

## Réduction de la consommation d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire

Les **bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments** dont au moins **1 000 m<sup>2</sup>** de la surface est dédiée aux activités **tertiaires** doivent **atteindre des objectifs de réduction de consommation d'énergie** d'ici 2030, 2040 et 2050. Les propriétaires et locataires de ces infrastructures doivent transmettre annuellement les **consommations d'énergie de ces bâtiments** sur la plateforme **OPERAT**. Nous vous expliquons la réglementation.

### Quels bâtiments sont soumis à l'obligation de réduction de consommation ?

#### Cas général

Les bâtiments concernés par l'obligation de réduction de leur consommation d'énergie sont les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments existants à usage tertiaire situés en France métropolitaine, en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte.

Tous les bâtiments suivants sont concernés :

Tout bâtiment **hébergeant exclusivement des activités tertiaires sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>**. Les surfaces de plancher consacrées à des activités non tertiaires (ex : industrie) liées aux activités tertiaires sont prises en compte pour la soumission à l'obligation.

Toutes parties d'un bâtiment à usage mixte qui **hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>**

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 1 000 m<sup>2</sup>**

#### À savoir

Ces bâtiments, parties de bâtiments et ensembles de bâtiments soumis à l'obligation sont également appelés « **entités fonctionnelles assujetties (EFA)** ».

Les propriétaires des EFA et, s'il y en a, les preneurs sont soumis à ces obligations pour les actions qui relèvent de leurs responsabilités respectives (par exemple indiquées sur le contrat de bail). Ils doivent définir ensemble les actions destinées à respecter cette obligation et mettent individuellement en œuvre les moyens correspondant à leurs responsabilités.

#### Exemptions

Les propriétaires et, s'il y en a, les preneurs sont exemptés de l'obligation de réduction de la consommation d'énergie pour les bâtiments suivants :

Constructions ayant donné lieu à un permis de construire à titre précaire

Bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments destinés au culte (églises, etc.)

Bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments dans lesquels est exercée une activité opérationnelle à des fins de défense, de sécurité civile ou de sûreté intérieure du territoire

#### Besoin de précisions ?

Une foire aux questions (FAQ) et des ressources sont mises à disposition par la plateforme OPERAT pour accompagner les déclarants.

Foire aux questions (FAQ) – OPERAT

Agence de la transition écologique (Ademe)

Documents nécessaires à la compréhension du Dispositif Eco Energie Tertiaire et à OPERAT.

Agence de la transition écologique (Ademe)

### Quels objectifs de réduction de consommation d'énergie doivent être atteints ?

#### Détermination des objectifs

Toute entité fonctionnelle assujettie (EFA) doit **atteindre un des objectifs suivants** :

Soit, **par rapport à une consommation énergétique de référence** datée entre 2010 et 2019, un niveau de consommation d'énergie finale **réduit de** :

40 % d'ici 2030

50 % d'ici 2040

60 % d'ici 2050

Soit un niveau de consommation d'énergie finale **fixé en valeur absolue**, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie. Ce niveau est fixé sur la base d'indicateurs d'intensité d'usage de référence spécifiques pour chaque catégorie d'activité ajustés en fonction des conditions climatiques de référence. Afin d'être en conformité, un bâtiment doit **atteindre au moins l'un des 2 objectifs**

#### À noter

Ces objectifs sont **calculés automatiquement** par la plateforme OPERAT sur laquelle les déclarations de consommation énergétique doivent être effectuées.

La consommation énergétique de référence porte sur la consommation énergétique totale, détaillée par type d'énergie consommée pour les besoins de fonctionnement des activités tertiaires au sein de l'entité fonctionnelle assujettie (EFA) pour l'année de référence.

L'année de référence :

Soit est comprise **entre 2010 et 2019**, soit correspond à la première année pleine d'exploitation dont les consommations énergétiques sont remontées sur la plateforme OPERAT.

Doit comporter 12 mois consécutifs. Les dates de début et de fin de l'année de référence doivent être précisées sur la plateforme OPERAT.

**À noter**

En l'absence de choix d'année de référence avant le 30 septembre 2027, la consommation de référence correspond à la **consommation de la première année pleine d'exploitation** dont les consommations énergétiques sont remontées sur la plateforme OPERAT.

Les données de consommations énergétiques détaillées :

Doivent être fournies à partir de factures ou tout autre moyen approprié d'effet équivalent

Doivent être mesurées ou affectées par répartition (par exemple : pour une consommation donnée d'un bâtiment, au prorata de la surface tertiaire soumise aux obligations)

Sont complétées par la surface correspondante, en particulier s'il y a eu une évolution de la surface soumise à l'obligation entre l'année de référence et la première remontée de données de consommations énergétiques annuelles

Pour les bâtiments **neufs**, la consommation énergétique de référence établie sur la base de la première année pleine d'exploitation peut être **corrigée à l'issue de la phase de mise en service et de réglage des systèmes techniques du bâtiment**. Cette correction doit être effectuée dans un délai de 3 ans après la date de réception du bâtiment.

La **consommation énergétique de référence** des locaux tertiaires soumis à l'obligation :

Est exprimée en kWh/m<sup>2</sup>/an de surface de consommation énergétique

Est ajustée en fonction des variations climatiques par la plateforme OPERAT (en fonction de la station météorologique du département la plus appropriée choisie par le déclarant ou, à défaut, par OPERAT)

Est notée **Créf**

Peut être reconstituée pour les EFA qui comprennent d'autres activités ne relevant pas du secteur tertiaire soumis à l'obligation et qui ne bénéficient pas de données de consommation d'énergie différenciées entre les différents locaux. Cette reconstitution s'établit sur la base de la caractérisation de la situation existante et sa comparaison avec des données d'activités historiques.

**À noter**

Sur demande de l'administration (par exemple le préfet), l'entreprise soumise à l'obligation doit pouvoir fournir les **justificatifs des consommations d'énergie de l'année de référence** (factures, etc.), dans un délai de 3 mois. Ces informations peuvent être fournies en masquant toutes informations contractuelles et tarifaires qu'elles comportent. En cas d'occupation partielle des entités fonctionnelles assujetties (EFA), il est permis de reconstituer la consommation énergétique de référence par l'application des ratios de consommation d'énergie finale, exprimés en kWh/m<sup>2</sup>, des parties exploitées aux parties non exploitées. Les éléments explicatifs de reconstitution doivent être renseignés ou importés sur OPERAT.

L'objectif de niveau de consommation d'énergie finale en valeur absolue est :

**Déterminé automatiquement par la plateforme OPERAT**, pour chaque catégorie d'activité recensée, et pour l'ensemble de ses usages énergétiques

Exprimé en kWh/m<sup>2</sup>/an de surface de consommations énergétiques

Noté **Cabs**

Déterminé pour 2030, 2040 et 2050

**À noter**

Ce niveau de consommation exprimé en valeur absolue Cabs est égal à la somme de deux composantes d'usages de l'énergie, respectivement relatives :

À l'ambiance thermique générale et à la ventilation des locaux (« CVC »)

Aux usages spécifiques énergétiques propres à l'activité et aux autres usages immobiliers tels que la production d'eau chaude sanitaire et d'éclairage (« USE »)

**Objectifs en cas de changement d'activité tertiaire**

En cas de **changement de nature d'une activité** tertiaire dans une entité fonctionnelle assujettie (EFA), les nouveaux objectifs de consommation d'énergie finale à prendre en considération pour l'application de l'obligation sont les suivants :

L'objectif en valeur relative, aux horizons 2030, 2040 et 2050, établi sur la base du niveau de consommation de référence initial, auquel est appliqué le rapport entre les niveaux de consommation fixés en valeur absolue, d'une part, pour la nouvelle activité, d'autre part, pour l'activité précédente

L'objectif en valeur absolue aux mêmes horizons, correspondant à la nouvelle activité

**À noter**

Ces objectifs sont **calculés automatiquement** par la plateforme OPERAT sur laquelle les déclarations de consommation énergétique doivent être effectuées. Afin d'être en conformité, un bâtiment doit **atteindre au moins l'un des 2 objectifs**.

Lors d'un nouveau contrat de bail ou d'une acquisition, les personnes nouvellement soumises à l'obligation peuvent **bénéficier de la prise en compte des consommations de l'année de référence**. Elles doivent déclarer la ou les EFA auxquelles ils succèdent, en renseignant les éléments suivants dans OPERAT :

Numéro d'identification de ces EFA provenant de la plateforme OPERAT, fourni par les personnes auxquels ils succèdent

Surfaces concernées pour chaque EFA à laquelle ils succèdent

Date de début de propriété

À défaut, l'année de référence ne pourra pas être antérieure à la date à laquelle le changement de la personne soumise à l'obligation a eu lieu.

**Besoin de précisions ?**

Une foire aux questions (FAQ) et des ressources sont mises à disposition par la plateforme OPERAT pour accompagner les déclarants.

**Foire aux questions (FAQ) – OPERAT**

Agence de la transition écologique (Ademe)

**Comment atteindre ces objectifs de réduction de consommation d'énergie ?**

Les **actions destinées à atteindre les objectifs de réduction** doivent notamment porter sur les éléments suivants :

Performance énergétique des bâtiments

Installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements

Exploitation des équipements

Adaptation des locaux à un usage économique en énergie et comportement des occupants

**À noter**

Ces actions ne doivent conduire ni à une augmentation du recours aux énergies non renouvelables, ni à une augmentation des émissions de gaz à effet de serre. Cela s'applique notamment en cas de changement de type d'énergie utilisée (chaleur, électricité, etc.).

Les consommations suivantes peuvent être **dédouées de la consommation des bâtiments** dans l'atteinte de ces objectifs :

La chaleur fatale autoconsommée par les bâtiments soumis à obligation, provenant de ces bâtiments ou de bâtiments ne relevant pas du secteur tertiaire présents sur le même site

La consommation d'énergie liée à la recharge de tout véhicule électrique et hybride rechargeable

La plateforme « **Mission Transition Écologique** » permet à l'entreprise de découvrir les aides qui peuvent lui bénéficier, notamment dans le cadre d'une rénovation énergétique.

- Plateforme Transition écologique des entreprises : connaître les aides et accompagnements pour passer à l'action

**Besoin de précisions ?**

Une foire aux questions (FAQ) et des ressources sont mises à disposition par la plateforme OPERAT pour accompagner les déclarants.

Foire aux questions (FAQ) – OPERAT

Agence de la transition écologique (Ademe)

Documents nécessaires à la compréhension du Dispositif Eco Energie Tertiaire et à OPERAT.

Agence de la transition écologique (Ademe)

**Dans quels cas les objectifs de réduction peuvent-ils être modulés ?**

**Conditions générales de modulation**

Ces objectifs peuvent être modulés en fonction des éléments suivants :

**Contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales** relatives aux bâtiments concernés

**Changement de l'activité exercée** dans ces bâtiments ou du **volume** de cette activité. Par exemple : un changement de l'amplitude horaire d'accueil du public peut modifier considérablement la quantité d'énergie dépensée par le bâtiment.

**Coûts manifestement disproportionnés** des actions par rapport aux avantages attendus en termes de consommation d'énergie finale. Cela doit être justifié sur la base d'une argumentation technique et financière. La modulation des objectifs de réduction de consommation d'énergie finale pour contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales peut être mise en œuvre **lorsque certaines actions susceptibles de contribuer à l'atteinte de l'objectif** :

Font courir un **risque de pathologie du bâti**, affectant notamment les structures ou le clos couvert du bâtiment. Entraînent des **modifications importantes** de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction, en contradiction avec les règles et prescriptions prévues pour les :

Monuments historiques classés ou inscrits, sites patrimoniaux remarquables ou abords des monuments historiques  
Sites inscrits ou classés

Constructions faisant l'objet de réglementations relatives à leur aspect extérieur et aux conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords

Bâtiments, immeubles ou ensembles architecturaux ayant reçu le label « Architecture contemporaine remarquable »

Ne sont pas conformes à toutes autres servitudes relatives notamment au droit des sols, au droit de propriété, à la sécurité des biens et des personnes ou à l'aspect des façades et à leur implantation

La modulation des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale en fonction du **volume d'activité** est mise en œuvre à partir des indicateurs d'intensité d'usage de référence spécifiques à chaque catégorie d'activités. Elle est **automatiquement effectuée par OPERAT**.

**Justification des modulations par un dossier technique**

Contenu du dossier technique

La modulation des objectifs de réduction de consommation d'énergie finale fait l'objet d'un **dossier technique** établi sous la responsabilité du propriétaire ou du preneur. Il doit présenter les justifications de ces modulations.

**À noter**

Les modulations basées **uniquement sur le volume de l'activité** ne nécessitent pas la constitution d'un dossier technique et sont établies automatiquement par OPERAT.

**Le dossier technique** est notamment établi pour justifier les modulations des objectifs de réduction de consommation énergétique, qui couvrent tous les usages énergétiques des bâtiments : chauffage, refroidissement, ventilation, éclairage, eau chaude sanitaire et tous les autres usages spécifiques à l'activité ou les activités concernées, ainsi que les actions de sensibilisation portant sur des usages économiques en énergie.

Le dossier technique comprend :

Une étude énergétique portant sur les actions d'amélioration de la performance énergétique et environnementale du bâtiment se traduisant par une réduction des consommations d'énergie finale et des émissions de gaz à effets de serre correspondantes.

Une étude énergétique portant sur les actions visant à réduire les consommations des équipements liés aux usages spécifiques.

Une identification des actions portant sur l'adaptation des locaux à un usage économique en énergie et sur le comportement des occupants

Un programme d'actions permettant d'atteindre l'objectif, qui s'appuie sur l'ensemble des leviers d'actions existants (performance énergétique des bâtiments, adaptation des locaux à un usage économique en énergie, etc.)

Le dossier technique peut être complété, en fonction de la nature des modulations dont il fait l'objet, par :

Pour les justifications de contraintes techniques, la note technique spécifique justifiant la modulation des objectifs

Pour les justifications de contraintes architecturales ou patrimoniales, l'avis circonstancié justifiant la modulation des objectifs

En cas de disproportion manifeste du coût des actions par rapport aux avantages attendus en termes de consommations d'énergie finale, la note de calcul des temps de retour brut sur investissement du programme d'actions d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, justifiant de la modulation des objectifs

#### **À savoir**

Les principaux éléments justificatifs de modulation des objectifs ou de non atteinte des objectifs sont récapitulés de façon synthétique dans un tableau standardisé au format CSV dont le contenu est disponible dans un arrêté (annexe IV). Ce fichier doit être enregistré sur OPERAT.

Un modèle de dossier technique est disponible à la même annexe.

Études énergétiques

Les 2 études énergétiques doivent être réalisées par un ou des prestataires ou personnel justifiant de compétences en énergétique du bâtiment, des équipements et des procédés exploités au sein du ou des locaux à usage tertiaire concernés. Ils peuvent être notamment :

Un prestataire externe ou un personnel interne compétent pour effectuer un audit énergétique, conformément aux critères définis dans un arrêté (annexe)

Un bureau d'étude ou un ingénieur-conseil, notamment pour l'étude énergétique portant sur les actions visant à réduire les consommations des équipements liés aux usages spécifiques

Un architecte, notamment pour les justifications pour contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales.

Les contenus des 2 études énergétiques sont détaillés dans un arrêté (points II et III).

Identification des actions

L'identification des actions portant sur l'adaptation des locaux à un usage économique en énergie et sur le comportement des occupants comporte :

Un descriptif sommaire de la configuration de référence du bâtiment et de l'aménagement des locaux, ainsi que de l'usage de ces locaux

Une identification des aménagements possibles des locaux et des postes de travail, des évolutions des comportements, des organisations et des réglages techniques qui permettraient de contribuer à un usage économique en énergie. Elle doit également comporter une évaluation des gains énergétiques potentiels sur chacun des postes de consommations d'énergie concernés.

Programme d'actions

Le programme d'actions a pour objectifs de :

Récapituler pour chacun des leviers d'actions principaux, les actions qui ont déjà été réalisées et celles qui sont programmées avec une indication de leur échéance prévisionnelle de réalisation. Ils doivent tous être mobilisés pour que la modulation puisse être accordée.

Quantifier les gains énergétiques et en émissions de gaz à effets de serre déjà obtenus à partir des actions déjà réalisées et évaluer ceux attendus des actions restant à mettre en œuvre

Identifier pour chaque action prévue si elle est de la responsabilité du propriétaire et/ou du preneur

#### **Rappel**

Les leviers d'actions principaux destinés à atteindre les objectifs de réduction de la consommation d'énergie des bâtiments tertiaires portent notamment sur :

La performance énergétique des 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 économique en énergie et le comportement des occupants

#### **Besoin de précisions ?**

Une foire aux questions (FAQ) et des ressources sont mises à disposition par la plateforme OPERAT pour accompagner les déclarants.

Foire aux questions (FAQ) – OPERAT

Agence de la transition écologique (Ademe)

Documents nécessaires à la compréhension du Dispositif Eco Energie Tertiaire et à OPERAT.

Agence de la transition écologique (Ademe)

#### **Spécificités de certaines modulations**

Certaines modulations sont soumises à des règles spécifiques :

La modulation des objectifs en fonction de **contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales** concerne les actions :

D'amélioration de l'efficacité énergétique et environnementale du bâtiment

D'adaptation des locaux à un usage économique en énergie dans lequel sont hébergés les activités tertiaires

Les personnes soumises à l'obligation doivent justifier cette modulation des objectifs **sur la base de l'étude énergétique portant sur les actions d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment**, qui fait partie du dossier technique.

Pour les justifications de **contraintes techniques**, les personnes soumises à l'obligation doivent s'appuyer sur une **note technique spécifique élaborée par un professionnel compétent** dans les domaines des actions d'amélioration de la performance énergétique à réaliser. Ce professionnel compétent peut être : un architecte, un bureau d'études qualifié ou tout autre référent technique, y compris interne.

Pour les justifications de **contraintes architecturales ou patrimoniales**, les personnes soumises à l'obligation doivent solliciter l'avis circonstancié :

Pour les monuments historiques classés, d'un **architecte en chef des monuments historiques** ou d'un architecte titulaire du diplôme de spécialisation et d'approfondissement en architecture mention "architecture et patrimoine" ou de tout autre diplôme reconnu de niveau équivalent

D'un **architecte**, pour les monuments historiques inscrits, les immeubles situés en site patrimonial remarquable ou en abords de monuments historiques, les immeubles ayant reçu le label « Qualité architecturale » et les immeubles protégés ou soumis à prescription architecturale

La modulation des objectifs en fonction du volume de l'activité est effectuée automatiquement par la plateforme OPERAT dans les conditions suivantes :

**La personne soumise à l'obligation renseigne sur la plateforme de recueil et de suivi, les valeurs des indicateurs d'intensité d'usage** relatifs aux activités hébergées. Leur validation par la personne soumise à l'obligation vaut engagement sur l'honneur et les documents justifiant ces valeurs sont mis à disposition des services de l'Etat sur simple demande

La plateforme OPERAT fixe le nouveau niveau de consommation **Cabs** (objectif en valeur absolue) modulé

La plateforme OPERAT procède ensuite automatiquement, à chaque déclaration, à la modulation du niveau de consommation d'énergie finale **Crelat** (objectif en valeur relative), pour chacune des échéances décennales

Un test de cohérence comparatif entre les indicateurs d'intensité d'usage de la consommation de référence et la consommation de référence Créf est réalisé automatiquement par la plateforme OPERAT. En cas d'écart notable de l'objectif modulé Crelat par rapport à ces deux valeurs comparatives, l'autorité administrative pourra procéder à une vérification plus poussée des informations recueillies sur la plateforme.

Le changement de la valeur des indicateurs d'intensité d'usage et les justificatifs associés sont historiés sur la plateforme de recueil et de suivi.

La disproportion manifeste du coût des actions de réduction de la consommation énergétique, pour atteindre l'un des objectifs, par rapport aux avantages attendus en matière de consommation d'énergie finale, peut être invoquée uniquement sur la base d'un calcul.

Il faut pour cela que le temps estimé de retour brut sur investissement du coût global d'un des leviers

d'actions d'amélioration de la performance énergétique et environnementale des bâtiments, déduction faite des aides financières perceptibles, soit supérieur à :

**30 ans pour les actions de rénovation relatives à l'amélioration de l'efficacité énergétique et environnementale** des bâtiments portant sur leur enveloppe (parties du bâtiment qui isolent contre les intempéries et gardent l'air frais à l'intérieur : toit, murs, y compris les portes et les fenêtres, et éléments imperméabilisants au-dessous du niveau du sol).

**15 ans pour les travaux de renouvellement des équipements énergétiques du bâtiment** (hors consommables : ampoules et autres pièces de recharge dans le cadre de l'entretien courant des équipements)

**10 ans pour la mise en place de système d'optimisation et d'exploitation des systèmes et équipements** visant la gestion, la régulation, et l'optimisation en exploitation des équipements énergétiques

Le calcul du temps de retour brut sur investissement de chacun des leviers d'actions doit être effectué indépendamment de l'engagement des autres leviers d'actions.

Lorsque la disproportion manifeste du coût est établie, une optimisation de la répartition du coût global des actions et des gains énergétiques doit être recherchée entre chacun des 3 leviers d'actions (amélioration de l'efficacité énergétique et environnementale, renouvellement des équipements énergétiques, système d'optimisation et d'exploitation des systèmes et équipements).

Les objectifs de réduction des consommations d'énergie peuvent être modulés sur la base :

D'une étude technique et énergétique qui évalue le différentiel entre le niveau du scénario thermique permettant d'atteindre le niveau de consommation cible Cabs

D'un scénario thermique modulé permettant de respecter les valeurs seuils des temps de retour brut sur investissement définies pour chacun des leviers d'actions

#### **À noter**

Lorsque les EFA sont situées sur la même unité foncière ou sur le même site que des activités non-tertiaires, la personne soumise à l'obligation peut également compléter les justificatifs qu'il apporte sur la modulation pour disproportion économique par des résultats de réduction des consommations d'énergie globale obtenue à l'échelle du site ou de l'unité foncière. Ces résultats doivent s'appuyer sur des preuves tangibles.

#### **Besoin de précisions ?**

Une foire aux questions (FAQ) et des ressources sont mises à disposition par la plateforme OPERAT pour accompagner les déclarants.

Foire aux questions (FAQ) – OPERAT

Agence de la transition écologique (Ademe)

Documents nécessaires à la compréhension du Dispositif Eco Energie Tertiaire et à OPERAT.

Agence de la transition écologique (Ademe)

Déclaration des modulations sur OPERAT

Les modulations doivent être déclarées sur OPERAT au maximum 5 ans après la première échéance de remontée de consommations de chaque décennie. Par exemple : au plus tard le 30 septembre 2027 pour la décennie 2020, la première échéance ayant été le 30 septembre 2022 pour les consommations relatives à l'année 2020.

Elles peuvent être mises à jour à tout moment.

Les principaux éléments justificatifs de modulation des objectifs sont contrôlés sur la plateforme de recueil et de suivi. Sur demande de l'autorité administrative (par exemple la préfecture), la personne soumise à l'obligation doit fournir le dossier technique de modulation des objectifs sous 15 jours afin qu'une vérification plus poussée des justificatifs de modulation des objectifs soit effectuée.

### **Comment déclarer la consommation d'énergie d'un bâtiment ?**

Les propriétaires des bâtiments ou des parties de bâtiments et, s'il y en a, les preneurs, doivent transmettre annuellement les consommations d'énergie des entités fonctionnelles assujetties (EFA) les concernant respectivement.

Cette transmission doit s'effectuer via la plateforme **OPERAT** de l'Agence de la transition écologique (ADEME) :

- Déclaration et suivi des consommations d'énergie des bâtiments du secteur tertiaire (Plateforme OPERAT)

Pour chaque EFA, le propriétaire et, s'il y en a un, le preneur déclarents sur la plateforme :

La ou les activités tertiaires qui y sont exercées

La surface des EFA

Les consommations annuelles d'énergie par type d'énergie, des EFA

S'il y en a une, l'année de référence choisie (entre 2010 et 2019) et les consommations de référence associées, par type d'énergie, avec les justificatifs correspondants

Pour les entreprises concernées, le renseignement des indicateurs d'intensité d'usage relatifs aux activités hébergées, permettant de déterminer l'objectif de consommation d'énergie finale et, éventuellement, de le moduler

Pour les entreprises concernées, les modulations. La modulation qui porte sur le volume de l'activité est effectuée automatiquement par OPERAT sur la base des indicateurs d'intensité d'usage spécifiques aux activités concernées.

Pour les entreprises concernées, la comptabilisation des consommations d'énergie finale liées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

#### **À savoir**

Les données relatives à l'année précédente doivent être transmises chaque année au plus tard le 30 septembre.

Le propriétaire ou le preneur, peuvent déléguer la transmission de leurs consommations d'énergie à un prestataire ou, sous réserve de leur capacité technique, aux gestionnaires de réseau de distribution d'énergie. Le preneur peut déléguer cette transmission de données au propriétaire.

Les propriétaires et les preneurs se communiquent mutuellement les consommations annuelles énergétiques réelles de l'ensemble des équipements et des systèmes dont ils assurent respectivement l'exploitation.

#### **À noter**

Les personnes soumises à l'obligation peuvent mutualiser les résultats à l'échelle de tout ou partie de leur patrimoine, en formant un « groupe de structures » dans OPERAT, via le module « Mutualisation des résultats à l'échelle d'un patrimoine ».

Les personnes soumises à l'obligation peuvent également renseigner, à titre indicatif, sur la plateforme OPERAT, les Objectifs contractuels de Contrat de performance énergétique (CPE) ou de tout autre contrat similaire visant à la réduction des consommations d'énergie

Éventuels ajustement des consommations d'énergie en fonction des variations climatiques prévus dans ces contrats  
À savoir

OPERAT génère automatiquement, pour chaque entité fonctionnelle assujettie (EFA) :

La modulation qui porte sur le volume de l'activité, sur la base des indicateurs d'intensité d'usage spécifiques à l'activité concernée

Les consommations annuelles d'énergie finale ajustées en fonction des variations climatiques, par type d'énergie (électricité, gaz, fioul, etc.)

Une information sur les émissions de gaz à effet de serre correspondant aux consommations énergétiques annuelles, selon les différents types d'énergie

Une attestation numérique annuelle basée sur les consommations d'énergie finale et les objectifs de consommation. Elle est complétée par un système de notation "Eco Energie Tertiaire" qui qualifie l'avancée dans la démarche de réduction des consommations d'énergie finale, au regard des résultats obtenus par rapport à l'objectif exprimé en valeur absolue.

Les données sont rendues anonymes et leur exploitation ainsi que leur publication respectent le secret des affaires.

#### **Besoin de précisions ?**

Une foire aux questions (FAQ) et des ressources sont mises à disposition par la plateforme OPERAT pour accompagner les déclarants.

Foire aux questions (FAQ) – OPERAT

Agence de la transition écologique (Ademe)

Documents nécessaires à la compréhension du Dispositif Eco Energie Tertiaire et à OPERAT.

Agence de la transition écologique (Ademe)

### **Les objectifs de réduction sont-ils contrôlés ?**

La vérification de l'atteinte des obligations de réduction de consommation d'énergie sera **contrôlée au plus tard les 31 décembre 2031, 2041 et 2051, pour l'ensemble des personnes soumises à l'obligation**. Si l'entreprise est concernée, le dossier technique, qui permet de justifier la modulation de l'objectif, devra être tenu à la disposition des agents chargés des contrôles.

Pour la vérification du respect de ces objectifs, les personnes soumises à l'obligation peuvent **mutualiser les résultats à l'échelle de tout ou partie de leur patrimoine**, en formant un « groupe de structures » dans OPERAT. L'évaluation du respect de l'obligation est réalisée sur la base de la **dernière attestation numérique annuelle**.

#### **Rappel**

Les consommations d'énergie finale prises en compte pour la vérification du respect des objectifs sont les **consommations énergétiques ajustées des variations climatiques**. Ces ajustements sont effectués automatiquement par la plateforme OPERAT.

#### **Besoin de précisions ?**

Une foire aux questions (FAQ) et des ressources sont mises à disposition par la plateforme OPERAT pour accompagner les déclarants.

Foire aux questions (FAQ) – OPERAT

Agence de la transition écologique (Ademe)

Documents nécessaires à la compréhension du Dispositif Eco Energie Tertiaire et à OPERAT

Agence de la transition écologique (Ademe)

#### **Comment les résultats doivent-ils être affichés et communiqués ?**

Les consommations d'énergie finale et les objectifs de consommation des entités fonctionnelles assujetties (EFA) doivent être publiés sur la base de la **attestation numérique annuelle** générée par OPERAT.

La publication est réalisée :

Soit par **voie d'affichage**, à un endroit visible et facilement accessible dans les locaux de l'entreprise

Soit par **tout autre moyen pertinent** au regard de l'activité tertiaire, des personnels et éventuellement du public concernés, permettant un accès aisément à l'information (par exemple une diffusion par courriel)

Cette publication est complétée par une **évaluation de l'émission de gaz à effet de serre** correspondant aux données de consommation d'énergie, exprimée en **kg de CO<sub>2</sub> équivalent par m<sup>2</sup>**. Ces données sont également calculées par OPERAT.

#### **À noter**

L'évaluation du respect de l'obligation de réduction d'énergie doit être annexée, sur la base de la dernière **attestation numérique annuelle** générée par OPERAT, à titre d'information :

En cas de **vente**, à la promesse ou au compromis de vente et, à défaut, à l'acte authentique de vente

En cas de **location**, au contrat de bail

#### **Besoin de précisions ?**

Une foire aux questions (FAQ) et des ressources sont mises à disposition par la plateforme OPERAT pour accompagner les déclarants.

Foire aux questions (FAQ) – OPERAT

Agence de la transition écologique (Ademe)

Documents nécessaires à la compréhension du Dispositif Eco Energie Tertiaire et à OPERAT

Agence de la transition écologique (Ademe)

#### **Que faire en cas de cessation d'activité ?**

Il existe des différences de réglementation en fonction de si des activités tertiaires continuent à être exercées dans les entités fonctionnelles assujetties (EFA) ou non.

Lorsque des activités tertiaires initialement soumises à l'obligation cessent, les propriétaires des EFA et, s'il y en a, les preneurs **qui continuent à exercer des activités tertiaires restent soumis à l'obligation**. Cela s'applique, y compris :

Si les surfaces cumulées hébergeant des activités tertiaires deviennent inférieures à 1 000 m<sup>2</sup>

Si une activité tertiaire supplémentaire est exercée dans le bâtiment, la partie de bâtiment ou l'ensemble de bâtiments Au moment de la cessation d'activité, la personne soumise à l'obligation **doit déclarer** sur OPERAT :

Les données de consommations d'énergie de l'année en cours jusqu'à la date de la cessation de son activité

La date effective de la cessation d'activité

Si les données de consommation transmises couvrent une période de 12 mois consécutifs, OPERAT génère une attestation numérique annuelle. Dans le cas contraire, les données de consommation partielles sont jointes, à titre d'information, à la dernière attestation numérique annuelle établie.

Au moment de la cessation d'activité, la personne soumise à l'obligation **doit déclarer** sur OPERAT :

Les données de consommations d'énergie de l'année en cours jusqu'à la date de la cessation de son activité

La date effective de la cessation d'activité

Si les données de consommation transmises couvrent une période de 12 mois consécutifs, OPERAT génère une attestation numérique annuelle. Dans le cas contraire, les données de consommation partielles sont jointes, à titre d'information, à la dernière attestation numérique annuelle établie.

#### **À noter**

**La consommation de référence est conservée** sur OPERAT jusqu'à la reprise éventuelle d'une activité tertiaire.

#### **Besoin de précisions ?**

Une foire aux questions (FAQ) et des ressources sont mises à disposition par la plateforme OPERAT pour accompagner les déclarants.

Foire aux questions (FAQ) – OPERAT

Agence de la transition écologique (Ademe)

Documents nécessaires à la compréhension du Dispositif Eco Energie Tertiaire et à OPERAT.

Agence de la transition écologique (Ademe)

**Quelles sont les sanctions prévues ?**

**Absence de déclaration de consommation d'énergie**

Le préfet peut mettre en demeure le propriétaire et, le cas échéant, le preneur, de respecter ses obligations dans un délai de **3 mois**. Cela s'applique en cas d'absence non justifiée de transmission sur OPERAT, par le propriétaire et, s'il est concerné, par le preneur soumis à l'obligation de déclaration des informations liées à la réduction de consommation.

En l'absence de transmission des données sur OPERAT à la suite des mises en demeure, la personne soumise à l'obligation s'expose à des sanctions.

**Absence d'atteinte des objectifs**

En cas de **non-respect non justifié** de l'un des objectifs de réduction de consommation, le préfet peut **mettre en demeure les personnes soumises à l'obligation** d'établir un **programme d'actions** respectant leurs obligations et de s'engager à le respecter.

Ce programme d'actions, établi conjointement par le propriétaire et, s'ils sont concernés, le ou les preneurs, mentionne les actions dont chacune des parties est responsable et comprend un **échéancier prévisionnel** de réalisation et un **plan de financement**. Il est soumis au préfet pour approbation.

**Où s'adresser ?**

Préfecture

À défaut de transmission du programme d'actions dans un **délai de 6 mois** après sa première mise en demeure, le préfet peut **mettre en demeure individuellement** le propriétaire et, s'il est concerné, le preneur d'établir chacun leur **programme d'actions**. Celui-ci doit être en conformité avec leurs obligations respectives. Il doit être **transmis dans un délai de 3 mois**.

Si le programme d'actions n'est pas transmis dans le délai prévu, il sera procédé à une publication sur un site internet des services de l'État (par exemple la préfecture) du document retracant les mises en demeure restées sans effet.

Chaque programme d'actions est soumis au préfet pour approbation.

En l'absence non justifiée de dépôt d'un programme d'actions auprès du préfet à la **suite de cette seconde mise en demeure**, celui-ci peut prononcer une **amende administrative** au plus égale à 1 500 € pour les personnes physiques et à 7 500 € pour les personnes morales.

**À noter**

Lorsque la personne soumise à l'obligation **ne se conforme pas au programme d'actions**, le préfet peut engager une **procédure contradictoire** à l'issue de laquelle un constat de carence peut être établi.

La carence de la personne soumise à l'obligation est prononcée par un arrêté motivé du préfet qui prévoit sa publication sur un site internet des services de l'État (par exemple la préfecture). Sur ce fondement, le préfet peut prononcer une **amende administrative** au plus égale à 1 500 € pour les personnes physiques et 7 500 € pour les personnes morales. Cette amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés.

**Besoin de précisions ?**

Une foire aux questions (FAQ) et des ressources sont mises à disposition par la plateforme OPERAT pour accompagner les déclarants.

Foire aux questions (FAQ) – OPERAT

Agence de la transition écologique (Ademe)

Documents nécessaires à la compréhension du Dispositif Eco Energie Tertiaire et à OPERAT.

Agence de la transition écologique (Ademe)

**Bâtiment – Énergie**

**Aménagements obligatoires**

Obligation de production d'énergies renouvelables ou de végétalisation de toitures

Obligation d'isolation de bâtiments lors de ravalements ou réfections de toiture

Ombrage des parcs de stationnement existants de plus de 1 500 m<sup>2</sup>

Ombrage et gestion des eaux pluviales des parcs de stationnement construits ou rénovés

Obligation d'installation d'infrastructures de stationnement des vélos

Infrastructures obligatoires de recharge des véhicules électriques

**Gestion de la consommation d'énergie**

Réduction de la consommation d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire

Systèmes de gestion technique du bâtiment (GTB)

Limites de température intérieure des bâtiments (chauffage, climatisation)

Tarifs réglementés de vente de l'électricité (TRVE)

**Énergies renouvelables**

Installation d'une éolienne domestique ou agricole

Installation de panneaux photovoltaïques pour une entreprise

**Fiscalité**

Taux de TVA pour les travaux de rénovation d'un logement

Crédit d'impôt – Entreprise réalisant des travaux de rénovation énergétique

**Label RGE**

Obtenir le label Reconnu Garant de l'Environnement (RGE)

**Et aussi...**

- Crédit d'impôt – Entreprise réalisant des travaux de rénovation énergétique
- Taux de TVA pour les travaux de rénovation d'un logement

**Pour en savoir plus**

- Foire aux questions (FAQ) – OPERAT

Source : Agence de la transition écologique (Ademe)

- Documents nécessaires à la compréhension du Dispositif Eco Energie Tertiaire et à OPERAT.

Source : Agence de la transition écologique (Ademe)

- Label "Architecture contemporaine remarquable"

Source : Ministère de la culture

- Sites inscrits et classés

Source : Ministère chargé de l'environnement

- Contenus des 2 études énergétiques du dossier technique (points II et III)

Source : Legifrance

**Services en ligne**

- Déclaration et suivi des consommations d'énergie des bâtiments du secteur tertiaire (Plateforme OPERAT)

Téléservice

- Connaître les principaux dispositifs pour la transition écologique des TPE et PME

Outil de recherche

**Textes de référence**

- Code de la construction et de l'habitation: article L174-1

Obligation d'actions de réduction de la consommation d'énergie des bâtiments à usage tertiaire

- Code de la construction et de l'habitation : articles R174-22 à R174-32

Champ d'application, objectifs, déclaration, évaluation

- Code de la construction et de l'habitation : article R185-2

Sanctions prévues

- Arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire

Précisions sur la réduction de la consommation d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire



Ville de  
**Palavas-les-Flots**

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00