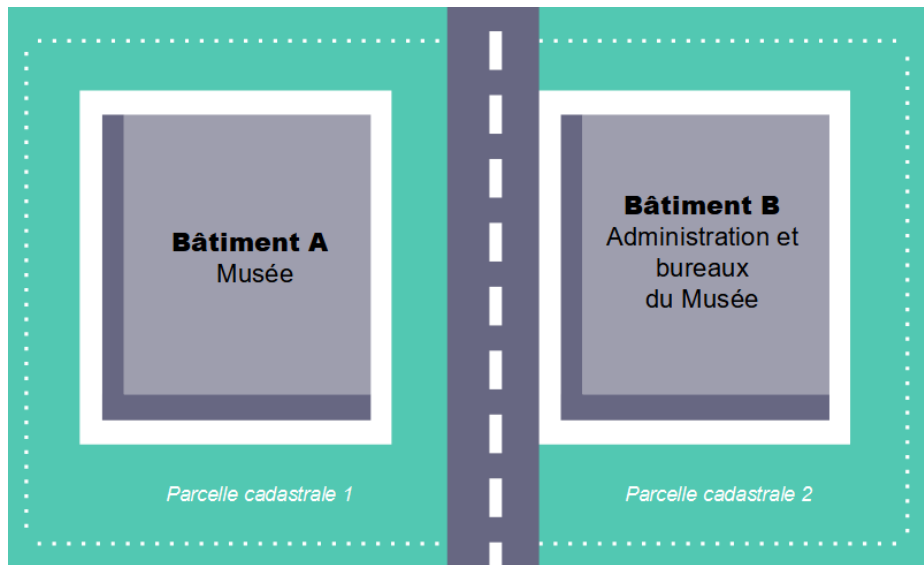
Les surfaces à prendre en compte pour le calcul d'assujettissement sont **les surfaces de plancher** définies selon l'article R111-22 du CU. A défaut, possible de retenir la Surface Utile Brute ou la Surface Commerciale Utile (cas particulier pour les centres commerciaux voir FAQ A5 sur OPERAT)



Maintien des obligations si les surfaces cumulées **deviennent < à 1000 m²** (démolition partielle, changement d'affectation,..)

Examiner son assujettissement : Cas pratique

Plusieurs bâtiments sur un même site



ANALYSE :

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

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

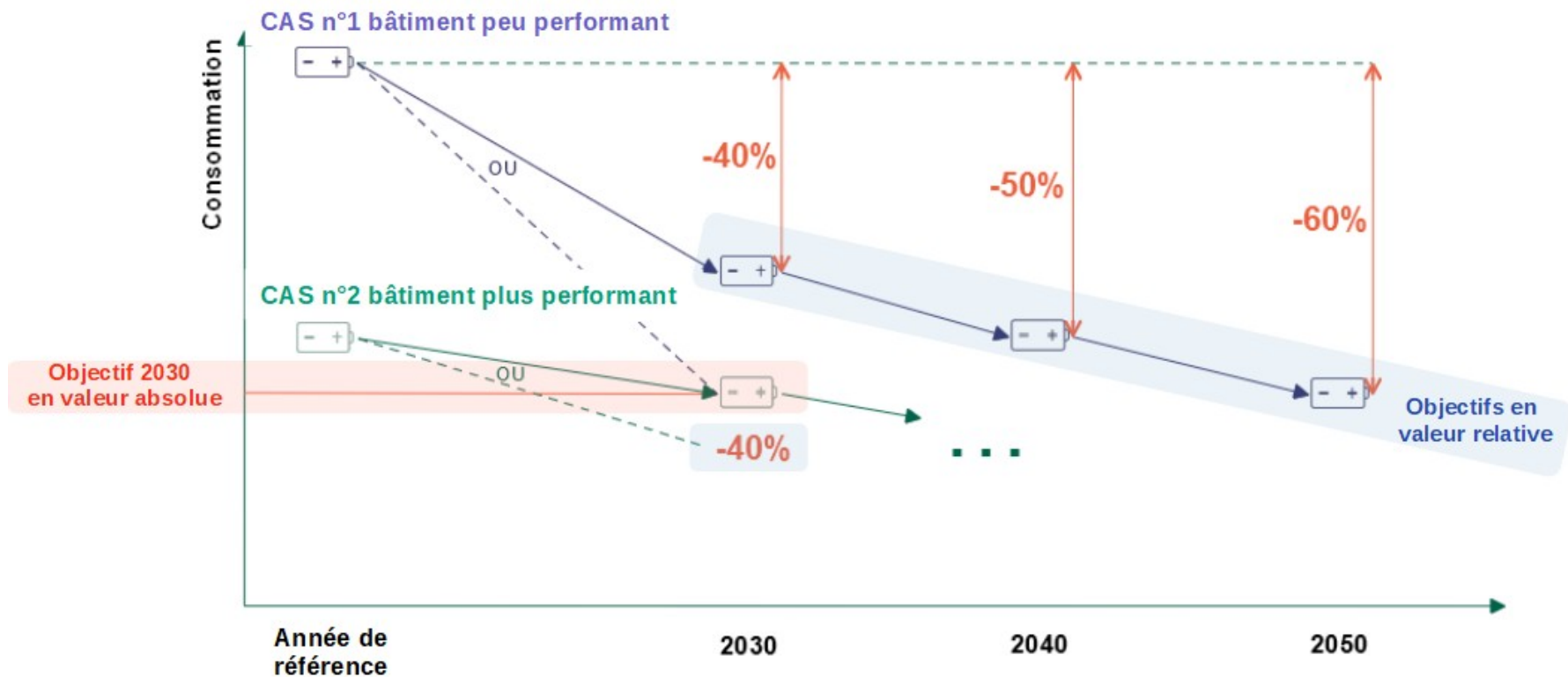
2) Atteindre par décennie une **consommation d'énergie SEUIL**, définie en fonction de la catégorie tertiaire du bâtiment/local

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

- Des objectifs **calculés automatiquement** par la plateforme OPERAT (disponibles fin 2024)
- 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 (musée par exemple)



Parution des objectifs en valeur « absolue »

- La majeure partie des valeurs absolue sont parues (*bureaux, écoles, santé et médico-social, hôtellerie, restauration, data-center, entrepôts, sport, justice, culture et loisirs,...*).
- Pour les musées :

Lien : [arrêté ministériel du 05/07/24](#)

Les sous-catégories pour les musées déclinées en « valeur absolue »

- Des objectifs qui tiennent compte des critères de protection patrimoniale

Plus de détails => *Liens* : [FAQ A32 « le cas des bâtiments avec protection patrimoniale »](#)

Culture et spectacles - Musée en bâtiment historique classé ou inscrit
Musée en bâtiment historique - Valeur par défaut
Musée en bâtiment historique - Administration et bureaux
Musée en bâtiment historique - Salle d'exposition ouverte au public
Musée en bâtiment historique - Zone de conservation des collections avec traitement climatique
Musée en bâtiment historique - Zone de conservation des collections sans traitement climatique
Culture et spectacles - Musée en bâtiment sans protection patrimoniale
Musée en bâtiment sans protection patrimoniale (Valeur par défaut)
Musée en bâtiment sans protection patrimoniale - Administration et bureaux
Musée en bâtiment sans protection patrimoniale - Salle d'exposition ouverte au public
Musée en bâtiment sans protection patrimoniale - Zone de conservation des collections avec traitement climatique
Musée en bâtiment sans protection patrimoniale - Zone de conservation des collections sans traitement climatique

Possibilité d'adapter les objectifs, en cas de :

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

À justifier sur le temps de retour sur investissement :

- × 30 ans ou plus sur l'enveloppe
- × 15 ans ou plus pour les travaux renouvellement d'équipement
- × 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 1ère échéance de déclaration de la décennie

- **Contraintes techniques (risque sur le bâti)** (*art R174-26 du CCH*)

=> + Avis circonstancié d'un professionnel compétent

- **Contraintes architecturales ou patrimoniales** (*art R174-26 du CCH*)

concerne notamment:

- × les monuments historiques classés ou inscrits et abords, les sites patrimoniaux remarquables ;
- × les sites inscrits ou classés mentionnés au livre III du code de l'environnement ;
- × les constructions mentionnées aux dispositions des articles L. 151-18 et L. 151-19 du CU
- × le bâtiment ayant reçu le label prévu à l'article L. 650-1 du code du patrimoine ;

=> + Avis circonstancié de l'architecte compétent pour les monuments historiques
(*article 9 de l'AM du 10 avril 2020*)

- **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 ?



Suivre sa consommation d'énergie

Depuis 2022, obligation de renseigner annuellement (au 30/09) ses données de consommation d'énergie sur la plateforme OPERAT

NIVEAU DE REMPLISSAGE (*Situation au 1^{er} janvier 2024*) :

Un milliard de m² de surface tertiaire seraient assujettis **en France** selon une estimation CEREN

Déclarations OPERAT en FRANCE faites en 2022 (pour l'année 2021)	Nombre de déclarations (*)	Surface En m ²	Consommation en MWh
TOTAL Tertiaire	200 500	601 000 000	95 000 000
Musée en bâtiment historique classé ou inscrit	402	1 638 803	232 798
Musée en bâtiment sans protection patrimoniale	242	824 040	124 727
TOTAL Musées	644	2 462 843	357 525

(*) : propriétaires et locataires

Une baisse nationale des déclarations réalisées en 2023 (pour les consommations 2022) :

- - 18 % sur le tertiaire total
- - **33 % sur les musées (plus marquée sur les musées historiques classés ou inscrits)**

Faire sa déclaration sur OPERAT

La plateforme OPERAT est toujours ouverte pour initier ou corriger ses déclarations

=> Prévoir pour la 1ère déclaration (si non faite) :

- 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 : *le locataire doit disposer du n° de SIRET du propriétaire, de la dénomination du bâtiment, du n° de lot des locaux occupés et connaître le type d'assujettissement (cf diapo 10)*

Ressource utile :

Atelier n°6 - organisation bailleur/locataire» sur <https://operat.ademe.fr/#/public/resources>

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

Ressources utiles :

- **GUIDE utilisateur OPERAT V1.1** sur <https://operat.ademe.fr/#/public/resources>
- **VIDEO de démonstration pour faire sa déclaration** sur <https://www.dailymotion.com/video/x8bxfi6>

Leviers d'actions de réduction de consommations 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 avec un double avantage en cas d'autoconsommation individuelle voir liens : FAQ **E7-Q1** et **E7-Q2**), 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 ? »)*

Ressource utile : Atelier n°6 - organisation bailleur/locataire sur <https://operat.ademe.fr/#/public/resources>

Quel suivi de la mise en œuvre du dispositif ?

Affichage et Notation sur l'atteinte des objectifs *(sur la base des documents qui seront établis automatiquement par la plate-forme OPERAT)*

- Transmission/affichage d'une **attestation numérique annuelle** sur la situation des assujettis vis-à-vis du respect du dispositif (obligatoire pour les transactions immobilières)
- Un Système de **notation** (**valeur verte**) qui qualifie la démarche de réduction des consommations d'énergie



Contrôles et sanctions

- Si **persistance d'un défaut de déclaration** sur la plateforme : Mise en demeure, publication des mises en demeure sans effet (Name&Shame)

À partir de 2031 :

- 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

6. Aides, ressources documentaires et contact



Exemples d'aides : ***pour réaliser son diagnostic et son plan d'actions***

Collectivités

- Le programme **ACTEE** proposé par la **FNCCR** : accompagnement pour la rénovation énergétiques accessible notamment par **appels à projet réguliers**, un **centre de ressources** et une cellule **Cellule de Soutien téléphonique**
<https://programme-cee-actee.fr/>
- Les **syndicats d'énergie départementaux** : accompagnement sur la rénovation énergétique et possiblement des prestations en lien direct avec la mise en œuvre du dispositif Eco Energie Tertiaire
<https://www.sieds.fr/collectivites-sieds/territoire-denergie/>
- **PRIORENO** : outil **GRATUIT** développé grâce à une démarche partenariale de l'Etat avec la Banque des Territoires, GRDF et Enedis. Il permet de réaliser un **pré-diagnostic de la situation énergétique** pour une priorisation les démarches d'audit et/ou rénovation.
<https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/prioreno-a13973.html>

Exemples d'aides pour **conduire des travaux de rénovation**

- **AIDES financières** par les **Certificats d'Économie d'Énergie (CEE)** : Proposés par les fournisseurs et vendeurs d'énergie (les « obligés ») pour le financement de travaux d'économie d'énergie. Possibilités de **se faire financer une partie des travaux (enveloppe, équipements, éclairage,...)**
 - **Liste exhaustive des opérations** finançables (fiches standardisées CEE) : <https://atee.fr/efficacite-energetique/club-c2e/fiches-doperations-standardisees/batiment-tertiaire>
 - Bonus « **chauffage des bâtiments Tertiaire** »
<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/coup-pouce-chauffage-des-batiments-tertiaires>
- **Aides financières d'Etat « FONDS VERT »** : des financements pour l'**ensemble des équipements et travaux visant à diminuer les consommations** énergétiques des bâtiments de collectivités
<https://www.ecologie.gouv.fr/dossiers/fonds-vert-accelerer-transition-ecologique-territoires/cahiers-vous-accompagner-chacun>

Différentes structures référentes : ADEME, Région, Banque des territoires, Bpi France, CCI, CMA,....

Eco Energie Tertiaire : *quelques ressources*

Foire aux questions nationale

Plus d'une centaine de questions réponses !

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

8 modules Vidéo thématiques d'information et de **décryptage** de 30 à 45 min (auto-formation) :

Assujettissement / Objectifs / Données de consommations énergétiques / Modulations des objectifs / Leviers d'actions et cadre de répartition des actions / Évaluation et notation / dossier technique de modulation des objectifs / Publication et affichage, contrôles et sanctions

<https://www.dailymotion.com/playlist/x8p7aa>

Les documents de communication :

- 4 page synthétique sur le dispositif

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/20064_EcoEnergieTertiaire-4pages-2-1.pdf

- 2 pages « passez à l'action en 10 étapes »

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/20064_EcoEnergieTertiaire-10etapes-1.pdf

- Vidéo de présentation : <https://youtu.be/rCUzL5Jr-Ms>

Rubrique internet détaillée et actualisée sur le site de la DREAL Nouvelle-Aquitaine :

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

dont une fiche spécifique dédiée aux aides méthodologiques et financières mise à jour au fil de l'eau :

<https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/des-ressources-de-differents-types-a12536.html>

Trouver ses consommations d'énergies de 2011 à 2022 :

- Enedis : contater : dct-decret-tertiaire@enedis.fr

- GRDF : webinaire dédié (allez à la 12ème minute)

<https://www.grdf.fr/entreprises/grdf-et-vous-au-quotidien/evenements/decret-tertiaire-transition-energetique-patrimoine>

sinon contacter : GRDF-decret-tertiaire@grdf.fr

Pour faire sa déclaration sur OPERAT :

- Guide utilisateur OPERAT – V1.1

- VIDEO Démonstration de déclaration sur OPERAT (51 min)

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

Eco Energie Tertiaire : Principales 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
- ✓ **Arrêté** modificatif du 24 novembre 2020 (*dit « valeur absolue » 1*)
- ✓ **Arrêté** modificatif du 13 avril 2022 (*dit « valeur absolue » 2*)
- ✓ **Arrêté** modificatif du 10 décembre 2023 (*dit « valeur absolue » 3*)
- ✓ **Arrêté** modificatif du 20 février 2024 (*dit « valeur absolue » 4*)
- ✓ **Arrêté** modificatif du 5 juillet 2024 (*dit « valeur absolue » 5*)

Tous les textes parus sont disponibles ici : https://operat.ademe.fr/#/public/faq#question_2

Contacts :

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**
energie-tertiaire.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr