



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



OPERAT

Observatoire de la Performance Énergétique
de la Rénovation et des Actions du Tertiaire

Pour Effectuer une recherche par mot clé

Ctrl F

(touche Ctrl + Touche F)

-
- [Ressources](#)
- [FAQ](#)
- [Contact](#)

FAQ Eco Energie Tertiaire

La présente FAQ élaborée par la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages constitue la seule source d'information fiable sur le dispositif Eco Energie Tertiaire.

Au niveau de la jurisprudence, les réponses apportées dans les réponses aux questions (FAQ) n'ont qu'une valeur informative sur laquelle les assujettis et les professionnels (conseils techniques et juristes) peuvent se référer pour appliquer les dispositions législatives et réglementaires dans l'esprit et la philosophie qui a présidé à l'écriture des textes. Elles n'occupent aucune place dans la hiérarchie des normes mais elles constituent une source d'information juridique de l'administration accessible à tous sur laquelle le juge peut s'appuyer tout en restant le seul maître de l'interprétation qu'il entend donner des dispositions législatives et réglementaires.

Des modules d'informations (format vidéo) sur chacun des thèmes abordés dans la FAQ viendront compléter les sources documentaires disponibles sur la plateforme OPERAT.



Points de vigilance :

Un certain nombre d'informations sur Éco Énergie Tertiaire publiées dans certaines revues spécialisées ou diffusées dans le cadre de webinaires organisés par des tiers sur Éco Énergie Tertiaire sont partiellement inexactes, voire erronées.

Toutes les références des articles législatifs et réglementaires ont été modifiées suite à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 29 janvier 2020 relative à la réécriture des règles de construction dans le code de la construction et de l'habitation.

Avertissement

[Portée de la FAQ](#)

0 - Généralités

[G1 – Définition du secteur tertiaire](#) (Mise à jour - 03/2022)

[G2 – Textes régissant le dispositif](#) (Mise à jour - 05/2022)

1 - Assujettissement : les bâtiments

[A1 – Q1 – Bâtiments concernés par le Décret Tertiaire](#) (Mise à jour - 05/2022)

[A1 – Q2 – Qualification « d'industriel » des bâtiments au titre du code général des impôts](#)
(Nouveau - 03/2022)

[A2 – Q1 – Les cas de non assujettissement - exemptions](#) (Nouveau - 09/2021)

[A2 – Q2 – Assujettissement et certifications](#) (Nouveau - 09/2021)

[A3 – L'identification des surfaces assujetties : une approche par sous-catégories - zones fonctionnelles](#) (Mise à jour - 09/2021)

[A4 – Le calcul des surfaces assujetties - la Surface Utile Brute](#) (Mise à jour - 09/2021)

[A5 – Le calcul des surfaces assujetties - La Surface Commerciale Utile](#)
(Mise à jour - 09/2021)

[A6 – Q1 – Le cas des sites mixtes \(industriels et tertiaires\) - L'assujettissement des bâtiments ou partie de bâtiments à usage tertiaire](#) (Mise à jour - 09/2021)

[A6 – Q2 – Le cas des sites mixtes \(industriels et tertiaires\) - La mise en place de sous-comptage](#) (Mise à jour - 09/2021)

[A7 – Le cas des bâtiments de stockage sur les sites industriels](#) (Nouveau - 09/2021)

[A8 – Le cas des locaux pour le personnel dans les bâtiments industriels](#) (Nouveau 09/2021)
(Nouveau - 09/2021)

[A9 – Le cas des centres techniques municipaux](#) (Mise à jour - 09/2021)

[A10 – Le cas des bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés](#) (Mise à jour - 09/2021)

[A11 – Le cas des locaux techniques et des locaux de stationnement](#) (Mise à jour - 09/2021)

[A12 – Le cas des parcs de stationnement à usage public – Métiers du stationnement](#)
(Nouveau - 09/2021)

[A13 – Le cas des locaux tertiaires non exploités](#) (Mise à jour - 05/2022)

[A14 – Le cas des EHPAD, EHPA, foyers logements et résidences seniors](#)
(Mise à jour - 09/2021)

[A15 – Le cas des résidences universitaires ou des résidences étudiantes](#)
(Mise à jour - 09/2021)

[A16 – Le cas des résidences de tourisme et de loisirs - Hôtellerie](#) (Nouveau - 09/2021)

[A17 – Le cas des laboratoires de recherche & développement](#) (Mise à jour - 10/2021)

[A18 – Le cas des laboratoires d'analyse mécanique ou d'essais et des laboratoires d'étalonnage](#) (Mise à jour - 01/2022)

[A19 – Le cas des logements de fonction](#) (Nouveau - 09/2021)

- [A20 – Le cas des sites d’entretien des véhicules - Parc de véhicules du secteur public ou privé](#) (Nouveau - 09/2021)
- [A21 – Le cas des sites d’entretien des routes et autoroutes](#) (Nouveau - 09/2021)
- [A22 – Le cas des concessions portuaires maritimes ou fluviales](#) (Nouveau - 09/2021)
- [A23 – Q1 – Le cas des équipements sportifs](#) (Nouveau - 10/2021)
- [A23 – Q2 – Le cas des piscines publiques et des centres aquatiques](#) (Nouveau - 10/2021)
- [A23 – Q3 – Le cas des équipements sportifs couverts et non couverts](#) (Mise à jour - 03/2022)
- [A24 – Le cas d'une entité fonctionnelle assujettie au dispositif Éco Énergie Tertiaire qui s'étend sur plusieurs bâtiments](#) (Nouveau - 09/2021)
- [A25 – Le cas des établissements sociaux et médico-sociaux](#) (Nouveau - 09/2021)
- [A26 – Le cas des ateliers des Établissements et Services d'Aide par le Travail \(ESAT\)](#) (Nouveau - 09/2021)
- [A27 – Le cas des services publics d’alimentation en eau potable, d’assainissement des eaux résiduaires urbaines et de gestion et de traitement des déchets](#) (Nouveau - 12/2021)
- [A28 – Le cas des laboratoires départementaux d’analyse et les autres laboratoires](#) (Mise à jour - 03/2022)
- [A29 – Le cas des activités dans les couvents et monastères](#) (Nouveau - 01/2022)
- [A30 – Le cas des activités de remontée mécanique et des activités connexes dans les stations de montagne](#) (Nouveau - 01/2022)

2 - Qualité des assujettis : leurs relations et leurs responsabilités

- [QA1 – Les différentes qualités d’assujettis](#) (Mise à jour - 05/2022)
- [QA2 – Les responsabilités respectives selon la qualité de l’assujetti](#) (Nouveau - 09/2021)
- [QA3 – Le cas du crédit-bail : crédit-bailleur et crédit-preneur](#) (Nouveau - 09/2021)
- [QA4 – Le cas du bail emphytéotique](#) (Nouveau - 09/2021)
- [QA5 – Le cas du partenariat public privé : marché de partenariat](#) (Nouveau - 09/2021)
- [QA6 – Q1 – Le cas des bâtiments en location et des copropriétés - Assujettissement Locataire/propriétaire](#) (Mise à jour - 09/2021)
- [QA6 – Q2 – Le cas des bâtiments en location et des copropriétés - Inscription du sujet "Eco énergie tertiaire" à l'ordre du jour de l'assemblée générale de copropriétés](#) (Mise à jour - 09/2021)
- [QA6 – Q3 – Le cas des bâtiments en location et des copropriétés - Inscription des études énergétiques à l'ordre du jour de l'assemblée générale de copropriétés](#) (Mise à jour - 09/2021)
- [QA6 – Q4 – Le cas des bâtiments en location et des copropriétés - Copropriétés avec plusieurs bâtiments](#) (Mise à jour - 09/2021)
- [QA7 – Le changement de propriétaire ou de locataire : obligations](#) (Nouveau - 09/2021)
- [QA8 – Le changement de propriétaire ou de locataire : liens successifs](#) (Nouveau - 09/2021)
- [QA9 – Les responsabilités respectives entre propriétaire-bailleur et preneur à bail](#) (Nouveau - 09/2021)
- [QA10 – Incidences de l'assujettissement d'une entité fonctionnelle assujettie au dispositif Éco Énergie Tertiaire qui s'étend sur plusieurs bâtiments \(Cf. A24\)](#) (Nouveau - 09/2021)

3 - Détermination des Objectifs

- [O1 – Q1 – Objectif exprimé en valeur relative Crelat : Principe](#) (Mise à jour - 04/2022)
- [O1 – Q2 – Objectif exprimé en valeur relative Crelat : cas de l’entrée en « cours de route »](#) (Nouveau - 09/2021)
- [O2 – Q1 – Objectif exprimé en valeur absolue Cabs : Principe](#) (Mise à jour - 09/2021)
- [O2 – Q2 – Objectif exprimé en valeur absolue : les indicateurs d’intensité d’usage](#) (Nouveau - 09/2021)
- [O2 – Q3 – Le taux d’occupation - indicateurs d’intensité d’usage surfacique](#) (Nouveau - 09/2021)

[O2 – Q4 – La densité énergétique - indicateurs d'intensité d'usage surfacique](#)

(Nouveau - 09/2021)

[O3 – La stratégie à adopter à l'horizon 2050 – Orientation entre Cabs ou Crelat](#)

(Nouveau - 09/2021)

[O4 – Le renseignement des sous-catégories – Identification des surfaces assujetties](#)

(Mise à jour - 05/2022)

[O5 – La « valeur verte » d'un bien immobilier en multi-occupation](#) (Nouveau - 09/2021)

[O6 – Q1 – Mutualisation des résultats à l'échelle de tout ou partie d'un patrimoine : principe](#)

(Mise à jour - 09/2021)

[O6 – Q2 – Mutualisation des résultats à l'échelle de tout ou partie d'un patrimoine : plusieurs sites](#) (Nouveau - 09/2021)

[O6 – Q3 – Mutualisation des résultats à l'échelle de tout ou partie d'un patrimoine : relation avec l'année de référence](#) (Nouveau - 09/2021)

[O7 – Le calcul des surfaces assujetties : l'évolution des activités sur une entité fonctionnelle - Mise à jour des objectifs](#) (Nouveau - 09/2021)

4 - Données de consommations

[DC1 – Délégation de la remontée des données de consommations](#)

[DC2 – Niveau de transmission des données de consommations](#)

[DC3 – Transmission des données de consommations – Le cas de la multi-occupation](#)

(Mise à jour - 05/2022)

[DC4 – Transmission des données de consommations – la répartition des consommations entre les locaux tertiaires et les locaux non-assujettis](#) (Mise à jour - 09/2021)

[DC5 – Transmission des données de consommations – Cas des centres commerciaux en copropriétés](#) (Nouveau - 09/2021)

[DC6 – Unités des données de consommations](#) (Mise à jour - 09/2021)

[DC7 – Q1 : Consommation de référence – Année de référence : Choix de l'année](#)

(Mise à jour - 05/2022)

[DC7 – Q2 : Consommation de référence – Année de référence : Base de calendrier](#)

(Mise à jour - 05/2022)

[DC7 – Q3 : Consommation de référence – Année de référence : Site ou bâtiment / entité fonctionnelle](#) (Mise à jour - 09/2021)

[DC7 – Q4 : Consommation de référence – Année de référence : Justification des données de consommation en l'absence de factures](#) (Mise à jour - 09/2021)

[DC7 – Q5 : Consommation de référence – Année de référence : Cas de la multi-occupation dans un bâtiment ayant fait l'objet de travaux d'amélioration de la performance énergétique](#)

(Nouveau - 10/2021)

[DC8 – Consommation des combustibles stockables](#) (Mise à jour - 09/2021)

[DC9 – Contrôle des données de consommation de l'année de référence](#)

(Mise à jour - 09/2021)

[DC10 – Ajustement des données de consommations en fonction des variations climatiques](#)

(Mise à jour - 09/2021)

[DC11 – Données de consommations ajustées en fonction des variations climatiques par une autre application](#) (Mise à jour - 09/2021)

[DC12 – Exploitation des données de consommations par la plateforme OPERAT](#)

(Mise à jour - 05/2022)

[DC13 – Échéance des premières transmissions de données de consommations](#)

(Mise à jour - 09/2021)

[DC14 – Le périmètre des consommations énergétiques de chauffage](#) (Nouveau - 09/2021)

5 - Energie & Usages

[E1 – Usages concernés par le dispositif de réduction des consommations d'énergie](#)

- [E2 – Les consommations énergétiques liées aux zones de stationnement](#)
- [E3 – Prise en compte des énergies renouvelables produite sur site](#)
- [E4 – Les contrats d'énergie d'origine renouvelable \(Mise à jour - 09/2021\)](#)
- [E5 – Le changement d'énergie et le niveau des émissions de gaz à effets de serre \(Mise à jour - 09/2021\)](#)
- [E6 – Les consommations d'énergie liées aux engins de manutention \(Nouveau - 10/2021\)](#)

6 - Modulations des Objectifs

[Ne pas confondre « modulation » et « ajustement »](#)

[MO1 – Nécessité d'élaboration d'un dossier technique et d'études énergétiques : dans quels cas ? \(Nouveau - 09/2021\)](#)

[MO2 – Les différentes modulations des objectifs et les justificatifs à produire \(Nouveau - 09/2021\)](#)

[MO3 – Elaboration du dossier technique : Etudes énergétiques - Responsabilité de mise en œuvre \(Mise à jour - 09/2021\)](#)

[MO4 – Distinction entre programme d'actions et plan d'actions \(Nouveau - 09/2021\)](#)

[MO5 – Modulation des objectifs et parc immobilier \(Nouveau - 10/2021\)](#)

7 - Plateforme OPERAT

[PO1 – Création de comptes sur OPERAT – Principes généraux](#)

[PO2 – Déclaration du patrimoine assujetti « en masse » \(EFA\) \(Mise à jour - 05/2022\)](#)

[PO3 – Délégation de la remontée des données de consommations](#)

[PO4 – Les copropriétés et les associations de copropriétés](#)

[PO5 – Compte secondaire sur plusieurs structures](#)

[PO6 – Référence des points de livraison de réseau de distribution d'énergie \(compteurs\)](#)

[PO7 – Compte OPERAT – référentiel patrimonial spécifique de l'assujetti](#)

[PO8 – Assistance sur les fonctionnalités de la plateforme OPERAT](#)

[PO9 – Exploitation des données déclarées sur OPERAT](#)

[PO10 – Accès refusé / non valide à la plateforme OPERAT](#)

[PO11 – Cas des entités fonctionnelles assujetties ne disposant pas de numéro SIRET \(Collectivités Territoriales et Opérateurs de l'Etat\) \(Mise à jour - 06/2022\)](#)

[PO12 – Remontée des consommations auprès des Gestionnaires de Réseau et de Distribution \(GRD\) \(Nouveau - 04/2022\)](#)

[PO13 - Entité fonctionnelle sur plusieurs parcelles cadastrales et IUB \(Nouveau - 05/2022\)](#)

[PO14 - Déclaration d'une entité fonctionnelle assujettie dans le cas d'une location \(Nouveau - 05/2022\)](#)

[PO15 - Regroupement de structures - Disponibilité de la fonctionnalité sur OPERAT \(Nouveau - 05/2022\)](#)

[PO16 – Code INSEE non référencé dans l'Identifiant Unique Bâtementaire. \(Mise à jour - 05/2022\)](#)

[PO17 – Erreur de structure lors de l'inscription \(Nouveau - 05/2022\)](#)

[PO18 – Cas des entités fonctionnelles avec plusieurs propriétaires \(Nouveau - 06/2022\)](#)

8 - Leviers d'actions et financement

[AF1 – Q1 – Portage du plan d'actions – Mise en œuvre \(Mise à jour - 09/2021\)](#)

[AF1 – Q2 – Echelle d'élaboration du plan d'actions - Portage du plan d'actions \(Nouveau - 09/2021\)](#)

[AF2 – Les dispositifs de protection solaire et de refroidissement passif – Eligibilité aux aides financières \(Mise à jour - 09/2021\)](#)

[AF3 – Q1 – Les dispositions relatives aux systèmes de gestion active dits « BACS » - Appréciation du seuil d'assujettissement \(Nouveau - 09/2021\)](#)

[AF3 – Q2 – Les dispositions relatives aux systèmes de gestion active dits « BACS » - Cas des équipements qui produisent du chaud et du froid](#) (Nouveau - 09/2021)

[AF3 – Q3 – Les dispositions relatives aux systèmes de gestion active dits « BACS » - La puissance des équipements de chauffage/climatisation lorsqu'ils sont combinés à la ventilation](#) (Nouveau - 09/2021)

[AF3 – Q4 – Les dispositions relatives aux systèmes de gestion active dits « BACS » - Les exemptions en termes de contrôles et d'entretien réglementaires](#) (Nouveau - 09/2021)

[AF4 – L'évaluation des gains énergétiques liés aux comportements des occupants](#) (Nouveau - 09/2021)

[AF5 – La mise en place de sous-comptages – Plan de mesurage et principe méthodologiques](#) (Nouveau - 05/2022)

9 - Evaluation et constat du respect des obligations

[EC1 – Evaluation et constat de l'atteinte des objectifs d'un parc immobilier tertiaire](#) (Mise à jour - 09/2021)

[EC2 – Respect des objectifs : valeur relative ou valeur absolue](#) (Mise à jour - 09/2021)

[EC3 – Le changement de propriétaire ou de locataire](#) (Mise à jour - 09/2021)

[EC4 – Les bâtiments détruits ou voués à la destruction](#) (Nouveau - 09/2021)

10 - Publication et affichage

[PA1 – Modalités de publication et d'affichage du suivi des consommations](#) (Mise à jour - 09/2021)

11 - Contrôles et sanctions administratives

[CS1 – Contrôles et sanctions dans une copropriété tertiaire](#) (Mise à jour - 09/2021)

[CS2 – Q1 – Non déclaration sur OPERAT par le locataire : risque pour le locataire](#) (Nouveau - 09/2021)

[CS2 – Q2 - Non déclaration sur OPERAT par le locataire : risque pour le bailleur, syndicat de copropriété, association de copropriété](#) (Nouveau - 09/2021)

[CS3 – Responsabilité entre propriétaire et preneur à bail au niveau de l'atteinte des objectifs](#) (Nouveau - 09/2021)

[CS4 – Q1 – Non respect des obligations - Sanctions financières](#) (Nouveau - 03/2022)

[CS4 – Q2 – Publication « Name & Shame »](#) (Nouveau - 03/2022)

ANNEXE à la thématique sur les bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site

[AN1 – Cas des sites hébergeant des fonctionnalités distinctes ou des modalités de gestion distinctes \(PDL et sources d'énergies distincts\)](#) (Mise à jour - 12/2021)

[AN2 – Cas des bâtiments communaux ou d'un établissement X séparés par une voirie](#) (Mise à jour - 12/2021)

[AN3 – Cas des bâtiments communaux mitoyens sur des parcelles différentes](#) (Mise à jour - 12/2021)

[AN4 – Cas de deux bâtiments communaux aux fonctionnalités différentes sur une même unité foncière et sans sous-comptage \(PDL partagé\)](#) (Mise à jour - 12/2021)

[AN5 – Cas d'un collège avec des équipements connexes et la présence d'un bail emphytéotique](#) (Mise à jour - 12/2021)

[AN6 – Cas d'opération de rénovation et de construction neuve sur un site](#) (Nouveau - 09/2021)

[AN7 – L'extension de bâtiment existant](#) (Nouveau - 09/2021)

Avertissement

Quelle est la portée de la FAQ ? La mise à jour des références législatives et réglementaires

La présente FAQ élaborée par la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages constitue la seule source d'information fiable sur le dispositif Eco Energie Tertiaire.

Au niveau de la jurisprudence, les réponses apportées dans les réponses aux questions (FAQ) n'ont qu'une valeur informative sur laquelle les assujettis et les professionnels (conseils techniques et juristes) peuvent se référer pour appliquer les dispositions législatives et réglementaires dans l'esprit et la philosophie qui a présidé à l'écriture des textes. Elles n'occupent aucune place dans la hiérarchie des normes mais elles constituent une source d'information juridique de l'administration accessible à tous sur laquelle le juge peut s'appuyer tout en restant le seul maître de l'interprétation qu'il entend donner des dispositions législatives et réglementaires.

Des modules d'informations (format vidéo) sur chacun des thèmes abordés dans la FAQ viendront compléter les sources documentaires disponibles sur la plateforme OPERAT.



Points de vigilance :

Un certain nombre d'informations sur Éco Énergie Tertiaire publiées dans certaines revues spécialisées ou diffusées dans le cadre de webinaires organisés par des tiers sur Éco Énergie Tertiaire sont partiellement inexactes, voire erronées.

Toutes les références des articles législatifs et réglementaires ont été modifiées suite à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 29 janvier 2020 relative à la réécriture des règles de construction dans le code de la construction et de l'habitation.

[Revenir en haut de page](#)

0 - Généralités

G1 – Définition du secteur tertiaire

Quel est la définition du secteur tertiaire ?

L'article R. 174-22 du code de la construction et de l'habitation (Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019) se réfère à une définition de l'INSEE ci-après :

<https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1584>

"Le secteur tertiaire est composé du :

- *Tertiaire principalement **marchand** (commerce, transports, activités financières, services rendus aux entreprises, services rendus aux particuliers, hébergement-restauration, immobilier, information-communication) ;*
- *Tertiaire principalement **non-marchand** (administration publique, enseignement, santé humaine, action sociale).*

Le périmètre du secteur tertiaire est de fait défini par complémentarité avec les activités agricoles et industrielles (secteurs primaire et secondaire)."

Il est aussi possible de se référer à la définition des trois secteurs économiques principaux de Jean Fourastié et de l'économiste anglais Colin Clark, qui est plus rigoureuse, à savoir :

- Le secteur primaire regroupe les activités dont la finalité consiste en une exploitation des ressources naturelles : agriculture (à laquelle il faut y adjoindre l'élevage), la pêche, l'exploitation forestière ainsi que les exploitations minières et gisements (gaz et pétrole) ;
- Le secteur secondaire regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières qui sont issues du secteur primaire (industries manufacturières, construction). Il comprend des activités aussi variées que l'industrie du bois, l'industrie agro-alimentaire, le raffinage du pétrole, la production industrielle (métallurgie, automobile, aéronautique, navale, chimie, pharmaceutique, électronique, meubles, etc...), la construction...
- Le secteur tertiaire regroupe toutes les activités économiques qui ne font pas partie des deux autres, essentiellement des services. Par exemple : la santé, l'enseignement, les administrations, le conseil, l'assurance, la grande distribution, le tourisme, la restauration, le service à la personne, le nettoyage, etc.

[Revenir en haut de page](#)

G2 – Textes régissant le dispositif

Quels sont les textes régissant le dispositif d'actions de réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire ?

Il s'agit des textes suivants :

- L'article 175 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) qui a modifié les dispositions de l'article L. 174-1 du code de la construction et de l'habitation. Les nouvelles dispositions fixent des objectifs concrets par étapes et inscrivent le dispositif dans un cadre opérationnel d'actions visant à réduire l'impact des émissions de gaz à effet de serre et lutter ainsi contre le changement climatique.
- L'article 176 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a notamment remplacé les termes « existants à la date de publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » par « existants », ce qui a pour effet d'inclure dans le périmètre d'assujettissement les bâtiments neufs.

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041569865

« Des actions de réduction de la consommation d'énergie finale sont mises en œuvre dans les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments existants à usage tertiaire, définis par décret en Conseil d'Etat, afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à 2010.

Les actions définies au présent article s'inscrivent en cohérence avec les objectifs fixés par la stratégie nationale de développement à faible intensité de carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du code de l'environnement. Elles ne peuvent conduire ni à une augmentation du recours aux énergies non renouvelables, ni à une augmentation des émissions de gaz à effet de serre. »

- Le [décret du 23 juillet 2019](#) relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, qui détermine les conditions d'application des dispositions prévues à l'article L. 174-1 du CCH. Ce texte a été publié le 25 juillet 2019 au journal officiel et ses dispositions sont entrées en vigueur le 1er octobre 2019. Il a été codifié dans le code de la construction aux articles R.174-22 à R.174-32 (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISC_TA000043819497/2021-10-01/) et à l'article R.185-2 (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043819587).
- [L'arrêté du 10 avril 2020](#) (publié le 3 mai 2020) dit « *Arrêté méthode* », qui précise le cadre méthodologique des dispositions prévues dans le décret susvisé et définit notamment avant le début de chaque décennie les objectifs exprimés en valeurs absolues pour chacune des catégories d'activités pour la décennie à venir (prise en compte des meilleures techniques disponibles). Ce texte a été publié le 3 mai 2020 au journal officiel.
Les dispositions de l'arrêté du 10 avril 2020 s'appliquent en France métropolitaine ainsi qu'en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte (Cf. article 1 – Champ d'application). Comme cela l'est précisé à l'article 4 de cet arrêté, le niveau de consommation exprimé en valeur absolue par catégorie d'activité, prend en considération la zone climatique et l'altitude.
- [L'arrêté du 24 novembre 2020](#) (publié le 17 janvier 2021) modifiant l'arrêté du 10 avril 2020, dit « *Arrêté valeurs absolues I* » qui a fixé des valeurs absolues pour les principales catégories d'activité concernées par Éco Énergie Tertiaire et le cadre des tables de données collectées sur la plateforme OPERAT.
- [Le décret du 29 septembre 2021](#) modifiant les articles R. 174-27 et R. 174-28 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, qui a :
 - Reporté les dispositions prévues par le décret à l'article R. 174-27 relatives à la transmission des données annuelles sur la plateforme de recueil et de suivi, afin de pouvoir prendre des mesures appropriées en ce qui concerne les échéances de remontées de données annuelles en raison de conditions ou d'événements particuliers.
 - Complété l'article R. 174-28 du code de la construction et de l'habitation au niveau des obligations de transmission des données par les assujettis en cas de transaction immobilière et de cessation d'activité.
- [L'arrêté du 29 septembre 2021](#) modifiant l'arrêté du 10 avril 2020, dit arrêté « *Report de délais* », qui a intégré les modalités de transmission annuelle des données prévues à l'article R.174-27 du code de la construction et de l'habitation qui y sont supprimées et renvoyées à un arrêté des ministres chargés de l'énergie et de la construction.
- [L'arrêté du 13 avril 2022](#), modifiant l'arrêté du 10 avril 2020, dit « *Arrêté valeurs absolues II* » qui a notamment intégré des modifications relatives aux dispositions d'ajustement des consommations en fonction des variations climatiques (article 5) et celles relatives à la modulation de l'objectif en valeur relative dans le cas d'une modulation pour contraintes techniques architecturales ou patrimoniales, ou encore pour disproportion économique (article 7).
Sur ce dernier point le texte présente une « coquille » (manque le « **ou** Crelat initial > Cabs modulé) au niveau de la formule qui devrait être la suivante :
Crelat modulé < **Cref** **ET** formule suivante : **Si** Crelat initial x (Cabs modulé/Cabs référence) ≥ Cref **ou** Crelat initial > Cabs modulé **Alors** Crelat modulé = Max (Cabs modulé ; Crelat initial) **Sinon** Crelat modulé = Crelat initial × (Cabs modulé / Cabs référence).

Un dernier texte viendra compléter le cadre réglementaire du dispositif Éco Énergie Tertiaire :

- L'arrêté dit « Arrêté valeur absolue III », dont la publication est prévue dans le courant du dernier trimestre 2022, qui viendra préciser les derniers objectifs exprimés en valeur absolue pour les dernières activités pour lesquels les travaux sont en cours.

[Revenir en haut de page](#)

1 - Assujettissement : les bâtiments

A1 – Q1 – Bâtiments concernés par le Décret Tertiaire

Quels sont les bâtiments concernés par le Décret Tertiaire ?

L'ensemble des bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments à usage tertiaire quel que soit leur date de mise en service sera concernés par Eco Energie Tertiaire.

Le périmètre d'assujettissement a été modifié par un amendement au projet de loi Climat & résilience, qui prévoit la suppression des termes " à la date de publication de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique" au I de l'article L. 174-1 du code de la construction et de l'habitation.

Ainsi, sont concernés tous les bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments hébergeant des activités tertiaires du secteur public et du secteur privé, quelle que soit leur année de mise en service, dans les configurations suivantes (Cf. II de l'article R. 174-22 du code de la construction et de l'habitation) :

1. Bâtiment d'une surface supérieur ou égale à 1 000 m² exclusivement alloué à un usage tertiaire ;
2. 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 ;
3. 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.

Les bâtiments modulaires / bâtiments faisant l'objet d'un permis de construire à titre précaire

Les bâtiments modulaires sont un mode constructif (des bureaux, des bâtiments d'enseignement utilisent ce mode constructif, ils sont soumis au dispositif Eco Energie Tertiaire.

Il ne faut pas associer les bâtiments modulaires à du provisoire (permis de construire à titre précaire – R.433-1 du code de l'urbanisme).

Le permis précaire est une dérogation légale aux règles contenues dans le code de l'urbanisme. Bénéficiant d'un régime souple, cette catégorie particulière de permis de construire autorise l'érection temporaire d'une construction, justifiée par l'existence d'une « nécessité caractérisée ». Il convient de rappeler que les constructions provisoires ne sont pas exemptes de respecter la réglementation thermique lorsque l'autorisation est délivrée pour plus de 2 ans (Cf. art. R. 431-16 j du CU).

L'approche à l'entité fonctionnelle (établissement)

Une entité fonctionnelle est une entité correspondant à un établissement au sens de la définition de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), à savoir : une unité de production ou d'activité géographiquement individualisée exploitée par une entité juridique.

La notion d'« unité géographiquement individualisée » se rattache à une localisation géographique précise dans laquelle les activités sont hébergées. L'établissement produit des biens ou des services : ce peut-être un site industriel, un commerce, un hôtel, un restaurant, un établissement d'enseignement, un établissement hospitalier, un établissement culturel, un équipement sportif, etc...

Les obligations sont abordées au niveau de chaque entité fonctionnelle correspondant à un établissement. Ce principe a été adopté pour responsabiliser individuellement chacun des exploitants des locaux tertiaires assujettis, ce qui permet également de comparer les assujettis entre eux (Cf. lien avec la notation Éco Énergie Tertiaire) par catégorie d'activités ce qui n'aurait pas été possible suivant une approche à l'échelle d'un bâtiment.

Une entité fonctionnelle peut également être occupée par une association, qui est une activité en tant que telle. Dans certains cas les locaux sont mis à disposition gratuitement par le propriétaire (souvent des collectivités locales) qui assume les dépenses liées aux consommations énergétiques. Dans ce cas, il convient d'établir une convention d'occupation qui clarifie les responsabilités et obligations de chacun.

Le cas des bâtiments hébergeant exclusivement des activités tertiaires – Bâtiment totalement tertiaire.

Les bâtiments hébergeant exclusivement des activités tertiaires peuvent se présenter sous deux configurations :

1. Le bâtiment concerne un seul établissement tertiaire (Cf. notion d'entité fonctionnelle traitée ci-dessus).
2. Le bâtiment regroupe plusieurs établissements tertiaires sur la totalité de ses surfaces, à titre d'exemple : un centre commercial.

Dans ce cas, les « *activités non tertiaires accessoires aux activités tertiaires* », prises en compte pour l'assujettissement à l'obligation, concernent notamment le logement de fonction intimement lié au fonctionnement du bâtiment tertiaire. A titre d'exemple : le logement d'un préfet dans une préfecture, celui d'un gardien d'un équipement sportif ou d'une salle de spectacle, etc...

Les consommations énergétiques de ces activités non tertiaires sont intégrées dans l'obligation et ne nécessitent pas de sous-comptage.

Le cas des parties de bâtiment à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires

L'assujettissement est apprécié au niveau de l'entité fonctionnelle (voir ci-dessus). Ainsi, dans le cas où un établissement occupe des surfaces tertiaires disséminées au sein du même bâtiment (surfaces non contiguës), l'assujettissement est apprécié au niveau du cumul de l'ensemble des surfaces tertiaires exploitées par l'entité fonctionnelle.

Le cas des bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site hébergeant des activités tertiaires

- *Les notions d'unité foncière et de site*

La disposition prévue au 3° du II de l'article R. 174-22 du code de la construction concerne les **établissements** qui regroupent plusieurs bâtiments sur **une même unité foncière** ou sur **un**

même site, hébergeant des activités tertiaires assujetties et, le cas échéant d'autres activités non assujetties (tertiaires ou non).

La notion de site s'apprécie au niveau de l'entité d'exploitation (lien fonctionnel), **qu'il faut prendre en considération pour apprécier l'assujettissement** au regard du cumul de surface de plancher d'activités tertiaires hébergées dans les bâtiments présents sur le site. Les termes « sur une même unité foncière » utilisés dans le texte réglementaire viennent ajouter la notion « d'ensemble de bâtiments » pour éviter une interprétation dans laquelle l'assujettissement pourrait être apprécié au niveau de chaque parcelle, lorsque le site est constitué de plusieurs parcelles.

A titre d'exemple, un site peut correspondre à :

- Bureaux ou centre administratif (Hôtel de Région, Hôtel de département, Mairie et services municipaux, cité administrative, site d'une entreprise ou société...)
- Etablissement d'enseignement (groupe scolaire, collège, lycée, campus universitaire) ;
- Etablissement hospitalier ;
- Complexe sportif regroupant plusieurs équipements sportifs ;
- Site culturel ;
- Site de production du secteur primaire ou secondaire (Voir [A6](#) et [A7](#)) ;

pour chacun desquels il y a **une seule entité en terme d'exploitation** (un seul gestionnaire).

Qu'entend-on par « Unité foncière » ?

Dans un arrêt de principe, mais rendu en matière de préemption, le Conseil d'Etat a défini celle-ci comme « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, n° 264667, cne Chambéry c/ Balmat).

Ce qu'il faut retenir : Si la configuration ne correspond pas à « une unité foncière », vous basculez en « site ».

Dans certains cas la notion d'unité foncière et de site occasionne des difficultés d'appréciation de l'assujettissement notamment pour les collectivités territoriales ou pour l'Etat lorsqu'il existe plusieurs entités en terme d'exploitation ou des activités différentes s'il s'agit du même gestionnaire.

Il se pose également la question de l'opportunité de mettre en place des sous-comptage soit pour des sites hébergeant des activités non assujetties (ex : site industriel – Voir [A6 – Q2](#)), soit lorsque les bâtiments hébergeant des activités tertiaires présente des performances énergétiques différenciées (voir [Annexe – Cas d'opération de rénovation et de construction neuve sur un site](#)).

- *Le partage d'équipement énergétique ou de point de livraison énergétique sur un site*

Parfois, les bâtiments présents sur un site, correspondant à une seule entité en terme d'exploitation, peuvent partager des équipements communs (par exemple, une chaufferie) ou un même point de livraison énergétique (électricité, gaz, etc...). Cependant, ce facteur de partage d'équipement énergétique ou de point de livraison énergétique ne constitue pas une clé d'entrée pour la détermination de l'assujettissement. Ce facteur n'a d'importance que dans le cas où il convient de mettre en place un ou des sous-comptages soit pour différencier les consommations énergétiques des surfaces non assujetties, soit pour suivre de façon

indépendante des zones fonctionnelles dont le comportement énergétiques dynamiques sont différentes (Voir [A6- Q2](#) et [DC3 – Q2](#) - Mise en place de sous-comptage).

Les consommations énergétiques « partagées » peuvent être réparties au tantième surfacique. Si les natures d'activités sont très différenciées (d'un point de vue temporel ou typologie d'usage), il peut être pertinent de mettre en place soit des sous-comptages (équipement énergétique partagé ou en aval d'un point de livraison), soit des points de livraison spécifique.

Voir Annexe :

Eléments de réponses complémentaires apportés et exemples pour illustrer le cas de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière ou sur un même site

La segmentation en catégories et sous-catégories d'activités assujetties (nouveau 09/2021)

Les catégories d'activités concernées par le dispositif Eco Energie Tertiaire font l'objet d'une segmentation en sous-catégories qui permettent de définir les objectifs exprimés en valeur absolue correspondant à chaque zone spécifique de l'entité fonctionnelle considérée.

Ces catégories et sous-catégories figurent en Annexe II de l'arrêté du 10 avril 2020 par l'arrêté modificatif dit « Valeur absolue II » (13 avril 2022) et qui sera complété par l'arrêté dit « Valeur absolue III dans le courant du dernier trimestre 2022.

Cet arrêté du 10 avril 2020 sera ensuite modifié :

- Avant le début de chaque décennie, afin de déterminer l'objectif en valeur absolue de toutes les catégories pour la prochaine échéance à venir ;
- Dans le cadre de l'intégration d'activité non recensée (Cf. Article 15 de l'arrêté),
- Et potentiellement en 2024, après exploitation des données 2020-2023 (Cf. dispositions prévues au V de l'article 13 de l'arrêté).

Il s'agira toujours du même arrêté qui sera complété et amendé par les dispositions introduites par les arrêtés modificatifs successifs. Sur Légifrance, la version de l'arrêté sera toujours consolidée (Arrêté du 10 avril 2020 modifié par arrêté du jj/mm/aa).

L'évolution des surfaces assujetties au cours du temps

Certains bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments peuvent ne pas être assujettis à l'entrée en vigueur du dispositif si le cumul des surfaces tertiaires est inférieur au seuil d'assujettissement (1000 m²). Ces derniers peuvent potentiellement être concerné par le dispositif lorsque la réaffectation de tout ou partie des locaux à des activités tertiaires leur fait dépasser le seuil d'assujettissement dans les cas prévus au II de l'article R. 174-22 du code de la construction et de l'habitation. (Voir Conseil - [DC7](#) et précisément [Q4/R4](#))

Il convient de rappeler que lorsque des activités tertiaires initialement hébergées dans un bâtiment, une partie de bâtiment ou un ensemble de bâtiments soumis à l'obligation cessent, les propriétaires et les preneurs à bail qui continuent à y exercer des activités tertiaires demeurent soumis aux obligations même si la surface cumulée des activités tertiaires hébergées devient inférieure à 1000 m². Il en est de même pour toute activité tertiaire nouvelle qui serait hébergée dans le bâtiment, la partie de bâtiment ou l'ensemble de bâtiment.

Pour résumer : un assujetti demeure assujetti tant que son activité tertiaire perdure et toute nouvelle activité tertiaire devient assujettie.

Les extensions

Par définition, l'extension d'un bâtiment existant induit un lien fonctionnel entre ce bâtiment et l'extension. Ce faisant l'entité fonctionnelle correspondante voit sa surface augmenter, et cela ne pose aucun problème puisque les objectifs (exprimé en valeur relative et en valeur absolue) sont exprimés en kWh/m² et non pas en kWh. En cas d'extension, il conviendra donc que l'entité fonctionnelle assujettie procède à la modification de la surface assujettie (Cf. Table 4b de l'Annexe VI de l'arrêté du 10 avril 2020 - Indicateurs d'intensité d'usages de l'année écoulée, en particulier les deux premiers items visés dans cette table).

Les restructurations

Une restructuration est une opération par laquelle un ensemble organisé voit sa structure organisationnelle remaniée en vue d'atteindre une nouvelle configuration.

Dans le cadre d'Éco Énergie Tertiaire, si une entité fonctionnelle fait l'objet d'une restructuration, il conviendra tout comme pour les extensions de procéder à la modification des surfaces affectées aux catégories concernées après la restructuration, dans le cadre de la remontée des données annuelles (Cf. Table 4b de l'Annexe VI de l'arrêté du 10 avril 2020 : Sélection des activités et des sous-catégories éventuelles concernées par une évolution - Renseignement éventuel des données surfaciques correspondantes pour les catégories et sous-catégories sélectionnées liées à l'évolution - Renseignement des indicateurs d'intensité d'usage temporel et surfaciques qui ont évolués).

Les obligations d'actions de réduction des consommations d'énergies concernent autant les propriétaires que les preneurs à bail des bâtiments assujettis.

Les propriétaires quelle que soit leur forme juridique (copropriété, association de copropriétés) sont potentiellement concernés.

Les questions relatives à la qualité des assujettis, leurs relations et leurs responsabilités sont traitées au niveau du chapitre 2.

Point de vigilance :

La spécificité des bâtiments des sociétés dont le siège est à l'étranger.

Dans un cadre général, les bâtiments situés sur le territoire français appartenant à des sociétés basées à l'étranger ne bénéficient pas d'un régime spécifique à l'exception du cas de l'extraterritorialité (voir ci-après). Dans ce contexte, les bâtiments à usage tertiaire situés sur le territoire français doivent respecter les obligations du dispositif d'actions de réductions des consommations d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaires. A ce titre, les personnes morales de sociétés basées à l'étranger avec des bâtiments situés sur le territoire français qui sont assujettis à ce dispositif doivent respecter ces obligations et déclarer les consommations énergétiques de ces bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments assujettis.

L'extraterritorialité est un principe de droit international public qui revient pour un pays à laisser s'exercer l'autorité d'un État étranger ou d'une organisation internationale (ONU, OTAN, Rome hors-Vatican, Ordre de Malte) sur une partie de son territoire propre.

Contrairement à une idée reçue, les ambassades ne bénéficient pas de l'extraterritorialité, mais jouissent seulement de l'immunité diplomatique garantie par la convention de Vienne (1961). Ainsi, dans les locaux d'une ambassade, c'est le droit de l'État accréditaire (d'accueil) qui s'applique et non celui de l'État accréditant (représenté par l'ambassade) ; mais l'ambassade est inviolable en ce sens que personne n'a le droit d'entrer dans l'ambassade sans l'accord du chef de la mission diplomatique de l'État accréditant.

[Revenir en haut de page](#)

A1 – Q2 – Qualification « d'industriel » des bâtiments au titre du code général des impôts

Comment prendre en considération la qualification « d'industriel » des bâtiments au titre de l'article 1500 du code général des impôts, au niveau de l'assujettissement ?

Les dispositions de l'article 1500 du code général des impôts attribuent un caractère « industriel » :

- aux bâtiments dans lesquels s'exercent une activité de fabrication ou de transformation de biens corporels mobiliers (mentionnée au A du I de cet article) qui relèvent bien du secteur secondaire ;
- aux bâtiments servant à l'exercice d'activités autres que celles mentionnées au premier alinéa du présent A (à savoir des activités ne relevant pas du secteur secondaire) qui nécessitent d'importants moyens techniques lorsque le rôle des installations techniques, matériels et outillages mis en œuvre est prépondérant (Cf. seuil de 500 000 € évoqué au B du I de ce même article).

A titre d'exemple, les ateliers de maintenance ferroviaire, les établissements de vente et services automobiles et de véhicules industriels ainsi que les data center peuvent être concernés par cette disposition du code général des impôts.

L'article 1500 du code général des impôts a pour objectif de faire bénéficier à certains locaux d'activités (secondaire et tertiaire) d'une mesure fiscale particulière. Ces dispositions ne retirent pas la qualité d'activités tertiaires aux bâtiments concernés par les dispositions prévues à l'article 1500 du code général des impôts et cela **ne constitue donc pas un critère de non assujettissement.**

[Revenir en haut de page](#)

A2 – Q1 – Les cas de non assujettissement - exemptions

Quels sont les bâtiments qui ne sont pas soumis aux obligations du Décret Tertiaire ?

Ne sont pas concernés par Éco Énergie Tertiaire, uniquement (Cf. III de l'article R. 174-22 du code de la construction et de l'habitation) :

- Les constructions ayant donné lieu à un permis de construire à titre précaire mentionné à l'article R.*433-1 du code de l'urbanisme ;
- Les bâtiments servant de lieux de culte et utilisés pour des activités religieuses ;
- Les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments dans lesquels est exercée une activité opérationnelle à des fins de défense, de sécurité civile (casernes de pompiers) ou de sûreté intérieur du territoire :

A titre d'exemple

Pour les activités opérationnelles à des fins de défense

Sont exemptés :

- Les centres ou cellules de commandement et de suivi opérationnel des interventions des forces militaires (*On ne demande pas d'économies sur le suivi de ces interventions*);
- Les sites stratégiques ;
- Les locaux accueillant des simulateurs de vol ou de conduite d'engins - Maintien d'un niveau de compétence et évite la consommation de carburant ;
- Les serveurs et data center qui sont liés aux activités opérationnelles à des fins de défense.

Sont assujettis, notamment :

- Les bureaux du ministère des armées (hors poste de commandement et suivi opérationnel susvisés) ;
- Les serveurs et data center qui ne sont pas liés aux activités opérationnelles à des fins de défense ;
- La restauration des personnels (mess) et la logistique alimentaire correspondante ;
- Les locaux de formation ou d'enseignement militaire ;
- Les équipements sportifs militaires ;
- Les hôpitaux militaires.

Pour les activités opérationnelles à des fins de sécurité civile

Sont exemptés :

- Les centres ou cellules de commandement et de suivi opérationnel des services départementaux d'incendie et de secours – *Il n'est pas demandé d'économies sur le suivi de ces interventions.*
- Les serveurs et data center qui sont liés aux activités opérationnelles à des fins de sécurité civile
- Les casernes de pompiers dans lesquelles on retrouve :
 - Une partie bureaux (souvent très succincte) affecté d'une part au responsable de la caserne et d'autre part à la réception des appels provenant du SDIS et parfois une salle de réunion. Il s'agit dans l'absolu d'une partie tertiaire ;
 - Des zones d'entraînement et de formations liés à l'opérationnel ;
 - Des zones de stationnement et d'entretien des véhicules liés à l'opérationnel ;
 - Des zones de stockages liés à l'opérationnel ;
 - Des lieux de vie (repos-dortoir, coin repas) pour les personnels en service (astreinte).

Qui sont des lieux à prédominance « opérationnelle ».

- Les centres d'appels et d'intervention des SAMU, SMUR, 112 etc... - assistance et secours à la population) ;
- Les centres de gestion du trafic aérien, ferroviaire, maritime (CROSS, Sémaphore) et fluvial (écluses et autres équipements de gestion fluviale et de son trafic) - *Maintien d'un niveau de sécurité* ;
- Les cellules ou poste de commandement de gestion de crise en ministère et en préfecture (SIRACED PC) et leurs serveurs et data center.

Sont assujettis, notamment :

- Les bureaux des SDIS et autres services (hors cellules mentionnés ci-dessus) ;
- Les serveurs et data center qui ne sont pas liés aux activités opérationnelles à des fins de sécurité civile ;
- La restauration des personnels et la logistique alimentaire des bâtiments à usage principal de bureaux ;
- Les autres services supports ou services aux personnels.

Pour les activités opérationnelles à des fins de sûreté intérieure du territoire

Sont exemptés :

- Les centres ou cellules de commandement et de suivi au niveau du ministère de l'intérieur et en préfecture (Siraced PC) ;
- Les cellules stratégiques de sûreté intérieure du territoire (terrorisme, etc..) ;
- Les serveurs et data center qui sont liés aux activités opérationnelles à des fins de sûreté du territoire.

Sont assujettis, notamment :

- Les bureaux des gendarmeries et commissariats (y compris cellules de garde à vue) ; *Les logements des casernes de gendarmerie ne relèvent pas du tertiaire, seule la partie bureaux et les cellules de garde à vue ou de dégrisement sont assujetties.*
- Les serveurs et data center qui ne sont pas liés aux activités opérationnelles à des fins de sûreté du territoire ;

- La restauration des personnels (mess) et la logistique alimentaire des bâtiments à usage principal de bureau ;
- Les autres services supports (y compris ateliers) ou services aux personnels.

Il convient d'adopter une lecture restrictive au niveau du 3° du III de l'article R.174-22 : seule l'activité qui est hébergée n'est pas soumise.

A titre d'exemples :

- **Bâtiment** : Un CROSS ou sémaphore est entièrement dédié à des fins de sécurité. Il en est de même pour une tour de contrôle d'un aéroport.
- **Partie de bâtiment** : Un simulateur de vol dans un bâtiment d'enseignement : seul le simulateur de vol n'est pas soumis, et le reste du bâtiment est assujéti. Il en est de même pour la cellule SIRACED PC dans une préfecture qui n'est pas soumise alors que le reste de la préfecture est assujéti.
- **Ensemble de bâtiments** : Une caserne de pompier si elle comprend plusieurs bâtiment, constituant ainsi un site, n'est pas soumise.

En ce qui concerne les **vestiaires du personnel**, tout comme pour les questions posées au sujet des sites industriels, ces derniers sont étroitement liés à l'activité pour laquelle ils sont nécessaire et leur assujettissement ou non est soumis aux mêmes règles. Il n'existe pas de sous-catégories « vestiaires » et sont intégrés à la sous-catégorie correspondante.

[Revenir en haut de page](#)

A2 – Q2 – Assujettissement et certifications

Un bâtiment qui bénéficie du label « Haute Performance Energétique » Effinergie ou d'un tout autre label exonère-t-il le bâtiment des obligations déclaratives d'Éco Énergie Tertiaire ?

Les certifications sont des méthodes d'évaluation de la performance énergétique des bâtiments (HQE, HPE Effinergie, BBC, BBCA, ...) et/ou de l'impact environnemental de ces derniers (ex : BREEAM pour « Building Research Establishment Environmental Assessment Method - LEED® pour Leadership in Energy and Environmental Design).

Ces certifications ne garantissent pas pour autant, pour certaines, que le bâtiment est bien exploité. Éco Énergie Tertiaire vise à suivre la progression des bâtiments dans la réduction des consommations d'énergie tout au long de la vie du bâtiment et de s'assurer que les bâtiments performants (notamment ceux bénéficiant d'une certification) sont efficaces par leur exploitation rigoureuse.

Ainsi les certifications quelles qu'elles soient n'exonèrent pas les bâtiments concernés de leur assujettissement à Éco Énergie Tertiaire.

[Revenir en haut de page](#)

A3 – L'identification des surfaces assujétiées : une approche par sous-catégories - zones fonctionnelles

Quel est le niveau de précision à adopter pour les sous-catégories ?

La segmentation d'une activité en sous-catégories a pour objectif de permettre d'établir l'objectif exprimé en valeur absolue d'un établissement qui soit adapté à sa configuration. Cette segmentation s'appuie sur des zones fonctionnelles de consommations énergétiques homogènes.

Il est conseillé que l'assujetti soit le plus précis possible dans la sélection de la ou les catégorie/sous-catégories qui concernent son entité fonctionnelle pour assurer un suivi adapté à la configuration rencontrée.

Il convient de préciser que seront considérés comme de fausses déclarations, la sélection de sous-catégories qui ne correspondent pas à la réalité dans le but de bénéficier d'un objectif significativement plus simple à atteindre (Voir O3).

[Revenir en haut de page](#)

A4 – Le calcul des surfaces assujetties - la Surface Utile Brute

Les données de surface de plancher (SDP) ne sont pas toujours disponibles, peut-on utiliser à la place les surfaces utiles brutes ?

Le principe réglementaire retenu dans le décret est de se référer à une référence de surface commune à toutes les activités. C'est pour cette raison qu'il est fait référence à la surface de plancher définie par l'article R111-22 du code de l'urbanisme (Cf. encadré ci-après).

La **Surface Utile Brute (SUB)**, couramment utilisée pour les activités de bureaux, est égale à la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) moins les éléments structuraux, les locaux techniques hors combles et sous-sols et les parties communes non exclusivement réservées à l'usage d'un locataire ou d'un copropriétaire. Cette surface est proche de la surface de plancher et constitue donc une référence satisfaisante.

Dans la mesure où la **Surface de Plancher (SDP)** serait connue par la suite, l'assujetti pourra modifier l'information correspondante. Cette précision vaut également pour tout changement de surface exploitée (réduction ou augmentation).

Article R111-22 du Code de l'urbanisme créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015](#)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de [l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation](#), y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Pour aller plus loin :

http://circulaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2012/02/cir_34719.pdf

<https://www.formulaires.service-public.fr/gf/getAnnexe.do?cerfaAnnexe=13409-1&cerfaFormulaire=13703>

[Revenir en haut de page](#)

A5 – Le calcul des surfaces assujetties - La Surface Commerciale Utile

Pour les commerces, les données de surface de plancher (SDP) ne sont pas toujours disponibles, peut-on utiliser à la place la surface commerciale utile ?

La **Surface Commerciale Utile**, abrégée par les sigles **SCU** ou **GLA** (pour l'anglais *gross leasable area*), est, dans le monde du commerce, la surface destinée à la vente de produits et/ou de services. Cette surface commerciale utile englobe la surface de vente, les bureaux et les réserves ainsi que les allées de circulations internes. Dans un centre commercial, elle n'inclut pas les espaces dont les commerçants bénéficient collectivement tels que les parkings, les allées ou encore les locaux qui accueillent les services techniques ou administratifs impliqués dans le fonctionnement du centre commercial.

Dans ce contexte, la surface commerciale utile (SCU ou GLA) constitue une référence suffisante au niveau de chacun des locaux commerciaux (lots). Si une entité fonctionnelle assujettie dispose de surface de stationnement et de locaux techniques, leurs surfaces sont prises en considération au niveau des consommations énergétiques (Voir [A11](#)). En revanche, à l'échelle d'un centre commercial ou d'une galerie commerciale, l'exploitant des espaces communs dont les commerçants bénéficient collectivement (mail, service de sécurité, services techniques et administratifs, sanitaires) ainsi que les surfaces de stationnement (Voir [A11](#)) sont à prendre en considération par le propriétaire et l'exploitant de ces parties de bâtiments (car la SCU ou la GLA ne concerne que les parties privatives).

[Revenir en haut de page](#)

A6 – Q1 – Le cas des sites mixtes (industriels et tertiaires) - L'assujettissement des bâtiments ou partie de bâtiments à usage tertiaire

Les bâtiments ou parties de bâtiments à usage tertiaire d'un site industriel (secteur secondaire) sont-ils concernés par les obligations de réduction des consommations d'énergie ?

Les obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale s'appliquera aux bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments à usage tertiaire (dispositions du L.174-1 du code de la construction et de l'habitation), à savoir là où sont exercées (ou hébergées) des activités de services marchands (secteur privé) ou non marchands (secteur publique...et associations à but non lucratif).

Ainsi, dans le cas d'un site industriel (automobile, manufacture de pneumatiques, métallurgique, de chimie, pharmaceutique, pétrolier, etc...), les bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments à usage tertiaire sont concernés par cette obligation, dès lors qu'ils répondent aux conditions de seuil en surface exprimées au II de l'article R. 174-22 du CCH (2° et/ou 3°) – Voir [A1](#). Sont notamment concernés les locaux de bureaux, de restauration, associatifs, de logistique, ou encore de sport, etc...

[Revenir en haut de page](#)

A6 – Q2 – Le cas des sites mixtes (industriels et tertiaires) - La mise en place de sous-comptage

La mise en place de sous-comptage (et d'une manière générale toute l'instrumentation) permettant de différencier les consommations énergétiques des activités tertiaires, des autres activités non tertiaires notamment industrielles, doit-elle respecter les normes en matière de métrologie (type ISO 9000-1) qui peut occasionner des coûts qui ne sont pas à la hauteur des enjeux de toutes les consommations énergétiques des industriels ?

C'est préférable. Il convient de faire preuve de méthodologie et de procéder de la façon suivante :

1. Identifier les locaux qui relèvent du secteur tertiaire de ceux qui ne relèvent pas du tertiaire dans chaque bâtiment.
2. Identifier ce qui est le plus simple à décompter et vérifier notamment au niveau électrique s'il existe sur le TGBT des départs correspondants à l'alimentation des locaux qu'il convient de sous-compter
 - soit sous compter le tertiaire,
 - soit sous compter ce qui n'est pas tertiaire et le déduire de la consommation totale.

Exemple : Cas de dissémination des surfaces tertiaires au sein d'une grande usine (ou de tout autre bâtiment ou ensemble de bâtiments à usage mixte).

Q : Dans une grande usine, lorsqu'on a par exemple 10 petites zones tertiaires éparpillées un peu partout dans l'usine (self, plateaux de bureaux nord, sud, bureau du metteur au point, bureau de la RH, showroom etc...) et dont la surface de plancher cumulée est supérieure à 1 000 m² faut-il appliquer le décret tertiaire sur chacune des petites surfaces ? Ne peut-on pas se focaliser sur une zone type, par exemple : la plus grande et la plus représentative ? Quel serait le critère ? Surface mini (à partir de 100 m² je regarde, si inférieur, je ne regarde pas) ? Type d'activité ?

R : Le texte réglementaire est très clair (Cf. 3° du II de l'article R.174-22 du CCH) : est assujetti "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 de plancher cumulée supérieure ou égale à 1000 m²".

Il convient d'appliquer le dispositif sur la totalité des activités tertiaires...les textes réglementaires ne sont pas appliqués "à la carte" selon le bon vouloir de l'assujetti. Ainsi, l'assujettissement ne saurait être appliqué en ne s'appuyant que sur la partie de bâtiment « la plus grande et la plus représentative », il n'y a donc pas de critère de "surface minimale".

Néanmoins il convient de faire preuve de pragmatisme au niveau des réserves liées intimement à l'activité du process industriel et les locaux pour le personnel dans les bâtiments industriels (Voir [A7](#) et [A8](#)).

[Revenir en haut de page](#)

A7 – Le cas des bâtiments de stockage sur les sites industriels

Un site industriel peut comporter de nombreux dépôts de stockage pouvant être assimilés à des espaces de logistique (Voir A6). - Les locaux de stockage de matières premières associés au process industriels sont-ils à considérer comme des locaux hébergeant des activités tertiaires ? - Les locaux de stockage des produits finis, en fin de chaîne de production industrielle, doivent-ils être considérés comme des locaux hébergeant des activités tertiaires ?

Sur un site industriel, le stockage de matière première est inclus dans le process industriel et, à ce titre, n'est donc pas assujettis. Il en va de même pour le stockage de produits finis, en fin de chaîne de production industrielle, avant son expédition uniquement dans le cadre d'un cycle en flux tendus (temps de séjour de l'ordre de 3 à 5 jours maximum).

Si le site industriel ne s'appuie pas sur une gestion en flux tendus et procède à du stockage de ces produits finis au-delà de 5 jours, il s'agit d'une activité de logistique qui relève du secteur tertiaire et ces locaux de stockage sont dès lors assujettis.

[Revenir en haut de page](#)

A8 – Le cas des locaux pour le personnel dans les bâtiments industriels (Nouveau 09/2021)

Les locaux pour le personnel (tels que vestiaires, salles de repos, locaux syndicaux, infirmerie, etc..) situés dans un bâtiment hébergeant des activités industrielles doivent être considérés comme des activités tertiaires ? Est-ce la même réponse si ces locaux sont dans un ou plusieurs autres bâtiments ?

Les locaux pour le personnel hébergés dans des bâtiments dont l'activité principale n'est pas tertiaire (ex : activité artisanale ou industrielle) sont intimement liés à cette activité. Il en va de même pour les bureaux de contremaître ou de contrôle qualité hébergés au plus près de la production dans les bâtiments industriels. Dès lors, il convient de faire preuve de bon sens et de pragmatisme et de considérer qu'ils font partie intégrante de l'activité artisanale ou industrielle et ils ne sont donc pas considérés, à ce titre, comme des activités tertiaires.

Si ces locaux sont situés dans d'autres bâtiments dont l'activité principale n'est pas artisanale ou industrielle, il y a donc tout lieu de penser qu'il s'agit de locaux tertiaires...donc logiquement la surface de ces locaux est prise en considération.

[Revenir en haut de page](#)

A9 – Le cas des centres techniques municipaux

Les centres techniques municipaux sont-ils inclus au périmètre du décret tertiaire ?

Les centres techniques municipaux (ateliers) relèvent du secteur tertiaire (Cf. Définition du Tertiaire Généralités – G1), tout comme les ateliers d'entretien chez les concessionnaires automobiles, motos ou de véhicules industriels.

Ainsi, dès lors que le bâtiment, les parties de bâtiments ou l'ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou un site hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1000 m², ceux-ci sont assujettis aux dispositions du décret tertiaire.

Ainsi, les surfaces d'ateliers et celles de bureaux d'un service technique municipal situés sur une même unité foncière (Cf. sens juridique – Voir A6) sont à cumuler pour apprécier si elles dépassent le seuil de 1000m².

[Revenir en haut de page](#)

A10 – Le cas des bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés

Les bâtiments ou parties de bâtiment non chauffés mais utilisés sont-ils soumis au décret tertiaire ?

L'assujettissement au décret tertiaire n'est pas lié à la notion de bâtiment chauffé ou non (Ne pas confondre avec le non assujettissement à la RT2012 ou la RE2020) mais à l'activité tertiaire qui y est hébergée.

Si certains de ces locaux ne sont pas chauffés, leur utilisation ou leur exploitation conduit à d'autres consommations énergétiques (éclairage, refroidissement, automate de manutention, etc...) telles que dans la logistique, les data-centers ou encore les patinoires, par exemple.

Les bâtiments tertiaires non chauffés répondant aux critères de surface sont donc assujettis.

[Revenir en haut de page](#)

Les locaux techniques (chaufferie, centrale de traitement de l'air, machineries, stockage des déchets) et les locaux de stationnement sont-ils concernés par le décret tertiaire ?

L'assujettissement s'apprécie sur la base d'un seuil de surface de plancher cumulée des activités tertiaires hébergées dans un bâtiment, des parties de bâtiment ou ensemble de bâtiments. Le dernier alinéa du II de l'article R. 174-22 du code de la construction et de l'habitation précise que « La surface de plancher est définie par l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ».

Ainsi, ne sont pas comptabilisés dans les surfaces de plancher qui permettent d'apprécier l'assujettissement, notamment les surfaces suivantes :

- Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris des rampes d'accès et les aires de manœuvre (Cf. 4° de l'article R.111-22 du CU - Voir A4) ;
- Les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets (Cf. 6° de l'article R. 111-22 du CU) ;

Et accessoirement :

- Les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre (Cf. 3° de l'article R. 111-22 du CU) ;
- Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (Cf. 5° de l'article R. 111-22 du CU).

Si ces surfaces ne sont pas prises en compte pour apprécier l'assujettissement aux dispositions du décret tertiaire, dès lors que le bâtiment ou l'ensemble de bâtiments est assujetti, les surfaces des zones de stationnement des véhicules motorisés ou non et des locaux techniques sont prises en considération au niveau des consommations énergétiques (Cf. les consommations énergétiques liées aux zones de stationnement - Voir E2).

Pour les parties de bâtiments à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires assujetties, les consommations énergétiques des zones de stationnement sont prises en considération dès lors qu'il existe une répartition des dépenses au tantième sur les lots concernés, tout comme celle des locaux techniques qui relève des communs.

Exemples :

- Un bâtiment hébergeant une surface de bureaux de 800 m² et 400 m² de surface de stationnement en infrastructure ou en superstructure, n'est pas assujetti.
- Un bâtiment hébergeant une surface de bureaux de 1100 m² et 400 m² de surface de stationnement en infrastructure ou en superstructure, est assujetti et la surface de consommations énergétiques est de 1500m².

[Revenir en haut de page](#)

Les parcs de stationnement à usage public sont-ils concernés par le décret tertiaire ?

Les parcs de stationnement à usage public font partie des activités tertiaires des métiers du stationnement, il s'agit d'établissement recevant du public (ERP – catégorie PS). A ce titre, ils sont assujettis aux dispositions du décret tertiaire. Il s'agit des parcs de stationnement en sous-sol (infrastructure) et des parcs de stationnement dit en « silo » (superstructure) qui sont largement ventilé naturellement (Cf. les consommations énergétiques liées aux zones de stationnement - Voir [E2](#)).

Ces parcs font l'objet de demande de permis de construire et il convient de prendre en considération les surfaces de planchers de ces parcs de stationnement (places de stationnement + allées de circulation).

Les parcs de stationnement dit « à ciel ouvert » (parking non couvert) ne sont pas assujettis (absence de bâtiment en infrastructure ou en superstructure). Les consommations d'éclairage public de ces parcs de stationnement à ciel ouvert ne sont pas concernées par le dispositif par principe, car elles ne relèvent pas du domaine bâtementaire (Voir [E2](#)).

[Revenir en haut de page](#)

A13 – Le cas des locaux tertiaires non exploités

Les locaux tertiaires non exploités sont-ils concernés par le décret tertiaire ?

De manière générale les locaux tertiaires non exploités doivent être pris en considération dans l'appréciation du seuil d'assujettissement, notamment au regard des dispositions fiscales qui les concernent et par ailleurs au regard de la crise du logement en France.

Cependant cette question concerne les deux grands cas de figure suivants :

- Les locaux tertiaires non exploités parce qu'ils font l'objet de restructuration ou de travaux de rénovation de longue durée ;
- Les locaux tertiaires non exploités sur une longue période (hors contexte de travaux de rénovation) : locaux vacants ou locaux désaffectés.

Le cas des locaux tertiaires faisant l'objet de restructuration ou de travaux de rénovation

Ce cas est explicitement pris en considération dans les dispositions réglementaires (Cf. dernier alinéa du I de l'article 3 de l'arrêté du 10 avril 2020) qui précise :

« En cas, d'inoccupation partielle des bâtiments, partie de bâtiments ou ensemble de bâtiments assujettis il est permis de reconstituer la consommation énergétique de référence par l'application des ratios de consommation d'énergie finale, exprimés en kWh/m², des parties exploitées aux parties non exploitées.

Les éléments explicatifs de reconstitution d'une consommation énergétique de référence sont renseignés ou importés sur la plateforme numérique de recueil et de suivi. »

Le cas des locaux tertiaires vacants

Les locaux tertiaires vacants à l'entrée opérationnelle du dispositif sont à considérer d'un point de vue juridique comme non assujettie. Dès lors, lorsque ces locaux seront de nouveau exploités, leur exploitant aura donc une qualité de primo-assujetti. Dans ce contexte, l'exploitant du local tertiaire (primo-assujetti) s'appuiera sur sa première année pleine d'exploitation (Cf. 2ème alinéa du I de l'article 3).

Il convient de rappeler, au sujet de la cessation d'activité qui conduit à la vacance de locaux, les dispositions relatives aux déclarations de consommations énergétiques apportées dans le décret n°2021-1271 du 29 septembre 2021 modifiant les articles R.174-21 et R.174-28 du CCH :

« En cas de cessation d'activité, l'assujetti déclare sur la plateforme numérique les données de consommations d'énergie de l'année en cours jusqu'à la date de la cessation de son activité ainsi que la date effective de la cessation d'activité. Si les données de consommation transmises couvrent une période de douze mois consécutifs, la plateforme numérique établit l'attestation numérique annuelle mentionnée à l'article R. 174-32. Dans le cas contraire, les données de consommation partielles sont jointes, à titre d'information, à la dernière attestation numérique annuelle établie. », c'est à dire des déclarations au prorata temporis.

Dans la mesure où des locaux tertiaires font l'objet d'une vacance longue (dont la durée est laissée à l'appréciation du propriétaire des locaux), il peut être pertinent que les propriétaires de ces locaux tertiaires vacants remontent chaque année les consommations énergétiques de ces locaux. En toute rigueur, les consommations énergétiques de ces locaux vacants seront extrêmement faibles (hors gel). Mais la remontée des consommations énergétiques de ces locaux tertiaires non exploités pourrait, le cas échéant, permettre de révéler des anomalies ou des dysfonctionnements tels que des consommations de chauffage superflues ou des consommations d'électricité (éclairage) ou de refroidissement totalement inutiles.

Le cas des locaux désaffectés

Dans le cas où ces locaux désaffectés ne concernent que des parties de bâtiments à usage mixte ou des parties de bâtiments à usage totalement tertiaire qui sont en exploitation pour le reste des surfaces, il convient de suivre les indications susvisées (Cf. locaux tertiaires vacants).

Dans la mesure où il s'agit de bâtiment totalement désaffecté, à savoir qu'il n'existe plus d'abonnement pour l'ensemble des compteurs (électricité, gaz, réseau de chaleur ou de froid, eau) depuis 2010, il pourra être considéré que ce bâtiment est hors périmètre. Dès lors, par la suite soit le bâtiment fait l'objet d'une déconstruction, soit il fait l'objet d'une réaffectation. Dans ce dernier cas, si le bâtiment revient dans le périmètre d'assujettissement du décret tertiaire, la consommation énergétique de référence correspondra à la première année pleine d'exploitation (Cf. second alinéa du I de l'article 3 de l'arrêté du 10 avril 2020).

Pour les bâtiments tertiaires désaffectés depuis de nombreuses années mais qui faisaient l'objet d'une exploitation au moins sur une année au début de la décennie 2010-2020, et dont il est prévu de les remettre en exploitation, il convient de suivre les dispositions relatives aux locaux tertiaires vacants.

[Revenir en haut de page](#)

A14 – Le cas des EHPAD, EHPA, foyers logements et résidences seniors

Parmi les différents établissements qui accueillent les personnes âgées (EHPAD, EHPA, foyers logements et résidences seniors...) lesquels sont concernés par le dispositif d'actions de réductions des consommations d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire (dispositif "Eco Energie Tertiaire") ?

Seuls, les EHPAD peuvent être concernés par le dispositif "Eco Energie Tertiaire", sous réserve que la surface de plancher du bâtiment ou des bâtiments est supérieure ou égale à 1000 m² (Cf. 1° et 3° de l'article R. 174-22 du code de la construction et de l'habitation).

En effet, les EHPAD s'adressent aux personnes âgées dépendantes, c'est à dire à ceux qui souffrent d'une perte d'autonomie (causée par un handicap physique ou mental, par une maladie ou simplement par l'âge) qui les empêche de rester à domicile. Dans ces établissements, il y a la présence d'une équipe médicale et paramédicale (Santé - Médico-social). Lorsque l'on parle de « maison de retraite médicalisée », il s'agit en fait aujourd'hui d'un « EHPAD ».

Par contre, les EHPA qui accueillent des personnes âgées ayant besoin d'un accompagnement ou simplement d'une présence, sans pour autant qu'il s'agisse de personnels soignants, ne sont pas concernés par le dispositif "Eco Energie Tertiaire" pour la partie hébergement. La notion d'EHPA aujourd'hui englobe notamment les Foyers Logements. Ces établissements relèvent de la catégorie "logement" pour la partie hébergement et ne sont donc pas dans le secteur tertiaire. Seuls les services associés qui peuvent exister dans ces bâtiments (restauration, salle de sport, blanchisserie, ou autres services commerciaux) peuvent potentiellement être assujettis au dispositif "Eco Energie Tertiaire" dès lors que la surface cumulée de ces activités tertiaires est supérieure ou égale à 1000 m² (Cf. 2° et 3° de l'article R. 174-22 du code de la construction et de l'habitation).

[Revenir en haut de page](#)

A15 – Le cas des résidences universitaires ou des résidences étudiantes

Les résidences universitaires (CROUS) ou les résidences étudiantes (Secteur Privé) sont-elles concernées par le dispositif d'actions de réductions des consommations d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire (dispositif "Eco Energie Tertiaire") ?

Les résidences universitaires ou les résidences étudiantes ne sont pas concernées par le dispositif "Eco Energie Tertiaire" pour leurs parties hébergements : elles relèvent de la catégorie "logement" pour la partie hébergement et ne sont donc pas dans le secteur tertiaire.

Seuls les services associés qui peuvent exister dans ces bâtiments (restauration, salle de sport, blanchisserie, ou autres services commerciaux) peuvent potentiellement être assujettis au dispositif "Eco Energie Tertiaire" dès lors que la surface cumulée de ces activités tertiaires est supérieure ou égale à 1000 m² (Cf. 2° et 3° de l'article R. 174-22 du code de la construction et de l'habitation).

[Revenir en haut de page](#)

A16 – Le cas des résidences de tourisme et de loisirs - Hôtellerie

Quels sont les locaux et les catégories d'hébergements touristiques qui sont assujettis au dispositif ?

L'hôtellerie relève du secteur tertiaire, les hôtels et les « Apart Hôtel » sont donc assujettis.

En ce qui concerne les « hébergements touristique », il y aura une catégorie d'activités "Résidences de tourisme et de loisirs" dans le prochain arrêté modificatif (dernier trimestre 2021).

La majorité des résidences de tourisme sont en copropriétés. Ces sites comprennent une partie « logements » (hébergement) et les « services » (partie "facilities"). Il existe par ailleurs, les configurations "clubs" qui se rapprochent du fonctionnement hôtelier et qui sont totalement "Etablissement Recevant du Public" et les villages vacances "ERP".

Dans ce contexte, pour les résidences en copropriété la partie « logements » n'est pas concernée par le dispositif Éco Énergie Tertiaire, et seules les parties « Services » (facilities) sont concernées par le dispositif.

La segmentation de ces activités figurera en Annexe II du prochain arrêté, qui pourrait être la suivante :

- Résidence de tourisme, village vacances ou club (classé totalement ERP, y compris hébergement)
- Activités services (facilities) de résidence de tourisme Services tertiaires (Cf. catégories : restauration, commerces, accueil petite enfance...)
- Centre séminaire (Cf. catégorie Hôtellerie)
- Secteur Loisir (Cf. catégorie Sport)
- Secteur Bien être (Spa, Sauna, massage - Cf. Hôtellerie)
- Établissement de nuit (discothèque)
- Salle de spectacle
- Activités supports Bureaux et activités connexes Atelier de maintenance

L'assujettissement aux différents cas d'hébergements touristiques peut être résumé de la façon suivante :

- Sont assujettis (**ERP, qui est la clé d'entrée de l'assujettissement**) :
 - Les hôtels et Appart hôtels
 - Les villages vacances (style Club Med qui se rapproche de l'hôtellerie) ;
 - Les « facilities » (services) des résidences de tourisme ;
 - Les auberges de jeunesse et les centres type UCPA
 - Les centres d'accueil de classe verte (accueil d'enfants encadré).
- Ne sont pas assujettis (logements) :
 - Les gîtes ;
 - Les meublés de tourisme et Airbnb
 - Les appartements en mandat de gestion (type Pierre et Vacances, Center Parcs, Belambra...).

[Revenir en haut de page](#)

A17 – Le cas des laboratoires de recherche & développement

Dans un site comportant des bâtiments mixtes bureau / laboratoires de R&D, doit on intégrer les consommations liées au process laboratoire R&D, celui-ci étant fluctuant et les installations ne pouvant être remplacées au regard de leurs spécificités techniques (pas d'amélioration de la performance énergétique envisageable) ?

Dans un cadre général, toutes les consommations doivent être prises en compte, y compris celles des process tertiaires. En ce qui concerne les laboratoires de R&D, si ces derniers sont situés sur un site industriel ou encore dans un établissement d'enseignement supérieur, ou tout autre bâtiment ou partie de bâtiment, ils relèvent de la recherche et potentiellement du développement industriel ou de la recherche expérimentale qui nécessite l'utilisation d'équipements particuliers énergivores. Ces laboratoires de R&D ne sont donc pas concernés par le dispositif.

Il en est de même pour un site spécifique de recherche (site de recherche dissocié, serre de recherche des industriels de la chimie, etc...) : le principe général est de pas contraindre ou brimer le secteur de la recherche.

Dès lors, si ces derniers sont intégrés dans un bâtiment ou une partie de bâtiment hébergeant des activités tertiaires assujetties à usage principal tertiaire, il conviendra d'isoler la consommation énergétique des process énergivores par un sous comptage pour les déduire des autres consommations énergétiques du bâtiment tertiaire.

Pour ce qui est de considérer qu'il n'y a pas d'amélioration de la performance énergétique (APE) envisageable sur les équipements de R&D, le sous comptage aura la vertu de bien identifier les consommations énergétiques de ces équipements et éventuellement d'analyser leur courbe de fonctionnement (voire les raccorder à des systèmes d'automatisation et de contrôle). D'autres pistes d'APE peuvent être recherchées en prenant en compte l'aspect consommation d'énergie dans la politique d'achat des futurs matériels.

[Revenir en haut de page](#)

A18 – Le cas des laboratoires d'analyse mécanique ou d'essais et des laboratoires d'étalonnage

Un laboratoire d'analyse mécanique utilisant des étuves et autres bancs de test, est-il concerné par le dispositif « Eco Energie Tertiaire » ? Qu'en est-il des laboratoires d'étalonnage ?

Les laboratoires d'analyse mécanique et d'essais interviennent en général dans le cadre d'un process de développement industriel, ils peuvent, en ce sens, se rapprocher des laboratoires de R&D (essais moteurs, essais de résistance mécanique ou de comportement au feu pour qualifier des matériaux ou matériels, etc..) et ne sont donc concernés par le dispositif. Dans ce contexte, tout comme pour les laboratoires de R&D, il convient d'isoler les consommations d'énergie liés à ces équipements d'analyse mécanique ou d'essais pour les déduire des autres consommations d'énergies liés aux usages tertiaires (bureaux, etc...).

Le sous comptage aura la vertu de bien identifier les consommations énergétiques de ces équipements et éventuellement d'analyser leur courbe de fonctionnement (voire les raccorder à des systèmes d'automatisation et de contrôle). D'autres pistes d'APE peuvent être recherchées en prenant en compte l'aspect consommation d'énergie dans la politique d'achat des futurs matériels.

En revanche, l'activité de contrôle technique automobile est bien concernée par le dispositif « Eco Energie Tertiaire ».

En ce qui concerne les laboratoires d'étalonnage, ces derniers procèdent à l'étalonnage, la vérification, l'ajustage et la maintenance d'appareils de mesures divers et variés. Il s'agit de prestations de service qui relèvent du secteur tertiaire et sont donc assujetties.

[Revenir en haut de page](#)

A19 – Le cas des logements de fonction

Nous avons des logements de fonction dans la plupart de nos collèges. Est-ce que ces logements sont concernés par le Décret Tertiaire ?

Non, les logements de fonction d'établissement scolaire ne sont pas intégrés dans le dispositif. Ils font normalement l'objet de sous-comptage.

Par contre, en application du 1° du II de l'article R. 174-22 du CCH (activités non tertiaires accessoires aux activités prises en compte pour l'assujettissement – Voir [A1](#)), le logement de

fonction d'un préfet ou d'un sous-préfet dans une préfecture est intimement lié au fonctionnement de la préfecture, comme le logement du gardien d'un gros équipement sportif.

Si pour les collèges ou les lycées, il n'existe qu'un seul logement (Principal du collège ou Proviseur du Lycée), il convient d'être pragmatique ce n'est pas le logement du responsable de l'établissement qui va faire augmenter de manière significative les consommations énergétiques, donc il n'est pas nécessaire de mettre en place des sous-comptages. S'il y a plusieurs logements, la question se pose clairement (Cf. parallélisme avec les logements en caserne de gendarmerie).

[Revenir en haut de page](#)

A20 – Le cas des sites d'entretien des véhicules - Parc de véhicules du secteur public ou privé

Les parcs d'entretien de véhicules d'établissement du secteur privé ou du secteur public sont-ils assujettis ?

Les parcs d'entretien des véhicules des établissements du secteur privé comme du secteur public sont assujettis et peuvent s'appuyer sur la catégorie « Vente et services automobile, moto, véhicules industriels, nautique », dans laquelle il sera possible de sélectionner les sous-catégories suivantes : atelier de réparation mécanique, atelier de réparation carrosserie-peinture, magasin de stockage des pièces, aire de préparation et de lavage des véhicules, etc...

Les hangars uniquement dédiés au remisage des véhicules sont des surfaces de stationnement qui ne sont pas prise en compte pour apprécier l'assujettissement, mais dès lors que le bâtiment ou l'ensemble des bâtiments est assujetti, les surfaces de stationnement sont prises en considération au niveau des surfaces de consommations énergétiques (Voir A9). Il convient alors de sélectionner dans la catégorie « Stationnement », la sous-catégorie “ Stationnement en infrastructure – sous-sol ” ou “ Stationnement en superstructure – silo en ventilation naturelle ” ou, le cas échéant dans la catégorie « Logistique », la sous-catégorie “ logistique température ambiante ”.

[Revenir en haut de page](#)

A21 – Le cas des sites d'entretien des routes et autoroutes

Les centres d'exploitation routiers et autoroutiers sont-ils assujettis ? Et si oui, est-ce que les remises (espace de rangement et d'entretien des véhicules) sont à prendre en compte dans le calcul des surfaces ?

Les centres d'exploitation routiers et autoroutiers sont assujettis. Ils comprennent des espaces de bureaux, des ateliers de maintenance des véhicules d'exploitation et, le cas échéant, des hangars de remisage des véhicules. Il convient de sélectionner les sous-catégories appropriées (Voir A20 ci-dessus).

Les usines d'émulsion ou les centrales d'enrobés sont des équipements industriels qui ne sont donc pas assujettis. Dès lors, il convient d'être en mesure de sous-compter les consommations de ces équipements afin de les déduire de la consommation énergétique totale d'un centre d'exploitation routier ou autoroutier.

[Revenir en haut de page](#)

A22 – Le cas des concessions portuaires maritimes ou fluviales

Dans le cadre de la mise en œuvre du décret tertiaire VNF s'interroge sur le traitement des concessions portuaires et du cas particulier où VNF a délégué la gestion du service public à un concessionnaire. Quelles sont les installations portuaires assujetties au dispositif Éco Énergie Tertiaire ?

Les activités portuaires maritimes ou fluviales concernées par Eco Energie tertiaires sont les suivantes :

- Bâtiments de Bureaux,
- Bâtiment de Logistiques,
- Gares portuaires ou maritimes (voyageurs).

Ne sont pas concernés par Éco Énergie Tertiaire les activités liées aux écluses et autres équipements de gestion fluviale ou maritime et de leur trafic, (parallélisme à la gestion du trafic aérien et ferroviaire - Sécurité civile).

Ne sont pas concernés les équipements de manutention (grues) car ce ne sont pas des bâtiments. Les plateformes multi-marchandises (containers) à l'air libre ne rentrent pas non plus dans le champ bâtementaire.

Au niveau de la gestion du patrimoine des sites portuaires et des entreprises (entités fonctionnelles) menant des activités sur ces sites, les consommations d'énergie ne sont pas toujours affectées à chacune des entités fonctionnelles présentes sur ces sites portuaires. Il conviendrait donc de faire un diagnostic préalable des activités tertiaires assujettis, d'identifier les sources d'énergie utilisées sur ces sites et leurs bénéficiaires afin de cerner le périmètre de chacune des entités fonctionnelles menant des activités sur ces sites portuaires. Dans ce contexte des sous-comptage devront certainement être mis en place, voire l'installation de point de livraison spécifique lorsque cela sera pertinent.

[Revenir en haut de page](#)

A23 – Q1 – Le cas des équipements sportifs

Les équipements sportifs sont-ils assujettis ?

Tous les équipements sportifs sont assujettis dès lors qu'ils comprennent un ou plusieurs bâtiments dont la surface cumulée est supérieure à 1000 m².

Cela concerne notamment :

- Les salles de sports (individuels et collectifs : gymnase, dojo, basket-ball, volley-ball, handball, etc...),
- Les piscines et centres aquatiques,
- Les patinoires,
- Les courts de tennis,
- Les salles d'athlétisme
- Les golfs,
- Les centres équestres,
- Les stades
- ...la liste n'est pas exhaustive.

[Revenir en haut de page](#)

A23 – Q2 – Le cas des piscines publiques et des centres aquatiques

Les piscines publiques et les centres aquatiques sont-ils assujettis ?

Les piscines publiques et les centres aquatiques sont assujettis au dispositif Eco Energie Tertiaire. Leur assujettissement s'appuie sur la surface des bâtiments du complexe sportif ou de loisirs aquatiques. Les consommations énergétiques des bassins extérieurs d'une piscine publique ou d'un centre aquatique sont intégrées dans le dispositif Eco Energie Tertiaire.

Dans le cas d'une piscine publique ne disposant uniquement que de bassins extérieurs, dont les locaux d'accueil et les vestiaires présentent une surface nettement inférieure à 1000m² ces équipements ne sont pas assujettis. Néanmoins, ces équipements publics pourraient intégrer (en tant que volontaire) le dispositif Eco Energie Tertiaire et suivre l'objectif en valeur absolue assigné aux bassins extérieurs, au regard des consommations énergétiques qui peuvent être notables.

[Revenir en haut de page](#)

A23 – Q3 – Le cas des équipements sportifs couverts et non couverts

Comment calculer l'assujettissement des stades et autres aires de jeux ou de spectacles ?

Ces équipements sont assujettis dès lors qu'ils comprennent un ou plusieurs bâtiments dont la surface cumulée est supérieure à 1000 m². Sont à considérer comme bâtiments : les tribunes, loges, vestiaires, zones logistiques, etc...

Les aires de jeux ou d'évolution à l'air libre ne sont pas des bâtiments (sauf s'il existe des locaux en sous-œuvre) et donc leur surface n'entre pas en compte dans la détermination de surfaces d'assujettissement.

Par contre, les aires de jeux ou d'évolution d'un tennis couvert ou d'un stade couvert sont à prendre en considération car elles sont incluses dans l'enveloppe du bâtiment. Par ailleurs, l'aire de jeux de certains stades couverts (Arena 92, à titre d'exemple) sont également utilisées en configuration "spectacle".

Les petites tribunes-vestiaires connexes à une aire de jeux (foot, rugby, piste d'athlétisme ou autres) sont en règle générale de petits bâtiments dont la surface est inférieure à 1000 m² et dans ce cas ne sont pas assujettis.

Il n'est pas nécessaire que l'enceinte sportive soit close pour être assujettie : il convient de cumuler les surfaces des bâtiments (ouvrages mobiliers) qui entourent l'aire de jeux ou d'évolution sur un ou plusieurs côtés même si ces ouvrages sont disjoints (cela est fréquent sur les grands stades).

En ce qui concerne l'éclairage des stades, aires de jeux ou de spectacles, celui-ci est pris en compte qu'il soit couvert ou à l'air libre dès lors que la surface des bâtiments de l'enceinte est supérieure à 1 000 m² (Cf. parallélisme avec les surfaces de stationnement...il s'agit d'intégrer l'ensemble des consommations énergétiques de l'entité fonctionnelle assujettie)

[Revenir en haut de page](#)

A24 – Le cas d'une entité fonctionnelle assujettie au dispositif Éco Énergie Tertiaire qui s'étend sur plusieurs bâtiments

Comment s'intègre une entité fonctionnelle assujettie au dispositif Eco Energie Tertiaire lorsque celle-ci s'étend sur plusieurs bâtiments ?

Cette entité fonctionnelle est assujettie au dispositif Eco Energie Tertiaire, soit parce que sa surface est supérieure à 1000 m², soit parce qu'elle est située dans un des bâtiments, sur lequel elle s'étend et pour lequel le cumul des surfaces des activités tertiaires hébergées dans ce bâtiment est supérieur à 1000 m².

Cette entité fonctionnelle doit être considérée au niveau de son assujettissement dans sa globalité même si une faible partie de sa surface s'étend dans un bâtiment dans lequel le cumul des surfaces des activités tertiaires hébergées dans ce bâtiment est inférieur à 1000 m². Il est rappelé que les objectifs (valeur relative ou valeur absolue) sont propres à l'entité fonctionnelle (l'établissement) et qu'il ne s'agit pas de répartir les consommations énergétiques par bâtiment, au prorata surfacique.

Par contre, les responsabilités des assujettis et notamment des propriétaires sont à apprécier de façon différenciées (Voir [QA10](#)).

A titre d'exemple, il peut s'agir :

- D'une surface commerciale (galerie commerciale, grande surface alimentaire, etc...)
qui s'étend en pieds d'immeubles sur plusieurs immeubles d'habitations,
- D'un parking public en sous-sol qui s'étend sous plusieurs bâtiments.

Comme cela l'est précisé précédemment (Voir [A1](#)), la notion de site s'apprécie au niveau de l'entité d'exploitation. Donc, dans ces cas d'espèces les bâtiments sur lesquels s'étendent une ou plusieurs entités fonctionnelles ne sont pas à considérer comme site ou unité foncière au sens du dispositif Éco Énergie Tertiaire.

[Revenir en haut de page](#)

A25 – Le cas des établissements sociaux et médico-sociaux

Quels sont les établissements sociaux et médico-sociaux concernés par le dispositif Éco Énergie Tertiaire ?

Les établissements sociaux et médico-sociaux concernés par Éco Énergie Tertiaire (qui figureront à l'Annexe II du prochain arrêté modificatif – prévu au dernier trimestre 2021) sont les suivants :

- Centre médicaux (Maison médicale – PMI)
- Centre médicaux spécialisés pour enfants et adolescents (CAMSP – CMPP)
- Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) –
Voir [A14](#)
- Etablissement de prise en charge pour les enfants et adolescents (IEM – EEAP – IME –
IDA – IDV - ITEP)
- Etablissement médicalisé d'hébergement permanent pour adultes dépendants (MAS –
FAM/EAM)
- Etablissement d'hébergement social ou médico-social de mineurs en difficultés
(MECS)
- Centre de rééducation professionnelle (CRP) et Etablissement et service d'aide par le
travail (ESAT) dont les ateliers relèvent du secteur tertiaire

Les établissements d'accompagnement à domicile (SESSAD, SAVS, SAMSAH, SSIAD, SPASAD) ne sont potentiellement concernés par le dispositif Eco Energie Tertiaire que pour la catégorie « Bureaux – Services Publics ».

Non assujettis :

Ne sont pas assujettis au dispositif Éco Énergie Tertiaire, les établissements suivants :

- Etablissement et Services d'Aide par le Travail (ESAT) dont les ateliers ne relèvent pas du secteur tertiaire (Voir [A26](#))
- Centre de rééducation professionnel (CRP) dont les activités ne relèvent pas du secteur tertiaire (Cf. ESAT)
- Etablissement d'accueil non médicalisé (EANM).
- Les services d'hébergement social pour personnes âgées ou handicapées physiques et les autres activités d'hébergement social ne sont pas concernés par le dispositif Eco Energie Tertiaire car ces établissements ne comprennent que l'accueil et l'hébergement social des personnes (logements).

[Revenir en haut de page](#)

A26 – Le cas des ateliers des Établissements et Services d'Aide par le Travail (ESAT)

Les ateliers des établissements et Services d'Aide par le Travail (ESAT) sont-ils assujettis au dispositif Éco Énergie Tertiaire ?

Les Etablissements et Services d'Aide par le Travail (ESAT).ne sont pas assujettis à Éco Énergie Tertiaire sauf s'il s'agit d'activités tertiaires.

A titre d'exemple une blanchisserie relève du secteur tertiaire et sera à ce titre assujettie au dispositif Eco Energie Tertiaire.

Si l'atelier relève d'une activité du secteur primaire ou secondaire, il conviendra de mettre en place un sous-comptage (si cela n'a pas déjà été fait) pour identifier les consommations énergétiques correspondant à celles des ateliers et les déduire des consommations énergétiques totales de l'établissement.

En ce qui concerne l'atteinte des objectifs de la partie atelier si elle est assujettie, il sera pris en considération la particularité des ESAT au regard du rendement de celui-ci qui ne peut être équivalent à celui d'une entreprise privée.

[Revenir en haut de page](#)

A27 – Le cas des services publics d'alimentation en eau potable, d'assainissement des eaux résiduaires urbaines et de gestion et de traitement des déchets

Les réservoirs de stockage d'eau potable, les usines de traitement d'eau potable, les stations d'épuration et les installations de traitement des déchets sont-ils assujettis au dispositif Eco Energie Tertiaire ?

Si ces équipements relèvent de services publics qu'ils soient délégués (délégation de service public à une entreprise privé) ou non, il ne faut pas nécessairement les associer au secteur tertiaire en l'associant aux termes « services ». En effet, il s'agit d'installations techniques qui relèvent plus du secteur secondaire.

Ainsi les usines de traitement de l'eau (micro ou nano filtration, ozonation, etc...), les stations d'épuration (lagunage, boues activés, etc...), les usines de traitement des déchets (incinérateurs, usine de tri automatique et/ou de valorisation des déchets avec potentiellement du stockage en amont et en aval du process – Cf. FAQ A7) relèvent de secteur industriel.

Les réservoirs de stockage d'eau potable ne sont également pas concernés par le dispositif Eco Energie Tertiaire.

Par contre, il convient de rappeler que toutes les activités de bureaux associées à ces services publics, délégués ou non, relèvent bien du secteur tertiaire et sont donc assujettis.

En ce qui concerne les déchetteries celles-ci se rapprochent plutôt d'une activité de services (possibilité de dépôts de déchets issues de l'activité humaine) dans des bennes, silos, containers qui ne sont pas des bâtiments donc non assujettis. Les seuls bâtiments présents au niveau de ces déchetteries concernent le bureau du personnel technique du site voire du local « pesée » qui sont relativement modeste et en dessous du seuil d'assujettissement.

[Revenir en haut de page](#)

A28 – Le cas des laboratoires départementaux d'analyse et les autres laboratoires

Quelles sont les activités de laboratoires assujetties

Les zones de process des laboratoires départementaux d'analyse dont les missions relèvent du décret n°2015-1902 du 30 décembre 2015 relatif aux conditions d'exécution des missions de service public dont sont chargés les laboratoires départementaux d'analyses peuvent être exemptées car elles assurent des missions de service public de sécurité sanitaire et de suivi écologique des cours d'eau qui présentent un impact direct ou indirect pour la population (associé à la sécurité civile).

Les autres activités tertiaires présentes au sein de ces établissements (bureau, restauration inter-entreprise, etc...) restent concernées par les modalités d'assujettissement au dispositif Eco Energie Tertiaire.

Les laboratoires qui assurent des missions relatives à l'évaluation de l'impact de certaines activités sur l'environnement, commandées par des tiers (Installation classée pour la protection de l'environnement, par exemple), ou des activités de biologie médicale sont assujettis au dispositif Eco Energie Tertiaire.

Lorsque les laboratoires assurent de façon conjointes des missions de sécurité sanitaire relevant du décret n°2015-1902 et des missions pour compte de tiers (biologie médicale, évaluation environnementale) :

- Soit les consommations énergétiques des deux typologies d'activités sont distinguées et seules les activités pour compte de tiers sont déclarées sur la plateforme OPERAT;
- Soit les consommations énergétiques des deux typologies d'activités ne peuvent être distinguées et alors l'ensemble des consommations énergétiques sont déclarées sur la plateforme OPERAT.

[Revenir en haut de page](#)

A29 – Le cas des activités dans les couvents et monastères

Quelles sont les parties de bâtiments assujetties dans les couvents et les monastères ?

Les couvents et les monastères comprennent :

- des parties qui constituent des lieux de culte (chapelle, église...) qui ne sont pas assujetties (Cf. 2° du III de l'article R.174-22 du code de la construction et de l'habitation),
- des lieux de vie (cellules, cuisine et réfectoire, et autres salles) qui ne sont pas assujetties car apparenté à du logement (communautaire),
- des parties qui constituent des lieux d'activités qui peuvent relever du secteur secondaire (fabrication de fromage, brasserie, miel, artisanat, etc..) ou du secteur tertiaire (reprographie, commerce de détail, etc...). Seules les activités tertiaires sont potentiellement assujetties en fonction du seuil d'assujettissement.

[Revenir en haut de page](#)

A30 – Le cas des activités de remontée mécanique et des activités connexes dans les stations de montagne

Quelles sont les parties de bâtiments assujetties au niveau des remontées mécaniques et autres activités connexes des stations de montagne ?

R : Les activités de remontée mécanique et connexes à ces dernières que l'on peut rencontrer dans les stations de montagne sont en particulier les suivantes :

- Les remontées mécaniques (avec une partie réservée à l'accueil des clients et une partie machinerie et atelier réservées au personnel autorisé)
 - La partie liée à la machinerie relève du transport et n'est donc pas assujettie
 - La partie accueil des clients relève du tertiaire tout comme les aéroports, les gares ferroviaires, les gares maritimes ou fluviales, ou encore les gares routières. Une activité "gare remontée mécanique" est prévue et pourra également être utilisée pour les funiculaires.
 - La mise en place d'un sous-comptage devra être prévue pour la consommation énergétique liée à la remontée mécanique (la plupart du temps électrique avec potentiellement un secours par groupe électrogène). Pour la mise en place de sous-comptage il convient de se référer à la FAQ AF5)
- Les usines à neige (permettant l'enneigement constant de la station, réservées au personnel)
 - Les usines à neige relèvent du secteur secondaire (transformation de l'eau en neige).
- Des salles hors-sac (permettant aux clients de pique-niquer au chaud)
 - Il s'agit de service donc cela relève du tertiaire. La catégorie la plus proche correspond à celle de l'accueil (zone voyageurs)
- Des garages pour les bus et pour la mécanique de nos véhicules.
 - Ces zones sont assujetties et il convient de se référer au cas des sites d'entretien des véhicules (Cf.FAQ 20)

[Revenir en haut de page](#)

2 - Qualité des assujettis : leurs relations et leurs responsabilités

QA1 – Les différentes qualités d'assujettis

Quelles sont les différentes qualités d'assujettis ?

Comme cela l'a été précisé, Éco Énergie Tertiaire s'appuie sur une approche à l'entité fonctionnelle liée directement à l'exploitation de l'établissement concerné (Voir [A1](#)).

Dès lors les différentes qualités d'assujettis sont les suivantes (leurs responsabilités respectives sont déclinées en [QA2](#)) :

- Les exploitants des entités fonctionnelles

L'exploitant d'un établissement concerné par Éco Énergie Tertiaire peut être soit un propriétaire occupant, soit un locataire (preneur à bail). Il est garant de la bonne exploitation des locaux qu'il occupe.

Dans le cas d'une délégation de service public (DSP), le délégataire (opérateur économique) a qui a été confié la gestion de l'équipement est concerné par le dispositif Éco Énergie Tertiaire au même titre qu'un preneur à bail.

Le cas de la sous-location ou pseudo sous-location

Sous cette terminologie de « sous-location » parfois mal utilisée il existe plusieurs configurations.

Configuration 1 « Les baux dérogatoires »

Le bail dérogatoire est un contrat de courte durée de location de locaux utilisés pour l'exploitation d'un fonds de commerce ou artisanal. De ce fait, le bailleur et le locataire ne sont pas tenus de s'engager sur une longue période. Le locataire ne bénéficie pas du droit de renouvellement. Ce bail n'est pas soumis aux règles applicables aux baux commerciaux.

Au niveau des commerces, centres ou galeries commerciales, il peut s'agir de boutiques "éphémères". Au niveau des consommations énergétiques, il est rare que les facturations de celles-ci soient adressées directement par les fournisseurs d'énergie au preneur à bail. Dans ce contexte de contrat de bail de très courte durée, les leviers d'actions de réduction des consommations d'énergie se limitent pour le preneur à bail sur le comportement des usagers. Dès lors, il semblerait cohérent que la déclaration des consommations d'énergie soit effectuée par le propriétaire bailleur notamment lorsque c'est ce dernier qui est le destinataire de l'ensemble des facturations des consommations énergétiques. Dans le cas des boutiques éphémères c'est en principe le bailleur qui est responsable et qui déclare ce type d'entité fonctionnelle.

Configuration 2 « Offre de service »

Une entreprise X qui "sous-loue" des espaces de bureaux à des clients (location de bureaux, espaces de coworking, location de salles de réunion...) propose en réalité **une offre de service** qu'elle se fait rémunérer.

Cette entreprise X qui réceptionne l'ensemble des factures et les éventuels appels de charges, dans le cas d'un bâtiment en multi-occupations, constitue l'entité fonctionnelle assujettie.

Configuration 3 « La vraie sous location »

Un propriétaire- bailleur X loue un local à une société Y qui sous-loue en totalité ou en partie la surface dont elle est locataire, à un tiers Z qui exploite la surface louée en longue durée. Dans cette configuration le sous-locataire Z déclare les consommations énergétiques de son entité fonctionnelle.

Configuration 4 « Les stands ou kiosques intégrés dans une entité fonctionnelle assujettie » (activité de commerce)

Lorsqu'un exploitant X loue une partie de son entité fonctionnelle à une société Y (stand ou kiosque) qui ne bénéficie pas de sous-comptages au niveau de cette surface, intègre les consommations du stand ou kiosque dans celle de son entité fonctionnelle. Le contrat de location est dans ce cas souvent lié au chiffre d'affaire du stand.

Si le stand ou le kiosque bénéficie de sous-comptage, il serait alors possible de déclarer ce stand comme une entité fonctionnelle à part entière. Il convient de faire preuve de bon sens et de pragmatisme au niveau de ces stands qui peuvent faire l'objet de renouvellement fréquent d'enseigne.

Configuration 5 « Les franchisés » ne sont pas de la sous-location

Les franchisés sont des indépendants, ce ne sont pas des sous-locataires. Chacune des entreprises franchisées constitue une entité fonctionnelle assujettie. Peu importe la nature de contrat entre les franchisés et la franchise.

Lorsque les locaux ne sont pas exploités, seuls les autres assujettis déclinés ci-après peuvent être concernés.

- Les propriétaires bailleurs

Il s'agit des propriétaires des locaux exploités par une tierce personne. Les propriétaires peuvent revêtir plusieurs formes juridiques : en nom propre, en indivision (cas d'une succession), ou encore en sociétés (SARL, SAS, SA, SCI, SCP...). Il est garant de la qualité des locaux et des équipements techniques qu'il met à disposition de ses locataires.

Le cas du crédit-bail est traité en [QA3](#).

- Les syndicats de copropriétés

Il s'agit de la collectivité regroupant les copropriétaires d'un immeuble. Le syndicat de copropriété est chargé de la gestion et de la conservation des parties communes d'une copropriété dans un immeuble.

Le syndicat des copropriétaires est une personne morale de droit privé. Il peut agir en justice et souscrire des contrats. Ses décisions sont prises en assemblée générale réunie sur une convocation du syndic de copropriété.

Nota bene :

Le syndic de copropriété est la personne morale ou physique chargée de la représentation du syndicat des copropriétaires et de l'administration des parties communes d'une copropriété. Il n'a pas la qualité d'assujetti en tant que tel.

Le conseil Syndical est constitué d'une petite équipe de copropriétaires désignée par l'assemblée générale. Il a pour mission d'assister le syndic de copropriété et de contrôler sa gestion. Parfois c'est cet organe qui assure les missions du syndic de copropriété lorsque ces missions n'ont pas été confiées à une personne ou une société

tierce de syndic de copropriété. Il n'a également pas la qualité d'assujetti en tant que tel.

- Les associations de copropriétés

Il s'agit d'entité juridique qui a vocation à gérer des ensembles immobiliers plus grands intégrant des immeubles soumis au régime de copropriétés (cas des AFUL) ou des équipements partagés par plusieurs copropriétés (cas des ASL - exemples : chaufferie commune, espace de stationnement en sous-sol, etc..).

[Revenir en haut de page](#)

QA2 – Les responsabilités respectives selon la qualité de l'assujetti

Quels sont les responsabilités selon la qualité d'assujetti ?

Comme le précise les dispositions prévues au II de l'article R. 174-22 du code de la construction et de l'habitation, les obligations d'actions de réduction des consommations d'énergies concernent autant les propriétaires (quel que soit leur forme juridique) que les preneurs à bail des bâtiments ou parties de bâtiment assujettis.

L'article R. 174-28 du code de la construction et de l'habitation précise que « *la déclaration annuelle des consommations d'énergie sur la plateforme numérique est réalisée par le propriétaire ou par le preneur à bail, selon leur responsabilité respective en fonction des dispositions contractuelles régissant leur relations* ». Par ailleurs, ce même article précise que « *les propriétaires et les preneurs à bail se communiquent mutuellement les consommations annuelles énergétiques réelles de l'ensemble des équipements et des systèmes dont ils assurent respectivement l'exploitation* ».

De ce fait, les propriétaires et les preneurs à bail sont censés avoir chacun la connaissance (ou faire les démarches en ce sens) de l'ensemble des consommations énergétiques des locaux tertiaires exploités.

- Les exploitants des entités fonctionnelles

L'exploitant d'un établissement est responsable des consommations d'énergie liées aux équipements dont il à la gestion et pleinement la maîtrise (consommations individuelles du local tertiaire).

Il est également garant de la bonne exploitation des systèmes techniques bâtimentaires mis à disposition par le propriétaire.

- Les propriétaires bailleurs

Les propriétaires des locaux exploités par une tierce personne, sont responsables de la performance énergétique des locaux qu'ils louent ainsi que de la performance des systèmes techniques bâtimentaires dont ils sont pleinement propriétaire.

Il conviendrait que ces derniers fournissent, à leur locataire, la documentation technique des équipements dont ils ont l'usage afin d'en assurer une bonne exploitation.

- Les syndicats de copropriétés et les associations de copropriétés

Les syndicats de copropriété et les associations de copropriétés sont chargés chacun en fonction de leur périmètre respectif de veiller au maintien de la performance énergétique du bâtiment ainsi qu'à la bonne exploitation des systèmes techniques bâtimentaires dont ils assurent respectivement la gestion.

Ils proposent les travaux à engager pour améliorer la performance énergétique du(des) bâtiment(s) et le renouvellement des systèmes techniques bâtimentaires déficients ou vétustes par des équipements performants.

En ce qui concerne la déclaration des données de consommation sur la plateforme OPERAT, celle-ci se fait au niveau de chaque entité fonctionnelle assujettie, par conséquent il semble plus cohérent que ce soit l'exploitant de l'établissement qui porte la responsabilité de la déclaration de l'ensemble des consommations énergétiques qui sont affectées à l'entité fonctionnelle concernée (Voir DC3). Pour autant, la responsabilité de l'atteinte ou non des objectifs est une responsabilité qui est partagée en fonction des parties prenantes (exploitant, propriétaire, copropriété et association de copropriété) comme précisé précédemment.

[Revenir en haut de page](#)

QA3 – Le cas du crédit-bail : crédit-bailleur et crédit-preneur

Dans le cas du crédit-bail, quelles sont les responsabilités respectives du crédit-bailleur et du crédit-preneur ?

Le crédit-bail est un mode de financement des investissements : cela revient pour les entreprises à de la location avec option d'achat (plus connu sous le terme « leasing »). Il s'agit d'une opération financière par laquelle un établissement de crédit, dénommé le « crédit-bailleur » donne en location à un « crédit-preneur » des biens d'équipement, tels que pour le sujet d'Éco Énergie Tertiaire, un fonds de commerce ou des biens immobiliers.

Ce type de contrat permet au crédit-preneur de devenir propriétaire le plus souvent à l'échéance du contrat ou à tout moment pendant le contrat. Ce contrat contient donc de la part du bailleur, une promesse unilatérale de vente dont la réalisation reste subordonnée au paiement du prix fixé à l'avance augmenté des intérêts dus et des frais.

Le crédit-bailleur est juridiquement le propriétaire jusqu'à l'acquisition effective par le crédit-preneur. Dans le cadre d'Éco Énergie Tertiaire, suite à des échanges avec les représentants des organismes de crédit-bail, il est considéré que le crédit-bailleur est le propriétaire juridique et que le crédit-preneur assume un rôle de « quasi-propriétaire ».

Au niveau du montage financier et d'un point de vue opérationnel, le crédit-bail dans les opérations de bâtiment neuf se rapproche d'un organisme de financement bancaire classique (à la différence que les remboursements du crédit s'établissent sous forme de loyers). Dans le cadre d'opération de travaux sur des bâtiments existants le crédit-bail est le maître d'ouvrage (juridique) et le crédit-preneur est un maître d'ouvrage délégué (opérationnel). Dans ce contexte, pour simplifier l'approche pour Éco Énergie Tertiaire, les crédits-preneurs sont considérés comme des propriétaires (notion de quasi-propriétaire). A ce titre, c'est le crédit-preneur qui est censé renseigner la plateforme OPERAT en ce qui concerne les données bâtimentaires (Tables 5 et 6 de l'Annexe VI de l'arrêté du 10 avril 2020) en tant que propriétaire. Le crédit-bailleur n'a aucune obligation en termes de renseignement de la plateforme OPERAT.

En termes de responsabilité juridique, le crédit-bailleur est censé s'assurer que son crédit-preneur respecte les obligations réglementaires et en l'occurrence celles relatives à Éco Énergie Tertiaire. A ce titre, pour accéder à ses informations, le crédit-bailleur devra se rapprocher de son crédit-preneur, voire de procéder à un avenant au contrat spécifiant que le crédit preneur doit transmettre annuellement au crédit-bailleur son attestation numérique annuelle.

En cas de non-respect des engagements du crédit-preneur, il y a nécessairement une recherche de cession de crédit-bail dans le cadre de la vente d'un actif immobilier ou une déclaration de lever d'option qui correspond à une vente, ce qui permet de limiter la responsabilité juridique du crédit-bailleur au regard des dispositions prévues par Éco Énergie Tertiaire.

[Revenir en haut de page](#)

QA4 – Le cas du bail emphytéotique

Dans le cas du bail emphytéotique, quelles sont les responsabilités respectives du bailleur et du preneur ?

Le bail emphytéotique, également appelé emphytéose (l'origine du mot vient du latin « emphyteusis », lui-même du grec ancien qui signifie « implantation ») est un bail immobilier ou contrat de location dont la durée est extrêmement longue. En général, le bail emphytéotique se conclut souvent pour une durée comprise entre 18 ans minimum et 99 ans.

Ce type de bail confère au preneur un droit réel sur la chose donnée à bail, en général un terrain ou un bien immobilier. C'est à ce dernier d'améliorer le fonds tout en acceptant de régler un montant de loyer très faible. Les améliorations de la chose donnée à bail bénéficient en fin de bail au propriétaire (aucune indemnité n'est due au locataire également appelé emphytéote). En clair, l'emphytéote, le locataire donc, est un « quasi-propriétaire » du bien pour lequel il paie un loyer modique (voire gratuité) en raison de la durée du contrat.

Lorsque le bail emphytéotique arrive à son terme, l'ensemble des améliorations réalisées par le locataire (preneur), notamment les constructions, deviennent propriété exclusive du bailleur sans indemnité. Une clause indiquant d'autres indications peut être insérée dans le contrat de bail lors de sa rédaction.

Souvent utilisé pour les activités rurales lors de sa création, ce sont aujourd'hui surtout les collectivités locales et des investisseurs qui signent des contrats de bail emphytéotique pour des bâtiments industriels ou commerciaux.

Dans ce contexte, pour simplifier l'approche pour Éco Énergie Tertiaire, le preneur est considéré comme un propriétaire (notion de quasi-propriétaire). A ce titre, c'est le preneur qui est censé renseigner la plateforme OPERAT en ce qui concerne les données bâtimentaires (Tables 5 et 6 de l'Annexe VI de l'arrêté du 10 avril 2020) en tant que propriétaire.

En termes de responsabilité juridique, le bailleur d'un bail emphytéotique est censé s'assurer que le preneur respecte les obligations réglementaires et en l'occurrence celles relatives à Éco Énergie Tertiaire. A ce titre, le preneur doit transmettre à son bailleur les informations correspondantes. Un avenant au contrat peut préciser que le preneur d'un bail emphytéotique doit transmettre annuellement à son bailleur son attestation numérique annuelle.

Aux termes du contrat, le bien revenant au bailleur, il conviendra de signaler sur la plateforme OPERAT le changement de propriétaire comme dans le cas d'une cession immobilière.

[Revenir en haut de page](#)

Dans le cas du partenariat public-privé, quelles sont les responsabilités respectives des parties prenantes ?

Le partenariat public-privé (PPP) est un mode de financement par lequel une autorité publique fait appel à des prestataires privés pour financer et gérer un équipement assurant ou contribuant au service public. Le partenaire privé reçoit en contrepartie un paiement du partenaire public ou des usagers du service qu'il gère.

Un exemple typique de partenariat public-privé consiste pour un entrepreneur privé à construire un équipement public et d'en assurer sa gestion. Le partenaire privé est donc un exploitant de l'établissement public tertiaire, il assure pleinement les responsabilités d'un exploitant (Voir [QA2](#)).

Il convient cependant de prendre en considération le cas particulier d'un hôpital public pour lequel le partenaire privé ne gère que les activités non médicales. A ce titre, les responsabilités au regard d'Éco Énergie Tertiaire sont partagées entre le partenaire privé et le management des activités médicales. En général le management de l'énergie est assuré par le gestionnaire des bâtiments en l'espèce le partenaire privé, c'est donc ce dernier qui a en charge la remontée des données de consommations sur la plateforme OPERAT.

En ce qui concerne les leviers d'action, le partenaire privé est totalement responsable de la gestion de l'ensemble des activités non médicales. Il n'est pas légitime à intervenir sur le management des activités médicales mais il assume malgré tout la gestion des équipements techniques bâtimentaires sur l'ensemble de l'établissement hospitalier dans le respect des normes réglementaires qui régissent les activités médicales.

[Revenir en haut de page](#)

QA6 – Q1 – Le cas des bâtiments en location et des copropriétés - Assujettissement Locataire/propriétaire

Un locataire d'un local tertiaire de 130m² dans un bâtiment de 2000 m² de tertiaire est-il assujetti ou est-ce uniquement le propriétaire qui est assujetti ?

Tout locataire occupant un local d'activité tertiaire dans un bâtiment, exclusivement tertiaire ou à usage mixte, dont la surface de plancher cumulée de l'ensemble des activités tertiaires est supérieure ou égale à 1000 m², est également assujetti quelle que soit la surface qu'il loue. Il doit mettre en œuvre des actions d'amélioration de l'efficacité énergétique pour atteindre l'un des deux objectifs prévus au I de l'article L. 174-1 du code de la construction et de l'habitation (objectif exprimé en valeur relative ou objectif exprimé en valeur absolue) pour le local dont il a l'exploitation (Voir [QA1](#)).

Le propriétaire est également assujetti au regard de la performance énergétique du bâtiment ou du local qu'il loue et des équipements dont il assure l'exploitation.

Les obligations d'actions de réduction des consommations d'énergies concernent autant les propriétaires que les preneurs à bail des bâtiments ou parties de bâtiment assujettis.

Dans ce contexte, les copropriétés ainsi que les associations de copropriétés peuvent potentiellement être concernées (Voir [QA2](#)).

[Revenir en haut de page](#)

Dans le cas de copropriétés, le sujet des obligations d'actions de réductions des consommations d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire doit-il être inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale ?

Les (co)propriétaires et les exploitants de locaux d'activités tertiaires au sein d'un bâtiment, de parties de bâtiments, ou ensemble de bâtiments sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1000 m² sont assujettis.

La performance énergétique du bâtiment, les équipements techniques et les dispositifs de gestion et de contrôle de ces équipements dont l'exploitation incombe à la copropriété, participe à l'atteinte des objectifs. A ce titre, le Syndicat de copropriété est concerné par ce dispositif. Il convient donc que ce sujet soit inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale (Voir [QA2](#)).

Parfois, dans le cas de multiples copropriétés, certains équipements sont partagés entre les différentes copropriétés (parc de stationnement, chaufferie, etc...) et des associations de copropriétés (ASL, AFUL) peuvent également être concernées.

D'un point de vue opérationnel :

- Le Syndic (mandataire du syndicat des copropriétaires) pourra renseigner sur la plateforme OPERAT les données bâtimentaires (adresse, référence de chacun des points de livraison des réseaux de distribution d'énergie, etc...). En ce qui concerne la transmission des données de consommations d'énergie des communs ou des équipements énergétiques partagés, plusieurs solutions sont envisageables (Voir [DC3](#)) ;
- Chaque exploitant (propriétaire occupant et/ou preneur à bail) de locaux tertiaires déclare sur la plateforme OPERAT : la structure juridique exploitant le local tertiaire (lot), ainsi que les consommations énergétiques du local qu'il exploite.

Dans ce contexte, il est primordial qu'un dialogue s'établisse entre les propriétaires, les preneurs à bail et le Syndic. Si le preneur à bail, exploitant d'un local tertiaire, n'est pas invité à l'assemblée générale, le propriétaire et le Syndic doivent apporter à ce dernier toutes les justifications relatives aux appels de charges. Ainsi, conformément aux dispositions prévues à l'article R. 174-28 du code de la construction et de l'habitation, le propriétaire doit communiquer à son locataire les consommations annuelles énergétiques réelles de l'ensemble des équipements et des systèmes dont le propriétaire ou la copropriété assure l'exploitation (répartition au tantième - Voir [DC3](#)).

[Revenir en haut de page](#)

Dans le cas d'une copropriété, la réalisation d'étude énergétique doit-elle être mise à l'ordre du jour de l'assemblée générale (qu'il y ait un chauffage / refroidissement collectif ou pas) ?

L'établissement d'un dossier technique comprenant des études énergétiques n'est pas obligatoire dans le cadre de cette réglementation. Seuls les assujettis qui souhaiteraient moduler leurs objectifs en raison de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, ou encore en raison des coûts manifestement disproportionnés des actions nécessaires par rapport aux avantages attendus, doivent réaliser un dossier technique.

D'un point de vue opérationnel, un Maître d'Ouvrage (propriétaire ou copropriété) pourra s'appuyer sur le « Guide d'accompagnement » et sur les fiches retours d'expériences qui seront mises en ligne au fur et à mesure de leur production pour établir un projet de plan d'actions.

- Identifier ce qui peut être réalisé sur chacun des leviers d'actions :
 - La performance énergétique de bâtiments ;
 - L'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements ;
 - Les modalités d'exploitation des équipements ;
 - L'adaptation des locaux à un usage économe en énergie ;
 - Le comportement des occupants.
- Identifier le rôle de chacun entre propriétaire et locataire sur chacune de ces actions et fixer des échéances prévisionnelles de réalisation (en fonction des opportunités opérationnelles).
- Faire un point sur les contrats d'exploitation des équipements.
- Procéder éventuellement à un diagnostic (situation de référence) et évaluer les éventuelles contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales.
- Procéder le cas échéant à une étude énergétique (simulation thermique dynamique).

Ces éléments pourront être utilisés pour élaborer un dossier technique de modulation des objectifs (Cf. articles 6 à 11 de l'arrêté du 10 avril 2020).

L'atteinte des objectifs est une obligation, les moyens à mettre en œuvre relève de la responsabilité des assujettis (propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail).

Il est de toute façon nécessaire de clarifier le cadre de répartition des actions entre propriétaire et locataire. Dans le cas de copropriété, le Syndic a un devoir de conseil et doit, à ce titre, proposer de traiter ces sujets en assemblée générale.

[Revenir en haut de page](#)

QA6 – Q4 – Le cas des bâtiments en location et des copropriétés - Copropriétés avec plusieurs bâtiments

Quelles copropriétés sont concernées ? Exemple : Une copropriété tertiaire de la fin des années 80 qui est composée de 10 bâtiments (en tout 12 000 m²) mais certains bâtiments font moins de 1000 m². Les propriétaires et locataires concernés sont-ils tous ceux de la copropriété ou seulement ceux des bâtiments de plus de 1000 m² ?

S'agissant d'une copropriété tertiaire sur une même unité foncière ou un même site (Voir [A1](#) – Précision sur les sites), il convient tout d'abord de vérifier s'il s'agit d'une seule et même entité en terme d'exploitation (village d'entreprises à titre d'exemple). Dans ce contexte, l'ensemble des bâtiments de la copropriété tertiaire, quelle que soit la surface de chacun de ces bâtiments, est concerné. Par voie de conséquence, l'ensemble des copropriétaires et des preneurs à bail de locaux tertiaire dans cette copropriété sont assujettis.

Même si les bâtiments tertiaires concernés partagent en commun un point de livraison d'un réseau de distribution d'énergie ou un équipement commun, ce facteur ne constitue pas un critère d'assujettissement (Voir [A1](#) – Précision sur la notion de site et d'unité foncière).

Dans la mesure où chaque bâtiment dispose de point de livraison indépendant, il convient également de prendre en considération la notion d'unité foncière s'il s'agit d'une seule et même entité en terme d'exploitation. Dès lors, que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1000 m², les bâtiments concernés, quelle que soit la surface de chacun de ces bâtiments, sont assujettis.

[Revenir en haut de page](#)

QA7 – Le changement de propriétaire ou de locataire : obligations

Dans le cas d'un actif immobilier tertiaire qui va très probablement changer de propriétaire ainsi que d'activité sous 10 ans, quelles sont les obligations ? Cet actif immobilier est-il tout de même soumis à la déclaration des consommations d'énergie sur OPERAT jusqu'à son changement d'activité ?

Oui, tout patrimoine (ou partie de patrimoine) immobilier tertiaire, dès lors qu'il répond aux conditions d'assujettissement (Cf. II de l'article R. 174-22 du code de la construction et de l'habitation – Voir [A1](#)) est soumis aux obligations de déclaration de ses consommations d'énergie sur OPERAT.

En ce qui concerne la potentialité de vente, il convient de rappeler qu'il est prévu une **disposition d'évaluation du respect des obligations en cas de vente ou de location** (Cf. II de l'article L. 174-1 du code de la construction et de l'habitation) qui est annexée à titre d'information à l'acte de transaction immobilière. Comme cela est prévu au dernier alinéa de l'article R. 174-31 du code de la construction et de l'habitation, cette évaluation est réalisée sur la base de la dernière attestation numérique annuelle. Cette information pourra utilement être complétée par le cadre de plan d'actions qui identifie le cadre de répartition des actions entre propriétaire et preneur à bail (Voir [AF2](#)).

En cas de changement d'activité, il existe deux possibilités :

- S'il s'agit d'une nouvelle activité tertiaire, cette nouvelle activité demeure assujettie au dispositif et les nouveaux objectifs sont déterminés suivant les dispositions prévues à l'article R. 174-24 du code de la construction et de l'habitation.
- Dans le cas où une activité tertiaire au sein d'un bâtiment, une partie de bâtiment ou d'ensemble de bâtiment cesse, et qu'il y a un changement de destination, le ou les locaux concernés ne sont plus assujettis aux obligations puisqu'il n'y a plus d'activités tertiaires. Cependant, comme cela est précisé au dernier alinéa de l'article R. 174-27 code de la construction et de l'habitation, la consommation énergétique de référence est conservée sur la plateforme numérique OPERAT jusqu'à la reprise éventuelle d'une activité tertiaire.

[Revenir en haut de page](#)

QA8 – Le changement de propriétaire ou de locataire : liens successifs

Quel(s) lien(s) entretiendront les locataires successifs d'un même local ?

Il n'y a aucun lien entre locataires successifs, en dehors de la reprise de la consommation énergétique de référence initiale pour déterminer l'objectif en valeur relative assignée à chacun des exploitants du local tertiaire. Pour rappel, les dispositions prévues sur ce sujet sont précisées au 1° de l'article R. 174-24 du CCH.

C'est le propriétaire ou le vendeur qui doit assurer un lien entre chaque locataire ou acheteur en annexant au contrat de bail ou à la promesse ou compromis de vente l'évaluation du respect des obligations des économies d'énergie sur la base de l'attestation annuelle de l'exploitant précédent (Cf. II de l'article L. 174-1 du code de la construction et de l'habitation) qui pourra utilement être complétée par le cadre de répartition des actions entre propriétaire et preneur à bail.

- Cessation d'activité - obligation de remontée de données : Propriétaire occupant ou locataire (Exploitant)

En cas de cessation d'activité, l'exploitant de l'entité fonctionnelle tertiaire assujettie déclare sur la plateforme OPERAT les données de consommations énergétiques jusqu'à la date de la cessation de son activité. La plateforme numérique établit la consommation énergétique annuelle au prorata temporis. Cependant il n'y aura pas d'établissement d'attestation annuelle, pour l'année correspondante.

Rappels de quelques principes fondateurs d'Éco Énergie Tertiaire :

L'exercice annuel ne repose pas uniquement sur une année calendaire à savoir du 01/01 au 31/12. De nombreux acteurs qui établissent des rapports Responsabilité Sociétale des Entreprises, ont demandés depuis la genèse de la concertation sur le décret Tertiaire à ce que la remontée de données de consommation annuelle puisse s'établir sur la même période de référence que celle de leur rapport. C'est pour cette raison que les dispositions prévues au 4° l'article R. 174-27 du CCH restent générique quant à la période et que l'échéance de remontée des données de consommations énergétiques annuelles est prévue au 30 septembre (Voir [DC5 - Q2](#)).

Le même principe général est appliqué à la consommation de référence qui correspond à une année pleine d'exploitation. Il n'a jamais été écrit qu'il s'agissait "d'une consommation annuelle calendaire" ni "d'une consommation de référence qui correspond à une année pleine d'exploitation calendaire".

Ces principes sont rappelés clairement dans la table 3 (Situation de référence) et la table 4 (Consommations énergétiques annuelles) de l'annexe VI de l'arrêté qui rappelle le renseignement du mois de début de la plage de 12 mois consécutifs.

Comme précisé précédemment, il n'y a pas nécessairement de repreneur immédiatement, parfois il se passe plusieurs mois et plus rarement des années (mais cela arrive) entre le départ d'un locataire et l'arrivée d'un nouveau (fréquent en commerces).

Enfin pour des raisons juridiques et de bon sens il n'est pas envisageable de reporter l'obligation sur le seul repreneur (si tant est qu'il y en ait un) qui serait présent au 31/12, pour les raisons suivantes :

- Le repreneur ne peut être responsable des résultats de l'exploitation de son prédécesseur (raison juridique),
- Le repreneur peut ne pas avoir la même activité que le prédécesseur, et s'il a la même activité il n'a pas nécessairement les mêmes indicateurs d'intensité d'usage ...de plus, cela générerait des traitements particuliers au niveau de l'attestation annuelle.

- Changement de propriétaire bailleur (vente ou succession)

En cas de changement de propriétaire bailleur, cela n'a aucune incidence au niveau de l'entité fonctionnelle dont l'exploitation se poursuit.

L'exploitant de l'entité fonctionnelle déclarera le changement de propriétaire dans le cadre de la remontée des données annuelles. A défaut, si le propriétaire précédent détient un compte OPERAT, le changement de propriétaire pourra être déclaré par le nouveau propriétaire.

Dans le cadre de la mutation immobilière, le(s) nouveau(x) propriétaire(s) est(sont) informé(s) des obligations relatives au dispositif d'Éco Énergie Tertiaire. A ce titre, conformément aux dispositions du II de l'article L.174-1 du code de la construction et de l'habitation l'évaluation du respect de l'obligation (attestation annuelle de ou des entités fonctionnelles assujettis) est annexée, à titre d'information à la promesse ou au compromis de vente et, à défaut, à l'acte authentique de vente ou de la succession.

- Nouveau bail (changement de locataire)

Le nouveau locataire, s'il mène une activité tertiaire, son propriétaire devra l'informer de ses obligations au regard d'Éco Énergie Tertiaire et lui avoir transmis la dernière attestation annuelle ainsi que l'identifiant unique bâtementaire de l'entité fonctionnelle afin que son locataire puisse se déclarer sur OPERAT et récupérer, le cas échéant, la consommation de référence du local tertiaire correspondant.

[Revenir en haut de page](#)

QA9 – Les responsabilités respectives entre propriétaire-bailleur et preneur à bail

Quelles sont les responsabilités respectives entre les propriétaires et les preneurs à bail ?

Chacun est responsable de la déclaration des consommations énergétiques suivants les modalités présentées dans la FAQ **DC3** relative à la transmission des données de consommations dans le cas de la multi-occupation.

Le propriétaire a un devoir d'information auprès de son preneur à bail au regard de :

- L'assujettissement aux obligations en fonction de la connaissance qu'il détient en tant que propriétaire unique ou via le conseil syndical et son syndic en cas de copropriété, dans le contrat de bail ou par voie d'avenant à celui-ci ou tout autre moyen lui permettant de justifier cette information auprès de son preneur à bail ;
- L'information prévue aux trois derniers alinéas du II de l'article L. 174-1 du code de la construction et de l'habitation relative à l'évaluation du respect de l'obligation en cas de transaction immobilière.

Sur ce dernier point, dans le cas de changement de preneur à bail, il n'existe aucun lien entre l'ancien et le nouveau preneur à bail. Les nouveaux objectifs pris en considération sont définis suivant les dispositions prévues à l'article R. 174-24 du code de la construction et de l'habitation.

[Revenir en haut de page](#)

QA10 – Incidences de l'assujettissement d'une entité fonctionnelle assujettie au dispositif Éco Énergie Tertiaire qui s'étend sur plusieurs bâtiments (Cf. A24)

Quels sont les incidences de l'assujettissement d'une entité fonctionnelle qui s'étend sur plusieurs bâtiments au regard de chacun de ces bâtiments ?

Le(s) bâtiment(s) dans lesquels l'entité fonctionnelle s'étend et pour lequel (lesquels) le cumul des surfaces d'activités tertiaires est supérieur à 1000 m² sont assujettis. Dès lors, les exploitants des locaux tertiaires (propriétaires occupants et preneurs à bail) et les propriétaires, au sens

large du termes (propriétaire, syndicat de copropriété, voire association de copropriétés) sont assujettis et responsables de l'atteinte des objectifs en fonction de leur responsabilité respective.

Par contre, si l'un des bâtiments sur lequel l'entité fonctionnelle s'étend présente un cumul des surfaces d'activités tertiaires hébergées inférieur à 1000 m², les autres activités tertiaires ne sont pas assujetties. Les quelques mètres carrés de l'entité fonctionnelle présente dans ce bâtiment sont intégrés au niveau de l'assujettissement (Voir [A21](#)). Le propriétaire de cette partie de l'entité fonctionnelle n'est pas assujetti et il en sera tenu compte dans l'évaluation du respect des obligations en cas de non atteinte d'un des objectifs.

Les propriétaires des bâtiments assujettis sont identifiés sur OPERAT. Une information doit être fournie au niveau de l'identification du propriétaire non-assujetti en cas de transaction immobilière (vente ou renouvellement de bail).

[Revenir en haut de page](#)

3 - Détermination des Objectifs

O1 – Q1 – Objectif exprimé en valeur relative *Crelat* : Principe

Comment est établi l'objectif en valeur relative ?

Le niveau de consommation exprimé en valeur relative est déterminé à partir de la consommation énergétique de référence noté *Créf*, suivant les dispositions prévues à l'article 3 de l'arrêté du 10 avril 2020.

Cette consommation de référence est laissée au libre choix de l'assujetti (Voir FAQ [DC5](#) – Consommation de référence – Année de référence). Elle ne peut être antérieure à 2010 et cette donnée de consommation est intangible.

En théorie, selon la réglementation, les factures d'électricité, de gaz et d'eau doivent être conservées pendant 5 ans (normalement les consommations 2015 peuvent être recherchées en interne ou demandées aux gestionnaires de réseaux de distribution (GRD qui possèdent les compteurs : Enedis pour l'électricité, GRDF pour le gaz, etc.). Les données des 3 dernières années sont plus facilement accessibles auprès des GRD.

Conformément aux dispositions prévues à l'article 3 de l'arrêté du 10 avril 2020, le niveau de consommation d'énergie finale exprimé en valeur relative par rapport à la consommation énergétique de référence, est exprimé en kWh/an/m² d'énergie finale et noté *Crelat*.

Il s'établit respectivement pour chacune des échéances décennales de la façon suivante :

- Pour l'échéance 2030 $Crelat\ 2030 = (1 - 0,4) \times Créf$
- Pour l'échéance 2040 $Crelat\ 2040 = (1 - 0,5) \times Créf$
- Pour l'échéance 2050 $Crelat\ 2050 = (1 - 0,6) \times Créf$

En cas de changement de nature d'une activité tertiaire dans un bâtiment, une partie de bâtiment ou un ensemble de bâtiments assujettis le niveau de consommation de référence initial est conservé. Les objectifs à prendre en considération sont adaptés à la nouvelle typologie d'activité suivant les dispositions prévues à l'article R131-39-1 du code de la construction et de l'habitation.

Pour comprendre les évolutions des consommations énergétiques au cours du temps, il est conseillé (ce n'est pas obligatoire) de caractériser les indicateurs d'intensité d'usage de la

consommation énergétique de référence notamment lorsque l'assujetti s'oriente vers l'objectif exprimé en valeur relative et qu'il y a des évolutions du volume d'activité (voir [MO2](#) – Modulation des objectifs en fonction du volume d'activité).

[Revenir en haut de page](#)

O1 – Q2 – Objectif exprimé en valeur relative Crelat : cas de l'entrée en « cours de route »

Pour les bâtiments anciens, il est possible qu'un primo-assujetti arrive en "cours de route" et, selon la performance énergétique du bâtiment, il lui sera peut-être difficile d'atteindre l'objectif en valeur relative Crelat sur une durée très courte (très inférieure à 10 ans) de réduction des consommations d'énergie (de moins 40% sur la première décennie) par rapport à une consommation d'énergie de référence s'appuyant sur la première année pleine d'exploitation. Quelle est la démarche à suivre ?

C'est pour cette raison qu'à ce jour il est possible de s'appuyer sur la modulation de l'objectif pour contrainte technique mais dont le cadre peut se révéler assez lourd. En effet le cadre général consiste à réaliser un dossier technique, et le processus de modulation des objectifs consiste à justifier la modulation de l'objectif en valeur absolue Cabs (valeur cible commune à chaque catégorie d'activité) puis de procéder à la modulation de l'objectif en valeur relative Crelat proportionnellement à la modulation effectuée sur le Cabs (Cf. 3° de l'article 10).

Cependant, il conviendrait de distinguer les deux situations suivantes :

1. L'assujetti débute son activité et n'a pas d'autre possibilité que de s'appuyer sur sa première année pleine d'exploitation** (Cf. 2ème alinéa de l'article 3 de l'arrêté du 10 avril 2020) – Cas juridique avéré : début d'une exploitation concomitante à l'assujettissement.
2. L'assujetti menait une activité tertiaire depuis plusieurs années mais il n'était pas concerné jusqu'alors par le seuil d'assujettissement – Contexte d'une exploitation antérieure à l'assujettissement.

*** Pour le cas 1, il convient de rappeler qu'il s'agit de primo-assujetti. Ainsi, s'il existait une activité tertiaire assujettie précédemment à cette nouvelle exploitation, la consommation de référence prise en considération correspond à celle du primo-assujetti (Cf. 1° de l'article R. 174-24 du code de la construction et de l'habitation.*

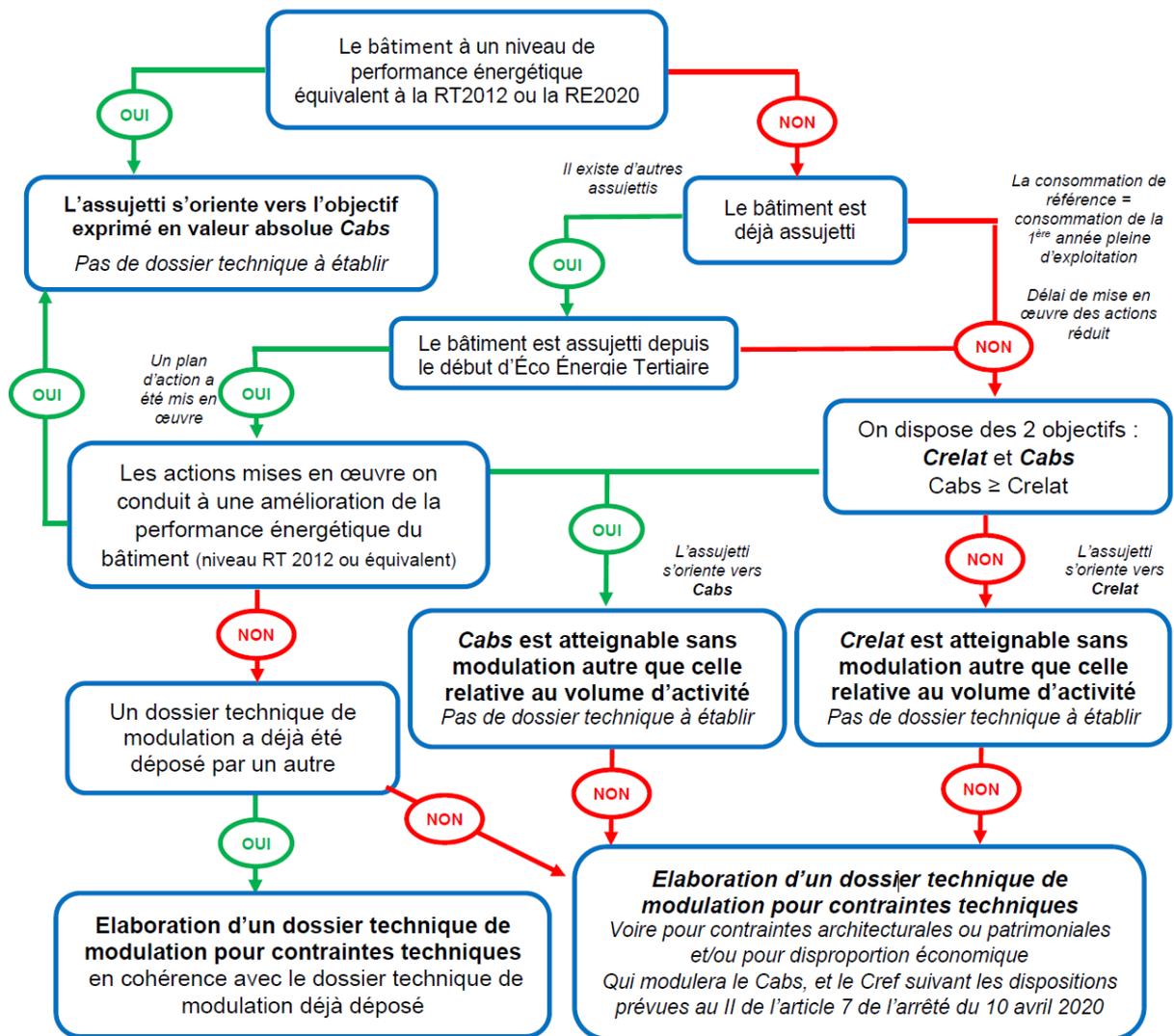
D'un point de vue juridique, il est difficile de faire un distinguo d'assujettissement entre les deux configurations d'assujettis et de fixer des règles différenciées.

En ce qui concerne le second cas, il est suggéré de :

- Rentrer dans le dispositif dès que possible en tant que volontaire et en déclarant sur la plateforme OPERAT (Voir [A1](#) et Conseil – [DC7](#) et précisément [Q4](#)), ce qui permet de bénéficier de la notation Éco Énergie Tertiaire ;
- Ou d'appliquer les principes du dispositif Éco Énergie Tertiaire, sans déclarer sur la plateforme OPERAT, ce qui permet de réduire les charges d'exploitation ;

Quelle démarche entreprendre ?

Il convient d'analyser la situation en suivant le logigramme ci-après :



Dans le dossier de modulation pour contraintes techniques, une argumentation pourra être apportée sur le délai de mise en œuvre des actions qui peut être particulièrement contraignant.

Néanmoins, un contrôle de cohérence sera effectué sur la plateforme OPERAT afin de vérifier que l'objectif en valeur relative Crelat n'est pas inférieur à l'application d'une régression linéaire en fonction du nombre d'années "disponibles", à savoir :

- Entrée dans le dispositif en 2021 Crelat > -36 %
- Entrée dans le dispositif en 2022 Crelat > -32 %
- Entrée dans le dispositif en 2023 Crelat > -28 %
- Entrée dans le dispositif en 2024 Crelat > -24%
- Entrée dans le dispositif en 2025 Crelat > -20 %
- Entrée dans le dispositif en 2026 Crelat > -16%
- Entrée dans le dispositif en 2027 Crelat > -12 %
- Entrée dans le dispositif en 2028 Crelat > -8 %
- Entrée dans le dispositif en 2029 Crelat > -4 %

A titre d'exemple, sur la base d'une hypothèse d'entrée dans l'assujettissement en 2025 :

- Cas 1 - Exploitant peu rigoureux : celui-ci pourra atteindre facilement l'objectif Crelat en menant des actions d'exploitation rigoureuse et en intégrant de la gestion active.

- Cas 2 - Exploitant rigoureux : Il va aménager de façon raisonnée et mettre en place des équipements de proces performant. Il pourra atteindre l'objectif en valeur absolue Cabs s'il est dans un bâtiment présentant une bonne performance énergétique.

Si l'exploitant de l'activité tertiaire se trouve dans un bâtiment de faible performance énergétique, cela pourra se révéler plus délicat.

- Cas 2a : Cabs > Crelat (-20%) : L'assujetti s'oriente vers le **Cabs** et il n'aura d'autre alternative que de travailler sur l'enveloppe et les systèmes techniques bâtimentaires (Cf. relation avec le propriétaire). Néanmoins, il pourra difficilement atteindre Cabs car il a une gestion rigoureuse et des équipements de proces performants. La solution sera la modulation pour contrainte technique (délai) et peut-être disproportion économique.
- Cas 2b : Crelat (-20%) > Cabs : L'assujetti s'oriente vers le **Crelet** et, de la même manière que dans le cas 2a, il n'aura d'autre alternative que de travailler sur l'enveloppe et les systèmes techniques bâtimentaires...donc même démarche à ceci près qu'il devra établir un dossier de modulation pour s'orienter vers un **Cabs modulé** avec un propriétaire qui s'engage dans la démarche. Si le propriétaire ne s'engage pas dans la démarche l'assujetti ne pourra pas atteindre l'objectif mais il aura tout mis en place de son côté et seule la responsabilité du propriétaire pourra être engagée (Cf. procédure de sanction visée à l'article R. 185-2).

Pour résumer, dans les cas d'école présentés ci-dessus, le cadre du dispositif Éco Énergie Tertiaire peut se révéler plus contraignant pour les « bons élèves » s'ils intègrent un bâtiment peu performant, car ils devront se justifier même s'ils ont tous les éléments par devers eux. Il s'agit de cas d'école. Le dispositif Éco Énergie Tertiaire a modifié les rapports de force sur le marché immobilier en prenant en considération la valeur verte des locaux. Les exploitants devront veiller à privilégier les bâtiments performants ou alors ils devront intégrer qu'ils auront certainement à justifier leurs résultats s'ils intègrent un bâtiment de moindre performance énergétique.

[Revenir en haut de page](#)

O2 – Q1 – Objectif exprimé en valeur absolue Cabs : Principe

Comment est établi l'objectif en valeur absolue ?

Comme cela est précisé au 2° du I de l'article L. 174-1 du code de la construction et de l'habitation, l'objectif exprimé en en valeur absolue est fixé en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie".

Le 2° de l'article R. 174-23 du code de la construction et de l'habitation précise que les niveaux de consommation exprimés en valeur absolue sont déterminés par un arrêté pour chacune des échéances 2030, 2040 et 2050.

Ainsi, les arrêtés définissant ces valeurs absolues sont pris au début de chaque décennies en prenant notamment en considération :

- la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie d'activités ;
- les évolutions rencontrées au niveau de chacune des catégories d'activités concernées ;
- les meilleures techniques disponibles (MTD) au début de chaque décennie.

Le niveau de consommation d'énergie exprimé en valeur absolue, noté **Cabs**, est déterminé pour chaque catégorie d'activité à partir des valeurs qui seront indiquées dans les arrêtés modificatif dit Arrêté « Valeurs absolues I » et « Valeurs absolues II » qui viendront compléter

les dispositions prévues à l'article 4 de l'arrêté du 10 avril 2020. Comme cela est indiqué au dernier alinéa de l'article 4, « *Dans le cas où plusieurs typologies d'activités sont hébergées au sein d'une même entité fonctionnelle, le niveau de consommation d'énergie finale constituant l'objectif visé au 2° du I de l'article R. 174-23 du code de la construction et de l'habitation, est établi au prorata surfacique des niveaux des différents types d'activités qui sont exercés au sein de cette entité fonctionnelle.* »

Les niveaux de consommation exprimés en valeur absolue sont déterminés par un arrêté pour chacune des échéances 2030, 2040 et 2050. Ces arrêtés prennent notamment en considération les meilleures techniques disponibles au début de chaque décennie.

Les composantes CVC et USE

L'objectif en valeur absolue **Cabs** est égale à la somme de deux composantes (de façon générale) :

- Une composante de consommation énergétique relative à l'ambiance thermique générale et à la ventilation des locaux, notée **CVC** définie pour chaque catégorie d'activité en fonction de la zone climatique et l'altitude ;
- Une composante de la consommation énergétique relative aux usages spécifiques énergétiques propres à l'activité ainsi qu'aux autres usages immobiliers tels que la production d'eau chaude sanitaire et d'éclairage, notée **USE**, définie pour une intensité d'usage étalon. Cette composante **USE** intègre, le cas échéant l'influence des modalités d'occupation des locaux sur la composante **CVC**.

Pour certaines catégories d'activités la valeur absolue ne comprend que la composante **USE**, il s'agit notamment de la logistique de froid, du stationnement.

Il n'est nullement demandé de mettre en place des sous-comptages pour déterminer les consommations qui relèvent des composantes CVC et USE. La composante USE permet la modulation des consommations énergétiques correspondantes afin de déterminer un objectif **Cabs** adapté à la configuration particulière de l'entité fonctionnelle considérée.

Néanmoins, les assujettis qui seront également concernés par le Décret n° 2020-887 du 20 juillet 2020 relatif au système d'automatisation et de contrôle des bâtiments non résidentiels et à la régulation automatique de la chaleur, pourront recueillir des informations sur les consommations énergétiques des systèmes raccordés au système de gestion active.

La définition d'un niveau de consommation d'énergie exprimé en valeur absolue pour chaque catégorie d'activité tertiaire constitue « une première ». Dans ce contexte, il est prévu que les données de consommations d'énergie finale et le renseignement des indicateurs d'intensité d'usages recueillies sur la plateforme OPERAT pour les années 2020 à 2023 seront capitalisées et feront l'objet d'une analyse détaillée par typologie d'activité. Cette analyse fera l'objet d'une restitution sur la plateforme OPERAT (Cf. V de l'article 13 de l'arrêté du 10 avril 2020).

Il est par ailleurs prévu des modalités d'intégration de nouvelles activités tertiaires non recensées (Cf. article 15 de l'arrêté du 10 avril 2020).

L'utilisation de ces deux composantes

La composante CVC, relative à l'ambiance thermique général, permet notamment de prendre en considération l'influence de la zone climatique et de l'altitude sur les consommations énergétiques relatives au chauffage et au refroidissement des locaux. L'ajustement des

consommations de chauffage et de refroidissement des locaux en fonction des variations climatiques pourra s'appuyer sur la déclinaison de la valeur CVC par zone climatique et l'altitude lorsque ces consommations n'auront pas fait l'objet de sous comptage (modification qui seront apportées à l'article 5 de l'arrêté).

La composante USE relative aux usages énergétiques propres à l'activité s'appuie sur des indicateurs d'intensité d'usage temporels et surfaciques qui permettent la modulation de l'objectif exprimé en valeur absolue en fonction du volume d'activité (Cf. article 10 de l'arrêté – Voir O2-Q2). La modulation de l'objectif exprimé en valeur absolue en fonction du volume, conduit automatiquement à la modulation de l'objectif exprimé en valeur relative.

Exemple sur la catégorie bureaux

A titre d'exemple, sur la base d'un exemple en Gironde (catégorie "Bureaux - Services Publics")

La Gironde est en zones géographique H2c - altitude < 400 m. Selon les dispositions prévues en Annexe II de l'arrêté du 10 avril 2020 modifié par l'arrêté du 24 novembre 2020, les valeurs absolues "étalons" sont donc respectivement :

- Bureaux Standards (cloisonnés - attribués) de **106 kWh/m²/an** avec 56 kWh/m²/an pour la composante CVC et **50 kWh/m²/an** pour la composante USE sur la base des indicateurs étalons suivants :
 - Densité temporelle étalon (Nbr heures ouvrées) : 3120 h
 - Surface poste (SUB) étalon : 18 m²
 - Taux d'occupation étalon : 70 %
- Open Space (non cloisonné - attribué) de **116 kWh/m²/an** avec 56 kWh/m²/an pour la composante CVC et **60 kWh/m²/an** pour la composante USE sur la base des indicateurs étalons suivants :
 - Densité temporelle étalon (Nbr heures ouvrées) : 3120 h
 - Surface poste (SUB) étalon : 15 m²
 - Taux d'occupation étalon : 70 %
- Flex Office (non cloisonné - non attribué) de **126 kWh/m²/an** avec 56 kWh/m²/an pour la composante CVC et **70 kWh/m²/an** pour la composante USE sur la base des indicateurs étalons suivants :
 - Densité temporelle étalon (Nbr heures ouvrées) : 3120 h
 - Surface poste (SUB) étalon : 15 m²
 - Taux d'occupation étalon : 85 %

Selon la situation réelle de chaque entité fonctionnelle assujettie, les objectifs exprimés en valeur absolue peuvent être modulés sur la base des indicateurs d'intensité d'usage propres à chacune de ces entités fonctionnelles, à savoir :

- les nombres d'heures ouvrées ;
- la surface plancher /poste de travail (SUB);
- le taux d'occupation.

Les indicateurs d'intensité d'usage permettent de refléter l'impact des modalités d'occupation des locaux sur les consommations d'énergie. Ainsi l'objectif exprimé en valeur absolue peut évoluer de façon significative notamment s'il y a une densification : les consommations d'usage spécifique (process) augmentent.

Une fois que l'objectif en valeur absolue est modulé, l'objectif en valeur relative est également modulé suivant les dispositions prévues au 3° du I de l'article 10 de l'arrêté du 10 avril 2020.

[Revenir en haut de page](#)

O2 – Q2 – Objectif exprimé en valeur absolue : les indicateurs d'intensité d'usage

A quoi servent les indicateurs d'intensité d'usage et quels sont leurs spécificités ?

Les indicateurs d'intensité d'usage permettent de qualifier la consommation énergétique relative aux usages spécifiques énergétiques (composante USE - Voir [O2-Q1](#)) propres à l'activité concerné sur la base d'indicateurs étalons.

Un objectif adapté à la configuration de chaque entité fonctionnelle assujettie

Ces indicateurs peuvent être modifiés sur la plateforme OPERAT afin de refléter la configuration dans laquelle se trouve l'entité fonctionnelle assujettie. La segmentation en sous-catégories suffisamment détaillée et ces indicateurs d'intensité d'usage permettent ainsi de fixer un objectif en valeur absolue adapté à la configuration spécifique de chaque entité fonctionnelle assujettie.

Une modulation des objectifs en fonction du volume d'activité

Ces indicateurs d'intensité d'usage permettent ainsi de moduler les objectifs tout au long du dispositif en fonction du volume d'activité, afin de refléter l'impact de l'évolution du volume d'activité sur les consommations énergétiques. Dans ce contexte, il convient donc de procéder à leur renseignement lorsqu'il y a des évolutions, tant à la hausse qu'à la baisse.

Deux typologies d'indicateurs d'intensité d'usage

Il existe deux typologies d'indicateurs :

- Les indicateurs d'intensité temporels qui reflètent la(les) durée(s) d'occupation des locaux ;
- Les indicateurs d'intensité surfacique qui reflètent l'impact de la densification de l'activité et des usages spécifiques (process) utilisés.

[Revenir en haut de page](#)

O2 – Q3 – Le taux d'occupation - indicateurs d'intensité d'usage surfacique

Comment calcule-t-on le taux d'occupation ?

A titre d'exemple, le taux d'occupation, dans le secteur d'activité de "bureaux" est tout simplement le rapport entre le nombre de postes occupés et le nombre total de postes (mais ramené sur l'année en termes "présentiel").

Dans le secteur de l'hôtellerie, il s'agira du rapport entre le nombre de chambres occupées (en hôtellerie) et le nombre total de chambres.

Dans le secteur de l'enseignement il s'agira de l'effectif de l'année n par rapport à l'effectif théorique maximum.

Dans le secteur pénitentiaire il s'agira du nombre de détenus pour l'année par rapport à la capacité théorique maximale.

De façon générale, Taux d'occupation = Occupation / Capacité

Les modalités de calcul du taux d'occupation

Le taux d'occupation peut être calculé par jour ou sur une période plus longue. Dans ce deuxième cas, il faut multiplier la capacité construite par le nombre de jours de la période prise en considération. Lorsque le taux d'occupation est pris en considération sur plusieurs mois, c'est le cas pour Eco Energie Tertiaire, il faut prendre le nombre jours exacts par mois pour avoir un indicateur correct : il conviendra donc de mettre en cohérence le taux avec l'indicateur d'intensité temporel (prise en considération des périodes de non exploitation : congés, s'il y a une période de fermeture).

A titre d'exemples :

- Pour un hôtel de 80 chambres, le taux d'occupation au mois de juillet s'il y a eu 1600 nuitées facturées (1 600 chambres de louer dans le mois) sera de $1600 / 2480$ soit 64,52 % ($2\ 480 = 80 \text{ chambres} \times 31 \text{ jours}$)
- Pour un groupe scolaire de 10 classes avec une capacité de 25 élèves par classes : un effectif théorique de 250 élèves. S'il y a 230 élèves pour l'année n le taux d'occupation sera de 92 % ($230/250$). Potentiellement il pourra y avoir du sureffectif (limité : on pourrait aller jusqu'à 27-28 élèves par classe mais pas 50 dans une classe d'une capacité de 25 élèves), ainsi avec 265 élèves, il y aurait un taux d'occupation de 106% (6 % de sureffectif)
- Pour une prison, il en va de même il peut y avoir de la surpopulation.
- Au niveau des activités de bureaux de grosses entités, il y a des indicateurs de présence (pointage, déclaration de télétravail, déclaration d'arrêt, congés) qui permettent d'appréhender le taux d'occupation moyen sur l'année par rapport à l'effectif en place sur l'année (Effectif théorique).

[Revenir en haut de page](#)

O2 – Q4 – La densité énergétique - indicateurs d'intensité d'usage surfacique

Comment établit-t-on sa densité énergétique lorsque cet indicateur d'intensité d'usage est utilisé ?

Pour certaines catégories d'activités ou sous-catégories d'activités les équipements de process utilisés peuvent être variés et il est difficile de s'appuyer sur quelques indicateurs d'intensité d'usage (en nombre restreint) qui permettent de procéder à la modulation des objectifs en fonction du volume d'activité.

C'est pour cette raison, que dans le cadre des travaux de concertation, il a été proposé pour certaines sous-catégories d'activité de s'appuyer sur la densité énergétique. Cette densité énergétique correspond à une quantification des consommations énergétiques des équipements spécifiques utilisés (type d'équipements, nombre, temps d'utilisation) en s'appuyant sur la puissance énergétique des meilleurs matériels (les moins énergivores).

Pour calculer cette densité énergétique, les sous-catégories concernées disposeront d'un outil de calcul adapté à leur activité, au format Excel et qui sera mis à leur disposition sur la plateforme OPERAT.

Quelle est la stratégie à adopter à l'horizon 2050 au niveau de l'orientation entre l'objectif exprimé en valeur absolue et l'objectif exprimé en valeur relative ?

Il convient de rappeler que l'orientation entre l'objectif exprimé en valeur relative et l'objectif exprimé en valeur absolue dépend de la situation dans laquelle se trouve l'entité fonctionnelle assujettie concernée (voir [EC2](#)).

L'objectif exprimé en valeur relative à l'horizon 2050

L'objectif exprimé en valeur relative permet effectivement d'avoir une vision à l'horizon 2050.

Il invite les acteurs qui n'ont pas engagé d'action de réduction de leur consommation d'énergie à s'engager efficacement dans la démarche dans la première décennie en s'appuyant notamment sur une meilleure exploitation de leurs équipements et l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

Ces deux leviers d'actions permettent d'assurer une bonne efficacité énergétique des activités tertiaires à l'horizon 2030, puis de pouvoir optimiser le dimensionnement des systèmes techniques lors de leur renouvellement en s'appuyant et sur des équipements performants (efficace et économe en énergie) afin de pouvoir respecter sur les deux décennies suivantes les objectifs attendus (soit -16,67 % entre 2030 et 2040 puis -20 % entre 2040 et 2050).

L'objectif exprimé en valeur absolue à l'horizon 2050

L'objectif exprimé en valeur absolue est déterminé au début de chaque décennie sur la base des évolutions rencontrées tant au niveau de l'activité que des meilleures techniques disponibles. Il n'y a pas aujourd'hui de détermination des objectifs exprimés en valeur absolue pour 2040 et 2050 : ils seront fixés respectivement avant le début des décennies : 2030 (décennie 2031-2040) et 2040 (décennie 2041-2050).

L'objectif exprimé en valeur absolue est destiné plutôt aux assujettis qui ont déjà entrepris des actions de réduction de leur consommation énergétique ou qui mènent leur activité dans un bâtiment présentant une bonne efficacité énergétique (bâtiment nouveau de leur catégorie - bâtiment rénové performant - Voir [EC2](#)).

Il est toujours possible de faire des projections à l'horizon 2050 à l'aide de modèle prédictif, mais il serait hasardeux d'anticiper les évolutions à 20 ans...les hypothèses ou les tendances prises en considération peuvent se révéler erronées (quelles seront les modèles économiques des activités tertiaires dans 30 ans ? Quel sera le climat dans 10, 20 et 30 ans ?). Il est aussi possible de prendre en considération les taux de réduction des consommations d'énergie de l'objectif en valeur relative entre 2030 et 2040 (-16,67 %), puis entre 2040 et 2050 (-20 %), qui peuvent être globalement atteignable mais qui ne reflèteront peut-être pas, pour certaines activités, la réalité qui se présentera à l'aune de chaque début de décennie.

Sur la stratégie à adopter au niveau de l'orientation entre Cabs et Crelat

En terme de stratégie à adopter, il convient de s'engager efficacement dans la première décennie pour tendre à l'horizon 2030 à une bonne performance énergétique en s'appuyant sur l'objectif exprimé en valeur absolue, puis de poursuivre dans les décennies suivantes la démarche de

réduction des consommations d'énergie afin de lutter efficacement dans la lutte contre le changement climatique, en :

- Adoptant un contrôle et une gestion active efficiente des équipements ;
- Installant des équipements performants lors de leur renouvellement ;
- Adaptant les locaux à un usage économe en énergie et en faisant adopter aux occupants un comportement vertueux ;
- Evitant de développer des modèles économiques qui vont à l'encontre de la réduction des consommations d'énergie.

...en un mot **adopter une sobriété énergétique**.

Il est rappelé également que les assujettis disposent des deux objectifs (Crelat et Cabs – Voir EC2) et s'orientent vers l'un ou l'autre selon leur situation...ils peuvent également passer de l'un à l'autre entre chaque décennie.

[Revenir en haut de page](#)

O4 – Le renseignement des sous-catégories – Identification des surfaces assujetties

Le renseignement des sous-catégories est-il facultatif ?

Un assujetti est libre de renseigner la ou les catégorie/sous-catégories de son choix. Il convient de l'inviter à être le plus précis possible, d'une part afin qu'il puisse définir son objectif exprimé en valeur absolue au plus proche de la configuration spécifique de l'entité fonctionnelle considérée et d'autre part, afin d'améliorer le suivi de cette entité fonctionnelle...mais il n'est pas prévu au niveau réglementaire de la contraindre à sélectionner toutes les sous-catégories concernées par l'entité fonctionnelle considérée. Il est rappelé que le dispositif est un outil d'accompagnement dans la transition énergétique et qu'il s'appuie sur un régime déclaratif et dans un cadre de transparence.

La sélection de sous-catégorie et le renseignement de la surface correspondante ne sont pas à considérer comme facultatifs, car si aucune sous-catégorie n'est sélectionnée, l'objectif exprimé en valeur absolue ne pourra être déterminé (il n'y a pas de valeur par défaut au niveau de chaque catégorie...et il n'y en aura pas, car la segmentation en sous-catégorie n'aurait plus de sens).

Cependant, la sélection de sous-catégories non présentes sur l'entité fonctionnelle en vue de bénéficier d'objectif plus facile à atteindre et permettant d'obtenir une meilleure notation Éco Énergie Tertiaire seront considérées comme des fausses déclarations (peines prévues par l'article R441-6 du code pénal). Toutefois, il convient de faire une distinction entre la fausse déclaration et des informations qui ne sont pas précises. Ainsi, en termes de connaissance patrimoniales des entités fonctionnelles assujetties, il convient d'identifier les sous-catégories concernées sur l'entité fonctionnelle (établissement) considérée et de renseigner au mieux les surfaces correspondantes. Les informations en termes de surface peuvent être affinées et corrigées.

Il convient de faire preuve de bon sens et de pragmatisme : il n'y a pas de sous-catégories « Ascenseurs », « Sanitaires », « Circulation », « Tisanerie – lieu de pause » et encore moins « Placard à balais » ou encore « RIA » et « Escaliers ». Ces surfaces sont incorporées au niveau de chaque sous-catégories d'activités dans lesquelles elles sont intégrées.

[Revenir en haut de page](#)

O5 – La « valeur verte » d'un bien immobilier en multi-occupation

Dans le cas de la multi-occupation, comment la « valeur verte » à l'échelle d'un bâtiment est-elle appréciée dans le dispositif Éco Énergie Tertiaire ?

La « valeur verte » d'un bien immobilier correspond à l'augmentation de la valeur engendrée par la meilleure performance énergétique et environnementale d'un bien immobilier par rapport à un autre bien immobilier.

Les grandes sociétés immobilières tertiaires sont attachées à cette valorisation de leurs actifs immobiliers et souhaitent que cet aspect soit pris en considération par Éco Énergie Tertiaire. Cet aspect de la « valeur verte » est particulièrement prégnant dans le cas de la multi-occupation.

Éco Énergie Tertiaire s'appuie sur une approche à l'entité fonctionnelle (établissement – Voir A1) afin de responsabiliser individuellement chacun des exploitants des locaux tertiaires assujettis. Certains acteurs privilégiaient une approche à l'échelle du bâtiment tertiaire « pilotée » par le propriétaire qui aurait « challengé » chacune des entités fonctionnelles tertiaires hébergées dans le bâtiment. Cette approche trouve ses limites lorsque les bâtiments ne sont pas à usage totalement tertiaire (notamment mixité logement-tertiaire).

Performance énergétique n'est pas synonyme d'efficacité énergétique

La « valeur verte » d'un bien immobilier s'apprécie non seulement au niveau de la performance énergétique (qualité intrinsèque du bâtiment), mais aussi au niveau de l'efficacité énergétique (ou efficacité énergétique) qui désigne l'état de fonctionnement d'un système pour lequel la consommation d'énergie est minimisée pour un service rendu identique. Dans ce cadre, les modalités d'exploitation des locaux tertiaires ont une influence sur les résultats obtenus.

Une agrégation des résultats à l'échelle du bâtiment

Chaque entité fonctionnelle disposera sur la plateforme OPERAT d'un Identifiant Unique Bâtimentaire (IUB) qui s'appuie sur des références cadastrales et la dénomination du bâtiment concerné (Cf. Table 2 – Annexe VI de l'arrêté du 10 avril 2020). Cette donnée bâtiminaire permettra ainsi d'agréger les résultats obtenus par toutes les entités fonctionnelles tertiaires assujetties présente dans le bâtiment (même racine de l'IUB). C'est cette agrégation des résultats qui permettra d'affecter une notation « Éco Énergie Tertiaire » indicative à l'échelle du bâtiment.

Dans ce contexte, il convient que les propriétaires ou les copropriétés transmettent à leur propriétaires occupants et preneurs à bail les informations concernant l'IUB, en particulier la désignation de l'immeuble mais aussi parfois l'identification de la parcelle à déclarer lorsque le bâtiment concerné est situé sur plusieurs parcelles (Absence de démarche de réunion de parcelles attenantes – Démarche gratuite auprès des services du cadastre).

Distinction entre agrégation des résultats à l'échelle d'un bâtiment et mutualisation des résultats à l'échelle de tout ou partie d'un patrimoine

Il convient d'être vigilant sur la mutualisation des résultats à l'échelle d'un patrimoine conformément aux dispositions prévues à l'article R.174-31 du code de la construction et de l'habitation (Voir O5), notamment dans le cas des centres commerciaux.

La mutualisation des résultats induit une solidarité entre toutes les structures adhérentes au groupe de structures sur lequel la mutualisation des résultats s'établira.

Au niveau des centres commerciaux, certaines immobilières commerciales pourraient avoir la volonté de mutualiser les résultats de plusieurs centres commerciaux et d'intégrer dans ce périmètre patrimonial toutes les entités fonctionnelles (preneurs à bail) qui se trouvent dans ces centres commerciaux. A l'inverse, des enseignes commerciales pourraient plutôt avoir la volonté de mutualiser leur résultat à l'échelle de leur enseigne. Dans le premier cas, cela nécessite une solidarité entre plusieurs enseignes et un investissement important de la structure représentant le groupe de structures en terme de challenge. Dans le second cas c'est l'enseigne qui challenge chacun des établissements de son groupe. **Il convient donc que ce sujet soit traité en amont de la constitution des groupes de structures : une entité fonctionnelle ne peut pas faire partie de plusieurs groupes de structures.**

[Revenir en haut de page](#)

O6 – Q1 – Mutualisation des résultats à l'échelle de tout ou partie d'un patrimoine : principe

Comment établit-t-on l'objectif à l'échelle de tout ou partie d'un patrimoine ?

L'article R. 174-31 du code de la construction et de l'habitation prévoit que « *Pour la vérification du respect de ces objectifs, les assujettis peuvent mutualiser les résultats à l'échelle de tout ou partie de leur patrimoine soumis à l'obligation mentionnée à l'article L 174-1, dans des conditions prévues par un arrêté des ministres chargés de la construction, de l'énergie et du domaine* ».

Il s'agit donc d'une mutualisation des résultats et non un objectif à part entière à l'échelle de tout ou partie d'un patrimoine.

Il convient d'apprécier la consommation d'énergie totale sur l'ensemble du patrimoine et de permettre de compenser les « moins bons » résultats de certaines entités fonctionnelles qui n'ont pas atteint l'un des objectifs qui leur étaient assignés par les bons ou excellents résultats obtenus par d'autres entités fonctionnelles qui ont atteint l'un des objectifs. Ce principe de réaffectation des résultats est présenté à l'article 14 de l'arrêté du 10 avril 2020.

Pour résumer, les objectifs exprimés en kWh/m²/an peuvent être traduits par une consommation maximale à ne pas dépasser exprimée en kWh/an (surface en m² x objectif en kWh/m²/an) pour chaque entité fonctionnelle assujettie. A l'échelle de tout ou partie d'un patrimoine, cela correspondrait à la consommation maximale totale de l'ensemble des entités fonctionnelles incorporées dans ce patrimoine. Chaque année la personne morale ou physique représentant le groupe de structures mutualisant les résultats à l'échelle du patrimoine pris en considération pourra accéder à ces données agrégées à l'échelle du patrimoine qu'il aura défini (national, régional, départemental...ou échantillon selon son choix). Il pourra donc mesurer l'avancement de ses résultats.

Ainsi, il est possible de mutualiser les objectifs à l'échelle de tout ou partie d'un patrimoine sur différents sites d'une même entreprise (tertiaire, voire industriel), mais il est également possible de mutualiser les objectifs en s'appuyant sur un réseau appartenant à la même enseigne (franchise, etc...).

Le périmètre de mutualisation s'établit sur un groupe de structures (mutualisation des résultats de plusieurs établissements - SIRET) et il doit être porté par une entité juridique (disposant d'un SIREN ou d'un SIRET).

Sur la plateforme OPERAT, le groupe de structures pourra présenter une dénomination qui pourra se distinguer de celle de l'entité juridique porteuse du groupe si celle-ci n'est pas explicite en termes d'identification pour le grand public. En effet c'est la « dénomination

officielle du groupe de structures » (Cf. Table 1B – Annexe VI de l’arrêté du 10 avril 2020) qui sera mentionnée sur les attestations annuelles des établissements qui feront partie de ce « groupe de structures ». Cette dénomination a une importance en termes de communication vers le grand public notamment en ce qui concerne la notation « Éco Énergie Tertiaire » (Voir [PA2](#)).

Le périmètre peut s’établir à différentes échelles géographique (national, régional, départemental ou secteur infra national).

Le groupe de structures peut relever soit d’une holding, soit s’appuyer sur une franchise ou encore tout autre groupe souhaitant mutualiser ses résultats de façon solidaire.

A titre d’exemple dans le cas d’une holding qui présente plusieurs niveaux dans son arborescence, il conviendra de choisir à bon escient le niveau sur lequel la mutualisation s’effectuera.

Pour les franchises, le groupe pourrait s’appuyer soit sur le franchiseur ou comme dans le cas des grandes surfaces alimentaires d’une enseigne X sur une centrale d’achat.

L’établissement de ces périmètres de mutualisation des résultats induit une solidarité entre toutes les structures adhérentes à ce groupe.

Nota Bene :

Il convient de rappeler que l'objectif pris en considération au niveau de chaque entité fonctionnelle pour évaluer le respect des obligations est le premier à atteindre entre l'objectif exprimé en valeur relative et celui exprimé en valeur absolue. Dans ces conditions la consommation maximale à l'échelle d'un patrimoine est un cumul de consommation qui s'appuie de façon hétérogène soit sur une valeur relative, soit sur une valeur absolue selon la situation de chaque entité fonctionnelle.

L'évaluation à l'échelle de tout ou partie du patrimoine avec la notation « Éco Énergie Tertiaire »

S'il est prévu de pouvoir évaluer un patrimoine à l'aide de la notation « Éco Énergie Tertiaire » et de mentionner une indication à l'échelle d'un patrimoine, cette évaluation ne pourra être établie que sur la prise en considération des seuls objectifs exprimés en valeurs absolues pour chaque entité fonctionnelle incorporée dans le dit patrimoine.

Dans ce contexte, le cumul des consommations maximales en kWh/an correspond au produit :

Surface en m^2 x objectif valeur absolue en $kWh/m^2/an$

Et il est déterminé un objectif fictif en valeur absolue du patrimoine qui est égale à :

$$Cabs\ fictif\ patrimoine = \frac{Somme(Surface\ individuelle \times Cabs\ individuelle)}{Surface\ cumulée\ du\ patrimoine}$$

avec :

- **Surface individuelle** : surface de chaque fonctionnelle intégrée dans le patrimoine
- **Cabs individuelle** : valeur absolue de chaque entité fonctionnelle intégrée dans le patrimoine

Mais en l'absence de fondement juridique, il n'y a pas d'objectif à l'échelle d'un patrimoine en tant que tel.

[Revenir en haut de page](#)

O6 – Q2 – Mutualisation des résultats à l'échelle de tout ou partie d'un patrimoine : plusieurs sites

La mutualisation des résultats peut-elle se faire sur plusieurs sites, appartenant à un même industriel, implantés dans différentes communes, voir différents départements ou régions ?

L'article R. 174-31 du code de la construction et de l'habitation prévoit que « Pour la vérification du respect de ces objectifs, les assujettis peuvent mutualiser les résultats à l'échelle de tout ou partie de leur patrimoine soumis à l'obligation mentionnée à l'article L 174-1, dans des conditions prévues par l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire.

Il est donc tout à fait possible de mutualiser les résultats de bâtiments implantés sur différents sites appartenant à un même industriel.

[Revenir en haut de page](#)

O6 – Q3 – Mutualisation des résultats à l'échelle de tout ou partie d'un patrimoine : relation avec l'année de référence

Est-il nécessaire que la consommation énergétique de référence soit identique lorsqu'il y a une mutualisation des résultats à l'échelle d'un patrimoine ?

La mutualisation des résultats à l'échelle d'un patrimoine ne nécessite pas que chaque entité fonctionnelle intégrant le périmètre de mutualisation (groupe de structures) s'appuie sur la même consommation énergétique de référence, pour les raisons suivantes :

- Les entités fonctionnelles ont chacune leur propre consommation énergétique de référence car elles n'ont pas nécessairement la même année en terme de début d'exploitation notamment lorsque la date de mise en service des bâtiments dans lesquelles elles se situent n'est pas la même.
- La mutualisation des résultats à l'échelle du patrimoine s'effectue tout d'abord en évaluant l'atteinte de l'un des deux objectifs (en valeur relative ou en valeur absolue) de façon individuelle et l'agrégation des consommations potentiellement ré-affectables est effectué à l'échelle du périmètre de mutualisation conformément aux dispositions prévues à l'article 14 de l'arrêté du 10 avril 2020.

[Revenir en haut de page](#)

O7 – Le calcul des surfaces assujetties : l'évolution des activités sur une entité fonctionnelle - Mise à jour des objectifs

Comment est pris en compte l'évolution des activités au sein d'une entité fonctionnelle notamment lorsqu'il y a une évolution des surfaces voire l'intégration de nouvelle sous-catégorie ?

Les évolutions des activités sont déclarées, le cas échéant, au moment de chaque déclaration de données annuelles, conformément aux dispositions prévues à l'article R. 174-27 du code de la construction et de l'habitation.

Dans un contexte d'évolution de l'activité les données qui sont renseignées sur la plateforme OPERAT peuvent concerner :

1. La ou les activités tertiaires qui y sont exercées : *sélection éventuelle de nouvelles sous catégories ;*
2. La surface soumise à l'obligation : *augmentation des surfaces et/ou nouvelle ventilation par sous-catégories, avec information sur la date de mise en service de nouvelles surfaces (ajustement en fonction des variations climatiques au prorata-temporis ;*
3. Les consommations annuelles d'énergie par type d'énergie : *déclaration des consommations (un relevé intermédiaire des compteurs à la mise en service de nouvelle surface peut se révéler pertinent), identification de changement de vecteur énergétique le cas échéant ;*
4. L'année de référence : *Pas de modification à l'exception des bâtiments neufs à l'issue de la phase de mise en service ;*
5. Le renseignement des indicateurs d'intensité d'usage relatifs aux activités hébergées : *modulation automatique en fonction du volume d'activité ;*
6. Les modulations prévues au I et u III de l'article R.131-26 : *modulation en raison de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales et/ou en raison de disproportion économique ;*
7. Les consommations d'énergie finale liées à la recharge des véhicules électriques : *consommations énergétique IRVE et nombre de bornes.*

[Revenir en haut de page](#)

4 - Données de consommations

Des collectivités territoriales assujetties pourront-elle confier la transmission de leurs données à l'EPCI – l'établissement public de coopération intercommunale qui les regroupe ou à leur conseiller en énergie partagé ?

Les assujettis peuvent déclarer sur la plateforme OPERAT des comptes secondaires en interne ou de prestataire (Cf. I de l'article 13 de l'arrêté du 10 avril 2020). A ce titre, les collectivités territoriales pourront potentiellement déléguer la remontée de leurs données de consommation à leur EPCI ou à leur conseiller en énergie partagé. Il convient de rappeler d'une part que les assujettis demeurent responsables des données qui sont remontées sur la plateforme OPERAT, et d'autre part que les assujettis ont la faculté d'autoriser l'ADEME à recueillir les données de consommations auprès des gestionnaires de réseaux de distribution (dans le cadre des conventions passés avec Enedis, GRDF...) qui sont propriétaires des compteurs.

[Revenir en haut de page](#)

A quel niveau les données de consommations doivent-elles être transmises ?

Les données de consommations sont renseignées sur la plateforme au niveau de chaque entité fonctionnelle assujettie : bâtiment, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments sur une même unité foncière ou sur un même site (Cf. II de l'article R. 174-22 du code de la construction et de l'habitation – Voir [A1](#)).

Pour les structures disposant d'un outil de suivi des consommations, il sera possible de transmettre les données de consommations pour l'ensemble des bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments assujettis via une interface de programmation applicative, comprenant les données de chaque entité fonctionnelle assujettie. (Voir [EC1](#) – Evaluation et constat de l'atteinte des objectifs d'un Parc Immobilier Tertiaire).

[Revenir en haut de page](#)

Dans le cas de bâtiment en multi-occupation, quelles sont les modalités de transmission des données de consommations d'énergie notamment lorsqu'il n'y a pas de sous-comptage ?
Quelle est la répartition des obligations de déclaration entre les différents occupants, propriétaires, gestionnaires, exploitants ?

Pour répondre à ces questions il convient d'aborder la notion de multi-occupation, l'identification des parties prenantes et enfin les différentes modalités de transmission des données de consommations d'énergie.

Sur la notion de multi-occupation

Le terme « multi-occupation » est effectivement assez générique car il peut recouvrir les situations suivantes :

1. Mono-propriété avec présence de locataires (preneur à bail) ou d'occupant (sans contrat de bail) ;
2. Copropriétés avec propriétaires occupants ;
3. Copropriétés avec propriétaires occupants et/ou locataires (preneurs à bail).

Dans chacune de ces situations, il y a régulièrement des équipements qui sont partagés et qui desservent chacun des locaux tertiaires assujettis : chauffage, production d'eau chaude sanitaire, parfois refroidissement...et il y a également les consommations énergétiques sur les parties communes.

Sur l'identification des différentes parties prenantes

Les parties prenantes dans chacune des configurations évoquées ci-dessus sont :

1. Mono-propriété avec présence de locataires (preneurs à bail) ou d'occupants (sans contrat de bail)

Le propriétaire d'une part qui a en règle générale la charge du bâtiment et de l'exploitation des équipements et systèmes partagés sur l'ensemble du bâtiment, et d'autre part le(s) preneur(s) à bail ou le(s) occupant(s) de locaux tertiaires qui assurent la gestion et l'exploitation des équipements propres au local qu'ils occupent.

Plus généralement et notamment dans le cas d'un immeuble pris à bail par un seul locataire et répondant aux conditions de surface de l'article R. 174-22 du code de la construction et de l'habitation, la répartition des obligations est fixée par le bail.

1. Copropriétés avec propriétaires occupants (Voir [A3](#), [QA1](#), [QA2](#), [QA6](#) et [QA9](#))

Le Syndicat de copropriété d'une part qui a en règle générale la charge du bâtiment et de l'exploitation des équipements et systèmes partagés sur l'ensemble du bâtiment, et d'autre part les propriétaires de locaux tertiaire qui assurent la gestion et l'exploitation des équipements propres au local tertiaire qu'ils occupent respectivement.

Parfois, dans le cas de multiples copropriétés, certains équipements sont partagés entre les différentes copropriétés (parc de stationnement, chaufferie, etc...) et des associations de copropriétés (ASL, AFUL) peuvent également être concernées.

1. Copropriétés avec propriétaires occupants et/ou locataires (preneurs à bail).

Le Syndicat de copropriété d'une part qui a en règle générale la charge du bâtiment et de l'exploitation des équipements et systèmes partagés sur l'ensemble du bâtiment, et d'autre part les propriétaires occupants et les preneurs à bail de locaux tertiaires qui assurent la gestion et l'exploitation des équipements propres au local tertiaire qu'ils occupent respectivement.

Parfois, dans le cas de multiples copropriétés, certains équipements sont partagés entre les différentes copropriétés (parc de stationnement, chaufferie, etc...) et des associations de copropriétés (ASL, AFUL) peuvent également être concernées.

Sur les différentes modalités de transmissions des données de consommations d'énergie

Dans un cadre général, il convient de considérer 4 types de consommations d'énergie au sein des bâtiments en multi-occupation :

1. Les consommations d'énergie liées aux équipements dont l'exploitant du local tertiaire à la gestion et pleinement la maîtrise – Consommations individuelles du local tertiaire ;
2. Les consommations d'énergie liées aux équipements dont l'exploitation est gérée par le propriétaire ou le Syndicat de copropriété et dont le local tertiaire bénéficie **directement**

- au sein du lot (exemples, selon les cas : chauffage, refroidissement, eau chaude sanitaire, traitement de l'air) – Consommations réparties dont le local tertiaire est bénéficiaire ;
3. Les consommations d'énergie liées aux parties communes et équipements immobiliers commun (ascenseurs, éclairage des communs) dont l'exploitation est gérée par le propriétaire ou le Syndicat de copropriété – Consommations des espaces communs ;
 4. Les potentielles consommations d'énergie liées à des espaces annexes (à titre d'exemple : grande salle de réunion, auditorium qui peuvent éventuellement être loués à des « personnes extérieures ») dont l'exploitation est gérée par le propriétaire ou le Syndicat de copropriété – Consommations des espaces annexes,

Dans la majorité des cas le propriétaire ou la copropriété via le Syndicat de copropriété (le cas échéant, via son mandataire en la personne du Syndic) transmet pour chaque « lot » tertiaire (propriétaire ou locataire), selon les configurations visées précédemment, un appel de cotisations (charges) relatif aux consommations énergétiques des équipements et à leur exploitation-maintenance (Consommations réparties dont le local est bénéficiaire, ainsi que les consommations des espaces communs) qui est réparti au tantième de surface du lot concerné.

Ainsi, dans un bâtiment en multi-occupation, si les consommations d'énergies des espaces communs sont réparties pour chaque lot aux tantièmes, pour les consommations d'énergies propres à chacun des lots deux cas peuvent se présenter :

1. une répartition au tantième de surface ;
2. une répartition en fonction des relevés des compteurs s'ils existent.

L'article R. 174-28 du CCH précise « Les propriétaires et les preneurs à bail se communiquent mutuellement les consommations annuelles énergétiques réelles de l'ensemble des équipements et des systèmes dont ils assurent respectivement l'exploitation. »

Dans ce contexte, afin d'apprécier l'efficacité énergétique des locaux tertiaires et de pouvoir les comparer entre eux, au sein d'une même catégorie d'activité, deux cas de figures ont été retenus pour la remontée des données des consommations énergétiques sur la plateforme OPERAT :

Cas 1 (cas général) : Chaque utilisateur (propriétaire, locataire, occupant) de local tertiaire renseigne les consommations propres à son local, les consommations réparties dont il bénéficie au sein de son lot ainsi que les consommations des espaces communs qui sont réparties au tantième (Cf. **a + b + c**)

Le propriétaire (unique) ou le Syndicat de copropriété renseigne, le cas échéant, la plateforme OPERAT pour les consommations d'énergie des espaces annexes dont il assure l'exploitation (Cf. **d**).

Cas 2 (cas particulier) : Chaque utilisateur (propriétaire, locataire, occupant) de local tertiaire renseigne les consommations propres à son local, et les consommations réparties dont il bénéficie au sein de son lot (Cf. **a + b**)

Le propriétaire (unique) ou le Syndicat de copropriété renseigne la plateforme OPERAT pour les consommations d'énergie des espaces communs et des espaces annexes dont il assure l'exploitation (Cf. **c + d**).

Les consommations d'énergies doivent provenir de compteurs (point de livraison) ou de sous comptages. Leur répartition au niveau d'un local tertiaire n'est envisageable que dans le cadre d'une répartition au tantième des surfaces considérées.

Les différents cas sont récapitulés dans le tableau de synthèse ci-après

Remontée des consommations a, b, c et d	Exploitant du local tertiaire	Propriétaire (unique) ou Syndicat de copropriété	Commentaires
Cas 1 - Général	a + b + c	Eventuellement d	Reflète les consommations dont bénéficie directement chacun des lots.
<i>Ex : Multi-occupation dans un bâtiment totalement tertiaire bureaux</i> <i>Multi-occupation dans un bâtiment à usage principal d'habitation</i>	Consommations individuelles du local tertiaire + Consommation réparties + Consommations des espaces communs	Consommation des espaces annexes (exemple un amphithéâtre dans un bâtiment de bureaux)	Seuls les espaces annexes (espaces pouvant être loués à des « personnes extérieures ») restent sous la responsabilité du propriétaire
Cas 2 - Particulier	a + b	Consommations des espaces communs <u>qui constituent une entité fonctionnelle à part entière</u>	Reflète les consommations dont bénéficie directement chacun des lots.
<i>Ex : Multi-occupation dans un Centre commercial</i> <i>(Mail sous la responsabilité du propriétaire)</i>	Consommations individuelles du local tertiaire + Consommations réparties	+ Consommation des espaces annexes qui constituent des espaces fonctionnels à part entière (et <u>qui peuvent éventuellement correspondre à une entité fonctionnelle</u>)	Maintien d'une responsabilité directe du propriétaire ou de la copropriété sur les consommations des communs et des éventuels espaces annexes

Le renseignement des consommations pour chaque type d'énergie comprendra une zone de saisie correspondant aux consommations gérées par l'exploitant du local et une zone de saisie pour les consommations gérées au niveau du bâtiment par le propriétaire (propriétaire unique ou copropriété et son syndic). Cette disposition permet de suivre les évolutions des consommations d'énergie des équipements dont chaque partie assurent respectivement l'exploitation (Cf. article R. 174-28 du CCH).

Concrètement et à titre d'exemples :

- Dans un bâtiment de bureaux en multi-occupation

L'exploitant d'un « lot » renseigne les consommations d'énergie des équipements dont il assure l'exploitation (en règle générale **a**) et, le cas échéant, les consommations d'énergie des équipements dont le propriétaire ou la copropriété assurent l'exploitation et qui lui sont affectées au tantième (en règle générale les consommations réparties et celles des communs – **b + c**). Il sera possible que l'exploitant d'un lot ouvre un compte secondaire sur OPERAT au propriétaire ou à la copropriété afin que ce dernier puisse renseigner les consommations qu'il affecte à l'exploitant du « lot ».

Le propriétaire ou la copropriété ne renseigne que les consommations des espaces annexes dont il (elle) assure l'exploitation (exemple : un amphithéâtre ou un auditorium pouvant être loué à des « extérieurs » - **d**).

- Dans un centre commercial ou une galerie commerciale

L'exploitant d'un « lot » renseigne les consommations d'énergie des équipements dont il assure l'exploitation (en règle générale **a** – consommations individuelles) et les consommations d'énergie des équipements dont le propriétaire ou la copropriété assurent l'exploitation et qui bénéficient directement à son entité fonctionnelle (consommations réparties **b**).

Les espaces communs (zones accessibles au public, zones techniques et zones sécurité – Consommations **c**) gérés par l'exploitant du centre commercial ou de la galerie commerciale constitue une entité fonctionnelle à part entière. Et accessoirement celles des espaces annexes qui constituent des espaces fonctionnels à part entière (dont les consommations énergétiques **d** peuvent éventuellement être affectées à cette autre entité fonctionnelle).

Il sera possible que l'exploitant d'un lot ouvre un compte secondaire sur OPERAT au propriétaire ou la copropriété afin que ce dernier puisse renseigner les consommations qu'il affecte à l'exploitant du « lot » (consommations réparties **b**).

Le propriétaire ou la copropriété, exploitant le centre commercial, ne renseigne que les consommations des espaces privés et technique dont il (elle) assure l'exploitation, à savoir : ses bureaux, le local de supervision de la sécurité incendie et de la sûreté (même si les consommations afférentes sont reportées au tantième aux « lots commerciaux »).

Selon les modalités d'exploitation des centres commerciaux, les consommations énergétiques liés au mail et les espaces sanitaires pour les usagers sont déclarées au niveau de l'entité fonctionnelle correspondant aux parties communes des centres commerciaux ou galeries commerciales (consommations des espaces communs – **c**).

[Revenir en haut de page](#)

DC4 – Transmission des données de consommations – la répartition des consommations entre les locaux tertiaires et les locaux non-assujettis

Nous avons un compteur gaz et un compteur électrique qui ne nous permettent pas de distinguer la consommation d'un bâtiment principalement tertiaire et la consommation d'un bâtiment industriel. Comment devons-nous procéder pour ne déclarer que les consommations du bâtiment à usage principalement tertiaire et déduire pour ce bâtiment les consommations des parties qui ne sont pas liées à du tertiaire (laboratoires, salles d'essais) ?

Des éléments de réponse figure au 8^{ème} alinéa de l'article 3 sur la consommation de référence.

« Pour les entités fonctionnelles qui comprennent d'autres activités ne relevant pas du secteur tertiaire assujetti et qui ne bénéficient pas pour l'année de référence de données de consommations d'énergie différenciées entre les locaux d'activités tertiaires assujettis et les autres locaux d'activités non assujettis, la consommation énergétique de référence des locaux tertiaires assujettis peut être reconstituée. Cette reconstitution de consommation énergétique de référence s'établit sur la base de la caractérisation de la situation existante et sa comparaison avec des données d'activités historiques. La situation existante peut être déterminée à partir d'une campagne de mesures sur une durée suffisamment représentative, de sous comptage mis en place de façon pérenne, ou à défaut par une simulation dont les données sont justifiées. La comparaison avec les données d'activités historiques s'appuie notamment sur la proportion des activités tertiaires assujetties et des autres activités non assujetties, sur la base d'indicateurs représentatifs des activités respectives, pour la situation existante et pour l'année de référence choisie. »

En ce qui concerne les consommations énergétiques annuelles, il conviendra donc de mettre en place des sous-comptages appropriés.

Pour les consommations d'énergie électrique, la mise en place de sous-comptage est relativement aisée dès lors que les installations électriques sont bien conçues. Il suffit de mettre en place les comptages au niveau des départs du TGBT des installations concernées.

Pour les consommations d'énergie gaz, il convient d'identifier les usages du gaz (chauffage, production ECS, process). Il convient également de mettre en place des sous comptages, cependant ceux-ci ne peuvent pas nécessairement être mis en place avant l'utilisation de la source énergétique (exemple : sur une chaufferie ou sur la production d'ECS). Ainsi les unités sous-comptées en sortie d'un équipement ne correspondent bien souvent pas aux unités de facturation de l'énergie (compteur volumétrique, sonde de température). Dans ces cas, il convient d'avoir un sous-comptage sur chaque circuit de répartition entre tertiaire et non tertiaire pour identifier la répartition d'énergie en sortie d'équipement technique et de reprendre cette clé de répartition sur la quantité d'énergie en entrée d'équipement.

[Revenir en haut de page](#)

DC5 – Transmission des données de consommations – Cas des centres commerciaux en copropriétés

Cas d'un centre commercial décomposé en 4 copropriétés et comportant en outre des zones privatives. Ces copropriétés ont mis les parties communes et leurs équipements à disposition d'une union syndicale. Au niveau des cinq entités juridiques présentes sur le centre (+ des propriétaires indépendants), quelles seront les responsabilités et les obligations de chacune de ces entités juridiques ?

Les quatre copropriétés et l'association de copropriété (ici dénommée union syndicale) correspondent à cinq entités juridiques au niveau de la propriété au sens large du terme.

La déclaration de consommations et les objectifs se déclinent au niveau de chaque entité fonctionnelle, à savoir : chacune des cases commerciales (magasins), et sur les parties communes du centre commercial.

Au niveau des parties communes du centre commercial, il est possible d'adopter l'une des 2 options suivantes :

- Appréhender au niveau de chacune des 4 copropriétés (cela n'a de sens que si chacune des copropriétés dispose de PDL distincts)

- Appréhender au niveau de l'ensemble des parties communes sur les 4 copropriétés, ce qui semble être de bon sens si les PDL sont communs.

[Revenir en haut de page](#)

DC6 – Unités des données de consommations

Comment sont renseignées les données de consommations sur OPERAT ?

Les données de consommations sont recueillies sur la plateforme OPERAT par type d'énergie et sont exprimées dans l'unité qui a présidé leur achat. La plateforme OPERAT convertit automatiquement les valeurs saisies en énergie finale exprimée en kWh PCI (Pouvoir Calorifique Inférieur) suivant le tableau de facteurs de conversion présenté en Annexe de l'arrêté (Cf. article 2 de l'arrêté du 10 avril 2020).

[Revenir en haut de page](#)

DC7 – Q1 : Consommation de référence – Année de référence : Choix de l'année

Quelle peut être l'année de référence ? (Voir O1)

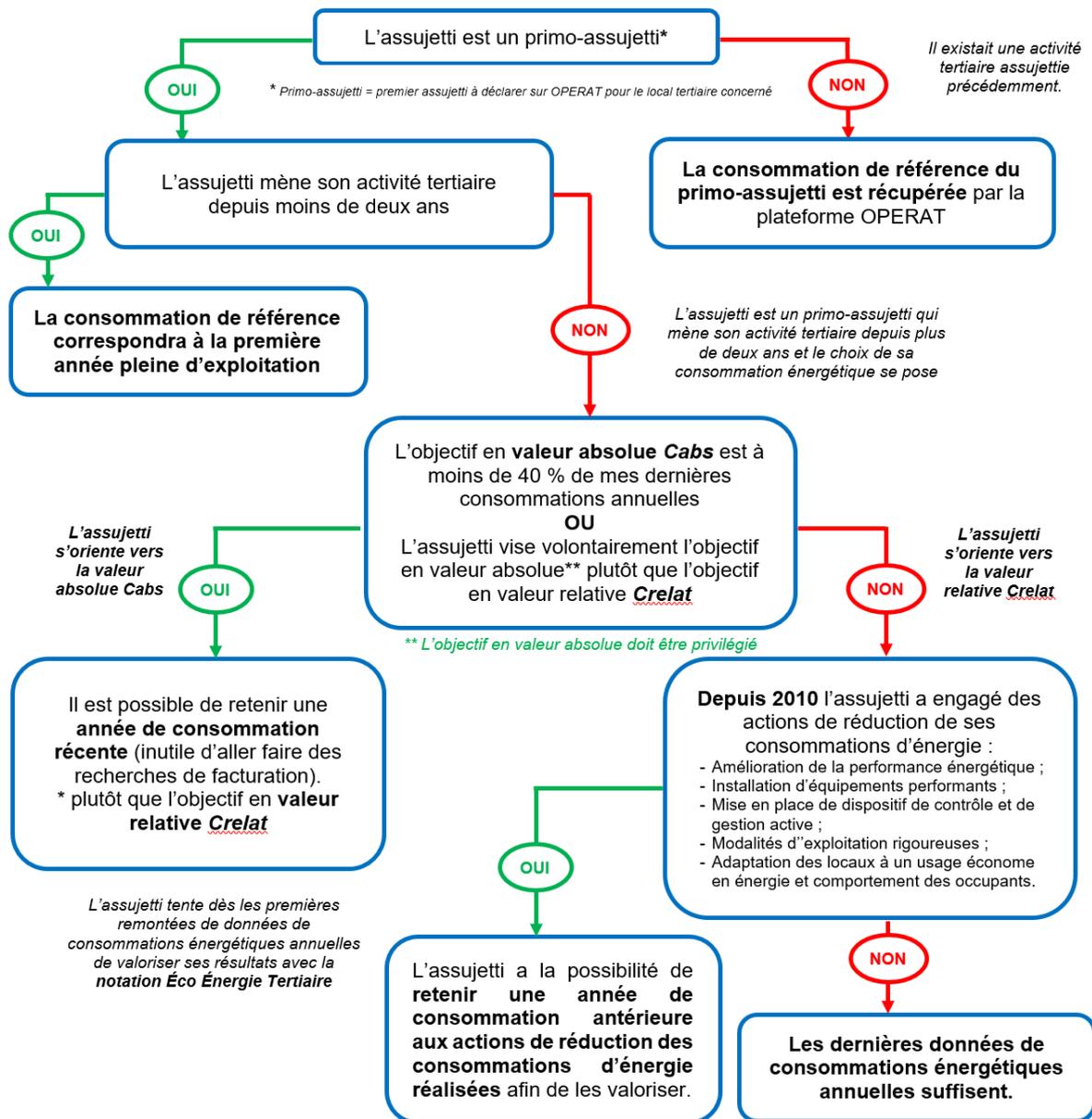
Conformément aux dispositions prévues au 1° du I de l'article L. 174-1 du code de la construction et de l'habitation, l'année de référence ne peut pas être antérieure à 2010.

Pour les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments assujettis à l'entrée en vigueur du dispositif (1er Octobre 2019), cette année de référence est comprise entre 2010 et 2019. Elle peut correspondre également, par défaut, à l'année 2020 (Cf. 2ème alinéa de l'article 3 de l'arrêté du 10 avril 2020 : première année pleine d'exploitation dont les données de consommations énergétiques sont remontées sur la plateforme OPERAT).

Pour les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments qui rentreront dans l'assujettissement plus tard (Cf. dispositions prévues au II de l'article R. 174-22 du code de la construction et de l'habitation), l'année de référence correspond à la première année pleine d'exploitation (Cf. disposition prévue au second alinéa de l'article 3 de l'arrêté).

En cas de changement de nature d'une activité tertiaire dans un bâtiment, une partie de bâtiment ou un ensemble de bâtiments assujettis le niveau de consommation de référence initial est conservé. Les objectifs à prendre en considération sont adaptés à la nouvelle typologie d'activité suivant les dispositions prévues à l'article R. 174-24 du code de la construction et de l'habitation

Le choix de la consommation de référence : l'année de référence



En ce qui concerne le droit à l'erreur, sur cette consommation énergétique de référence, celui-ci ne vaut que pour le choix d'un primo assujetti d'une année de référence comprise entre 2010 et 2020 (mais au regard de la crise sanitaire jusqu'à 2019 pour la grande majorité des activités impactées par les mesures de fermeture des locaux) si son activité préexistait, ou à sa première année pleine d'exploitation. Les données relatives à cette consommation énergétique de référence pourront ainsi être corrigée si des erreurs ont été relevées par l'assujetti.

Dans certains cas, la première année pleine d'exploitation (sans les contraintes Covid) correspondra à l'année 2022 (l'année 2021 a été impactée par des mesures sanitaires covid19).

Par contre, il n'est pas autorisé de choisir une année de référence ultérieure à celle de l'entrée de l'assujetti dans le dispositif Éco Énergie Tertiaire, à l'exception des bâtiments neufs (suite au modification législative PJJ Climat & Résilience) pour prendre en compte la période de séchage et de réglage des équipements (commissionnement - rétro-commissionnement).

[Revenir en haut de page](#)

Sur quelle base de calendrier est calculée la consommation énergétique de référence ?

Il est préférable que la consommation énergétique de référence corresponde en termes de période à celle sur laquelle seront faites les transmissions de consommations d'énergies annuelles sur la plateforme OPERAT.

En effet, certaines structures procèdent à la déclaration annuelle dans le cadre de leur rapport de responsabilité sociétale des entreprises (RSE) qui ne correspond pas toujours à une année calendaire (1er janvier au 31 décembre).

Dans le cas des copropriétés ou de la multi-occupation, s'il existe plusieurs entités fonctionnelles tertiaires assujetties, il serait préférable que l'année de référence soit la même pour chaque entité fonctionnelle afin d'avoir un cadre de comparaison commun à l'échelle de la copropriété ou du bâtiment en multi-occupation. Dans ce contexte, il est recommandé au Syndicat de copropriété ou au propriétaire de mener une réflexion sur le sujet avec l'aide, le cas échéant, du Syndic (Cf. recommandations dans le guide d'accompagnement) dans le cadre du dialogue à engager entre Propriétaire et Preneurs à bail.

En tout état de cause, la consommation énergétique de référence et les consommations d'énergies annuelles, **sont établies sur 12 mois consécutifs**. L'année à laquelle est affectée cette consommation est celle comptant le plus de mois de consommations ou à défaut celle précédant la remontée des données.

A titre d'exemple, si cette période est définie du :

- 1er avril de l'année N au 31 mars de l'année N+1, la consommation est affectée à l'année N
- 1er juillet de l'année N au 30 juin de l'année N+1, la consommation est affectée à l'année N (basculé en Août)
- 1er août de l'année N au 31 juillet de l'année N+1, la consommation est affectée à l'année N+1
- 1er septembre de l'année N au 31 août de l'année N+1, la consommation est affectée à l'année N+1

Pour être plus clair sur les consommations énergétiques réparties sur 2021 et 2022 :

- 1er avril de l'année 2021 au 31 mars de l'année 2022, la consommation est affectée à l'année 2021
- 1er juillet de l'année 2021 au 30 juin de l'année 2022, la consommation est affectée à l'année 2021 (basculé en Août)
- 1er août de l'année 2021 au 31 juillet de l'année 2022, la consommation est affectée à l'année 2022
- 1er septembre de l'année 2021 au 31 août de l'année 2022, la consommation est affectée à l'année 2022.

Cette consommation énergétique de référence sera ajustée en fonction des variations climatiques sur la base du cumul des Degrés Jours (DJ) mensuels sur la période considérée.

[Revenir en haut de page](#)

L'état de référence des consommations énergétiques des bâtiments tertiaires doit-il se faire par site ou par bâtiment ou globalement sur plusieurs sites (patrimoine immobilier) ? Ou doit-elle être choisie pour chaque entité fonctionnelle (identifié par un SIRET) plutôt que pour chaque bâtiment ?

Comme cela l'est précisé au 1° du I de l'article R. 174-24 du code de la construction et de l'habitation (Décret du 23 juillet 2019), « *la consommation énergétique de référence mentionnée au 1° du I de l'article L. 174-1 correspond à la consommation d'énergie finale du bâtiment, de la partie de bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments à usage tertiaire, constaté pour une année pleine d'exploitation et ajustée en fonction des variations des données climatiques selon une méthode définie par arrêté* ». La consommation énergétique de référence est donc une donnée qui est établie selon l'une des 3 configurations à laquelle l'entité fonctionnelle assujettie correspond.

L'objectif exprimé en valeur relative est déterminé sur la base de cette consommation énergétique de référence, qui est propre à chaque bâtiment, partie de bâtiments ou ensemble de bâtiments (sur une même unité foncière ou sur un même site, au sens du 3° du II de l'article R. 174-22 du code de la construction et de l'habitation). La disposition du 3° du I de l'article R. 174-22 du CCH est prévue lorsque plusieurs bâtiments à usage tertiaire sur une même unité foncière ou sur un même site.

Ainsi, la consommation énergétique de référence ne peut pas être la consommation totale d'un patrimoine immobilier (sur plusieurs sites) répartie ensuite sur chaque entité fonctionnelle assujettie par tantième en fonction de la surface. La consommation énergétique de référence est le reflet réel de la consommation énergétique de l'entité fonctionnelle assujettie selon l'une des 3 configurations prévues au II de l'article R. 174-22 du code de la construction et de l'habitation, pour une année pleine d'exploitation qui ne peut être antérieure à 2010.

La consommation de référence est propre à chaque entité fonctionnelle (établissement).

Dans nombre de cas, dans un bâtiment en multi-occupation, les activités tertiaires qui y sont hébergées n'ont pas toutes la même date de début d'exploitation. Ainsi, une activité tertiaire récente (2019 par exemple) ne pourra pas adopter une année de référence antérieure alors que les autres activités pourraient être présentes dans le bâtiment depuis 2012. Il est souhaitable d'avoir la même année de référence à l'échelle d'un bâtiment, mais cela n'est pas toujours possible (Cf. exemple présentés ci-avant et voir [DC7 -Q2](#)).

[Revenir en haut de page](#)

DC7 – Q4 : Consommation de référence – Année de référence : Justification des données de consommation en l'absence de factures

Si aucune donnée de facturation n'existe pour l'année 2010 ou toute année postérieure à 2010, la modélisation d'une Simulation Thermique Dynamique (STD) de cette année de référence est-elle acceptable pour évaluer la consommation de référence Cref (en connaissant les effectifs et les conditions d'utilisation de l'époque) ?

Comme cela est précisé à l'article 3 de l'arrêté du 10 avril 2020, la consommation énergétique de référence est détaillée par type d'énergie consommée pour l'année de référence, et ces données sont fournies à partir de factures ou tout moyen approprié d'effet équivalent.

En dehors des factures, peuvent être notamment considérés comme un moyen approprié d'effet équivalent : un récapitulatif de données de facturation de fournisseurs d'énergie, un récapitulatif de données de consommations des gestionnaires de réseau de distribution, une annexe de

rapport annuel RSE avec les détails des consommations par bâtiment ou site. Une estimation des consommations énergétiques via une STD n'est pas considérée comme satisfaisante.

L'exception de la prise en considération des simulations thermiques dynamiques

Seules les simulations thermiques visées à l'article 3 de l'arrêté du 10 avril 2020 relative à la reconstitution de consommation énergétique de référence pour les entités fonctionnelles qui comprennent d'autres activités ne relevant pas du secteur tertiaire assujetti et qui ne bénéficient pas de données de référence de données de consommations d'énergie différenciées entre les locaux d'activités tertiaires assujettis et les autres locaux d'activités non assujettis.

« Pour les entités fonctionnelles qui comprennent d'autres activités ne relevant pas du secteur tertiaire assujetti et qui ne bénéficient pas pour l'année de référence de données de consommations d'énergie différenciées entre les locaux d'activités tertiaires assujettis et les autres locaux d'activités non assujettis, la consommation énergétique de référence des locaux tertiaires assujettis peut être reconstituée. Cette reconstitution de consommation énergétique de référence s'établit sur la base de la caractérisation de la situation existante et sa comparaison avec des données d'activités historiques. La situation existante peut être déterminée à partir d'une campagne de mesures sur une durée suffisamment représentative, de sous comptage mis en place de façon pérenne, ou à défaut par une simulation dont les données sont justifiées. La comparaison avec les données d'activités historiques s'appuie notamment sur la proportion des activités tertiaires assujetties et des autres activités non assujetties, sur la base d'indicateurs représentatifs des activités respectives, pour la situation existante et pour l'année de référence choisie. » (extrait article 3 de l'arrêté du 10 avril 2020). »

Pour rappel, les factures d'électricité et de gaz doivent être conservées pendant 5 ans. Il est également possible de demander aux gestionnaires de réseaux de distribution d'énergie les données de consommation sur les 3 dernières années qui précèdent la demande de l'abonné (voire 5 ans).

Par ailleurs, le second alinéa de l'article 3 de l'arrêté du 10 avril 2020, précise « *qu'à défaut de renseignement portant sur l'année de référence, celle-ci correspondra à la première année pleine d'exploitation dont les consommations sont remontées sur la plateforme de recueil et de suivi (plateforme OPERAT)* ». Cette disposition est prévue notamment pour les locaux dans lesquels il n'existait pas d'activité tertiaire avant l'entrée en vigueur des dispositions réglementaires, à savoir le 1er octobre 2019. Cette disposition peut également s'appliquer aux locaux d'activités tertiaires qui n'étaient pas assujettis à l'entrée en vigueur du dispositif car ils se trouvent en dessous du seuil d'assujettissement et qui par la suite peuvent entrer dans l'assujettissement lorsque de nouvelles surfaces d'activités tertiaires au sein du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments font dépasser le seuil d'assujettissement. Pour ces derniers cas, il est fortement recommandé à tous les utilisateurs et propriétaires de locaux tertiaires, non assujettis à l'entrée en vigueur du dispositif, de conserver par-devers eux des justificatifs de consommations d'énergie d'une année qui ne pourra être antérieure à 2010 (ainsi que les effectifs et conditions d'utilisation des locaux pour cette année) qui pourront leur servir pour l'établissement de la consommation énergétique de référence en cas d'entrée dans le champ d'assujettissement.

[Revenir en haut de page](#)

DC7 – Q5 : Consommation de référence – Année de référence : Cas de la multi-occupation dans un bâtiment ayant fait l'objet de travaux d'amélioration de la performance énergétique

Dans le cas d'un bâtiment en multi-occupation ayant fait l'objet de travaux d'amélioration de la performance énergétique quelles sont les modalités que chacun des exploitants des entités

fonctionnelles assujetties pourraient suivre au niveau de la déclaration de la consommation de référence, afin de pouvoir bénéficier des réductions de consommation d'énergie induites par les travaux d'amélioration de la performance énergétique ?

En premier lieu, il est nécessaire de rappeler que les travaux d'amélioration de la performance énergétique peuvent concerner des travaux de rénovation énergétique sur l'enveloppe du bâtiment, le renouvellement de système énergétiques bâtimentaires ou encore l'amélioration et l'optimisation de l'exploitation et de la maintenance des systèmes...ou tout autres actions de réduction des consommations d'énergie.

Conformément au logigramme présenté en [DC7-Q1](#), et dans le cas relatif à cette question, l'assujetti a la possibilité de **retenir une année de consommation antérieure aux actions de réduction des consommations d'énergie réalisées** afin de les valoriser.

Dans le cas de la multi-occupation, comme cela est précisé en [DC7-Q2](#), il est recommandé qu'il y ait une concertation avec l'ensemble des assujettis (propriétaires et preneurs à bail) sur le sujet de la consommation énergétique de référence.

Dès lors, il convient d'analyser l'ensemble des configurations dans lesquelles les assujettis peuvent se retrouver qui sont au nombre de quatre et dépend de :

- La modalité de répartition des consommations énergétiques « réparties » (répartition au tantième ou répartition par sous-comptage) ;
- La présence ou non de l'assujetti dans le bâtiment avant la réalisation des actions de réduction des consommations d'énergie.

Nota bene : Les consommations des « espaces communs » (voir [DC3](#)) sont des consommations qui ne profitent pas directement à l'entité fonctionnelle assujettie et elles sont par essence réparties au tantième.

Il convient donc que le propriétaire

Il convient de mener une première analyse au niveau du bâtiment qui aborde les points suivants :

- L'année n de référence précédent la mise en œuvre des actions d'amélioration de la performance énergétique doit concerner un maximum de primo-assujettis.
- Vérifier que les actions d'amélioration de la performance énergétique sont significatives et permettent notamment d'atteindre le niveau de consommation de la part CVC de l'objectif exprimé en valeur absolue, c'est-à-dire de vérifier qu'une grande partie (si ce n'est la totalité) des actions d'amélioration de la performance énergétique ont été menées (Cf. Cas 3 et 4 dans le tableau ci-après).
- Vérifier que les consommations « réparties » et des « espaces communs » étaient relativement stables avant la mise en œuvre des actions d'amélioration de la performance énergétique (justificatifs à conserver en cas de contrôle).
- Vérifier que les primo-assujettis, présents dans le bâtiment pour cette année n de référence, disposent des informations relatives à leurs consommations « individuelles » de cette année n.

La modalité de déclaration des consommations énergétiques réparties pour la consommation de référence à suivre est récapitulée selon les configurations dans le tableau suivant.

Modalité de déclaration de la consommation énergétique de référence

Configuration	Modalité à mettre en œuvre sur les consommations réparties	Commentaires
<p>Cas 1 – Répartition au tantième des consommations « réparties » et Entité fonctionnelle présente avant l'amélioration de la performance énergétique</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'année de référence identifiée de manière conjointe peut être utilisée • L'assujetti déclare les consommations « réparties » au tantième selon les informations fournies par le propriétaire ou la copropriété. 	<p>Ces consommations énergétiques de l'année n peuvent éventuellement être utilisées par un assujetti qui retient une autre année de référence en raison d'autres actions mise en œuvre au sein de son entité fonctionnelle (sous réserve de la stabilité des consommations réparties)</p>
<p>Cas 2 – Répartition sous-comptée des consommations « réparties » et Entité fonctionnelle présente avant l'amélioration de la performance énergétique</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'année de référence identifiée de manière conjointe peut être utilisée • L'assujetti déclare les consommations « réparties » sur la base du sous-comptage dont il dispose 	<p>L'assujetti, disposant de l'ensemble des informations relatives au consommations énergétiques, a une liberté plus grande dans le choix de son année de référence.</p>
<p>Cas 3 – Répartition au tantième des consommations « réparties » et Entité fonctionnelle présente après l'amélioration de la performance énergétique</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Si les actions d'amélioration de la performance énergétique sont significatives le bâtiment est performant et l'assujetti peut s'appuyer sur les <u>dernières données de consommations énergétiques</u>, car il s'orientera plutôt vers l'objectif exprimé en valeur absolue. • L'assujetti aura une année de référence spécifique à son entité fonctionnelle. 	<p>L'assujetti doit cependant disposer de l'information relative à la consommation énergétique des « espaces communs » pour l'année qu'il choisit.</p> <p>Si les améliorations de la performance énergétique ne sont pas significatives et n'ont pas permis de réduire notablement les consommations énergétiques partagées, l'assujetti s'orientera probablement vers la valeur relative surtout s'il n'adoptait pas un comportement économe en énergie.</p>
<p>Cas 4 – Répartition sous-comptée des consommations « réparties » et Entité fonctionnelle présente après l'amélioration de la performance énergétique</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Si les actions d'amélioration de la performance énergétique sont significatives le bâtiment est performant et l'assujetti peut s'appuyer sur les <u>dernières données de consommations énergétiques</u>, car il s'orientera plutôt vers l'objectif exprimé en valeur absolue. 	<p>Dito ci-dessus</p>

- L'assujetti déclare les consommations « réparties » sur la base du sous-comptage dont il dispose.
- L'assujetti aura une année de référence spécifique à son entité fonctionnelle.

[Revenir en haut de page](#)

DC8 – Consommation des combustibles stockables

Comment est définie l'année de calcul de la consommation pour les combustibles stockables (fioul, gaz propane, bois, etc.) ?

Pour la constitution de la consommation énergétique de référence pour ces sources d'énergie par combustibles de stockages, comme cela est précisé au 1^{er} alinéa du I de l'article 3 de l'arrêté du 10 avril 2020, « *les données de consommations énergétiques détaillées sont fournies à partir de factures ou tout autre moyen approprié d'effet équivalent* ». A ce titre pour ces cas spécifiques et puisque les volumes annuels de livraison de ce type d'énergie ne sont pas toujours équivalents à la consommation annuelle des bâtiments concernés, il est accepté que la consommation de référence puisse être établie sur une moyenne calculée sur une période indiquée en commentaire sur la plateforme OPERAT. Comme précisé au même article de l'arrêté les justificatifs devront être fournis sur simple demande de l'autorité administrative.

[Revenir en haut de page](#)

DC9 – Contrôle des données de consommation de l'année de référence

Qui vérifie les données de consommations de l'année de référence ? (Voir aussi 11 - Contrôles et Sanctions)

La mission de contrôle du dispositif tertiaire est assurée par le Préfet compétent au regard de la localisation des bâtiments, parties de bâtiments ou de l'ensemble des bâtiments assujettis (Cf. article R. 185-2 du code de la construction et de l'habitation).

En ce qui concerne les données de consommations de l'année de référence, l'assujetti doit pouvoir fournir les justificatifs sur simple demande de l'autorité administrative, et ceci dans un délai de 3 mois (Cf. I de l'article 3 de l'arrêté).

Des contrôles aléatoires pourront ainsi être menés chaque année en ce sens pour vérifier l'exactitude des renseignements. En cas de fausse déclaration, donc de défaut de renseignement, l'année de référence correspondra à la première année pleine d'exploitation dont les consommations sont remontées sur la plateforme OPERAT.

Pour rappel, les factures d'électricité et de gaz doivent être conservées pendant 5 ans. Il est également possible de demander aux gestionnaires de réseaux de distribution d'énergie les données de consommation sur les 3 dernières années qui précèdent la demande de l'abonné.

[Revenir en haut de page](#)

DC10 – Ajustement des données de consommations en fonction des variations climatiques

Quelles données climatiques sont utilisées pour procéder à l'ajustement des consommations en fonction des variations climatiques ?

Comme cela est stipulé à l'article 5 de l'arrêté du 10 avril 2020, l'ajustement des données de consommations en fonction des variations climatiques est effectué sur la base de la différence degré jour unifié moyen statistique sur la période 2001-2020 et ceux de l'année considérée pour la station météorologique de référence retenue.

Une liste de station météorologique Météo-France figure en Annexe III de l'arrêté avec au minimum une station par département. Selon la configuration des départements (littoraux ou avec variation importante au niveau de l'altitude) plusieurs stations météorologiques sont proposées.

L'ajustement en fonction des variations climatiques est effectué sur les consommations d'énergie relative au chauffage et au refroidissement selon les dispositions prévues à l'article 5, en fonction des DJChauf (Degré Jour Chauffage) et DJRefroid (Degré Jour Refroidissement). Cet ajustement est effectué automatiquement par OPERAT.

Les températures de base des DJChauf et DJrefroid prises en considération ainsi que la méthode de définition des Degrés Jour sont présentées en annexe III de l'arrêté (Méthode des professionnels de l'énergie).

Les modalités d'ajustement des données de consommations énergétique en fonction des variations climatiques font actuellement l'objet de réflexions dans le cadre de la concertation afin de consolider les résultats (Intégration prévue dans l'arrêté modificatif « Valeurs absolue II » - dernier trimestre 2021).

Les formules d'ajustement en fonction des variations climatiques seront différenciées selon qu'il s'agit de :

- Consommations liées au refroidissement de l'ambiance thermique générale des locaux (climatisation, rafraîchissement, brassage de l'air) ;
- Consommations liées au process de froid dans les entrepôts de logistique de froid (USE) ;
- Consommations liées aux équipements de process de froid commercial et de commerces alimentaires (USE).

Afin de disposer d'un ajustement des consommations énergétiques de chauffage et de refroidissement en fonction des variations climatiques pertinent et réaliste, il est conseillé de disposer de sous comptage spécifique sur les installations correspondantes (Voir [AF5](#)).

Explication sur le vocabulaire utilisé au niveau des termes « modulation » et « ajustement »

L'article 175 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) qui a modifié les dispositions de l'article L. 174-1 du code de la construction et de l'habitation, n'aborde que le sujet des modulations des objectifs.

La modulation des objectifs permet aux assujettis d'adapter leurs objectifs en fonction de critères dont ils ont la maîtrise.

Dans le cadre du 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, le terme « ajustement » a été retenu pour désigner des « corrections » sur les consommations énergétiques en fonction de l'influence des conditions climatiques sur ces consommations (chauffage et refroidissement) sur lesquelles les assujettis n'ont aucune maîtrise des facteurs pris en considération (ils subissent).

Le terme « ajustement » est employé pour désigner des facteurs sur lesquels les assujettis n'ont aucune maîtrise.

[Revenir en haut de page](#)

DC11 – Données de consommations ajustées en fonction des variations climatiques par une autre application

Les données de consommations qui seront remontées sur la plateforme OPERAT peuvent-elles être issues d'une application qui ajuste les données de consommation brutes ?

Les données de consommations à renseigner sur la plateforme OPERAT sont des données de consommations brutes issues de données de facturation. L'ajustement des consommations en fonction des variations climatiques est réalisé par OPERAT conformément aux dispositions prévues à l'article 5 de l'arrêté du 10 avril 2020 et sur la base de DJ pris en considération (Cf. Annexe III de l'arrêté du 10 avril 2020).

Les données de consommations énergétiques qui sont issues d'une application qui ajuste des données de consommations « brutes » ne pourront pas être prises en considération.

[Revenir en haut de page](#)

DC12 – Exploitation des données de consommations par la plateforme OPERAT

Comment sont exploitées les données de consommations sur OPERAT ?

Les données de consommations recueillies sur la plateforme OPERAT par type d'énergie, après avoir été converties en kWh PCI sont additionnées au niveau de l'entité fonctionnelle assujettie (bâtiment, partie de bâtiments ou ensemble de bâtiments).

La plateforme OPERAT procède aux ajustements des données de consommation d'énergie finale en fonction des variations climatiques conformément aux dispositions prévues à l'article 5 de l'arrêté et évalue la consommation d'énergie finale moyenne ainsi corrigée de l'entité fonctionnelle assujettie. Cette consommation moyenne en énergie finale est exprimée en kWh EF/m² sur la base de l'information recueillie en termes de surface assujettie.

L'évaluation des émissions de gaz à effet de serre est effectuée par la plateforme OPERAT sur la base des données de consommations exprimées kWh EF/m² de chaque type d'énergie et des facteurs de conversion présentés dans le tableau présenté en annexe de l'arrêté (Cf. III de l'article 13 de l'arrêté du 10 avril 2020). Cette évaluation est exprimée en kg équivalent de CO₂ au niveau de la surface totale assujettie et également exprimée en ratio en kg CO₂/m².

Les données climatiques utilisées sur Operat sont élaborées à partir de données météorologiques fournies par Météo France dans une seule finalité d'élaboration de la norme réglementaire. Ces données sont des données commerciales de Météo-France, et à ce titre elles ne sont pas diffusables.

[Revenir en haut de page](#)

DC13 – Échéance des premières transmissions de données de consommations

Quelle est l'échéance des premières transmissions de données de consommations ?

Initialement, les premières données de consommation attendues sont celles de 2020, à transmettre au plus tard le 30/09/2021.

L'échéance de transmission des données de consommations annuelles a été reportée au 30 septembre 2022 (Webinaire du 17 juin 2021 DHUP-ADEME). Une modification des dispositions réglementaires (décret et arrêté) est en cours et la publication des textes est attendu dans le courant du mois de septembre 2021.

Il est prévu que les assujettis remontent en premier lieu leurs consommations énergétiques relative à l'année 2021. Les entités fonctionnelles qui préexistaient en 2020 remonteront également leurs données de consommations énergétiques 2020. Il ne sera pas demandé aux entités fonctionnelles qui ont cessés leurs activités au cours des années 2020 ou 2021 de procéder à la déclaration de leur consommation énergétique.

[Revenir en haut de page](#)

DC14 – Le périmètre des consommations énergétiques de chauffage

Quel est le périmètre des consommations énergétiques de chauffage ?

Les consommations énergétiques de chauffage correspondent à l'ensemble des consommations des équipements techniques de chauffage à savoir les systèmes de production de chaleur et les émetteurs. Le système de chauffage comprend ainsi la combinaison des composantes nécessaires pour assurer l'augmentation contrôlée de la température de l'air intérieur (Cf. définition article R. 175-1 du code de la construction et de l'habitation). Ainsi, font partie intégrante du système de chauffage, les équipements de production de chaleur et tous les émetteurs.

Dans le cas des réseaux de chaleur urbain (RCU), le système de production de chaleur est centralisé et la consommation énergétique de chauffage à prendre en compte correspond à la consommation énergétique livrée au niveau de la sous-station, éventuellement répartie au tantième dans le cas d'une copropriété. Il convient d'ajouter à cette consommation la consommation des équipements en aval de la sous-station jusqu'aux émetteurs finaux comme celle par exemple les systèmes de ventilation combiné. Il en est de même au niveau du refroidissement.

Il est nécessaire de rappeler que certains systèmes de production de chaleur produisent également l'eau chaude sanitaire qui ne fait pas partie des consommations de chauffage faisant l'objet d'un ajustement en fonction des variations climatiques. Dans ce cas il conviendra de mettre en place les sous-comptages de façon adéquate pour déterminer la part de consommation énergétique correspondant au chauffage.

Les centrales de traitement de l'air (CTA) et tout système de ventilation combinée au chauffage et au refroidissement sont à intégrer dans les consommations respectives de chauffage et de refroidissement. Cependant dans le cas de CTA, en toute rigueur, il ne devrait être pris en compte pour l'ajustement en fonction des variations climatiques que les consommations énergétiques de ces installations lorsqu'il y a un traitement de la température de l'air (chauffage ou refroidissement). En dehors de ces périodes, la CTA ne concerne que le renouvellement d'air et ne doit pas faire l'objet d'ajustement en fonction des variations climatiques.

[Revenir en haut de page](#)

5 - Energie & Usages

E1 – Usages concernés par le dispositif de réduction des consommations d'énergie

Quels sont les usages concernés par le dispositif de réduction des consommations d'énergie (chauffage, ECS...)?

Les consommations d'énergie prises en considération concernent l'ensemble des usages tel que cela est précisé à l'article 2 de l'arrêté du 10 avril 2020 (Définitions) : « *Les consommations d'énergie finale prises en considération sont celles des postes de consommations énergétiques relatifs d'une part à l'ambiance thermique générale et à la ventilation des locaux, en tenant compte des modalités d'occupation, et d'autre part aux autres usages immobiliers ainsi qu'aux usages spécifiques et de procédés .* »

Ainsi, les postes de consommations pris en considération comprennent :

- Les postes de la consommation conventionnelle de la réglementation thermique (RT 2012 pour l'objectif 2030 exprimé en valeur absolue) : de chauffage, de refroidissement, d'éclairage, de production d'eau chaude sanitaire et d'auxiliaires (pompes et ventilateurs) ;
- Les autres usages immobiliers (ascenseurs, escalator, sécurité incendie, sureté...);
- Les usages spécifiques et de procédés liés à l'activité.

Comme cela est précisé dans la définition du niveau de consommation d'énergie finale exprimé en valeur absolue **Cabs** :

- La composante **CVC** reprend les postes de consommation de chauffage, de refroidissement et de ventilation ;
- La composante **USE** reprend tous les autres postes de consommation liés à l'utilisation des locaux ainsi que l'influence des modalités d'occupation des locaux sur la composante CVC.

Comme cela est précisé à l'article 4 de l'arrêté du 10 avril 2020, pour certaines catégories il n'est pas possible de distinguer les composantes de consommation CVC et USE (à titre d'exemple : la logistique de froid). Dans ce cas, seul l'objectif Cabs est défini pour une intensité d'usage étalon et les indicateurs d'intensité d'usage correspondants.

E2 – Les consommations énergétiques liées aux zones de stationnement

Les consommations d'énergies liées aux zones de stationnement sont-elles prises en compte ? Comment déduire la consommation d'énergie liée aux installations de recharge des véhicules électrique ou hybride rechargeable (IRVE) ?

En premier lieu, il convient de rappeler que les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules ne sont pas prise en considération pour apprécier l'assujettissement aux dispositions du décret tertiaire (Voir [A11](#) – Le cas des locaux techniques et des locaux de stationnement). Mais dès lors que le bâtiment ou l'ensemble de bâtiments est assujetti, les surfaces des zones de stationnement des véhicules motorisés ou non sont prises en considération au niveau des consommations énergétiques.

Le cas des zones de stationnement closes et couvertes

Les consommations d'énergies liées notamment à l'éclairage, la ventilation et le désenfumage sont effectivement prises en considération. C'est pour cette raison qu'il est prévu au niveau de la segmentation des activités une catégorie "Stationnement" avec deux sous catégories :

- Zone de stationnement en infrastructure (en sous-sol avec ventilation mécanique) ;
- Zone de stationnement en superstructure (silo avec ventilation naturelle).

Le cas des zones de stationnement à l'air libre (parking non couvert)

Les zones de stationnement à l'air libre ne sont pas concernées par le dispositif par principe, car elles ne relèvent pas du domaine bâtementaire. Les seules consommations énergétiques qui peuvent être liés à ces zones de stationnement sont les consommations liées à l'éclairage ou aux IRVE (voir ci-après).

L'éclairage de ces zones de stationnement à l'air libre annexes à un bâtiment peut se faire de deux façons :

- Soit à partir de projecteurs ou luminaires d'éclairage public (terme technique utilisé par la maîtrise d'œuvre) lorsque les espaces de stationnement sont contigus et proches du bâtiment. Dans ce cas, leur fonctionnement est lié à l'usage des bâtiments et la consommation énergétique correspondante est intégrée aux autres consommations électriques (des solutions peuvent être mises en œuvre pour limiter leur impact : éclairage Leds, coupure par horloge).
- Soit à partir d'un réseau de candélabres d'éclairage public (lampadaires) qui relèvent des installations électriques extérieures (NF C 17-200). En général, ces installations disposent d'une armoire de commande et d'un point de comptage spécifique. Si elles sont raccordées sur l'alimentation du bâtiment (NF C 15-100) elles doivent bénéficier d'un départ spécifique (NF C 17-200) sur lequel il est possible d'installer facilement un sous compteur.

La consommation d'énergie liée aux IRVE

Le texte législatif (dernier alinéa du I de l'article L. 174-1 du CCH) dispose que " *La consommation d'énergie liée à la recharge de tout véhicule électrique et hybride rechargeable est déduite de la consommation énergétique du bâtiment et ne rentre pas dans la consommation de référence* " .

La déduction de la consommation d'énergie liée aux IRVE ne sera prise en considération que sur la base d'un comptage. Aucune estimation théorique de la consommation d'énergie basée sur un nombre de borne de recharge, leur puissance et leur taux d'utilisation (avec coefficient de foisonnement) ne sera pris en considération.

Pour être plus précis, il conviendra que cette consommation d'énergie soit liée soit à un point de livraison spécifique à l'IRVE (référence à un n° de PDL), soit un sous comptage. Dans la mesure où l'IRVE est raccordée au tableau général basse tension (TGBT) du bâtiment, ce départ est spécifique et il est possible d'avoir un sous comptage à partir de ce départ d'installation électrique (*Voir le guide d'accompagnement pour plus de précision*).

[Revenir en haut de page](#)

E3 – Prise en compte des énergies renouvelables produite sur site

Les consommation d'énergies renouvelables produites sur site sont-elles prises en compte ?

Le dispositif d'actions de réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire prend en compte les consommations d'énergie facturées et affectées par répartition (cas des copropriétés). Ainsi, à ce jour, seules les énergies renouvelables produites sur site et autoconsommées ne sont pas comptabilisées dans les consommations d'énergie (puisqu'elles ne sont pas facturées). Bien que l'objectif général vise une sobriété énergétique, les consommations d'énergies renouvelables produites sur site et autoconsommées participent donc à la réduction des consommations d'énergie et à l'atteinte des objectifs.

La production d'énergie renouvelable sur site ne doit pas être considéré comme un droit à la surconsommation d'énergie.

Cadre réglementaire de l'autoconsommation

En application de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, l'[ordonnance n°2016-1019 du 27 juillet 2016 relative à l'autoconsommation d'électricité](#) a été publiée.

Cette ordonnance a été ratifiée par l'Assemblée Nationale et le Sénat dans le cadre du projet ratifiant les ordonnances n° 2016-1019 du 27 juillet 2016 relative à l'autoconsommation d'électricité et n° 2016-1059 du 3 août 2016 relative à la production d'électricité à partir d'énergies renouvelables et visant à adapter certaines dispositions relatives aux réseaux d'électricité et de gaz et aux énergies renouvelables, [adopté le 15 février 2017](#).

Les dispositions législatives prévues par ces textes ont pour objectif de faciliter le développement de l'autoconsommation et définissent notamment la notion d'autoconsommation collective.

Les installations de production d'électricité participant à une opération d'autoconsommation font l'objet de facturation des consommations d'énergie auprès des consommateurs participants à ces dites opérations et sont donc, à ce titre, renseignées sur la plateforme OPERAT. Les consommations de ces installations ne sont donc pas déduites des consommations d'énergies des bâtiments concernés.

[Revenir en haut de page](#)

E4 – Les contrats d'énergie d'origine renouvelable

Les contrats d'énergie d'origine renouvelable sont-ils pris en considération ?

Les contrats d'énergie d'origine renouvelable ne sont pas pris en considération pour l'atteinte des objectifs carbone. En effet le principe de base du dispositif d'actions de réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire vise à réduire les consommations d'énergie qu'elles soient d'origine renouvelable ou non renouvelable. Au niveau national, l'objectif demeure de diviser par deux l'ensemble de la consommation énergétique finale d'ici à 2050.

La garantie d'origine renouvelable ne doit pas être considérée comme un droit à surconsommer, car si la production d'énergie renouvelable est vertueuse, il convient d'être vigilant, toute proportion gardée, sur l'impact des installations de production sur l'environnement si aucun effort n'était fait en terme de réduction des consommations d'énergie.

L'objectif principal affiché par ce dispositif est donc bien la sobriété énergétique et la cohérence avec la stratégie nationale bas carbone.

En ce qui concerne l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre il n'est pas fait de distinction entre l'électricité avec une « garantie d'origine renouvelable » et l'électricité sans garantie d'origine renouvelable (Cf. principe de sobriété énergétique).

[Revenir en haut de page](#)

E5 – Le changement d'énergie et le niveau des émissions de gaz à effets de serre

La disposition relative au changement de type d'énergie qui ne doit entraîner aucune dégradation du niveau des émissions de gaz à effet de serre, s'applique-t-elle uniquement à l'usage chauffage ou également aux autres usages ?

L'objectif général du dispositif est de réduire l'impact des activités tertiaires sur l'environnement et de lutter contre les effets du changement climatique. Il convient de rappeler que le second alinéa de l'article L. 174-1 du code de la construction précise :

« Les actions définies au présent article s'inscrivent en cohérence avec les objectifs fixés par la stratégie nationale de développement à faible intensité de carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du code de l'environnement. Elles ne peuvent conduire ni à une augmentation du recours aux énergies non renouvelables, ni à une augmentation des émissions de gaz à effet de serre. »

A ce titre, le dispositif « Eco Energie Tertiaire » vise d'abord à réduire les consommations d'énergie qui conduisent à mesurer et diminuer également les émissions de gaz à effet de serre des activités tertiaires.

La disposition de non dégradation du niveau des émissions de gaz à effet de serre en cas de changement de type d'énergie, prévue à l'article R.174-25 du code de la construction et de l'habitation, vaut pour l'ensemble des usages, que ce soit les usages énergétiques dits bâtimentaires (chauffage, eau chaude sanitaire, refroidissement, ...) ou que ce soit pour des usages de procédés (process) utilisés par l'activité tertiaire (à titre d'exemple des fours de cuisson).

[Revenir en haut de page](#)

E6 – Les consommations d'énergie liées aux engins de manutention

La consommation énergétique des engins de manutention (automate, chariots élévateurs...) est-elle prise en compte dans le périmètre des consommations énergétiques ?

Pour rappel, Eco Energie Tertiaire s'intéresse à l'ensemble des consommations énergétiques y compris celles des process. Ainsi, les consommations énergétiques des automates en logistique et des engins de manutention (logistique et surfaces commerciales) font partie des process et sont, à ce titre, intégrées aux consommations énergétiques totales.

Ainsi la recharge des engins de manutention électriques ne peut pas être déduite car elle fait partie des process de l'activité concernée. La recharge des véhicules électriques (IRVE) qui peut être déduite (Cf. I de l'article L.174-1 du code de la construction et de l'habitation – Voir E2) ne concerne que la filière "transport".

Si la recharge électrique des engins de manutention était déduite, il y aurait alors une inégalité de traitement avec les entités fonctionnelles disposant d'engins de manutention fonctionnant au gaz ou tout autre combustible.

[Revenir en haut de page](#)

6 - Modulations des Objectifs

Ne pas confondre « modulation » et « ajustement »

Explication sur le vocabulaire utilisé au niveau des termes « modulation » et « ajustement »

Se reporter au préambule de la DC10

[Revenir en haut de page](#)

MO1 – Nécessité d'élaboration d'un dossier technique et d'études énergétiques : dans quels cas ?

Le dossier technique est-il à faire obligatoirement ?

Le verbe utilisé à l'article R. 174-26 du code de la construction et de l'habitation relatif à la modulation des objectifs est le verbe "pouvoir"...il s'agit donc d'une possibilité et non pas d'une obligation.

Le dossier technique n'est à établir que pour les modulations prévues au I et au III de l'article R. 174-26 du CCH, à savoir en raison de contraintes techniques, architecturale ou patrimoniales, et/ou pour disproportion économique.

[Revenir en haut de page](#)

MO2 – Les différentes modulations des objectifs et les justificatifs à produire

Quels sont les modalités à suivre pour la modulation des objectifs et quels sont les justificatifs à fournir ?

Conformément aux dispositions prévues au I de l'article L. 174-1 du code de la construction et de l'habitation, les objectifs en valeur relative et en valeur absolue mentionnés aux 1° et 2° du même article peuvent (Voir [MO1](#)) être modulés en fonction :

a) *De contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales relatives aux bâtiments concernés* ;

- b) D'un changement de l'activité exercée dans ces bâtiments ou du volume de cette activité ;
- c) De coûts manifestement disproportionnés des actions par rapport aux avantages attendus en termes de consommation d'énergie finale.

Les modulations pour contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales et pour disproportion économique ne sont que des possibilités...ce ne sont nullement des obligations.

L'ensemble des modulations des objectifs s'établissent en procédant à une modulation de l'objectif en valeur absolue **Cabs** qui constitue la valeur cible commune à chaque catégorie d'activité (égalité de traitement). Une fois que l'objectif en valeur absolue est modulé, la modulation de l'objectif en valeur relative est modulé en appliquant tout simplement une règle de trois conformément aux dispositions prévues aux articles 7 et 10 de l'arrêté du 10 avril 2020.

La modulation des objectifs pour contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales (article 9 de l'arrêté du 10 avril 2020).

La modulation pour contraintes techniques ou architecturales concerne les actions d'amélioration de l'efficacité énergétique et environnementale du bâtiment et l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie.

Un dossier technique doit être élaboré conformément aux dispositions prévues à l'article 7 de l'arrêté du 10 avril 2020. La justification de modulation des objectifs est récapitulée dans un tableau de synthèse au format .csv (Cf. contenu défini en Annexe IV de l'arrêté) versé sur OPERAT.

Outre les études énergétiques mentionnées au II de l'article 7 de l'arrêté, des justifications sont à produire et à joindre au dossier technique dont le cadre type figure en Annexe IV de l'arrêté :

- Une note technique pour les contraintes techniques (Cf. III de l'article 9 de l'arrêté) ;
- Un avis circonstancié pour les contraintes architecturales ou patrimoniales (Cf. IV de l'article 9) d'un architecte dont la compétence est différenciée selon la nature du bâtiment.

La modulation des objectifs pour contraintes techniques architecturales peut être déclarée à tout moment, sauf si cette modulation concerne également une disproportion économique (Cf. ci-après).

La modulation des objectifs en fonction du volume d'activité (article 10 de l'arrêté du 10 avril 2020)

La modulation en fonction du volume d'activité est effectuée automatiquement par la plateforme OPERAT sur la base du renseignement des indicateurs d'intensité d'usage (temporel et surfacique – Voir [O2](#)) et suivant les dispositions de l'article 10 de l'arrêté du 10 avril 2020.

Il est judicieux de caractériser les indicateurs d'intensité d'usage de la consommation énergétiques de référence, lorsque l'assujetti s'oriente vers l'objectif en valeur relative et qu'il y a des évolutions notables au niveau des indicateurs d'intensité d'usage entre la situation correspondant à la consommation énergétique de référence et la situation existante (données annuelles). En l'absence d'informations sur les indicateurs d'intensité d'usage relatif à la consommation énergétique de référence, ce seront les indicateurs étalons de(s) objectif(s) exprimé(s) en valeur absolue qui seront pris en compte. Ces indicateurs étalons ne reflètent pas nécessairement la configuration dans laquelle se trouvait l'entité fonctionnelle pour l'année de référence.

Le renseignement des indicateurs d'intensité d'usage peut utilement être effectué à chaque remontée de données de consommations énergétiques annuelles. Si l'assujetti constate une évolution notable (à la hausse comme à la baisse) de ses consommations, il conviendrait qu'il s'intéresse aux indicateurs d'intensité d'usage et vérifie s'il n'y a pas eu d'évolution de ces derniers : OPERAT constitue en ce sens un outil de capitalisation des données et de pilotage de l'activité.

Dès lors que les indicateurs d'intensité d'usage évoluent d'une année sur l'autre, il est conseillé aux assujettis de renseigner ces indicateurs (à la hausse comme à la baisse) afin que les objectifs soient adaptés à la configuration du volume d'activité rencontré et de vérifier qu'il n'y a pas d'écart notable en termes d'impact du volume d'activité sur les consommations énergétiques (Justification auprès des Energy manager).

Il est rappelé que la consommation énergétique annuelle fait l'objet d'une attestation annuelle et de la notation Éco Énergie Tertiaire. Cette notation peut potentiellement être impactée lorsqu'il y a une variation du volume d'activité sur plusieurs années et que les indicateurs d'intensité d'usage n'ont pas été renseignés (à titre d'exemple : une baisse du volume d'activité suivie d'une remontée de celui-ci l'année d'après pourra induire une baisse de la notation lorsque le volume d'activité sera plus élevé). Il convient de faire preuve de transparence afin de pouvoir également tirer des enseignements de l'impact du volume d'activité sur les consommations énergétiques afin de pouvoir corriger le cas échéant les formules de modulation des objectifs en fonction du volume d'activités (capitalisation des données 2020-2023).

La modulation pour disproportion économique (article 10 de l'arrêté du 10 avril 2020)

La modulation pour disproportion économique ne concerne que les actions d'amélioration de l'efficacité énergétique et environnementale du bâtiment. Elle ne porte pas sur les équipements de process, car cela relève de la seule et unique compétence des responsables de l'exploitation des activités tertiaires concernés (absence d'immixtion du cadre réglementaire sur le modèle économique de l'activité tertiaire concernée).

La modulation des objectifs ne peut être invoquée que lorsque le temps de retour brut sur investissement du coût global d'un des trois leviers d'actions d'amélioration de la performance énergétique, déduction faite des aides financières, est supérieur à :

- 30 ans pour les actions de rénovations relatives à l'amélioration de l'efficacité énergétique et environnementale des bâtiments portant sur l'enveloppe ;
- 15 ans pour les travaux de renouvellement des équipements énergétiques du bâtiment (hors consommables) ;
- 6 ans pour la mise en place de système de contrôle et de gestion active des systèmes et équipements.

Il est précisé que « le calcul du temps de retour brut sur investissement de chacun des leviers d'actions est effectué indépendamment de l'engagement des autres leviers d'actions », notamment pour éviter tout accroissement « mécanique » du temps de retour brut sur investissement d'actions sur d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments sur l'enveloppe après avoir procédé à des actions portant sur une amélioration des modalités d'exploitation (investissement très limité).

Un dossier technique doit être élaboré conformément aux dispositions prévues à l'article 7 de l'arrêté du 10 avril 2020 et **la modulation doit être déclarée 5 ans au maximum après la première échéance de remontée de consommations de chaque décennie**. La justification de

modulation des objectifs est récapitulée dans un tableau de synthèse au format .csv (Cf. contenu défini en Annexe IV de l'arrêté) versé sur OPERAT.

NB important : le dossier technique est élaboré à un niveau fonctionnel pertinent (à l'échelle d'un bâtiment) et peut à ce titre concerner plusieurs assujettis (Cf. 2ème alinéa du I de l'article 7 de l'arrêté du 10 avril 2020).

[Revenir en haut de page](#)

MO3 – Elaboration du dossier technique : Etudes énergétiques - Responsabilité de mise en œuvre

Qui doit porter l'éventuelle élaboration d'un dossier technique ?

Comme cela est précisé au second alinéa de l'article 7 de l'arrêté du 10 avril 2020, « *A ce titre, le dossier technique est élaboré à un niveau fonctionnel pertinent qui permet d'intégrer l'impact des actions de réduction de la consommation d'énergie mises en œuvre ou qui seront mises en œuvre par le ou les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail.* ».

Afin d'être plus explicite, cet alinéa sera modifié de la façon suivante dans l'arrêté « Valeurs absolues II » : « *A ce titre le dossier technique est élaboré à l'échelle de chaque bâtiment concerné qui permet de prendre en compte, pour chaque entité fonctionnelle, l'impact des actions de réduction de la consommation d'énergie mises en œuvre ou qui seront mises en œuvre par le ou les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail.* »

Comme cela le sera également précisé au II de l'article 7, l'étude énergétique portant sur les actions d'amélioration de la performance énergétique et environnementale du bâtiment (1° du contenu du dossier technique) permet d'évaluer au niveau de chaque entité fonctionnelle, l'impact des actions de réduction de la consommation d'énergie.

Dans le cas de la multi-occupation, l'étude énergétique mentionnée au 1° du I de l'article 7 est réalisée au niveau du bâtiment concerné, voire de l'ensemble de bâtiments concernés sur une même unité foncière ou un même site. Les résultats de cette étude énergétique sont déclinés au niveau de chaque entité fonctionnelle. Ainsi, cette étude énergétique devra s'appuyer sur une méthode de calculs thermiques permettant d'évaluer précisément, pour chaque entité fonctionnelle, l'impact des actions d'amélioration de la performance énergétique.

A ce titre, il convient notamment d'analyser en premier lieu si les caractéristiques intrinsèques du bâtiment sont suffisantes pour atteindre les objectifs (diagnostic du niveau de performance énergétique) afin d'apprécier qui est responsable de chacun des éléments du contenu du dossier technique (Cf. article 7 - 1° à 4° du contenu du dossier technique).

Si le niveau de performance énergétique du bâtiment n'est pas suffisant, un certain nombre d'actions pourront être menées à l'échelle du bâtiment, ce qui pourrait nécessiter la réalisation d'une étude énergétique (Cf. article 7 de l'arrêté - 1° du contenu du dossier technique) qui devra être portée par le (les) propriétaire(s) du bâtiment (propriétaire unique ou Syndicat de copropriété). Selon les dispositions contractuelles prévues dans les contrats de bail, une participation financière des preneurs à bail pourrait potentiellement être sollicitée.

L'étude énergétique portant sur les actions visant à réduire les consommations des équipements liés aux usages spécifiques (Cf. 2° du contenu du dossier technique) et l'identification des actions portant sur l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et sur le comportement des usagers (Cf. 3° du contenu du dossier technique), relèvent quant à eux de la responsabilité de chaque entité fonctionnelle assujettie en cas de « multi occupation »

(propriétaire occupant et preneurs à bail). Il convient cependant de souligner que l'adaptation des locaux à un usage économe peut également concerner le propriétaire.

Le programme d'actions (Cf. 4° du contenu du dossier technique) est alors établi conjointement * par le propriétaire (propriétaire unique ou Syndicat de copropriété) et les exploitants des locaux tertiaires (propriétaires occupants et preneurs à bail) pour pouvoir être décliné au niveau de chaque entité fonctionnelle.

Toutefois, afin de conserver l'engagement du propriétaire dans la démarche, les éléments relatifs à la performance thermique du bâtiment doivent être portés par le propriétaire notamment au regard de ses responsabilités au niveau de l'exploitation des équipements dont il assure l'exploitation (assurer la garantie de résultat).

Le dossier technique est établi au niveau de l'entité fonctionnelle qui déclare une modulation des objectifs mentionnés au I et au III de l'article R.174-26 du code de la construction et de l'habitation. Selon les cas, et notamment dans le cas de la multi-occupation, la constitution du dossier technique peut être partagée entre le(s) propriétaire(s) du bâtiment et le(s) exploitant(s) de(des) entités(s) fonctionnelles déclarant une modulation des objectifs.

Ces éléments de réponse peuvent être récapitulés dans le tableau suivant :

Eléments du dossier technique	Responsabilité de leur mise en œuvre	Commentaires
1° Etude énergétique portant sur la performance énergétique et environnementale du bâtiment	Propriétaire (Propriétaire unique ou Syndicat de copropriété) <i>ou le preneur à bail, selon les dispositions prévues dans les contrats de bail (Cf. Nota bene)</i>	La responsabilité et l'engagement de résultat incombent, en règle générale, au propriétaire.
2° Etude énergétique portant sur les usages spécifiques	Exploitant du local tertiaire assujéti (Propriétaire occupant ou preneur à bail)	Si certains équipements liés à la performance énergétique du bâtiment sont individuels (Chauffage, refroidissement, ECS...) il doit être abordé dans le cadre de l'étude visée au 1° - C'est un choix qui résulte de la conception du bâtiment
3° Identification des actions portant sur l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie	Exploitant des locaux tertiaires assujéti (Propriétaire occupant ou preneur à bail) et propriétaire le cas échéant	L'aménagement des locaux est en règle générale à l'initiative de l'exploitant mais parfois certaines modifications intérieures sont soumises à l'autorisation du propriétaire et à autorisation administrative (Cf. réglementation incendie).
4° Programme d'actions portant sur l'ensemble des leviers d'actions	Propriétaire & Exploitants des locaux tertiaires assujéti	Obligation conjointe Voir AF1 pour la mise en œuvre du plan d'actions

de façon conjointe

***Conjointement** : Le terme « conjointement » a été choisi pour des raisons juridiques. En effet le programme d'actions est établi dans un cadre réglementaire (voir ci-après), et celui-ci est décliné au niveau de chaque entité fonctionnelle en définissant la responsabilité du propriétaire ou du preneur à bail sur chacune des actions prévues.

[Revenir en haut de page](#)

MO4 – Distinction entre programme d'actions et plan d'actions

Quelle est la distinction entre « Programme d'actions » et « Plan d'actions » ?

Le **Programme d'actions** est réglementaire, et celui-ci est à fournir dans le cadre de :

- Déclaration de modulation des objectifs pour contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, et/ou pour disproportion économique (Cf. 4° du Dossier technique - Article 7 de l'arrêté du 10 avril 2020) ;
- Non-respect de l'atteinte des objectifs à chacune des échéances décennales (Cf. II de l'article R.185-2 du code de la construction et de l'habitation).

Le **Plan d'actions** (Voir [AF1](#)) est un cadre « informatif » de répartition des actions entre propriétaire et exploitant qui vous sera proposé sur la plateforme OPERAT qui permettra d'identifier les actions que vous envisagez de mettre en œuvre afin de répondre aux obligations et de définir qui en est responsable. Ce document pourra utilement être joint dans le cadre de transaction immobilière (vente - nouveau bail) pour faire un état des lieux de l'avancement de ces actions.

Nota bene : particularités de certains contrats de bail tertiaire

Dans certains contrats de bail tertiaire, les obligations respectives des propriétaires et des preneurs à bail au regard des interventions sur la performance énergétique et environnementale des bâtiments ne reviennent pas exclusivement au propriétaire. Ainsi, les obligations respectives en ce qui concerne l'entretien, les réparations ou les mises en conformité du bâtiment et de ses systèmes, peuvent être réparties entre les parties, notamment en ce qui concerne les baux commerciaux, dans le respect des dispositions prévues aux articles L145-40-2 et R145-35 du code de commerce.

A titre d'exemple, dans le cadre de bail dit « investisseurs » ou « *triple net* », la réalisation des études portant sur la performance énergétique des bâtiments peut relever d'une maîtrise d'ouvrage assurée par le preneur à bail. Il peut en être de même au niveau de la réalisation de travaux portant sur l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

[Revenir en haut de page](#)

MO5 – Modulation des objectifs et parc immobilier

Dans le cas de modulation des objectifs sur certains bâtiments, quel est l'impact sur l'atteinte de l'objectif à l'échelle d'un parc immobilier ?

En premier lieu, il convient de rappeler que les objectifs (en valeur relative et en valeur absolue) sont assignés à l'entité fonctionnelle assujettie (bâtiment, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments sur un site – Cf. [A1 Assujettissement](#)). Dans ce contexte, la modulation des objectifs est propre à chaque entité fonctionnelle assujettie. Toutefois, comme cela est précisé au second alinéa du II de l'article 7 de l'arrêté du 10 avril 2020, il est possible de procéder à une modulation des objectifs de plusieurs bâtiments présentant des caractéristiques bâtimentaires

similaires (zone géographique identique, typologie constructive et comportement thermique dynamique similaire, énergie utilisée et équipements techniques) et des usages similaires (catégorie d'activité), et sous réserve d'en justifier la pertinence, dans le cadre d'une étude énergétique portant sur un bâtiment représentatif d'un échantillon de bâtiments similaires.

Exemples au niveau de l'échantillonnage :

Deux bâtiments des années 1980, situés dans une même zone géographique thermique et de typologie constructive similaire, mais dont les caractéristiques en termes d'isolation sont différentes (l'un ayant fait l'objet d'une isolation par l'extérieur et l'autre resté en l'état) ne pourront pas se retrouver dans le même échantillon.

De même, deux bâtiments situés dans une même zone géographique thermique, de typologie constructive et de caractéristiques intrinsèques au niveau de l'enveloppe similaires, mais qui ne possèdent pas le même système techniques CVC ne pourront pas se retrouver dans le même échantillon).

En second lieu, les modalités d'atteinte des objectifs à l'échelle de tout ou partie d'un patrimoine sont explicités à l'article 14 de l'arrêté et dans le guide d'accompagnement (Cf. [EC1 - Evaluation et constat du respect des obligations](#)).

La plateforme OPERAT procède d'une part à la vérification de l'atteinte des objectifs pour chaque entité fonctionnelle assujettie (Cf. II de l'article 14 de l'arrêté du 10 avril 2020). En cas d'atteinte de l'un des deux objectifs, l'écart de consommation le plus significatif peut être réaffecté à une ou plusieurs entités du patrimoine de l'assujetti concerné qui n'ont respecté aucun des deux objectifs.

La plateforme OPERAT présente une requête automatique de répartition du potentiel de consommation d'énergie finale à réaffecter en le répartissant de l'entité assujettie la plus proche de l'un des deux objectifs à celle qui en est la plus éloignée (Cf. III de l'article 14 de l'arrêté du 10 avril 2020). Toutefois l'assujetti peut modifier cette répartition en fonction de choix de gestion qui lui sont propres.

[Revenir en haut de page](#)

7 - Plateforme OPERAT

PO1 – Création de comptes sur OPERAT – Principes généraux

Qui peut créer un compte sur OPERAT ?

Une personne physique ou morale représentant une structure juridique doit créer son compte par le biais du parcours d'inscription, c'est un gage minimum d'investissement dans le dispositif. En outre, l'inscription est obligatoire pour pouvoir effectuer des déclarations de consommation.

Il est possible de créer plusieurs comptes au niveau d'une structure.

Chaque structure inscrite sur OPERAT peut ensuite déléguer la remontée de certaines données à une ou des tierces personnes (mandataires).

Un prestataire (mandataire) ne peut pas créer le compte de la structure mandante.

[Revenir en haut de page](#)

PO2 – Déclaration du patrimoine assujetti « en masse » (EFA)

Est-il possible de déclarer plusieurs entités fonctionnelles en « masse » (une seule intervention) ?

Il existe plusieurs modes opératoires pour déclarer le patrimoine assujetti (entités fonctionnelles) sur OPERAT :

- Soit individuellement pour chaque EFA sur OPERAT (Interface Homme Machine - IHM)
- Soit la création de plusieurs EFA par transmission de fichier au format CSV à partir d'un compte d'une structure (SIREN ou autre). Cela nécessite la création préalable d'un compte OPERAT sur la structure qui a la légitimité pour déclarer en masse l'ensemble de ses établissements.
- Soit via une interface de programmation d'applications ou interface de programmation applicative (API). Ce mode opératoire ne sera disponible qu'en 2023

[Revenir en haut de page](#)

PO3 – Délégation de la remontée des données de consommations

Des collectivités territoriales assujetties pourront-elle confier la transmission de leurs données à l'EPCI – l'établissement public de coopération intercommunale qui les regroupe ou à leur conseiller en énergie partagé ?

Les assujettis peuvent déclarer sur la plateforme OPERAT des comptes secondaires en interne ou de prestataire (Cf. I de l'article 13 de l'arrêté du 10 avril 2020). A ce titre, les collectivités territoriales pourront potentiellement déléguer la remontée de leurs données de consommation à leur EPCI ou à leur conseiller en énergie partagé. Il convient de rappeler d'une part que les assujettis demeurent responsables des données qui sont remontées sur la plateforme OPERAT, et d'autre part que les assujettis ont la faculté d'autoriser l'ADEME à recueillir les données de consommation auprès des gestionnaires de réseaux de distribution (dans le cadre des conventions passées avec Enedis, GRDF...) qui sont propriétaires des compteurs.

[Revenir en haut de page](#)

PO4 – Les copropriétés et les associations de copropriétés

Dans le cas de copropriété, celle-ci est-elle assujettie et doit-elle se déclarer sur la plateforme OPERAT ?

Une copropriété est une forme de propriété immobilière (Cf. article 2 de l'arrêté du 10 avril 2020 – Définitions). A ce titre elle est effectivement assujettie en tant que « propriétaire », au sens représentant de la propriété immobilière, dans la mesure où elle est concernée par l'un des cas d'assujettissement visés au II de l'article R. 174-22 du code de la construction et de l'habitation.

Il s'agit d'une structure assujettie notamment en termes de responsabilité dans l'atteinte des objectifs et elle doit à ce titre se déclarer sur la plateforme OPERAT (Voir [DC3](#), [MO1](#) et [CS1](#)). Les copropriétés ne sont pas toujours concernées au niveau des entités fonctionnelles assujetties, mais il existe des cas, notamment les centres commerciaux où elles peuvent constituer une entité fonctionnelle à part entière (parties communes – Cf. [DC3](#)).

[Revenir en haut de page](#)

PO5 – Compte secondaire sur plusieurs structures

Est-t-il possible de créer plusieurs comptes de structures différentes (Commune et Communauté d'agglomération, à titre d'exemple) avec une même référence de mail ?

Il est possible qu'un même utilisateur (caractérisé par son adresse mail) intervienne sur des structures différentes. En règle générale, comme pour le cas évoqué d'une commune et d'une structure intercommunale, il peut s'agir d'un responsable technique qui travaille pour les deux collectivités territoriales.

Dans le cas évoqué ci-dessus, le représentant légal de chaque structure est respectivement le Maire et le(la) Président(e) de la Communauté d'agglomération. Il peut s'agir éventuellement de la même personne physique mais les personnes morales sont différentes.

En termes de conseil, dans la mesure où la même personne peut être le représentant juridique des deux structures, il est préférable que les adresses mails soient distinctes afin d'identifier clairement la structure juridique concernée. A titre d'exemple :

- [prenom.nom@commune.fr](#) et [prenom.nom@communaute-agglo-X.fr](#)
- [maire@commune.fr](#) et [president@communaute-agglo-X.fr](#) (ces dernières formulations permettent d'assurer la continuité dans le temps)

[Revenir en haut de page](#)

PO6 – Référence des points de livraison de réseau de distribution d'énergie (compteurs)

Faudra-t-il renseigner la plateforme OPERAT avec les références des points de livraison de réseau de distribution d'énergie (électricité, gaz, réseau de chaleur et/ou froid) ?

Les références (numéro) des points de livraison de réseau de distribution d'énergie devront être renseignés sur OPERAT, notamment si l'assujetti souhaite bénéficier d'une remontée automatique de ses consommations via les interfaces applicatives qui seront mises en place dans le cadre de conventions entre l'ADEME et les gestionnaires de réseaux de distribution (Cf. article R. 174-28 du code de la construction et de l'habitation). A ce jour, Enedis (électricité) et GRDF (gaz) ont passés une convention avec l'ADEME à cet effet.

[Revenir en haut de page](#)

PO7 – Compte OPERAT – référentiel patrimonial spécifique de l'assujetti

Est-il possible de s'appuyer sur son propre référentiel patrimonial pour la création de l'entité fonctionnelle ?

Les grands comptes qui disposent d'un référentiel qui leur est propre pourront s'appuyer sur les identifiants de leur référentiel spécifique pour la création des entités fonctionnelles. D'où l'ajout dans la Table II (Annexe VI) du "Référentiel patrimonial spécifique de l'assujetti".

Il conviendra de créer l'identifiant unique bâtiminaire à l'occasion de toutes transactions immobilières.

[Revenir en haut de page](#)

PO8 – Assistance sur les fonctionnalités de la plateforme OPERAT

Où peut-on accéder aux informations sur la plateforme OPERAT ?

En ce qui concerne le Dispositif Eco Energie Tertiaire et l'utilisation de la plateforme OPERAT (Guide utilisateurs), toutes les ressources utiles sont disponibles dans l'onglet Ressources de la plateforme OPERAT.

[Revenir en haut de page](#)

PO9 – Exploitation des données déclarées sur OPERAT

Comment les données déclarées sur OPERAT sont-elles exploitées sur la plateforme ? Y-a-t-il des calculs préalables à effectuer par l'assujetti ?

Dans un cadre général, les assujettis n'ont aucun calcul préalable à effectuer, avant de procéder aux déclarations sur OPERAT. Ainsi, les assujettis renseignent la plateforme de la façon suivante :

- Déclaration des catégories et sous-catégories : l'assujetti renseigne les surfaces des différentes sous-catégories d'activités tertiaires présentes sur leur entité fonctionnelle assujettie, et c'est la plateforme OPERAT qui établit automatiquement l'objectif exprimé en valeur absolue, au prorata surfacique.
- La modulation des objectifs en fonction du volume d'activités : l'assujetti renseigne les indicateurs d'intensité d'usage et la plateforme OPERAT procède automatiquement à la modulation de l'objectif exprimé en valeur absolue, puis à celui de l'objectif en valeur relative conformément aux dispositions prévues à l'article 10 de l'arrêté du 10 avril 2020.
- L'ajustement des consommations énergétiques en fonction des variations climatiques : l'ajustement en fonction des variations climatiques est calculé automatiquement par OPERAT sur la base du cadre du calendrier de reporting déclaré par l'assujetti, et en fonction :
 - soit des consommations connues de chauffage et de refroidissement connues déclarés sur OPERAT
 - soit à défaut à partir des données de surfaces chauffées et/ou refroidies.

Dans le cadre des déclarations de modulation des objectifs pour contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, et/ou pour disproportions économiques, l'assujetti déclare sur la plateforme OPERAT, uniquement l'objectif exprimé en valeur absolue « modulé » qu'il propose et qui est justifié par un dossier technique.

La plateforme OPERAT procède alors au calcul de modulation de l'objectif exprimé en valeur relative sur la base de la proposition de l'assujetti de modulation de l'objectif exprimé en valeur absolue, conformément aux dispositions prévues à l'article 7 de l'arrêté du 10 avril 2020.

[Revenir en haut de page](#)

PO10 – Accès refusé / non valide à la plateforme OPERAT

Je ne parviens pas à me connecter à la plateforme Operat. Un message d'erreur m'invite à contacter un responsable "Accès refusé. Votre accès n'est pas valide. Nous vous invitons à contacter votre responsable". Que faire ?

Si vous rencontrez ce message, cela signifie que votre compte utilisateur a bien été créé et que vous avez reçu un mail d'activation vous invitant à réaliser deux actions :

1. Définir votre mot de passe
2. Demander à un responsable de votre structure (utilisateur avec un profil de niveau représentant légal ou référent) de valider votre compte en se rendant sur la plateforme Operat. Un responsable devra donc se connecter et accéder à la fonctionnalité de validation des comptes utilisateurs via le menu **Paramétrage > Validation des comptes utilisateurs** ou **Paramétrage > Validation des mandats** s'il est question d'un compte mandaté.

S'il n'y a pas encore de responsable sur votre structure (utilisateur avec un profil de niveau représentant légal ou référent), veuillez inviter une personne adéquate à se créer un compte avec l'un de ces 2 profils via le parcours "S'inscrire". Une fois son compte créé, cet utilisateur pourra alors procéder à la validation de votre compte via la procédure indiquée ci-dessus.

[Revenir en haut de page](#)

PO11 – Cas des entités fonctionnelles assujetties ne disposant pas de numéro SIRET (Collectivités Territoriales et Opérateurs de l'Etat)

Nous sommes une Collectivité Territoriale et nous ne disposons pas nécessairement d'un SIRET spécifique pour chaque entité fonctionnelle assujettie au Dispositif Eco Energie Tertiaire (exemple : gymnase). Comment faire les déclarations ?

Le cas général est qu'une entité fonctionnelle assujettie doit être déclarée sur OPERAT par le biais du numéro SIRET de l'occupant.

A la différence du secteur privé, il est vrai que certaines Collectivités Territoriales peuvent, dans certaines configurations, ne pas disposer d'un numéro SIRET propre à chaque entité fonctionnelle assujettie au Dispositif Eco Energie Tertiaire (cela peut également concerner les Opérateurs de l'Etat).

C'est pourquoi des adaptations sont disponibles depuis le mois de Mai et permettent d'effectuer les déclarations dans ces configurations.

Pour les Collectivités et Opérateurs de l'Etat concernés, la procédure à suivre est la suivante :

- Déclarer une nouvelle EFA
- Sélectionner la qualité d'assujetti
 - Si la qualité est propriétaire occupant ou preneur à bail ou occupant, cocher la case "L'entité fonctionnelle ne dispose pas de numéro SIRET" (uniquement si l'établissement objet de la déclaration ne dispose pas de SIRET) et déclarez l'occupant de l'EFA en lui donnant une dénomination et en indiquant son adresse
 - Si la qualité est propriétaire non occupant, déclarez l'occupant de l'EFA en sélectionnant le type d'identifiant AUTRE, en cochant la case faisant référence à la situation, puis en renseignant l'identifiant (SIREN) de la Collectivité ou l'Opérateur qui exploite l'entité fonctionnelle faisant l'objet de la déclaration. Une fois ceci effectué, l'EFA peut être déclarée en lui attribuant une dénomination et en indiquant son adresse

Attention : Ces adaptations ne doivent être utilisées **que** pour les établissements assujettis relevant des Collectivités et Opérateurs de l'Etat ne pouvant disposer de SIRET. Les

établissements qui disposent (ou qui peuvent disposer) d'un numéro SIRET doivent être déclarés par le biais de cet identifiant.

En particulier, les établissements assujettis du secteur privé qui ne seraient pas immatriculés (sans SIRET) doivent être régularisés afin d'obtenir un SIRET qui pourra être utilisé lors des déclarations sur OPERAT. Pour plus d'informations sur les procédures à suivre, consultez : <https://formalites.entreprises.gouv.fr/etablissements.php>

[Revenir en haut de page](#)

PO12 – Remontée des consommations auprès des Gestionnaires de Réseau et de Distribution (GRD)

En quoi consiste l'import des consommations depuis les Gestionnaires de Réseau et de Distribution (GRD) ?

L'import des données de consommation auprès des Gestionnaires de Réseau et de Distribution (GRD) permet à l'utilisateur de consulter les données de consommation de ses compteurs d'énergie dans le parcours de déclaration de consommation. Cette information permet à un assujetti de se conforter dans les informations à déclarer. Cette remontée de données est informative et ne se substitue pas à la déclaration qui doit être effectuée par l'assujetti.

Pour utiliser cette fonctionnalité, le titulaire des compteurs doit, au préalable, identifier ses compteurs et donner à l'ADEME son autorisation expresse. Cet accord est nécessaire pour qu'OPERAT ait l'autorisation de récupérer et d'afficher les données de consommation de ses compteurs.

Sur OPERAT, seules les déclarations de consommations annuelles sont couvertes par cette fonctionnalité. Il n'est pas possible de bénéficier de remontée des données sur le périmètre de l'année de référence (2010-2019). Toutefois, certains Gestionnaires offrent des services qui permettent d'obtenir des données sur la période de référence, comme c'est le cas d'Enedis : <https://www.enedis.fr/accompagnement-dispositif-eco-energie-tertiaire>

L'import des consommations est fonctionnel depuis Mars 2022 pour le Gestionnaire Enedis dans certaines configurations.

Cette fonctionnalité sera prochainement opérante pour le Gestionnaire GRDF.

Dans les années suivantes, il est envisagé que la remontée de données puisse être effectuée auprès d'autres Gestionnaires (réseaux de chaleur par exemples).

[Revenir en haut de page](#)

PO13 - Entité fonctionnelle sur plusieurs parcelles cadastrales et IUB

Comment déclarer l'Identifiant Unique Bâtementaire (IUB) d'une entité fonctionnelle qui se situerait sur plusieurs parcelles cadastrales ?

Une partie de l'Identifiant Unique Bâtementaire (IUB) est constituée à partir des références cadastrales de la parcelle sur laquelle est située l'entité fonctionnelle assujettie.

Dans le cas où une entité fonctionnelle serait située dans un bâtiment localisé sur plusieurs parcelles cadastrales, il convient de déclarer les IUB de cette entité fonctionnelle en considérant la parcelle ou l'emprise au sol du bâtiment est majoritaire.

Ainsi, toutes les EFA situées dans un même bâtiment auront avoir une racine identique : Code INSEE - Préfixe - Section - Numéro de parcelle - Dénomination bâtiment.

[Revenir en haut de page](#)

PO14 - Déclaration d'une entité fonctionnelle assujettie dans le cas d'une location

Qui doit déclarer l'entité fonctionnelle assujettie dans le cas d'une location ? (situation propriétaire - preneur à bail)

Dans le cas d'une situation propriétaire-preneur à bail, la déclaration du patrimoine assujetti sur OPERAT (entité fonctionnelle) peut aussi bien être effectuée par le propriétaire que par le(s) locataire(s).

Si l'entité fonctionnelle est déclarée par le propriétaire :

- Déclaration de l'EFA en tant que **Propriétaire non occupant**
- Renseignement de l'identifiant de l'occupant (SIRET dans le cas général) à l'étape *Assujettis* dans le cadre **Occupant**

Si l'entité fonctionnelle est déclarée par le locataire :

- Déclaration de l'EFA en tant que **Preneur à Bail ou occupant**
- Renseignement de l'identifiant du propriétaire (SIREN dans le cas général) à l'étape *Assujettis* dans le cadre **Propriétaire principal**

Une fois la déclaration d'EFA effectuée par le propriétaire ou le preneur à bail, l'entité fonctionnelle sera visible par le propriétaire **et** par le preneur à bail. Elle sera éditable par les deux parties.

Le principe est le même pour les déclarations de consommations associées à cette EFA. Elles sont uniques, consultables et modifiables par le propriétaire **et** par le locataire.

Dans le cas d'un bâtiment qui appartiendrait à un propriétaire unique en présence de plusieurs locataires, il y a autant d'entités fonctionnelles à déclarer que de locataires. Ainsi, chacune aura le même propriétaire de renseigné dans le cadre **Propriétaire principal** et un occupant différent renseigné dans le cadre **Occupant**

[Revenir en haut de page](#)

PO15 - Regroupement de structures - Disponibilité de la fonctionnalité sur OPERAT

En quoi consiste le regroupement de structures sur OPERAT ? Quand est-ce que la fonctionnalité associée sera disponible ?

Dans le cadre de la vérification de l'atteinte des objectifs à chaque décennie, il est prévu que les assujettis puissent mutualiser les résultats à l'échelle de tout ou partie de leur patrimoine immobilier.

Pour ce faire, les assujettis qui souhaiteront mutualiser leurs résultats devront définir, au préalable, un périmètre de mutualisation sur OPERAT. Ce périmètre de mutualisation pourra concerner une ou plusieurs structures (cas des holdings, des franchises...).

Dans le cas où ce périmètre concernerait plusieurs structures, il sera nécessaire de définir un regroupement de structures qui sera porté par une unique entité juridique. Une fois le regroupement constitué, les résultats des entités fonctionnelles de chaque structure dans le regroupement pourront être mutualisés (voir 06 – Q1 Q2 Q3).

Cette fonctionnalité n'étant pas nécessaire pour effectuer les déclarations du patrimoine et des consommations, elle ne sera pas disponible sur OPERAT avant 2023.

[Revenir en haut de page](#)

PO16 – Code INSEE non référencé dans l'Identifiant Unique Bâtementaire.

Pour quelle raison le code INSEE est 0000 lors de la déclaration d'un IUB ?

Le code INSEE correspond à la commune sur laquelle est située l'EFA (adresse). Il est automatiquement déterminé à partir de l'adresse de l'établissement désigné comme "Occupant" l'entité fonctionnelle.

Lorsque le code INSEE d'une commune n'est pas reconnu, il est remplacé par 4 zéros (0000). Cela n'est pas bloquant pour la suite de la déclaration. En effet, le code INSEE des IUB concernés sera automatiquement mis à jour en fonction des actualisations du référentiel des communes.

[Revenir en haut de page](#)

PO17 – Erreur de structure lors de l'inscription

Je me suis trompé d'identifiant lors de l'inscription. Comment supprimer le rattachement de mon compte utilisateur à cette structure ?

Dans le cas d'un rattachement de compte à une structure par erreur, voici la procédure à suivre :

1. Rattacher son compte utilisateur à la bonne structure. Pour cela, il est possible de refaire le parcours d'inscription à partir du bouton "S'inscrire" en page d'accueil ou en cliquant sur le bouton "Ajouter une structure" accessible dans le menu *Mon compte utilisateur* en haut à droite de l'espace connecté.
2. Une fois le rattachement à la bonne structure effectué, il convient de supprimer le rattachement de structure erroné. Pour cela, il faut se connecter sur la structure en question à partir du menu "**Mes structures**" accessible dans le menu *Mon compte utilisateur*. Une fois connecté sur cette structure, cliquez sur l'onglet **Paramétrage > Utilisateur > Liste**, sélectionnez l'utilisateur correspondant puis cliquez sur le pictogramme de suppression à droite de l'écran. Cette opération peut également être effectuée par le représentant légal ou un référent de la structure.

[Revenir en haut de page](#)

PO18 – Cas des entités fonctionnelles avec plusieurs propriétaires

Comment désigner plusieurs propriétaires lors de la déclaration d'entité fonctionnelle ?

Il est possible de désigner plusieurs propriétaires sur une entité fonctionnelle assujettie (EFA).

Lors de la déclaration d'EFA, au moins un propriétaire doit être renseigné à l'étape "Assujettis".

Une fois la déclaration d'EFA enregistrée, d'autres propriétaires peuvent être ajoutés sur une entité fonctionnelle à partir de la fiche détaillée de l'EFA accessible depuis l'écran de recherche (onglet "Assujettis").

Chaque structure désignée comme propriétaire pourra consulter et éditer les déclarations relatives à cette entité fonctionnelle.

Note : La notion de propriétaire "principal" sera bientôt abandonnée. Il n'y aura donc bientôt plus aucune distinction entre les différents propriétaires d'une entité fonctionnelle

[Revenir en haut de page](#)

8 - Leviers d'actions et financement

AF1 – Q1 – Portage du plan d'actions – Mise en œuvre

Qui doit porter le plan d'actions ? A qui incombe le financement des actions ?

Le plan d'actions doit être établi conjointement entre le propriétaire (propriétaire unique ou le syndicat de copropriété) et les exploitants des locaux tertiaires concernés (propriétaire occupant ou preneurs à bail) – Cf. A3. Le plan d'actions peut utilement être joint à titre d'information à l'évaluation du respect de l'obligation réalisée en cas de vente ou de location (Cf. II de l'article L.174-1 du code de la construction et de l'habitation) qui est annexée à titre d'information à l'acte de transaction immobilière. (Voir A13)

Ce plan d'actions définit la répartition des actions à entreprendre, le responsable de la mise en œuvre en termes de maîtrise d'ouvrage de chacune des actions et, le cas échéant, la clé de répartition financière et enfin l'échéance prévisionnelle de chacune des actions.

En règle générale, le financement des actions identifiées au II de l'article R. 174-23 du code de la construction peut être récapitulé dans le tableau suivant :

Leviers d'actions	Prise en charge financière	Commentaires
références article R. 174-23 du CCH	Propriétaire	
1° Amélioration de la performance énergétique et environnementale du bâtiment	(Propriétaire unique ou Syndicat de copropriété) Locataire selon les dispositions du contrat de bail	La responsabilité et l'engagement de résultat incombe, en règle générale, au propriétaire
2° Installation d'équipements performants :	Propriétaire	Si certains équipements liés à la performance énergétique du bâtiment sont individuels (Chauffage, refroidissement, ECS, éclairage...) ils sont en général considérés comme indissociables et attachés au bien
• Au niveau bâtimentaire	(Propriétaire unique ou Syndicat de copropriété)	

Leviers d'actions références article R. 174-23 du CCH	Prise en charge financière	Commentaires
	Locataire selon les dispositions du contrat de bail	immobilier. Leur renouvellement incombe au propriétaire sauf disposition contraire prévue dans le contrat de bail.
2° Installation d'équipements performants :	Utilisateur du local tertiaire assujettis	Ce sont des éléments liés à l'activité et appartenant à l'utilisateur et sont des éléments non attachés au bien immobilier.
<ul style="list-style-type: none"> Process et activités 	(Propriétaire occupant ou preneur à bail) Propriétaire	
2° Installation de dispositif de contrôle et de gestion active des équipements (<i>Building automation control system - BACS</i>)	(Propriétaire unique ou Syndicat de copropriété voire association de copropriété dans certaine configuration)	Dans la majorité des cas les dispositifs de contrôle et de gestion active sont installés au niveau d'un bâtiment ou d'un site.
	Locataire selon les dispositions du contrat de bail dans la mesure ou certains équipements d'un local tertiaire sont raccordés au BACS	Dans certains cas ils peuvent être mis en place par une association de copropriété (Cf. cas d'une chaufferie partagée par plusieurs copropriétés).
	Propriétaire et exploitant de local tertiaire assujettis en fonction des équipements dont ils assurent respectivement	Potentialité de contribution à l'exploitation des propriétaires des équipements raccordés au BACS.
3° Modalités d'exploitation des équipements (maintenance - entretien)	l'exploitation, l'entretien et les réparations (Cf. 3 lignes précédentes)	En ce qui concerne les équipements bâtimentaires individuels (chauffage, refroidissement...) l'exploitation maintenance-entretien revient en général à l'exploitant du local tertiaire concerné.
4° Adaptation des locaux à un usage économe en énergie	Utilisateur des locaux tertiaires assujettis (Propriétaire occupant ou preneur à bail) et propriétaire le cas échéant	L'aménagement des locaux est en règle générale réalisé à l'initiative de l'utilisateur mais parfois certaines modifications intérieures sont soumises à l'autorisation du propriétaire et à autorisation administrative (Cf. réglementation incendie).
5 ° Comportement des usagers	Exploitant des locaux tertiaires assujettis	Investissement en termes de management.

Leviers d'actions

références article R. 174-23
du CCH

Prise en charge
financière

Commentaires

(Propriétaire occupant
ou preneur à bail)

[Revenir en haut de page](#)

AF1 – Q2 – Echelle d'élaboration du plan d'actions - Portage du plan d'actions

Le plan d'actions ne devrait-il pas être réalisé pour chaque établissement concerné et non pour chaque bâtiment?

Les objectifs sont propres à chaque entité fonctionnelle (établissement).

L'étude énergétique qui peut être menée soit dans le cadre d'un dossier technique de modulation des objectifs (article 7) ou dans le cadre de l'élaboration d'un programme d'actions (schéma directeur) doit être menée à une échelle pertinente (Cf. 2ème alinéa du I de l'article 7 – Voir [MO3](#)).

Ainsi, s'agissant d'une étude énergétique portant sur les actions d'amélioration de la performance énergétique et environnementale du bâtiment, c'est effectivement à l'échelle du bâtiment que l'étude doit être menée, puis ensuite être déclinée au niveau de chaque entité fonctionnelle assujettie présente dans le bâtiment. Une partie des actions portent sur l'enveloppe du bâtiment, une autre sur les systèmes techniques bâtimentaires et une dernière sur les équipements situés au sein de chaque entité fonctionnelle (hors process).

L'étude énergétique portant sur les actions visant à réduire les consommations des équipements liés aux usages spécifiques est quant à elle déclinée au niveau de chaque entité fonctionnelle.

Ainsi les plans d'actions sont différenciés selon que l'on est un propriétaire bailleur ou un exploitant (selon le cadre général) :

- A l'échelle du bâtiment : le propriétaire ou la copropriété s'intéressera aux actions sur l'enveloppe et les systèmes techniques bâtimentaires,
- A l'échelle de l'entité fonctionnelle : le propriétaire et, le cas échéant, le preneur à bail selon les dispositions prévues dans le contrat de bail s'intéresseront aux actions sur les équipements situés au sein de l'entité fonctionnelle (hors process), et le locataire s'intéressera aux usages spécifiques de son activité.

[Revenir en haut de page](#)

AF2 – Les dispositifs de protection solaire et de refroidissement passif – Eligibilité aux aides financières

Les dispositifs de protection solaire et de refroidissement passif permettent d'éviter d'avoir recours à la mise en place d'une climatisation ultérieure. Existe-t-il des dispositifs d'aides financières ?

Les dispositifs de protection solaire (brise soleil horizontaux ou verticaux, Cool roof, etc...), les systèmes de refroidissement passif (Free cooling, système bioclimatique) ainsi que les enveloppes végétales (toiture et façades végétalisées), contribuent effectivement à éviter d'avoir recours dans certains cas à la mise en place de climatisation ou de réduire leur utilisation.

Ces dispositifs permettent donc de réduire les consommations d'énergie tout comme les travaux d'isolation. Le guide d'accompagnement qui sera prochainement en ligne sur le site de la plateforme OPERAT comprendra une partie relative aux dispositifs d'accompagnement financier qui sera mise à jour au fur et à mesure des évolutions de ces dispositifs.

Par ailleurs, des fiches retours d'expériences seront mises en ligne sur la plateforme OPERAT sur ce sujet.

[Revenir en haut de page](#)

AF3 – Q1 – Les dispositions relatives aux systèmes de gestion active dits « BACS » - Appréciation du seuil d'assujettissement

Concernant le seuil d'assujettissement, faut-il considérer l'ensemble des systèmes d'un bâtiment ou d'un site pour atteindre les 290 kW ou est-ce qu'il ne faut prendre en compte que les équipements qui de manière individuelle (ou en réseau) présente une puissance supérieure à 290 kW ? Dans le cas d'école d'un site composé de 3 bâtiments, s'il y a une chaudière de 100 kW dans chacun des bâtiments, est-ce que le site est concerné ?

Le décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 recodifiant la partie réglementaire du Livre Ier du code de la construction et de l'habitation, a repris les dispositions du décret n°2020-887 du 20 juillet 2020 relatif au système d'automatisation et de contrôle des bâtiments non résidentiels et à la régulation automatique de la chaleur au niveau des articles R175-1 à R175-6 du code de la construction et de l'habitation.

D'un point de vue juridique l'obligation de l'article R175-2 du code de la construction et de l'habitation, porte au bâtiment et à la puissance du système qui dessert le bâtiment.

De ce fait, dans le cas d'école présenté sur un site qui est composé de 3 bâtiments "tertiaires" dont chacun dispose d'une chaudière (individuelle) de 100 kW, aucun des 3 bâtiments n'est assujetti. Par contre si ce même site bénéficie d'une chaufferie qui alimente les 3 bâtiments et que la puissance de cette installation dépasse la puissance de 290 kW alors cette chaufferie est concernée et les bâtiments qui en bénéficie également.

Par extension au cas d'école présenté ci-dessus, si un système de chauffage ou de climatisation dessert plusieurs bâtiments ou une partie de bâtiment à usage industriel et un (des) bâtiment(s) ou une partie de bâtiment à usage tertiaire, nous sommes dans un cadre spécifique qui ne relève pas du cas des sous station de réseau de chaleur ou de froid. Il s'agit d'un cas particulier qui n'est pas explicitement pris en considération dans le texte réglementaire. Dans ce contexte, il convient d'avoir une approche pragmatique et raisonnée. Il pourrait bien sûr être envisagé d'évaluer la proportion de la part de production de chaleur ou de froid respectivement pour la partie industriel et la partie tertiaire. En tout état de cause, si la puissance nominale du système est bien supérieure au 290kW prévu par la réglementation, et même si ce système est dimensionné principalement pour la partie industrielle, la mise en place de BACS peut se révéler être bénéfique pour la gestion active de ce système et générer des économies non négligeables.

[Revenir en haut de page](#)

AF3 – Q2 – Les dispositions relatives aux systèmes de gestion active dits « BACS » - Cas des équipements qui produisent du chaud et du froid

Le seuil d'assujettissement de 290 kW s'apprécie au niveau du système de chauffage ou du système de climatisation, combiné ou non avec un système de ventilation. Qu'en est-il des équipements qui produisent du chaud et du froid (PAC réversible par exemple) ?

Pour les systèmes réversibles, il convient de prendre en considération la puissance du système. Si la puissance nominale est supérieure à 290 kW alors le système en question à toute légitimité à être raccordé à un système d'automatisation est de contrôle.

[Revenir en haut de page](#)

AF3 – Q3 – Les dispositions relatives aux systèmes de gestion active dits « BACS » - La puissance des équipements de chauffage/climatisation lorsqu'ils sont combinés à la ventilation

Pour un système (chauffage ou climatisation) combiné à la ventilation, faut-il additionner les puissances des équipements de ventilation à ceux du système de chauffage ou de refroidissement pour déterminer la puissance totale du système ?

Oui, la réponse est dans le texte de l'article R.175-2 du code de la construction et de l'habitation : "*équipés d'un système de chauffage ou d'un système de climatisation, **combiné ou non avec un système de ventilation**, dont la puissance nominale utile est supérieure à 290 kW*".

[Revenir en haut de page](#)

AF3 – Q4 – Les dispositions relatives aux systèmes de gestion active dits « BACS » - Les exemptions en termes de contrôles et d'entretien réglementaires

Lorsque que les systèmes techniques sont reliés à un système d'automatisation et de contrôle, quelles sont les exemptions en termes de contrôles et d'entretien réglementaires ?

Lorsque les systèmes techniques sont reliés à un système d'automatisation et de contrôle, ceux-ci sont exemptés des contrôles et entretien réglementaires prévus par les articles du code de l'environnement suivants :

- R.224-31 : contrôle périodique de l'efficacité énergétique
- R.224-41-4 : entretien annuel des chaudières alimentées par des combustibles gazeux, liquides ou solides dont la puissance nominale est supérieure ou égale à 4 kW et inférieure ou égale à 400 kW
- R.224-44 : entretien périodique des systèmes thermodynamiques dont la puissance nominale est supérieure ou égale à 4 kW et inférieure ou égale à 70 kW.

Si le fonctionnement et le contrôle de l'efficacité des équipements est géré par les système d'automatisation de contrôle, les exemptions ne portent que sur les visites périodiques. **Il convient néanmoins d'être vigilant sur l'entretien** des équipements qui doit malgré tout être réalisé et sur les contrôles de sécurité menés lors de ces opérations d'entretien et de maintenance, en particulier la détection des fuites et des émissions de monoxyde de carbone.

[Revenir en haut de page](#)

AF4 – L'évaluation des gains énergétiques liés aux comportements des occupants

Comment peut-on évaluer les gains énergétiques liés aux comportements des occupants ?

Les gains énergétiques liés aux comportements des occupants peuvent être évalués notamment en s'appuyant sur les méthodologies suivantes : la simulation énergétique dynamique (SED) et le commissionnement – rétro commissionnement qui peut également s'appuyer sur la SED.

La simulation énergétique dynamique (SED)

La simulation énergétique dynamique va au-delà de la simulation thermique dynamique (STD) puisque la simulation vise à estimer les consommations réelles d'énergie (énergie finale), en prenant en considération aussi l'éclairage, les autres usages immobiliers (ascenseurs, escalators, travelators, sécurité incendie, etc.) et les usages spécifiques (les équipements de process utilisés).

Les logiciels de simulation thermique dynamique (STD) s'appuient notamment sur des scénarii d'occupation des locaux mais comme dans tout modèle la robustesse des résultats repose sur le **calage** du modèle permettant de s'assurer de la fiabilité des résultats. Mais, comme sa dénomination l'indique, une simulation thermique dynamique ne s'intéresse en général qu'au fonctionnement thermique du bâtiment et pas aux usages spécifiques.

On peut faire tout dire à un modèle en jouant avec les données d'entrée ou avec des facteurs de correction du modèle. Lorsque l'on utilise les STD pour procéder à ce type d'évaluation, il convient d'adopter une démarche rigoureuse et surtout de comprendre ce que fait le modèle. Le calage du modèle est indispensable pour utiliser le modèle dans le cadre d'une approche prédictive.

Dans ce contexte et plus particulièrement celui de l'impact de l'occupation des locaux et du comportement des occupants, il convient pour caler le modèle de pouvoir disposer (liste non exhaustive) :

- De données d'entrées :
 - Occupation : effectif / temps de présence
 - Aménagement des locaux et adaptation des postes de travail
- De facteurs environnementaux :
 - Température extérieure,
 - Exposition et masque, présence de dispositif de protection solaire ou de refroidissement passifs, etc...
- De données bâtimentaires : performance énergétiques du bâtiment et des systèmes techniques bâtimenaire
- De données de sorties :
 - Sous-comptages : journalier voire horaire (Cf. courbes fonctionnement)
 - Courbes de fonctionnement équipements : chauffage, refroidissement, éclairage, principaux process utilisés
 - Sondes de température, etc...

La mise en place de système d'automatisation et de contrôle (gestion active) permet de collecter de données d'entrée mais également de données en sortie qui permettront de caler correctement le modèle et d'obtenir des simulations fiables.

Le commissionnement et le rétro-commissionnement

Le commissionnement et le rétro-commissionnement en particulier mis en place dans des démarches de certifications ou de labellisation constituent également des outils permettant de :

- Identifier les problèmes ou les anomalies, et les solutionner ;
- Optimiser le fonctionnement des installations et équipements (articulation avec la gestion active – BACS) ;
- Anticiper les potentielles dérives de consommations énergétiques (approche prédictive) ;
- Améliorer le confort ressenti par les usagers.

Dans quel cas est-il pertinent d'installer des sous-comptages et quelle méthodologie utiliser ?

Il est pertinent d'installer des sous comptages notamment pour :

- Identifier les consommations énergétiques liés au postes de chauffage, de refroidissement et de process de froid (logistique, froid commercial), qui constituent de gros postes de consommations énergétiques, et qui permettront notamment de disposer d'ajustement en fonction des variations climatiques adaptés (Voir [DC10](#)) ;
- Etre en mesure de différencier les consommations énergétiques entre les bâtiments ou parties de bâtiments hébergeant des activités tertiaires assujettis, et les autres bâtiments ou parties de bâtiments non assujettis (Voir A6 - Cf. Article 3 de l'arrêté du 10 avril 2020) ;
- Suivre les consommations énergétiques de bâtiments aux « performances énergétiques différenciées » présents sur un même site ou une même unité foncière (Voir Annexe [AN6](#)) ;
- Suivre les consommations énergétiques liées au process (Composante USE) et les mettre en regard du volume d'activité (éléments).
- Mettre en place un système de management de l'énergie ISO 50001

Le plan de mesure énergétique (ou plan de comptage)

Il doit être adapté à la taille et à la complexité de l'établissement. Dans le cadre d'un Système de Management de l'Énergie (SME), le plan de mesurage selon la norme NF EN 17267 s'intègre dans la structure de la norme ISO 50001.

Il existe 6 étapes clé pour mettre en œuvre un plan de mesurage :

- **Etape 1** : Définir le contexte, les objectifs et les contraintes (Motivations, enjeux et objectifs – Contexte organisationnel)
- **Etape 2** : Evaluer la situation initiale (Inventaire fonctionnel - Inventaire technique)
- **Etape 3** : Définir le plan d'action d'amélioration du système de mesurage (Actions à entreprendre)
- **Etape 4** : Mettre en place le plan de mesurage (Réalisation des actions à entreprendre)
- **Etape 5** : Exploiter les mesures (Réalisation des mesures – Exploitation et pilotage du système de mesurage – Publication ou affichage des mesures)
- **Etape 6** : Maintenir le système de mesurage (Détection des dysfonctionnement – Continuité des mesures – Intégrité et précision des mesures)

Cf. Guide « Modèle de plan de mesurage de l'énergie intégrable dans une démarche de management de l'énergie » - ADEME – Direction régionale Normandie

<https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/plan-comptage-sme-2020-dr-normandie.pdf>

Pour la mise en place de sous-comptages il convient d'identifier les postes de consommations qui seront suivis (Etape 2) et de s'appuyer sur certains principes méthodologiques présentés ci-après.

Les principes méthodologiques

- Les sous-comptages sur les installations électriques

La mise en place de sous-comptages sur les installations électriques est relativement aisée dès lors que le tableau général électrique des installations tertiaires voire industrielle a fait l'objet d'une attention particulière au niveau de son « architecture ». Le coût de la fourniture est d'une centaine d'euros pour les équipements de comptage les plus simples et de quelques centaines d'euros pour ceux disposant de sorties communicantes et d'une certification MID.

Une architecture ordonnée des installations électriques permet de faciliter l'installation des sous comptages sur les départs des installations électriques dont il a été décidé de suivre les consommations énergétiques. Un tableau général électrique bien organisé permet également de faciliter les interventions et identifier la source des dysfonctionnements sur les installations électriques.

Les équipements dont il est pertinent de suivre les consommations sont notamment :

- Equipements de chauffage : poste de consommation important et articulation avec les modalités d'ajustement des consommations en fonction des variations climatiques ;
- Equipements de refroidissement des locaux (climatisation, brassage, rafraîchissement) – Centrale de traitement de l'air : poste de consommation important et articulation avec les modalités d'ajustement des consommations en fonction des variations climatiques ;
- Process (usages spécifiques) de la catégorie d'activités concernée : suivi de l'activité et identification de dysfonctionnements éventuels (consommation hors période d'activité) ;
- Eclairage : identification de dysfonctionnement éventuels (consommation hors période d'activité) ;
- Eau chaude sanitaire : selon l'importance dans l'activité concernée ;
- Ventilation : selon l'importance dans l'activité concernée (exemple : extraction dans l'activité restauration).

Outre, le suivi de ces postes de consommations énergétique, un tableau général électrique bien organisé facilite également la mise en œuvre des systèmes d'automatisation et de contrôle des bâtiments (Voir [AF3](#)).

- Les sous-comptages sur les installations gaz ou réseau de chaleur

La mise en place de sous comptage sur des installations de gaz ou de réseaux urbain d'énergie thermique en aval d'un compteur du gestionnaire du réseau de distribution qui dessert plusieurs bâtiments permet notamment d'identifier les consommations énergétiques gaz de chacun des bâtiments desservis notamment lorsqu'ils présentent un profil de fonctionnement différencié (Voir [AN6](#)).

Les équipements alimentés par une installation gaz sont notamment :

- Les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire ;
- Les équipements de process (usages spécifiques) de catégories d'activités concernées par des usages de cuisson.

Dans le cas des équipements qui assurent la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire (avec un sous comptage en amont de la chaudière ou des échangeurs primaires), la problématique est différente. Pour bénéficier d'un ajustement des consommations de chauffage en fonction des variations climatiques adapté, il conviendra de différencier la consommation énergétique liée au chauffage de celle liée à la production d'eau chaude sanitaire.

Il conviendra alors de s'appuyer sur un compteur volumétrique (sortie ECS), de sondes de températures (sur l'aller et le retour) et d'un intégrateur totalisateur d'énergie pour répartir les consommations énergétiques entre le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire. Le principe est également le même pour les autres chaudières (fioul ou bois).

[Revenir en haut de page](#)

9 - Evaluation et constat du respect des obligations

EC1 – Evaluation et constat de l'atteinte des objectifs d'un parc immobilier tertiaire

Au sein d'un parc immobilier tertiaire comment est appréciée l'atteinte des objectifs de réduction des consommations d'énergie ? A l'échelle du parc (sites de plus de 1000 m² et sites de moins de 1000m²) ou individuellement sur chaque site ?

En préambule il convient d'être clair sur l'utilisation de la terminologie « site » et de privilégier le terme d'« entité fonctionnelle ». Une entité fonctionnelle tertiaire présentant une surface inférieure à 1000 m² peut être assujettie si elle se trouve intégrée dans l'une de trois configurations mentionnées au II de l'article R. 174-22 du code de la construction et de l'habitation (Cf. [FAQ – A1](#)) de cumul de surface d'activités tertiaires qui dépasse ce seuil de 1000m². Le terme « site » est utilisé pour le troisième cas de figure (*Tout ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou un site dès lors que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1000 m²*).

Exemples :

L'enseigne commerciale « Alpha » de 150 m² dans le centre commercial « Lambda » d'une surface totale de 3500 m² est assujettie. Cette entité fonctionnelle ne doit pas être considérée comme le « site » Alpha au centre commercial Lambda.

Le « site » industriel Delta est assujetti pour ses activités tertiaires de bureaux (administration, RH, comptabilité, bureau d'étude) sur une surface de 600 m² hébergées sur une partie du « bâtiment A » à utilisation majoritairement industrielle (4000 m²), pour son restaurant d'entreprise d'une surface de 600 m² (bâtiment B : Cuisine et salle de restauration) et son entrepôt logistique de 1000 m² (bâtiment C), soit un total de 2200 m² d'activités tertiaires sur le site.

Les obligations portent sur chaque entité fonctionnelle assujettie notamment au regard de :

- Ses spécificités en termes de sous catégories d'activités associées et des indicateurs d'intensité d'usage correspondants,
- Sa performance énergétique en termes de qualités intrinsèques du bâtiment, d'exploitation de ces équipements et de l'usage des occupants notamment au niveau de la situation de référence.

L'évaluation et le constat du respect des objectifs sont donc appréciés individuellement pour chaque entité fonctionnelle assujettie.

Néanmoins, les dispositions prévues à l'article R. 174-31 du code de la construction et de l'habitation relatif à la vérification du respect des objectifs permettent la mutualisation des résultats à l'échelle de tout ou partie d'un patrimoine. Cette disposition s'entend pour le patrimoine assujetti.

Ainsi au sein d'une même structure (groupe), il pourra y avoir des entités fonctionnelles assujetties qui présentent des consommations énergétiques inférieures aux objectifs (Atteinte) et d'autres qui n'atteignent pas ces objectifs. L'essentiel est que l'objectif soit atteint globalement sur un périmètre défini par la structure.

Exemples :

Le groupe de restauration rapide « Fast Burger » possède, sur le territoire français :

- 1. des entités fonctionnelles assujetties (de plus ou moins de 1000m²) dans des centres commerciaux,**
- 2. des entités fonctionnelles indépendantes assujetties (de plus de 1000 m²),**
- 3. et des entités fonctionnelles indépendantes non assujetties (moins de 1000 m²).**

D'un point de vue réglementaire, ce groupe pourra mutualiser ses résultats uniquement sur les entités fonctionnelles assujetties (cas 1 et 2). Il pourra mutualiser ses résultats selon sa politique managériale sur les périmètres qu'il choisira (national, régional, départemental).

Toutefois la plateforme OPERAT est ouverte également aux entités fonctionnelles volontaires (non assujetties). Dans ce contexte, le groupe « Fast Burger » pourra faire valoir les résultats obtenus sur ces entités fonctionnelles indépendantes sur lesquelles il possède la maîtrise complète des consommations énergétiques.

[Revenir en haut de page](#)

EC2 – Respect des objectifs : valeur relative ou valeur absolue

Le dispositif prévoit deux objectifs. Le respect de l'un des deux objectifs est-il suffisant ?

Le dispositif législatif précise que tout bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments soumis à l'obligation doit atteindre, pour chacune des années 2030, 2040 et 2050, les objectifs suivants :

1° Soit un niveau de consommation d'énergie finale réduit, respectivement, de 40 %, 50 % et 60 % par rapport à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010 ;

2° Soit un niveau de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie.

Le premier est dit « l'objectif en valeur relative », le second dit « l'objectif en valeur absolue ».

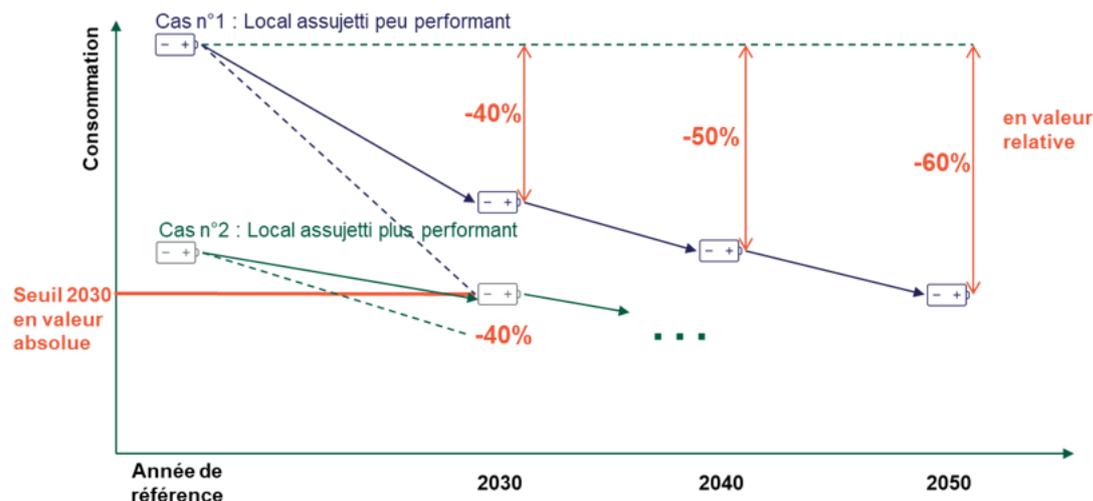
Le respect d'une seule des 2 conditions suffit.

De façon générale, « l'objectif en valeur relative » sera plus favorable aux bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments n'ayant pas encore entrepris d'actions de réduction de leur consommation énergétique, alors que « l'objectif en valeur absolue » est destiné plutôt à ceux qui ont déjà entrepris des actions de leur réduction de leur consommation énergétique ou pour les bâtiments récents et les bâtiments rénovés performants (type BBC Rénovation).

Exemple :

Illustration des 2 orientations possibles :

Locaux assujettis de la même catégorie d'activité



L'assujetti A s'orientera plutôt vers « l'objectif en valeur relative », mais il pourra aller plus loin et tendre vers « l'objectif en valeur absolue » sur la base duquel il fera l'objet de la notation « Éco Énergie Tertiaire ».

L'assujetti B (cas d'un bâtiment récent ou BBC Rénovation) s'orientera plutôt vers « l'objectif en valeur absolue » sur la base duquel il fera également l'objet de la notation « Éco Énergie Tertiaire ».

[Revenir en haut de page](#)

EC3 – Le changement de propriétaire ou de locataire

En cas de changement de propriétaire (vente) ou de locataire (renouvellement de bail ou nouveau bail), comment est réalisée l'évaluation du respect de l'obligation ?

En ce qui concerne le cas de vente de bien immobilier tertiaire, il est rappelé qu'il est prévu une disposition d'évaluation du respect des obligations en cas de vente ou de location (Cf. II de l'article L. 174-1 du code de la construction et de l'habitation) qui doit être annexée à titre d'information à l'acte de transaction immobilière. Comme cela est prévu au dernier alinéa de l'article R. 174-31, cette évaluation est réalisée sur la base de la dernière attestation numérique annuelle. Cette information pourra utilement être complétée par le cadre de plan d'actions qui identifie le cadre de répartition des actions entre propriétaire et preneur à bail (Cf. AF2).

Une fonctionnalité de la plateforme OPERAT pourra agréger les résultats obtenus à l'échelle de la structure qui procède à la vente (cas de multi-occupation).

Pour que le futur acquéreur puisse connaître les objectifs qui lui seront assignés une fonctionnalité OPERAT permettra de les pré-identifier avant que le nouveau propriétaire puisse renseigner la plateforme. Cette fonctionnalité permettra notamment de définir les nouveaux objectifs (en valeur relative et en valeur absolue) en cas de changement d'activité tertiaire conformément aux dispositions prévues à l'article R. 174-24 du code de la construction et de l'habitation.

Il convient d'ajouter, qu'en cas de cessation d'activités une nouvelle disposition est prévue à l'article R. 174-28 (décret modifiant les articles R.174-27 et R.174-28 du code de la construction et de l'habitation) qui précise qu'en cas de cessation d'activité, l'assujetti déclare sur la plateforme OPERAT les données de consommations d'énergie de l'année en cours jusqu'à la date de la cessation de son activité ainsi que la date effective de la cessation d'activité. La plateforme établit la consommation énergétique annuelle au *pro rata temporis*.

[Revenir en haut de page](#)

EC4 – Les bâtiments détruits ou voués à la destruction

Les bâtiments détruits ou voués à la destruction participent-ils à la réduction des consommations d'énergie ?

Le dispositif Éco Énergie Tertiaire s'appuie sur une approche à l'entité fonctionnelle (notion d'établissement - Voir [A1](#)). Dans ce contexte, les entités fonctionnelles assujetties sont appréciées dans leur configuration à leur entrée dans le dispositif, soit à compter du 1er octobre 2019. Ainsi, si un bâtiment ou une partie de bâtiment qui était affecté à une entité fonctionnelle a été détruit avant la date d'entrée en vigueur du dispositif, ce bâtiment n'est pas existant et ne fait plus partie du patrimoine de l'entité fonctionnelle assujettie.

Cependant, la question de l'objectif de l'entité fonctionnelle, exprimé en valeur relative (*Crelat*) sur la base de la consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010, se pose. En effet, un bâtiment ou une partie de bâtiment qui était en fonction pour cette consommation énergétique de référence peut avoir été détruit entre temps.

Dans ce contexte, la consommation énergétique de référence est établie sur la base des données de consommations énergétiques de référence affectées aux surfaces des locaux concernés à cette date (en intégrant les surfaces des locaux qui ont été détruits entre temps). Chaque année à compter de 2020, les données de consommations annuelles des entités fonctionnelles assujetties sont remontées sur OPERAT, et les évolutions liées à des extensions ou restructuration, y compris les démolitions, font l'objet d'une mise à jour des données relatives aux sous-catégories concernées, leurs surfaces et leurs indicateurs d'intensité d'usage - Voir [A1](#)).

Dès lors qu'il n'y a pas de changement de nature d'activité tertiaire au niveau de l'entité fonctionnelle assujettie, l'objectif en valeur relative n'est pas modifié. Mais, l'objectif exprimé en valeur absolue est adapté chaque année à la configuration et à l'exploitation des locaux (reflet de la réalité), en s'appuyant notamment sur les indicateurs d'intensité d'usage surfacique et temporel qui, par exemple, pourraient acter une densification des usages au mètre carré.

Ainsi, la destruction de bâtiment ou partie de bâtiment peut "potentiellement" participer à la réduction des consommations d'énergie au regard de l'objectif exprimé en valeur relative, notamment si la proportion des usages spécifiques sur l'entité fonctionnelle n'a pas évolué (ou alors qu'il a baissé) et alors le gain énergétique est obtenu sur les surfaces abandonnées. Par contre, si les usages spécifiques ont évolué à la hausse sur l'entité fonctionnelle concernée (densification par exemple), il faut que les bâtiments ou partie de bâtiments restés en exploitation aient fait l'objet d'amélioration de leur efficacité énergétique pour que les gains obtenus soient suffisamment significatifs par rapport aux consommations énergétiques des surfaces abandonnées.

La destruction de bâtiment ou partie de bâtiment n'a aucun impact sur l'objectif exprimé en valeur absolue qui s'appuie et évolue selon la configuration de l'entité fonctionnelle, en y intégrant tous les facteurs qui influent sur la détermination de cet objectif (sous-catégories concernées, surfaces et indicateurs d'intensité d'usage). En résumé, l'objectif exprimé en valeur

absolue suit les évolutions de l'entité fonctionnelle dans le cadre des remontées de données annuelles (il est potentiellement mis à jour).

Il convient de rappeler que c'est l'objectif exprimé en valeur absolue qui constitue la valeur cible commune à chaque catégorie d'activité (Cf. II de l'article 7 de l'arrêté du 10 avril 2020) sur lequel la notation Eco Energie Tertiaire est établie (valeur verte - Voir O4).

L'objectif du dispositif est de suivre chacune des entités fonctionnelles tertiaires en activité et de mettre en place une veille de leur performance énergétique. Éco Énergie Tertiaire n'a pas vocation à générer des friches tertiaires en gardant des bâtiments ou parties de bâtiments non utilisés pour baisser artificiellement le résultat exprimé en kWh/m²/an par intégration des surfaces non exploitées (contraire au principe de la « valeur verte » d'un bien immobilier qui conduit à une dégradation inévitable des biens immobiliers et par voie de conséquence à une dépréciation de l'actif immobilier). **Les opérations de contrôle par les services de l'Etat permettront d'identifier ces dérives qui constitueront une fausse déclaration passible des sanctions prévues au R. 441-6 du code pénal** (deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende pour le déclarant).

Enfin, au niveau de la mutualisation des résultats à l'échelle de tout ou partie d'un patrimoine, dès lors qu'un bâtiment est détruit il sort du patrimoine (il n'existe plus). L'atteinte des objectifs est appréciée individuellement au niveau de chaque entité fonctionnelle (Voir ECI).

[Revenir en haut de page](#)

10 - Publication et affichage

PA1 – Modalités de publication et d’affichage du suivi des consommations

Quelles sont les modalités de publication et d’affichage du suivi des consommations ?

Comme le précise l’article R. 174-32 du code de la construction et de l’habitation, les consommations d’énergie finale et les objectifs de consommation mentionnés au 6° de l’article L. 174-1 du CCH sont publiés sur la base de l’attestation numérique annuelle générée par la plateforme numérique.

Il est laissé une grande liberté aux assujettis pour remplir l’obligation de publication. En effet il est précisé que « *la publication est réalisée soit par voie d’affichage, à un endroit visible et facilement accessible, soit par tout moyen pertinent au regard de l’activité tertiaire, des personnels et éventuellement du public concerné, permettant l’accès un accès aisé à l’information.* »

A titre d’exemple, la communication peut se faire :

- Pour les personnels par messagerie, sur le tableau d’information du personnel et être utilement relayée lors de réunion managériale du personnel ;
- Pour le public soit par affichage, soit mis à disposition sur simple demande.

[Revenir en haut de page](#)

11 - Contrôles et sanctions administratives

CS1 – Contrôles et sanctions dans une copropriété tertiaire

Dans le cas d'une copropriété tertiaire les contrôles et les sanctions concernent-ils la copropriété dans son ensemble ou chaque entité fonctionnelle assujettie ?

Les contrôles sont réalisés au niveau de chaque entité fonctionnelle assujettie. Comme cela l'est précisé au II de l'article R. 174-22 du code de la construction, les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail de chacune de ces entités fonctionnelles sont assujettis. Par ailleurs, les déclarations sur la plateforme numérique de recueil et de suivi (OPERAT) mentionnées à l'article R. 174-27 du même code sont également effectuées par les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail (Cf. DC3). Dans ce contexte, et comme cela l'est précisé au I et II de l'article R. 185-2 du code de la construction et de l'habitation, les contrôles et les sanctions administratives concerne le propriétaire et, le cas échéant, le preneur à bail de chaque entité assujettie.

En ce qui concerne la non atteinte des objectifs, les responsabilités respectives sont appréciées au regard de la répartition des actions (Cf. Programme d'actions visés au II de l'article R. 185-2) et des actions menées par chacune des parties prenantes et de leurs responsabilités notamment en termes de gestions des équipements et des systèmes dont ils assurent respectivement l'exploitation (Cf. second alinéa de l'article R. 174-28 du CCH).

Dès lors les sanctions de « *name & shame* » et financières s'appliquent à chacune des entités fonctionnelles. Dans le cas d'une copropriété tertiaires cela s'effectuera donc pour chacun des locaux d'activité tertiaire (lot) n'ayant pas respecté les obligations.

[Revenir en haut de page](#)

CS2 – Q1 – Non déclaration sur OPERAT par le locataire : risque pour le locataire

Si un locataire ne fait pas sa déclaration sur OPERAT, quels sont les risques pour lui ?

Il s'agit d'une obligation réglementaire de déclaration. En suivant le même principe que la déclaration sur le revenu, les services chargés du contrôle peuvent identifier les potentiels assujettis qui n'ont pas répondu à leurs obligations et engager les procédures prévues à l'article R. 185-2 du CCH.

Une base de données des potentiels assujettis a été établie et devrait être mise à jour annuellement. Elle a pour finalité de pouvoir être croisée avec celle de la plateforme de recueil et de suivi OPERAT mise en place par l'ADEME afin d'identifier les potentiels assujettis qui n'ont pas créé leur compte sur OPERAT. Les services auront alors en charge de se rapprocher de ces potentiels assujettis dans le but de les informer sur les obligations du dispositif Eco Energie Tertiaire et les inviter à créer leur compte sur OPERAT puis de renseigner la plateforme dans un délai qui pourrait être de 3 mois (Parallélisme aux dispositions prévues au I de l'article R. 185-2 du CCH).

Sans préjuger des modalités qui seront mises en place, le contact auprès du potentiel assujetti pourrait se faire préalablement dans le cadre d'une information simple qui lui permettrait potentiellement de prendre contact avec le service en charge du contrôle afin d'obtenir plus de précision ou vérifier son potentiel assujettissement.

En l'absence de création de compte dans le délai prévu, il conviendrait alors de suivre la procédure visée au I de l'article R. 185-2 du CCH à savoir : mise en demeure de transmission des informations dans un délai de 3 mois sur la plateforme OPERAT et si la mise en demeure est restée sans effet publication sur un site internet des services de l'Etat (Name & Shame).

[Revenir en haut de page](#)

Si un locataire ne fait pas sa déclaration sur OPERAT, quels sont les risques pour le bailleur ?

Même si dans le cadre de la transmission des données de consommations qui est réalisée quasi exclusivement par les preneurs à bail et les propriétaires-occupants (Cf. [DC3](#)), les propriétaires bailleurs ainsi que les syndicats de propriété et le cas échéant les associations de copropriétés sont responsables de la transmission à chacun des preneurs à bail et propriétaire occupant de leur communiquer les consommations réparties et les consommations des espaces communs (sauf pour les galeries ou centres commerciaux) dans le cadre des dispositions prévues à l'article R.174-28 du CCH (communication mutuelle des consommations énergétiques).

[Revenir en haut de page](#)

CS3 – Responsabilité entre propriétaire et preneur à bail au niveau de l'atteinte des objectifs

Comment seront différenciées les responsabilités des propriétaires et des preneurs à bail vis-à-vis des actions à mener pour atteindre les objectifs ?

Même si dans la grande majorité des cas les propriétaires bailleurs ne feront pas de remontée de données de consommations sur la plateforme OPERAT (Cf. [DC3](#)), ils ne sont pas pour autant dédouanés de leur responsabilité en termes d'atteintes des objectifs car ce sont eux qui sont responsables des consommations réparties et des consommations des communs dont ils assurent l'exploitation.

C'est pour cette raison qu'il est notamment prévu dans les données à renseigner sur OPERAT, l'identification de la qualité d'assujettissement (Cf. Table 2 de l'annexe VI de l'arrêté du 10 avril 2020 modifié par l'arrêté du 24 novembre 2020).

Le cadre de répartition des actions entre propriétaire et preneur à bail permet d'identifier clairement le niveau de responsabilité de chacun. L'appréciation des responsabilités dans la non atteintes des objectifs s'appréciera d'une part sur le cadre de répartition du plan d'actions (Voir [AF1](#)) et sur le suivi des consommations énergétiques selon qu'il s'agit des consommations individuelles du local tertiaire, de consommations réparties, ou de consommations des espaces communs (Voir [DC3](#)) qui seront différenciées au niveau de la déclaration sur la plateforme OPERAT (responsabilisation de chaque partie prenante).

Valeurs absolues et RE2020

Conformément à la disposition prévue au 2° du I de l'article L. 174-1 du CCH, le niveau de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue est établi en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveau de leur catégorie. Ainsi, les objectifs 2030 s'appuient sur la réglementation RT 2012 pour les bâtiments qui y sont assujettis, et pour ceux qui ne sont pas concernés par cette réglementation thermique les objectifs 2030 s'appuient sur les standards et règles de l'art qui régissent la conception de ces bâtiments.

Les bâtiments qui seront assujettis à la RE2020, sont censés respecter les objectifs 2030 pour la part des consommations d'énergie relevant de la réglementation environnementale.

[Revenir en haut de page](#)

CS4 – Q1 – Non respect des obligations - Sanctions financières

Quelles sont les sanctions financières ?

Les dispositions relatives au "contrôle et sanctions administratives" présentes dans le décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 codifiées à l'article R.185-2 (ex R.131-44) du code de la construction et de l'habitation précisent que les sanctions financières peuvent être prononcées, après une procédure de mise en demeure et/ou de procédure contradictoire restée sans effet :

- "en l'absence, non justifiée, de dépôt d'un programme d'actions auprès du préfet" suite à la seconde mise en demeure d'établissement d'un programme d'action en cas de non-respect de l'un des objectifs (Cf. II de l'article R.185-2 du CCH).
- en cas de non-respect du programme d'actions approuvés par le préfet après une procédure contradictoire à l'issue de laquelle un constat de carence peut être établi (Cf. III de l'article R.185-2 du CCH)

L'application de la sanction financière (amende de 5ème classe - Cf. articles 131-40 et 131-41 du code pénal) est de 1 500 € pour une personne physique (responsable juridique d'un établissement).

S'agissant des personnes morales, l'article 121-2 du code pénal précise que les personnes morales, à l'exclusion de l'Etat, sont responsables pénalement des infractions commises, pour leur compte, par leurs organes ou représentants. La responsabilité pénale des personnes morales n'exclut pas celle des personnes physiques auteurs ou complices des mêmes faits.

Le taux maximum de l'amende applicable aux personnes morales est égale au quintuple de celui prévu pour les personnes physiques soit 7 500 €.

L'amende est applicable à chaque infraction. Dans le cas où une personne morale contrevient plusieurs fois aux obligations mentionnées au II et III de l'article R.185-2 du CCH, elle s'expose à autant d'amendes que d'infractions et le montant cumulé des amendes peut potentiellement dépasser les 7 500 €.

Le pouvoir réglementaire de police peut adapter et proportionner à la gravité des manquements constatés comme le précise le dernier alinéa du III de l'article R. 185-2 précité.

[Revenir en haut de page](#)

CS4 – Q2 – Publication « Name & Shame »

Quelles autres sanctions à l'encontre d'assujettis n'ayant pas remplis leurs obligations ?

Comme cela l'est précisé à l'article R. 185-2 du CCH, si des assujettis ne répondent pas à leurs obligations après une procédure de mise en demeure et/ou de procédure contradictoire restée sans effet, il y aura publication de leur identité sur un site internet des services de l'Etat (Name & Shame).

Le cas échéant, des organisations non gouvernementales (ONG) pourraient s'appuyer sur la liste susvisée (Name & Shame) pour tenter des actions en vue de contraindre les contrevenants à remplir leurs obligations.

Le législateur pourra également revoir les dispositions relatives aux sanctions.

[Revenir en haut de page](#)

ANNEXE à la thématique sur les bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site

AN1 – Cas des sites hébergeant des fonctionnalités distinctes ou des modalités de gestion distinctes (PDL et sources d'énergies distincts)

Cas des sites hébergeant des fonctionnalités distinctes ou des modalités de gestion distinctes (PDL et sources d'énergies distincts)

Si des entités fonctionnelles sont indépendantes en termes de fonctionnalité et qu'elles ne partagent pas de points de livraisons (PDL) communs ou de sources de combustibles stockables communs, l'assujettissement de ces entités fonctionnelles peut être apprécié de façon indépendante :

- Une mairie et un groupe scolaire sont des entités fonctionnelles différentes ;
- Les salles de classes, les salles d'activités, le bureau de direction et la salle des professeurs des écoles d'un groupe scolaire participent tous au fonctionnement du groupe scolaire et constituent une seule entité fonctionnelle ;
- Un groupe scolaire et le restaurant scolaire sont étroitement liés en termes de fonctionnalité et constituent une seule entité fonctionnelle ;
- Les bureaux et la restauration entreprise sont intimement liés (on ne parlerait pas de restauration entreprise sinon) et constituent une seule entité fonctionnelle (Une cité administrative et son restaurant administratif constituent la même entité fonctionnelle).

La définition du conseil d'Etat porte uniquement sur la définition d'une unité foncière, qui apporte un cadre juridique qui n'existe pas pour la notion de site (Voir [A1](#)). Cette définition peut être parfois problématique lorsqu'un "site" est séparé par une voie ou un cours d'eau et que les bâtiments tertiaires assujettis partagent un PDL commun ou une source de combustibles stockables communs. Il convient alors de faire preuve de pragmatisme afin d'éviter de procéder à des sous-comptages et de s'appuyer sur la notion de site.

Il est rappelé que si dans certains cas l'assujettissement peut être apprécié de façon indépendante, il convient d'intégrer les points suivants :

- Le seuil d'assujettissement peut évoluer, et dans ce contexte il est plus facile d'intégrer le dispositif Éco Énergie Tertiaire dès sa genèse plutôt que suite à un changement de seuil d'assujettissement.
- Certaines activités tertiaires situées dans un bâtiment à usage mixte peuvent ne pas être assujetties au début et se retrouver assujettie par la suite ...et comme ci-dessus, il est plus facile d'intégrer le dispositif dès sa genèse.
- La plateforme OPERAT est ouverte à tous...c'est un outil de capitalisation et d'accompagnement dans la transition énergétique.
- La notation Eco Energie Tertiaire n'est peut-être pas primordiale pour les collectivités territoriales. Par contre, elle peut l'être pour les commerces, la restauration, l'hôtellerie en termes de communication.

En conclusion, dans les cas où le périmètre de l'entité fonctionnelle peut être apprécié de façon indépendante, l'exploitant de cette entité fonctionnelle tertiaire peut intégrer le dispositif en termes d'opportunité, s'il n'est pas concerné par le seuil d'assujettissement.

[Revenir en haut de page](#)

AN2 – Cas des bâtiments communaux ou d'un établissement X séparés par une voirie

Cas des bâtiments communaux ou d'un établissement X séparés par une voirie

Deux options sont envisageables :

- Fonctionnalités différentes : (la mairie et les services techniques - les bureaux et la restauration entreprise)

La jurisprudence considère que " Lorsqu'un terrain privé est traversé par une voie publique, les parcelles situées de part et d'autre de cette dernière forment autant d'unité foncière distincte (CAA. Lyon, 26 septembre 1995, Cne de Cannes, req.n°94LY01695) et qu'il en va de même s'il s'agit d'un chemin rural appartenant au domaine privé d'une personne publique (CE. 18 mai 1998, Froment, Rec., p.1078).

En s'appuyant sur cette seule définition juridique de l'unité foncière, l'assujettissement serait apprécié de façon indépendante pour chacun des bâtiments situés de part et d'autre de la voie.

Cependant, il est possible de basculer sur la notion de « site » qui permet d'intégrer l'ensemble des bâtiments exploités par une seule et même entité juridique. Dans ce contexte, l'assujettissement des bâtiments est apprécié sur une seule entité fonctionnelle : "Site de services publics communaux" ou "Site de l'établissement X".

Ainsi, si l'un ou les deux bâtiments se retrouvaient assujettis et que les deux entités fonctionnelles partageaient un ou des points de livraison communs de sources énergétiques, il pourrait être pertinent et de bon sens que la déclaration et le suivi sur OPERAT puissent se faire dans une configuration de bâtiments situés sur un même site ("Site de services publics communaux" ou "Site de l'établissement X") pour éviter la mise en place des sous-comptages.

- Fonctionnalités communes : deux ateliers de services techniques

En s'appuyant sur cette seule définition juridique de l'unité foncière, l'assujettissement serait apprécié de façon indépendante. Mais il est possible de basculer sur la notion de « site » et comme précédemment s'ils partagent des PDL communs, il serait alors de bon sens de considérer qu'il s'agit d'un même site.

Les principes présentés ci-dessus peuvent également être appliqué lorsqu'il s'agit d'un cours d'eau qui sépare les deux parcelles ou encore d'une parcelle appartenant à un tiers.

[Revenir en haut de page](#)

AN3 – Cas des bâtiments communaux mitoyens sur des parcelles différentes

Cas des bâtiments communaux mitoyens sur des parcelles différentes

- Fonctionnalités différentes : (la mairie et les services techniques)

S'agissant de bâtiments communaux mitoyens sur des parcelles appartenant, a priori, à la commune, les parcelles sont contigües et constituent donc une « unité foncière ». L'assujettissement est alors à apprécier à l'unité foncière.

- Fonctionnalités communes : deux ateliers de services techniques

Tout comme dans le cas précédent, les deux bâtiments sont situés sur des parcelles contigües qui constituent une « unité foncière ». Il convient d'apprécier l'assujettissement sur les deux bâtiments. Il s'agit de la même entité fonctionnelle

[Revenir en haut de page](#)

AN4 – Cas de deux bâtiments communaux aux fonctionnalités différentes sur une même unité foncière et sans sous-comptage (PDL partagé)

Une collectivité dispose sur une même unité foncière de 2 bâtiments (groupe scolaire récent 2018 et salle des fêtes 1950) alimentés par le même point d'alimentation et dont la surface

totale de plancher cumulée est supérieure à 1000 m². Comment déclarer ces bâtiments sur la plateforme OPERAT ? En l'absence de sous comptage, comment sera définie la valeur absolue de cet ensemble de bâtiment ?

Les deux bâtiments communaux étant situés sur une même unité foncière, leur assujettissement est à apprécier au niveau de cette unité foncière (cumul des surfaces).

Au niveau de la déclaration des consommations énergétiques sur la plateforme Operat, la structure assujettie (ici une collectivité) pourra procéder à une déclaration sur une unité foncière (cas 3 d'assujettissement) et identifiera dans le cas cité 2 bâtiments dont les consommations énergétiques sont mutualisées. La collectivité a bien sûr la possibilité à termes de mettre en place des sous comptages si elle le souhaite, d'autant que les bâtiments présentent une performance énergétique très différentes (année de construction : 2018 / 1950). Après mise en place de sous compteurs ou de point de livraison différenciés, l'entité fonctionnelle assujettie qui comprenait 2 bâtiments pourra alors être découpée en deux entités fonctionnelles indépendantes (un identifiant bâtimentaire aura été attribué à chacun des 2 bâtiments).

En ce qui concerne la détermination de l'objectif en valeur absolue, celui-ci est déterminé au prorata surfacique comme cela l'est précisé au niveau du dernier alinéa de l'article 4 de l'arrêté du 10 avril 2020. Il suffira donc de renseigner les surfaces correspondantes à chacune des activités tertiaires.

[Revenir en haut de page](#)

AN5 – Cas d'un collège avec des équipements connexes et la présence d'un bail emphytéotique

Cas d'un collège avec des équipements connexes et la présence d'un bail emphytéotique

Situation :

Dans le quartier d'une commune X, se trouve un collège avec son gymnase, ses logements de fonction et sa cantine (Cf. Plan ci-dessous)



La cantine est située sur un terrain (en rose sur le plan) appartenant à la commune qui le met gratuitement à disposition du conseil départemental via un bail emphytéotique de 99 ans.

Le collège et son parking de stationnement à l'air libre sont situés sur une même unité foncière (en orangé sur le plan) qui appartient au département.

Le gymnase et les logements de fonction sont situés sur une même unité foncière (en vert sur le plan) qui appartiennent également au département.

L'ensemble de ces bâtiments est alimenté par un seul et même point de livraison électrique (avec des sous-compteurs bien entendu).

Analyse :

Nous sommes en présence de 3 unités cadastrales différentes :

- Collège et son espace de stationnement (orange) ;
- Logements de fonction et gymnase (vert) avec 2 fonctionnalités dont la partie « logements » se trouve en dehors du champ d'application Éco Énergie Tertiaire ;
- Cantine du collège (rose) avec la particularité du bail emphytéotique.

Sur l'appréciation de site ou d'unité foncière

Il convient de préciser que l'emphytéote (voir [QA4](#)), le locataire donc, est un « quasi-proprétaire » du bien pour lequel il paie un loyer modique (voire gratuité) en raison de la durée du contrat. Dans ce contexte, le département revêt cette qualité de quasi-proprétaire, ce qui induit que le collège et sa cantine sont situés sur une même unité foncière.

Même en l'absence de bail emphytéotique, le collège et sa cantine situés sur des parcelles contiguës et non séparées par une voie de circulation sont concernés par la notion de site car ils présentent un lien fonctionnel (en terme d'exploitation).

Pour cet exemple, les deux notions d'unité foncière ou de site peuvent être utilisées.

Sur la responsabilité en terme d'exploitation (Maîtrise d'Ouvrage / Propriétaire des bâtiments)

- Collège c'est le Département
- Cantine c'est le Département (bail emphytéotique)
- Gymnase – Equipements sportifs liés au collège d'après les informations...encore une fois le Département

Interprétation de la jurisprudence au regard des unités foncières

- Le collège et sa cantine : les deux entités sont liées d'un point de vue fonctionnelle (la notion de site peut être retenue) et au regard de la qualité de « quasi-proprétaire » conférée au département, la notion d'unité foncière peut également être retenue.
- Le gymnase est séparé du « Site du collège » par une voie de circulation : d'un point de vue juridique, il s'agit d'une unité foncière à part entière. Si le gymnase est exploité uniquement avec le collège, celui-ci pourrait être intégré avec le collège dans le cadre du « Site du collège ».

Conclusion :

La création des entités fonctionnelles sur OPERAT

Si l'on dispose de sous comptage pour le gymnase il peut être considéré comme une entité fonctionnelle à part entière (Voir AN2 - Fonctionnalités différentes séparées par une voie).

S'il n'y avait pas eu de sous-comptage, il aurait pu être considéré qu'il s'agit d'un même site avec le collège et sa cantine, pour éviter la mise en place de sous-comptage (Cf. ci-dessus).

Cependant, les équipements sportifs liés ou situés à proximité d'établissement d'enseignement sont souvent ouverts aux associations ou clubs sportifs. Dans ce contexte, et s'agissant de deux « sites » qui disposent d'une part de sous-comptage et qui d'autre part présentent des fonctionnalités différentes (Voir Conclusion AN5), il est préférable de dissocier ces deux entités fonctionnelles dans le cadre du suivi des consommations énergétiques.

Nota bene :

Il convient souvent de ne pas s'arrêter à la notion de propriétaire du fond lorsqu'il s'agit de l'Etat ou de Collectivités Locales. En effet, il est fréquent de rencontrer un établissement dont le bâtiment appartient à une structure juridique et qui est situé sur une unité foncière appartenant à une autre structure : bâtiments appartenant à l'Etat sur une parcelle appartenant à un Département, et inversement des bâtiments appartenant au Département (parfois mis à disposition des services de l'Etat) sur une parcelle appartenant à l'Etat.

[Revenir en haut de page](#)

AN6 – Cas d'opération de rénovation et de construction neuve sur un site

Cas d'opération de rénovation et de construction neuve sur un site

Situation :

Cas d'un site administratif alimenté par un réseau de chaleur urbain. Le site comprend :

- Un bâtiment existant qui fera l'objet d'un programme de rénovation énergétique (surface de plancher supérieure à 1000 m²),
- Un bâtiment neuf à énergie positive BEPOS (suite à une démolition) qui sera raccordé au réseau de chaleur urbain, et devrait être mis en service en 2023-2024.

L'opération est qualifiée de mixte par la maîtrise d'ouvrage.

Analyse :

En premier lieu, il convient d'éviter la terminologie « mixte » (plutôt adoptée au niveau des usages qu'au niveau de la performance énergétique) et de privilégier les termes de « performances énergétiques différenciées ».

Assujettissement

Le bâtiment existant est assujéti puisque sa surface de plancher est supérieure au seuil d'assujettissement.

Le futur bâtiment neuf, situé sur le même site, sera également assujéti à sa mise en service (effet de l'intégration des bâtiments neufs dans le périmètre d'assujettissement – Cf. Loi Climat & Résilience – Voir [G2](#)).

Conseil sur les modalités de gestion des 2 bâtiments dans le dispositif Éco Énergie Tertiaire

Il ne faut pas faire de généralité sur le regroupement (neuf + rénovation) au niveau de l'atteinte des objectifs en valeur relative. Il ne faut pas oublier qu'il est toujours possible de mutualiser les résultats (3ème alinéa de l'article R.174-31 du CCH).

Dans ce cas d'école, les deux bâtiments présentant des performances énergétiques très différentes, il est déconseillé d'associer le nouveau bâtiment au bâtiment existant bien qu'il fasse partie du même site, comme s'il s'agissait d'une extension.

Ainsi, il conviendrait de suivre les bâtiments de façon différenciée :

- Le bâtiment existant, qui sera rénové, pourra probablement s'orienter vers l'objectif en valeur relative surtout s'il ne faisait pas l'objet d'une exploitation rigoureuse, mais il pourra être challengé pour aller plus loin à savoir s'orienter vers l'objectif en valeur absolue d'autant qu'il aura fait l'objet d'une rénovation énergétique;
- Le bâtiment neuf n'a d'autre possibilité que de s'orienter vers l'objectif en valeur absolue, d'autant qu'il est conçu BEPOS (il disposera malgré tout d'un objectif en valeur relative établi sur la base de sa première pleine d'exploitation – Cf. article 3 de l'arrêté du 10 avril 2020).

Cette gestion différenciée des deux bâtiments nécessite de disposer de comptages indépendants ou de sous-comptages. Dans ce cas d'école, il conviendrait donc de mettre en place des compteurs pour le bâtiment neuf BEPOS, y compris sur le réseau de chaleur urbain sur lequel il sera connecté en termes d'appoint si nécessaire. La mise en place de ces compteurs sur le bâtiment neuf présente un coût dérisoire au regard du montant global de l'opération.

Au niveau du respect des obligations, les résultats des deux bâtiments pourront être mutualisés.

Conclusion :

De façon générale, lorsqu'il existe plusieurs bâtiments sur un même site (exemples : site administratif, site universitaire) qui partagent notamment des points de livraisons communs, il convient d'identifier les bâtiments qui se différencient des autres (en majorité) soit de par leur performance énergétique (Cf. exemple ci-dessus – bâtiment BEPOS), soit de par leurs usages (Bâtiments sportifs / Bâtiment d'enseignement).

Dans ces cas d'école, il conviendra de tendre à termes à la mise en place d'une gestion par bâtiment ou par sous-groupe homogène.

Il est possible d'évoluer d'une situation "Site" avec plusieurs bâtiments partageant des PDL en commun, vers une situation de "bâtiment individuel" par la mise en place de PDL individuel ou de sous-comptage.

[Revenir en haut de page](#)

AN7 – L'extension de bâtiment existant

L'extension de bâtiment existant

Il convient d'être très clair sur le terme "extension de bâtiment". Une extension de bâtiment établie clairement un lien fonctionnel entre le bâtiment existant et la partie nouvelle. Ce n'est pas la juxtaposition d'un nouveau bâtiment (sans lien fonctionnel) contigu à un bâtiment existant...dans ce cas il s'agirait d'un nouveau bâtiment.

Donc dans le cas d'une extension, comme il y a un lien fonctionnel (circulation notamment), cette extension est intimement liée au bâtiment existant. Par ailleurs, cette extension est alimentée de façon générale par les mêmes sources énergétiques que le bâtiment existant. Dans ce contexte, il est difficile de dissocier le bâtiment existant de son extension, sauf à être en mesure d'assurer l'indépendance énergétique des deux parties du "bâtiment" (à la fois en termes de sources énergétiques et en termes de comportements thermiques dynamiques).

Dans le cas d'une extension de bâtiment, il conviendra donc, lors de la déclaration annuelle suivant la mise en service de l'extension, de renseigner la plateforme OPERAT au niveau des changements des surfaces des sous-catégories concernées par l'extension, voire de sélectionner une nouvelle sous-catégorie.

[Revenir en haut de page](#)



Ce site est protégé par reCAPTCHA. Les [règles de confidentialité](#) et les [conditions d'utilisation](#) de Google s'appliquent

Accessibilité : non conforme|© Mentions légales|Cookies|Données personnelles|Version 4.9.17