



**PRÉFET
DE LA RÉGION
BRETAGNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

LES LEVIERS RÉGLEMENTAIRES A LA DÉCARBONATION DU TERTIAIRE

Sur quels outils réglementaires s'appuie l'Institution pour permettre la transition énergétique et la décarbonation des bâtiments et activités tertiaires ?

Les leviers réglementaires à la décarbonation du tertiaire

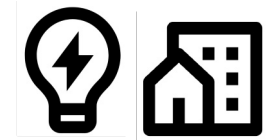
Quels sont les enjeux ?

Le secteur du bâtiment

43 %

part des bâtiments résidentiels et tertiaires dans la consommation énergétique en France

En Bretagne : **41 %**



23 %

part des bâtiments résidentiels et tertiaires dans les émissions de gaz à effet de serre en France

En Bretagne : **18 %**



Forte baisse des émissions
GES du secteur tertiaire en
Bretagne entre 2012 et
2023 : - **30 %**

973,4

millions de m² de bâtiments tertiaires en France

En Bretagne : **49,8**

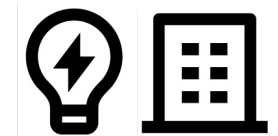


Les bâtiments tertiaires

1/3

part de la consommation d'énergie du secteur tertiaire dans la consommation des bâtiments en France

En Bretagne : **13 %**





**PRÉFET
DE LA RÉGION
BRETAGNE**

*Liberté
Égalité*



Éco Énergie Tertiaire
Construisons ensemble la transition énergétique

Le dispositif éco-énergie-tertiaire

Rappel des fondamentaux

Quelles cibles ?

Les bâtiments à usage tertiaire, quelque soit l'année de construction ou le type d'occupant / propriétaire.

Activité tertiaire : Définition de l'INSEE

En complémentarité avec les activités du secteur primaire (exploitation des ressources naturelles) et secondaire (transformation des ressources naturelles).



Bâtiment d'une surface de plancher $\geq 1\,000\text{ m}^2$ exc. alloué à un usage tertiaire



Parties d'un bâtiment à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires et dont le cumul des surfaces est $\geq 1000\text{ m}^2$



Ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site, dès lors qu'ils hébergent des activités tertiaires sur une surface cumulée $\geq 1\,000\text{ m}^2$

Quelles exemptions ?



Exemptions :

- Constructions avec permis de construire provisoire

Ne pas confondre modulaire et provisoire !

- Lieux de culte et utilisés pour des activités religieuses
- Activités opérationnelles à des fins de défense, de sécurité civile et de sûreté intérieure du territoire *Les bureaux, les lieux de restauration, de formation, les équipements sportifs... Qui ne sont pas utilisés pour des activités opérationnelles sont assujettis !*



Notion d'unité foncière : référence à la personne ou à l'indivision qui en est propriétaire



Notion de lien fonctionnel (ou site) :

Lorsque plusieurs bâtiments ont une seule entité d'exploitation (un même gestionnaire) et qu'ils sont proches, ils ont alors un lien fonctionnel.

Le dispositif éco-énergie-tertiaire

Rappel des fondamentaux

Quels objectifs ?

Réduction des consommations énergétiques du bâtiment par rapport à une année de référence
2010 -2022 ou 1ère année de pleine exploitation

Objectif fixé en :

- Valeur relative

Objectif de baisse de consommation d'énergie finale, tout usage confondu, des bâtiments :

40% en 2030

50% en 2040

60% en 2050

ou

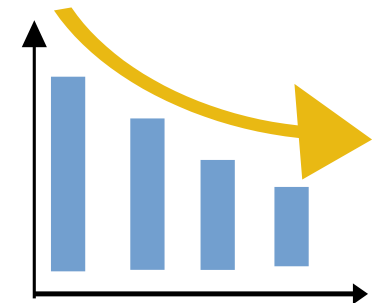
- Valeur absolue

Objectif de baisse de consommation prenant en compte l'activité hébergée, les conditions de cette activité, les conditions climatiques et les meilleures techniques disponibles.

Les composantes permettant le calcul de la valeur absolue sont fixées par arrêtés ministériels, dits « arrêtés valeur absolue » pour chaque décennie -
Objectifs 2030 : Tous les arrêtés valeur absolue sont disponibles.

Le raisonnement en valeur absolue nécessite le découpage des bâtiments en catégorie d'activité et, éventuellement, sous-catégorie d'activité (segmentation des surfaces).

Raisonnement plus adapté pour les bâtiments ayant une bonne performance énergétique dès l'année de référence.



Le dispositif éco-énergie-tertiaire

Rappel des fondamentaux

Quelles obligations ?

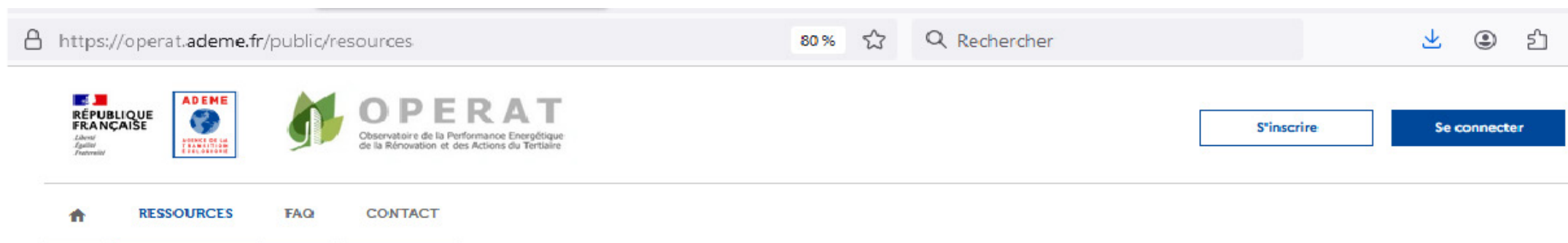
Définir son année de référence :

Bâtiments existants au 01/10/2019 :

- Avant le 30/09/2027 : Au choix de l'assujetti et entre 2010 et 2022
- A partir du 30/09/2027 en l'absence de choix : Choix d'OPERAT (première année de pleine exploitation déclarée)

Bâtiments neufs à compter du 01/10/2029 : Première année de pleine exploitation déclarée

Notion de droit à l'erreur : Le droit de correction sur l'année de référence est limité



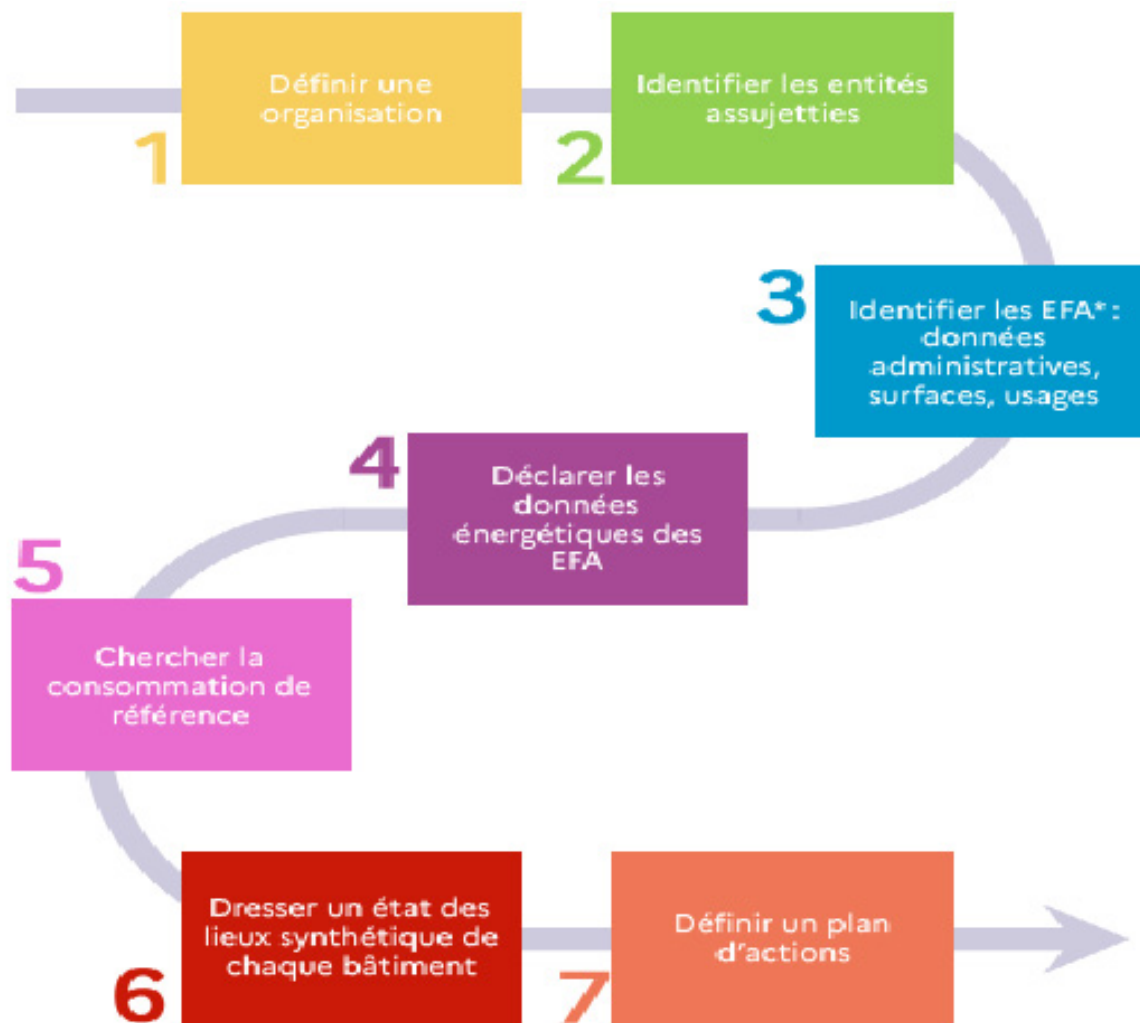
Déclarer annuellement sa consommation d'énergie (avant le 30/09 de chaque année)

Diminuer les consommations à une valeur inférieure à l'objectif par décennie

L'atteinte de l'objectif se regarde par décennie

Le dispositif éco-énergie-tertiaire

Quelle méthode pour mettre en œuvre les obligations ?



Entité assujettie : à l'échelle du bâtiment, de l'unité foncière, du site ?

* EFA (Entité Fonctionnelle Assujettie) :
Je suis assujetti. Quelles sont les entités fonctionnelles qui composent l'entité assujetti ?
Il y a autant d'entités fonctionnelles que de propriétaire occupant et de binôme propriétaire / locataire au sein de mon entité assujetti

Le dispositif éco-énergie-tertiaire

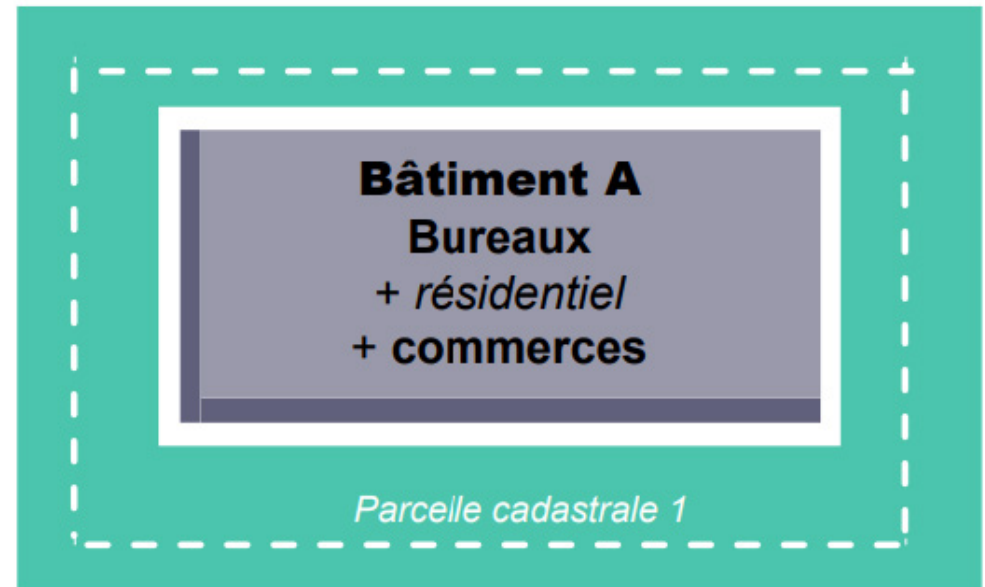
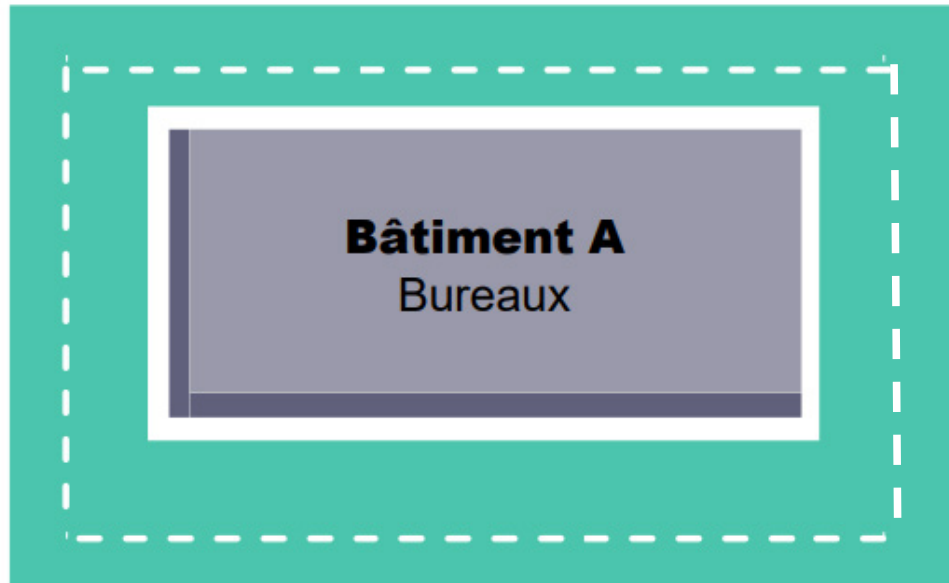
Cas d'assujettissement



Bâtiment d'une surface de plancher $\geq$ 1 000 m² exc. alloué à un usage tertiaire



Parties d'un bâtiment à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires et dont le cumul des surfaces est $\geq$ 1000 m²

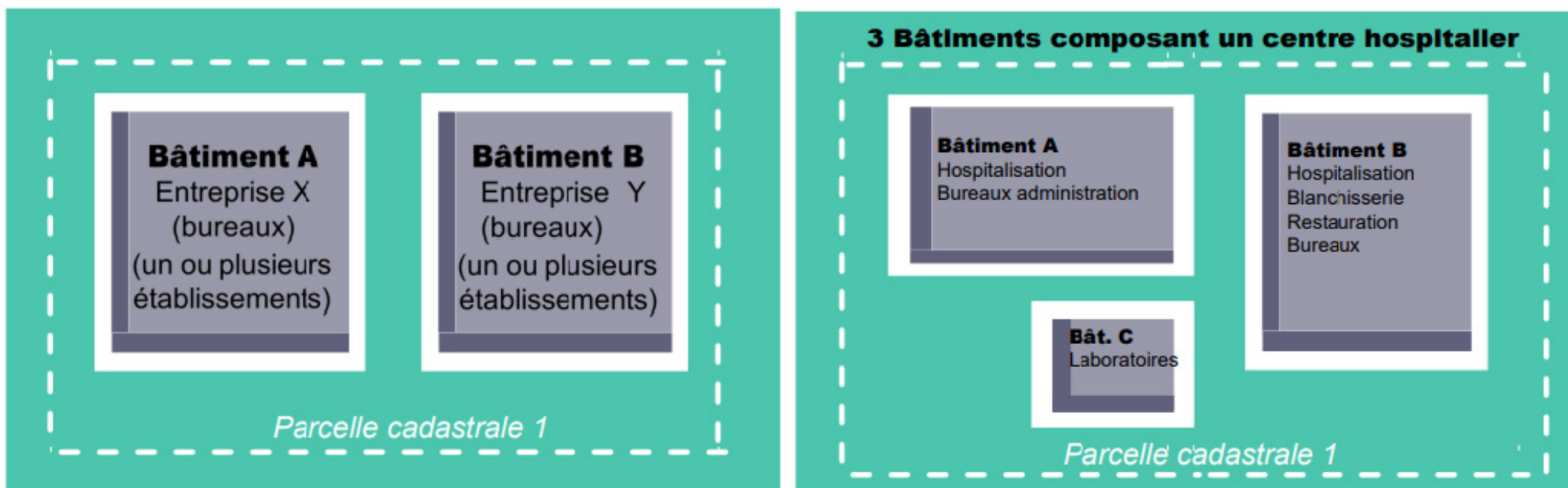


Le dispositif éco-énergie-tertiaire

Cas d'assujettissement



Ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site, dès lors qu'ils hébergent des activités tertiaires sur une surface cumulée $\geq 1\,000\text{ m}^2$

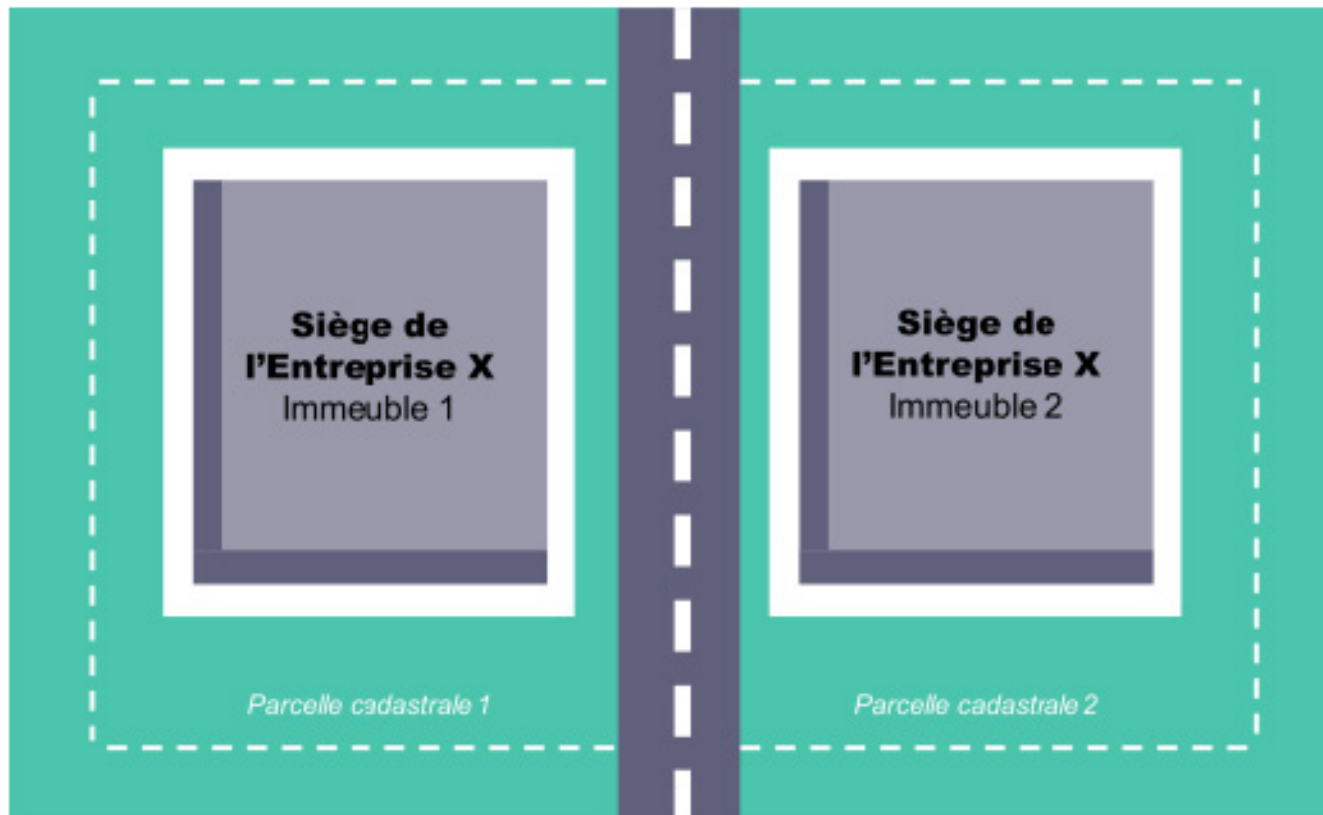


Le dispositif éco-énergie-tertiaire

Cas d'assujettissement



Ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site, dès lors qu'ils hébergent des activités tertiaires sur une surface cumulée $\geq 1\,000\text{ m}^2$



Le dispositif éco-énergie-tertiaire

La modulation des objectifs

Modulation possible des objectifs de baisse de consommation

- Du fait d'un changement d'activité, d'une évolution du volume d'activité, d'une évolution des surfaces
Modulation automatique sur la base des déclarations faites et des intensités d'usage

- Pour des raisons techniques, architecturales, patrimoniales

Dossier technique à déposer sur OPERAT

Cadre réglementaire du dossier : Arrêté 24/11/2020

Fourniture de pièces visant à justifier les contraintes, les efforts possibles et présenter un plan d'action sur ces efforts possibles :

- Dans tous les cas : étude énergétique réalisée par organisme compétent + programme d'actions
- Contraintes techniques : Note technique spécifique
- Contraintes architecturales ou patrimoniales : Avis circonstancié par organisme compétent

Le module pour le dépôt du dossier non encore disponible sur OPERAT !

- Disproportion économique

Dossier technique à déposer sur OPERAT, avec étude énergétique réalisée par organisme compétent + programme d'actions

Note de calcul des temps de retour brut (*) sur investissement, avec seuil TRI fixé en fonction des travaux considérés (30 ans pour enveloppe, 15 ans pour équipements énergétique, 10 ans pour optimisation)

Échéance dépôt dossier : 5 ans max après première échéance de remontée de conso, soit 30/09/2026 pour bâtiments existants



Le dispositif éco-énergie-tertiaire

Les responsabilités de la mise en œuvre

Propriétaires, locataires, syndics : Une responsabilité partagée

Déclaration :

- Co-responsabilité exploitant / propriétaire : Il faut se mettre d'accord et communiquer
- Mandat possible

Répartition de l'effort en baisse de consommation en fonction de leurs responsabilités respectives

- Exemple pour un propriétaire : Performance du bâtiment, des équipements de chauffage et de ventilation, du système de gestion et d'optimisation des équipements...
- Exemple pour un locataire : performance des équipements de son process, densification des locaux, paramétrage du chauffage...

Cas d'un bâtiment multi-occupants :

- Plusieurs configurations possibles : Répartition des consommations sur les communs aux tantièmes et déclaration de chacun des exploitants, mandat pour une déclaration par une unique structure...

Contractualisation préférable des responsabilités respectives en matière de déclaration, d'atteinte des baisses de consommation

- Propriétaire, locataire mais aussi syndic ou mandataire le cas échéant



Le dispositif éco-énergie-tertiaire La notation « Eco Energie Tertiaire »



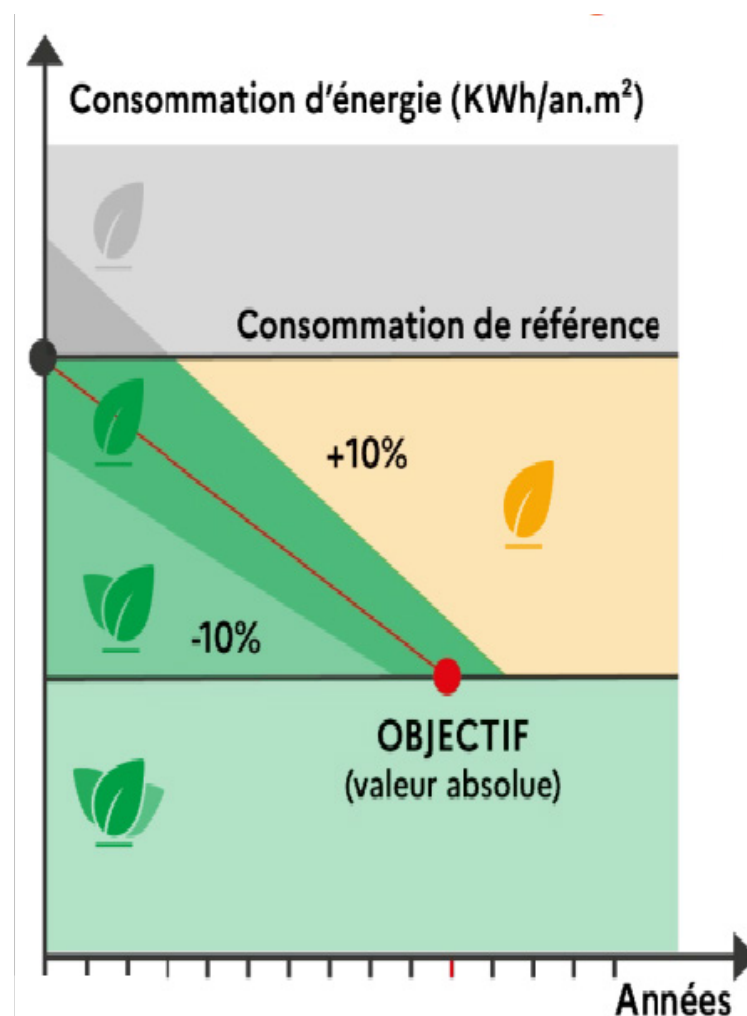
Attestation annuelle générée par OPERAT pour :

Situation de l'entité fonctionnelle par rapport aux objectifs du décret tertiaire

- Agrégation possible à l'échelle d'un bâtiment, d'un parc, d'un patrimoine
- Notion de valeur immobilière verte
- A destination des salariés et du public

Rendre visible la note

- Public et personnel de l'établissement : Affichage dans un endroit visible et accessible ou publication permettant un accès aisé à l'information
- Changement de bail ou de propriété : Dernière attestation annuelle à fournir



Le dispositif éco-énergie-tertiaire

La notation « Eco Energie Tertiaire »

La mutualisation des résultats

La notion de groupe de structure

- Des entités fonctionnelles adhérentes à un même groupe de structure seront solidaires vis-à-vis des résultats de baisse de consommation à l'échelle du groupe de structure
- Groupe de structure : Holding, franchise ou tout autre groupe souhaitant mutualiser ses résultats

Agrégation des résultats à l'échelle du bâtiment

Répartition des résultats des entités fonctionnelles tertiaires

Notation Eco Energie Tertiaire	Nombre d'entité(s) fonctionnelle(s)	Surfaces cumulées correspondantes
	0	
	1	2 600 m ²
	4	1 000 m ²
	1	400 m ²
	0	

Notation indicative à l'échelle du bâtiment



Le module de
déclaration d'un
patrimoine non encore
disponible sur
OPERAT !

Le dispositif éco-énergie-tertiaire

La notation « Eco Energie Tertiaire »

Les différents types d'attestation

Attestation provisoire : Avant l'échéance déclarative de l'année déclarée (avant 30 Septembre année N+1)

Attestation à l'échéance : A l'échéance de l'année déclarée (à partir du 30 septembre année N+1)

Attestation actualisée : En cas de mise à jour d'une ou plusieurs informations de l'attestation après l'échéance réglementaire



Attestation 2024 : Étape provisoire jusqu'au 1^{er} juillet 2026



Informations non disponibles : A priori, problème au niveau des déclarations... ou année de référence non disponible (encore).

OPERAT

Où en est le développement de la plateforme ?

Les fonctionnalités disponibles !

Import CSV, API

- Onglet ressources - « Interfaçage tiers via API » ou « Imports CSV »

Calcul des objectifs en valeur absolue ou valeur relative

Attestations annuelles

Déclaration d'EFA fermées (cessation d'activité)

Identifiant RNB (pour mieux situer l'EFA dans un bâtiment)

Amélioration des affichages, outils de recherche et bilan (ex : Écran de recherche EFA avancée)



Les fonctionnalités encore en attente

Gestion / déclaration d'un patrimoine

Dépôt des dossiers de modulation



Les ressources utiles

DÉCRET TERTIAIRE

- Plateforme OPERAT : <https://operat.ademe.fr>
 - FAQ
 - Plaquettes, fiches, décryptages, étude de cas
 - Guide utilisateur OPERAT
 - Replays webinaires
- Expertises.Territoires : <https://www.expertises-territoires.fr/>
 - Espace « Relais du DEET » dédié aux relais locaux pour la mise en œuvre du DEET
 - Questions / réponses
 - webinaire
 - actualités
 - partage
- Données OPERAT Agrégées : <https://data.ademe.fr/datasets?q=operat&topics=fjZXrdcRGP>
 - Consommation des données par vecteur énergétique, commune, activité
 - OPEN DATA



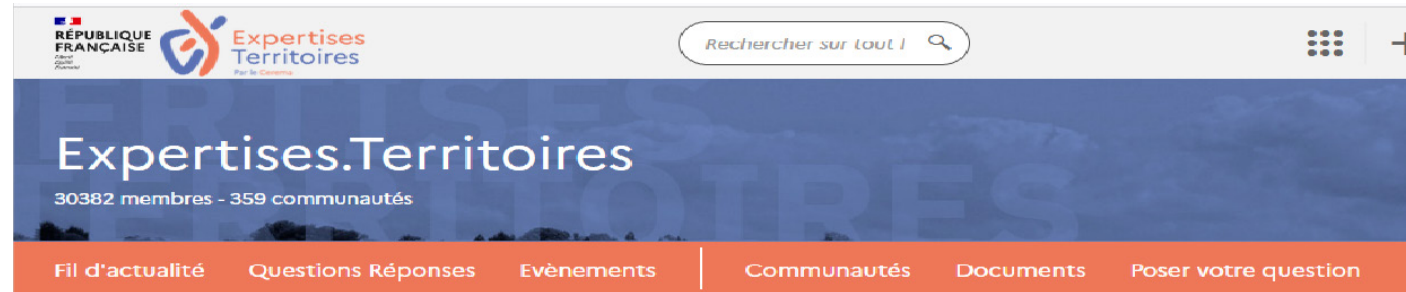
RESSOURCES

FAQ

CONTACT

Bienvenue sur OPERAT,

Plateforme de recueil et de suivi des
consommations d'énergie du secteur tertiaire



La directive efficacité énergétique, un levier de niveau européen

Une réglementation en cours de déploiement

Quelles cibles ?

Organismes publics

Pour les objectifs de baisse de consommation : Toutes les consommations d'énergie

Bâtiments, éclairage public, flotte de véhicule (hors transport public), eau potable, déchets

Pour les objectifs de rénovation :
Les bâtiments de plus de 250 m²

Quelles obligations ?

Objectif de résultat avec une baisse de consommation :

- 1,9 % / an - énergie finale

Objectif de moyen avec une surface à rénover en haute performance :

3 % / an surface rénovée

Inventaire des données de consommation :

Mis à jour tous les deux ans



Un décret d'application en attente de consultation du Conseil d'État

Délais d'application ?

Déploiement différé fonction du nombre d'habitants dans le périmètre d'action de l'organisme public

OP > 50 000 habitants : 10/2025

OP > 5 000 habitants : 01/01/2027

OP ≤ 5000 habitants : 01/01/2030

Décret BACS, un levier pour l'atteinte des objectifs DEET ?

Rappel des fondamentaux

Quelles cibles ?

Bâtiments dans lesquels sont exercées des activités tertiaires équipés d'un système de chauffage ou de climatisation d'une puissance nominale de **70 kW**

Exemption possible pour les bâtiments existants et neufs si le Temps de Retour sur Investissement (TRI) > 10 ans, déduction faite des aides pour l'existant.

Quelles obligations ?

Obligation d'équiper les bâtiments de systèmes d'automatisation et de contrôle des bâtiments

- Pilotage des installations techniques (chauffage, climatisation, eau chaude sanitaire, éclairage, stores, systèmes de sécurité, etc.) et Gestion Technique du Bâtiment (GTB)
- Suivi, enregistrement, analyse des données
- Régulation des usages, paramétrage
- Interopérabilité
- Situer l'efficacité énergétique et alerter sur les pertes d'efficacité

Coupler à des obligations d'entretien du BACS, de vérifications périodiques de certains systèmes liés, de compétence, de rédaction de consignes...

Quels objectifs ?

Équiper progressivement tous les bâtiments tertiaires existants et neufs de systèmes d'automatisation et de contrôle

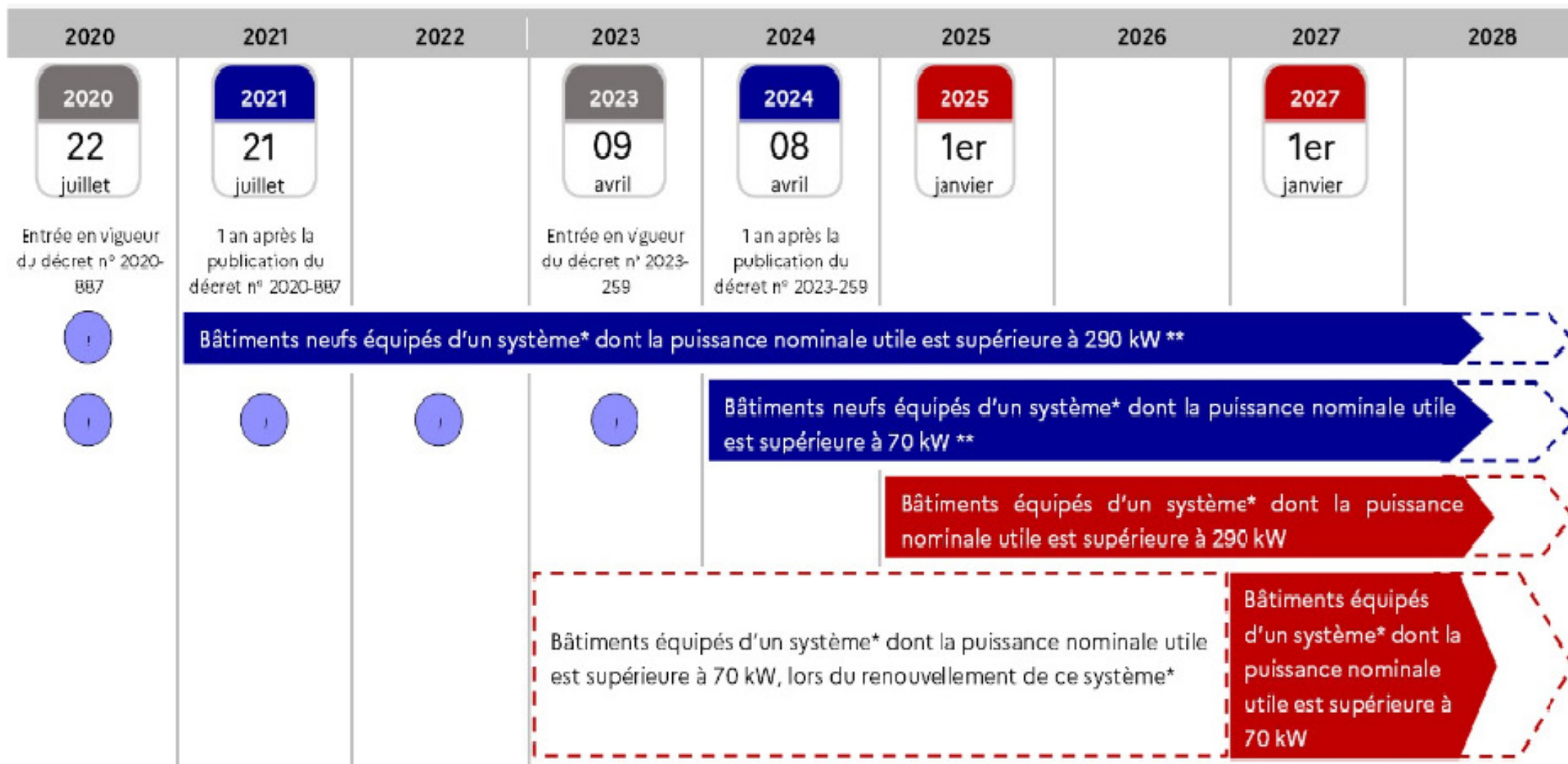
Assurer le bon fonctionnement du dispositif et des systèmes reliés dans le temps

Paramétrer le système en cohérence avec les besoins

Assurer un bon fonctionnement des systèmes en assurant la formation des personnels qui utilisent le système BACS

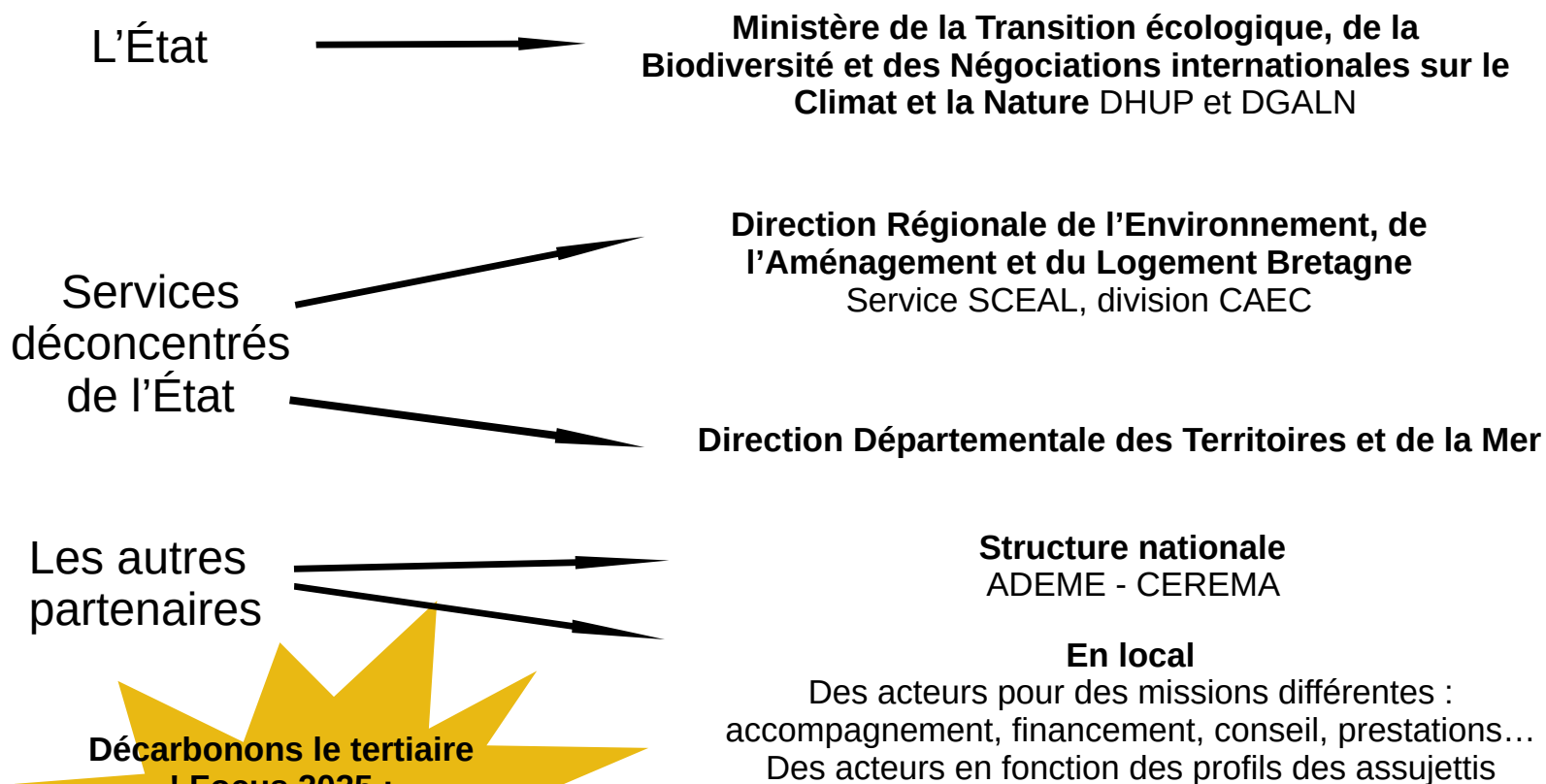
Décret BACS, un levier pour l'atteinte des objectifs DEET ?

Rappel des fondamentaux



Le dispositif éco-énergie-tertiaire

Quels sont les interlocuteurs ?



**Décarbonons le tertiaire
! Focus 2025 :
Le tertiaire privé breton**

**SAVE THE DATE :
02/12/2025 matin**