



Le décret ECO ENERGIE TERTIAIRE Décryptage et assistance des communes par l'ALEC du Pays de Morlaix

Octobre 2021. v.01

Présentation

QU'EST-CE DONC ?

Éco Énergie Tertiaire est une **obligation réglementaire** engageant les acteurs du tertiaire vers la sobriété énergétique, en cohérence avec l'atteinte de la neutralité carbone en 2050.

Issue du décret tertiaire (loi *ELAN*), elle impose une **réduction progressive de la consommation d'énergie** dans les bâtiments à usage tertiaire afin de lutter contre le changement climatique.

Obligation

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

- 40 %
en 2030

- 50 %
en 2040

- 60 %
en 2050

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

Pour y parvenir, les **actions** déployées vont au-delà de la rénovation énergétique des bâtiments. Elles 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 leur gestion active ;
3. Optimiser l'**exploitation** des équipements (contrat avec objectif de résultat, suivi de la gestion active...);
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...);
5. Inciter les occupants à adopter un **comportement** écoresponsable (réduction du stockage des données informatiques, extinction des équipements...).

POUR LES COLLECTIVITES...

Dès **2022**, tout **propriétaire et exploitant d'un établissement tertiaire** (secteur public ou privé) situé dans un bâtiment, une partie de bâtiment, ou un ensemble de bâtiments, dont la surface cumulée des activités tertiaires qui y sont hébergées est supérieure à **1000 m²**, sont concernés.

L'OUTIL A VOTRE DISPOSITION

À la fois centre de ressources et outil de recueil et de suivi des données de consommation, une plateforme **numérique dédiée** à cette nouvelle réglementation, **OPERAT**, a été mise en place par l'ADEME. En demandant aux assujettis de **déclarer annuellement** leur consommation d'énergie, cette réglementation fait aussi émerger un enjeu de valorisation patrimoniale de l'actif...

**23 juillet
2019**

décret créant
Éco Énergie Tertiaire

**1^{er} octobre
2019**

entrée en vigueur
d'Éco Énergie Tertiaire

**30 septembre
2022**

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 dispro-
portion économique
pour la 1^{re} décennie

**Fin
2031**

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

Passez à l'action !

HEOL VOUS ACCOMPAGNE...

Dans le cadre du **CONSEIL EN ENERGIE PARTAGE** que porte l'ALEC du Pays de Morlaix, il est proposé un accompagnement de votre collectivité par un technicien, considérant sa connaissance du patrimoine bâti et des consommations, par le biais de :

- La **sensibilisation** aux enjeux de la transition énergétique et aux obligations réglementaires ;
- **L'explication** du décret, des démarches et de la plateforme « OPERAT » ;
- La **transmission** de toutes informations nécessaires à la complétude de cette dernière ;
- **L'assistance** dans la définition des grandes orientations techniques d'améliorations du patrimoine et dans la rédaction d'un plan d'actions notamment pluriannuel ;
- Le **conseil** dans la définition des objectifs incluant leurs modulations ;
- **L'accompagnement** annuel dans la saisie des données et le suivi du patrimoine et des objectifs, via nos outils et la plateforme.

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

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).

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) ;
- identifier comment se répartissent les remontées de données de consommations entre propriétaire et locataire ;
- identifier l'année de référence (elle peut être différente dans le cas de la multi-occupation) ;
-  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).

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 (exceptionnellement : consommations 2020 avant le 30 septembre 2022) ;
- 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 2022) ;
- 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.

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).
- Vous trouverez un récapitulatif des aides financières mobilisables sur la plateforme **OPERAT**.

Plateforme « OPERAT » & protocole

VOS BATIMENTS CONCERNES...

Vous êtes propriétaire ou exploitant d'un établissement abritant des **activités tertiaires** du secteur **public** ou du secteur privé: bureaux, services publics, enseignement, santé, commerces, sport, culture et spectacles, etc.

LES OBJECTIFS VISES ...

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 ci-contre.

... ET LES ADAPTATIONS

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 devant faire l'objet d'un dossier technique.

PLATEFORME, EVOLUTION & SUIVI...

En tant que propriétaire, ... vous devez **déclarer** les consommations de vos locaux 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.

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, etc.

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



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.

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).

A 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 1500 euros pour les personnes physiques et 7500 euros pour les personnes morales).