



**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

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

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 %**



973,4

millions de m² de bâtiments tertiaires en France

En Bretagne : **49,8**



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 $\geq 1\,000$ 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 ≥ 1000 m²



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 $\geq 1\,000$ m²

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

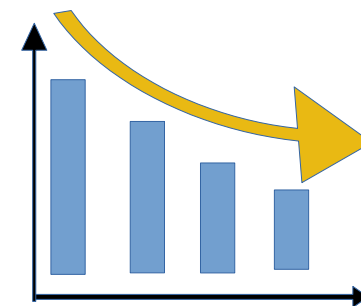
- Valeur absolue

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.



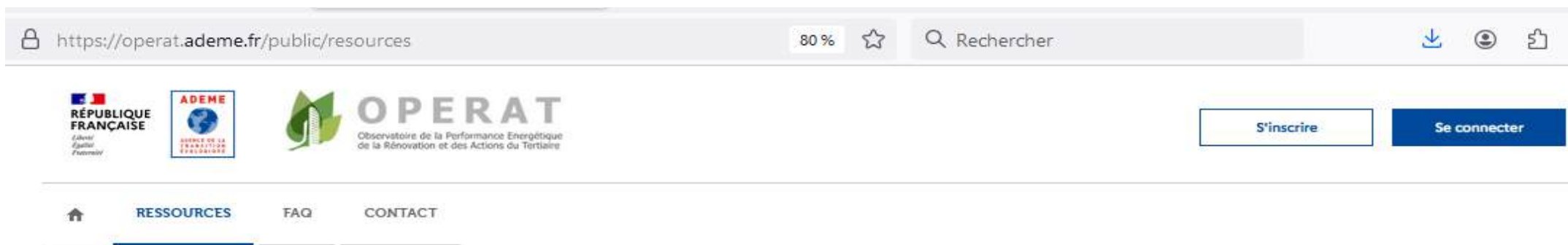
Le dispositif éco-énergie-tertiaire

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



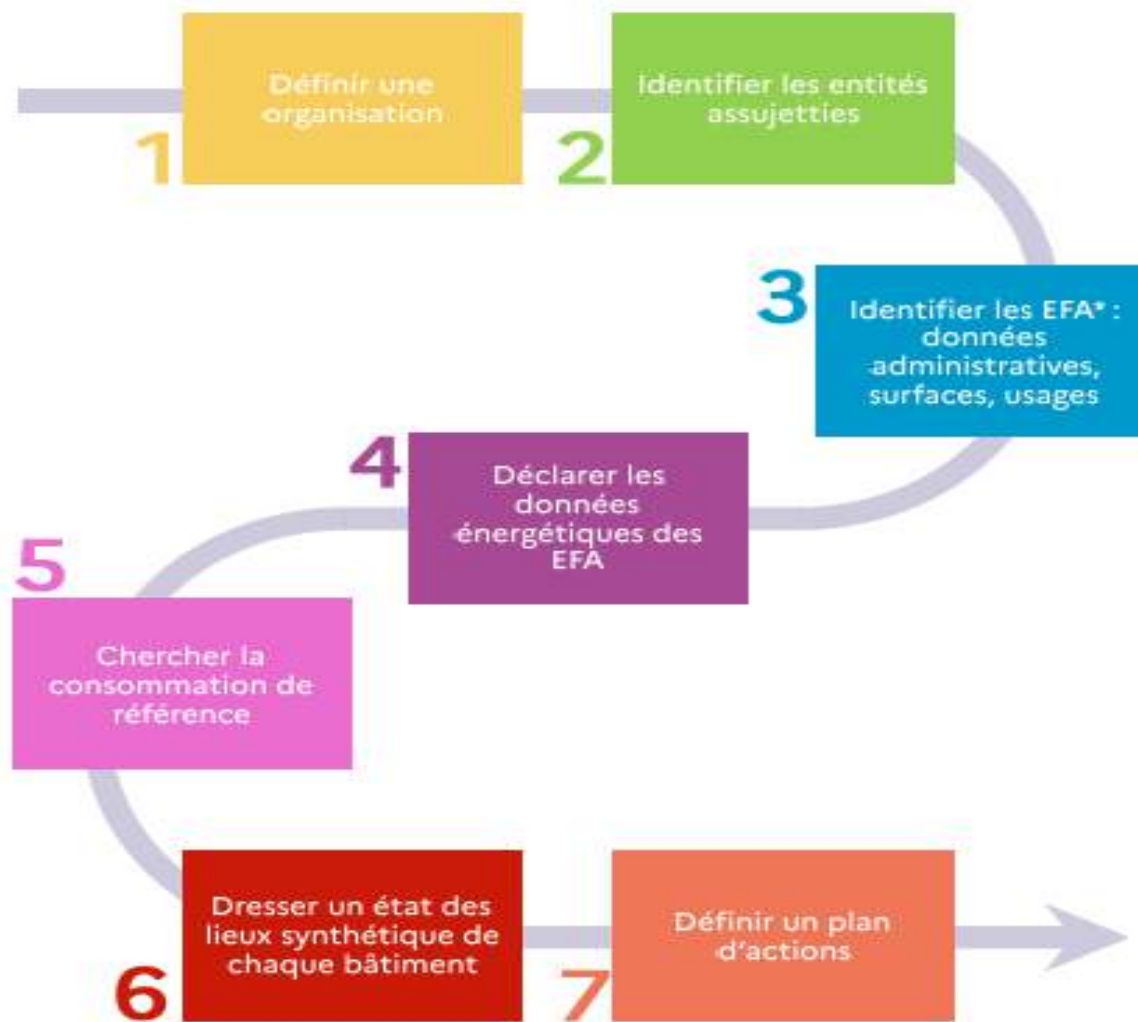
Déclarer annuellement sa consommation d'énergie (avant le 30/09 de chaque année)

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 ?



Entités assujetties : Suis-je assujetti 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

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 30/09/2027 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



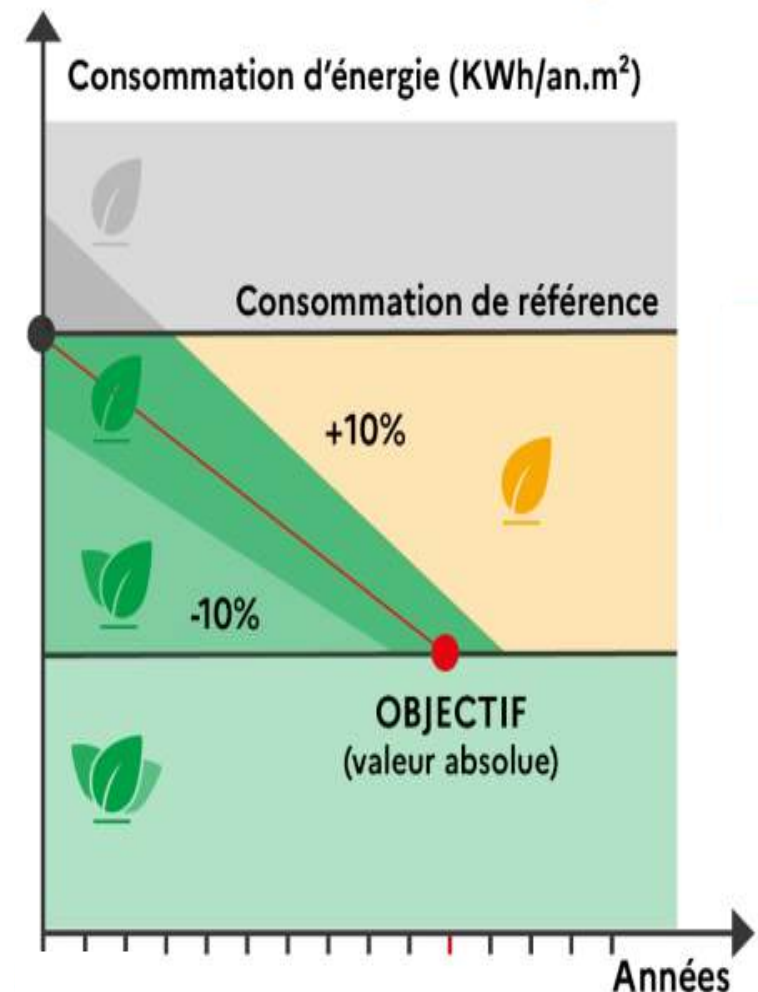
Le dispositif éco-énergie-tertiaire

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

Bienvenue sur OPERAT,

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

Le dispositif éco-énergie-tertiaire

Quels sont les interlocuteurs ?

L'État



**Ministère de la Transition écologique, de la
Biodiversité et des Négociations internationales sur le
Climat et la Nature**
DHUP et DGALN



Services
déconcentrés
de l'État



**Direction Régionale de l'Environnement, de
l'Aménagement et du Logement Bretagne**
Service SCEAL, division CAEC



Direction Départementale des Territoires et de la Mer



Les autres
partenaires



**Structure nationale
ADEME - CEREMA**



En local

Des acteurs pour des missions différentes :
accompagnement, financement, conseil, prestations...
Des acteurs en fonction des profils des assujettis

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

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



**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

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

Les bâtiments tertiaires

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 %**



973,4

millions de m² de bâtiments tertiaires en France
En Bretagne : **49,8**



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 $\geq 1\,000$ 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 ≥ 1000 m²



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 $\geq 1\,000$ m²

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

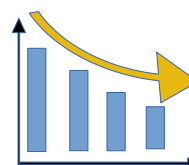
- Valeur absolue

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 ?

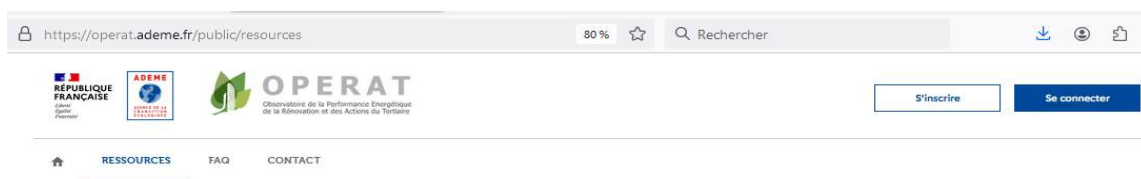
Définir son année de référence :

- > 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



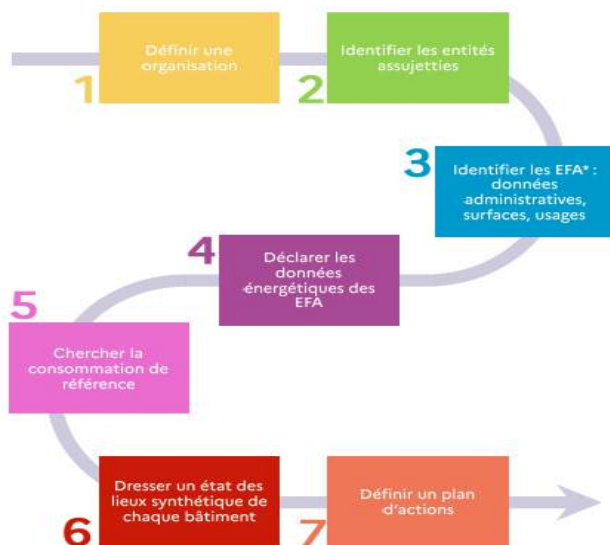
Déclarer annuellement sa consommation d'énergie (avant le 30/09 de chaque année)

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 ?



Entités assujetties : Suis-je assujetti 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 assujettie ?

Il y a autant d'entités fonctionnelles que de propriétaire occupant et de binôme propriétaire / locataire au sein de mon entité assujettie

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 30/09/2027 pour bâtiments existants

Le dispositif éco-énergie-tertiaire

Les responsabilités de la mise en œuvre

Propriétaires, locataires, syndic : 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



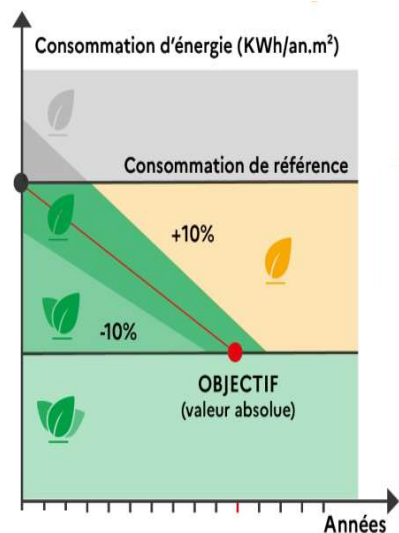
Le dispositif éco-énergie-tertiaire

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			Notation indicative 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		 <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; display: inline-block; margin-top: 10px;"> Le module de déclaration d'un patrimoine non encore disponible sur OPERAT ! </div>	
	1	2 600 m ²		
	4	1 000 m ²		
	1	400 m ²		
	0			

Ici vous avez un exemple de comment OPERAT fait apparaître la situation de chacune des entités fonctionnelles d'un bâtiment en fonction du niveau d'atteinte des objectifs par EFA.

La « note » du bâtiment est une agrégation des notes des EFA qui le compose.

On peut avoir le même raisonnement sur un groupe de structure : Exemple d'une commune – L'effort de rénovation peut être mis sur un bâtiment particulier. La « non-consommation » de ce bâtiment par rapport à l'objectif pourra être prise en compte dans l'atteinte de l'objectif global « tous bâtiments de la commune » confondu.

Par contre, en cas de vente ou de nouveau bail, c'est bien la note du bâtiment qui fait référence.

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

Bienvenue sur OPERAT,

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

Le dispositif éco-énergie-tertiaire

Quels sont les interlocuteurs ?

