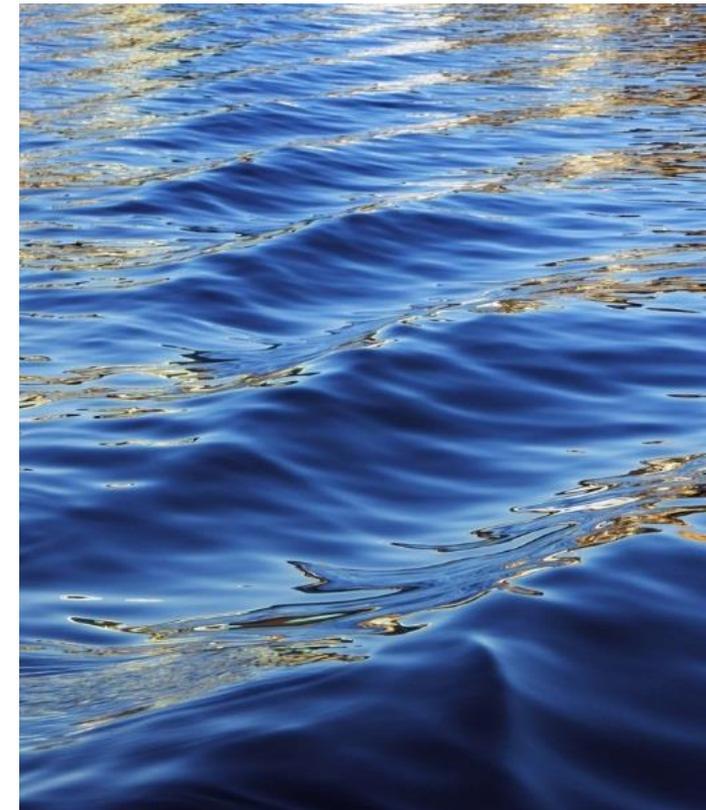




Les premières applications du Décret Eco Energie Tertiaire

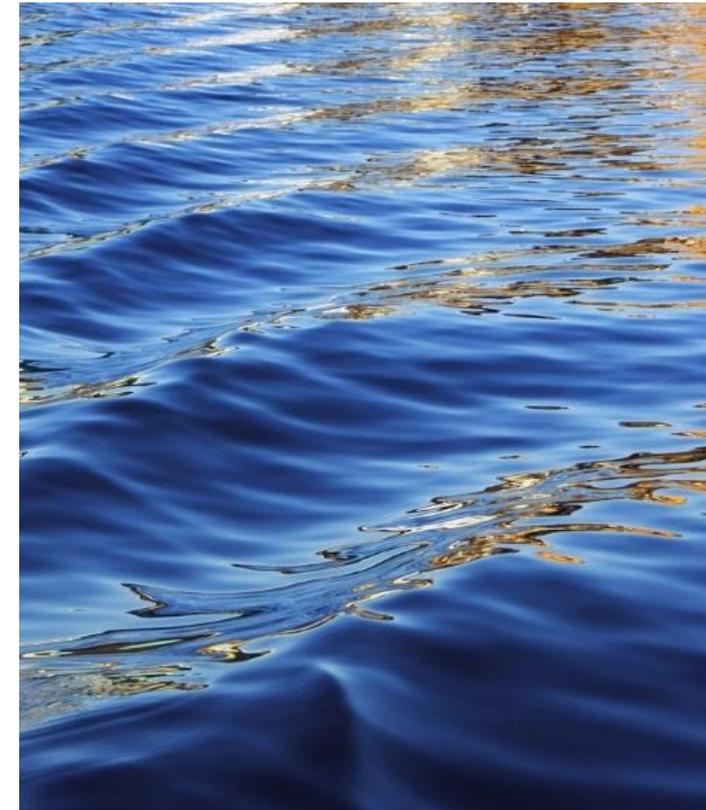
Annabelle Joyaux

12/09/2023

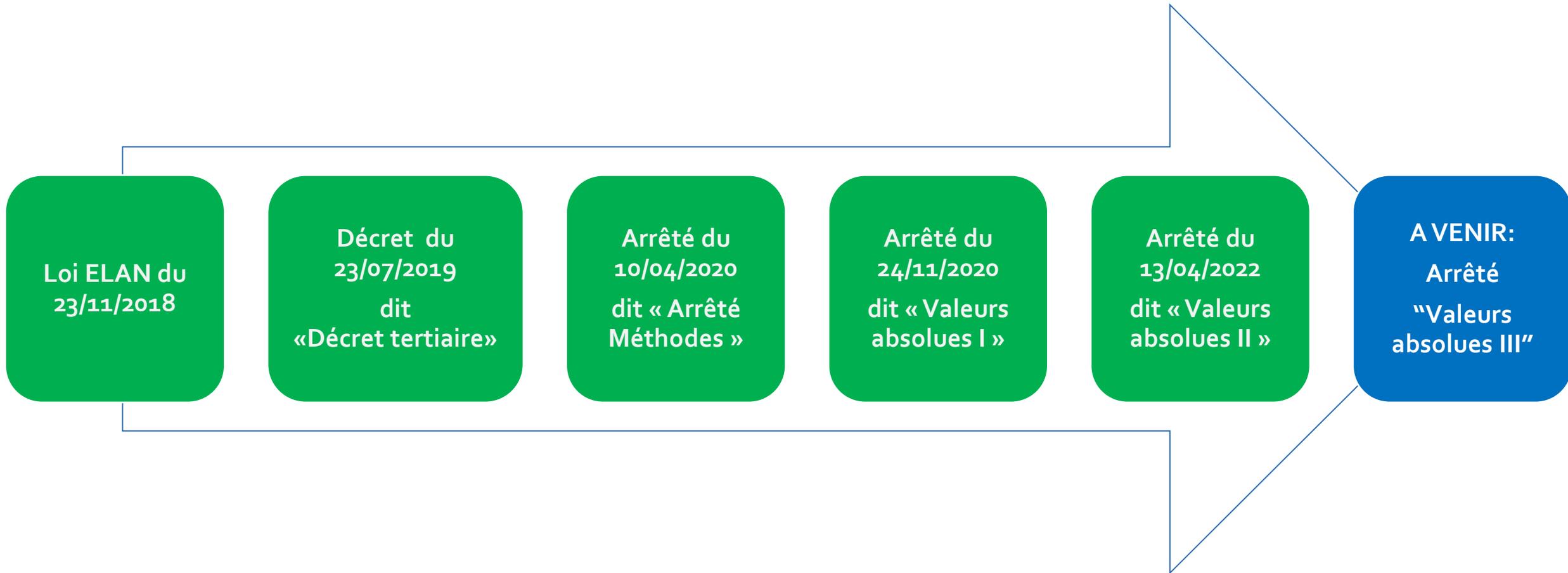




1. Le Décret Eco Energie Tertiaire (DEET)



1.1: DEET – Les principaux textes



1.2: DEET – Les assujettis



[LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique](#) : L'article L. 111-10-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« II.-**Les propriétaires** des bâtiments ou des parties de bâtiments et, **le cas échéant, les preneurs à bail sont soumis à l'obligation** prévue au I pour les actions qui relèvent de leurs responsabilités respectives en raison des dispositions contractuelles régissant leurs relations.

Ils définissent ensemble les actions destinées à respecter cette obligation et mettent en œuvre les moyens correspondants chacun en ce qui les concerne, en fonction des mêmes dispositions contractuelles.

« **Chaque partie assure la transmission** des consommations d'énergie des bâtiments ou parties de bâtiments la concernant pour assurer le suivi du respect de son obligation.

« L'évaluation du respect de l'obligation est annexée, à titre d'information :

« 1° **En cas de vente**, à la promesse ou au compromis de vente et, à défaut, à l'acte authentique de vente ;

« 2° **En cas de location**, au contrat de bail. »

1.3: DEET – Les locaux assujettis / EFA: Entités Fonctionnelles Assujettis

LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique : L'article L. 111-10-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Art. L. 111-10-3.-I.-Des actions de réduction de la consommation d'énergie finale sont mises en œuvre dans les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments à **usage tertiaire**, définis par décret en Conseil d'Etat, 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 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.

Un assujetti peut donc être un propriétaire ou un exploitant d'un établissement abritant des **activités tertiaires** du **secteur public** ou du **secteur privé**, Sont **exclus** du champ d'application: Constructions provisoires / Lieux de cultes / Activités à usage opérationnel à des fins de défense, de sécurité civile et de sûreté intérieure

Seuil de 1.000 m² (SDP –surface de plancher) :

- Bâtiment d'une **surface supérieure ou égale à 1.000m²** exclusivement alloué à un usage tertiaire
- **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
- 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

Je suis assujetti dans les 3 configurations suivantes :

Sont assujettis les **propriétaires** et, le cas échéant les **preneurs à bail** de bâtiments ou partie de bâtiments concernés par les cas suivants :



CAS DU BÂTIMENT OU PARTIE DE BÂTIMENT

Bâtiments ou parties de bâtiment dont la somme des surfaces tertiaires est supérieure à 1 000 m² (Cas 1a, 1b ou 2)



CAS DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Bâtiments ou parties de bâtiment situés sur mon unité foncière dont la somme des surfaces tertiaires est supérieure à 1 000 m² (Cas 3)



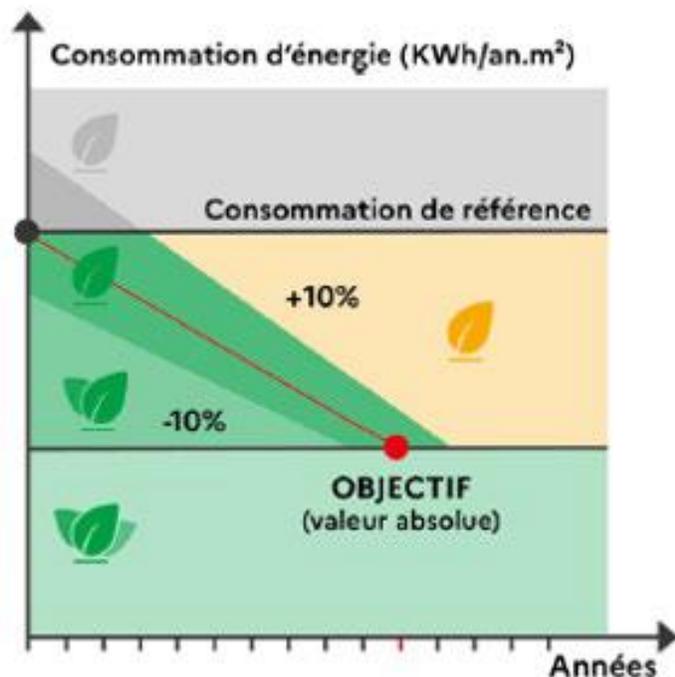
CAS DU SITE

Bâtiments ou parties de bâtiment de mon site dont la somme des surfaces tertiaires est supérieure à 1 000 m² (Cas 3)



1.4: DEET – Les objectifs

Les objectifs peuvent être atteints suivant deux modalités alternatives:



Obligation

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

- 40 %
en 2030

- 50 %
en 2040

- 60 %
en 2050

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

1

L'ATTEINTE DE L'OBJECTIF EN VALEUR RELATIVE (%)

L'objectif correspond à une réduction de la consommation d'énergie finale :

- par rapport à une année de référence (au choix de l'assujetti) qui ne peut pas être antérieure à 2010 ;
- incluant tous les usages énergétiques sur une année ;
- ajustée des variations climatiques (modalités de correction définies par arrêté) ;
- qualifié par les données d'occupation et d'intensité d'usage correspondantes renseignées par vos soins.

Les valeurs à respecter s'établissent respectivement à partir de la consommation énergétique de référence avec une réduction de -40 % (2030), -50 % (2040) et -60 % (2050).

2

L'ATTEINTE DE L'OBJECTIF EN VALEUR ABSOLUE

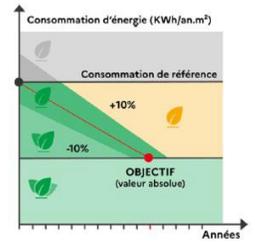
L'objectif est déterminé :

- pour chaque catégorie d'activité ;
- incluant tous les usages énergétiques sur une année ;
- par un seuil exprimé en kWh/m²/an en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de la même catégorie d'activité et des meilleures techniques disponibles ;
- en tenant compte d'indicateurs d'intensité d'usage propres à chaque typologie d'activité.

Les valeurs à respecter sont fixées par arrêté avant le début de chaque décennie et les objectifs doivent être atteints à chaque échéance (2030, 2040, 2050).

Les assujettis qui présentent un niveau de consommation d'énergie important et qui n'ont pas encore entrepris d'actions de réduction de celle-ci s'orienteront plutôt vers l'objectif exprimé en valeur relative. Ceux qui ont déjà engagé des actions de réduction de leur consommation d'énergie s'orienteront vers l'objectif exprimé en valeur absolue.

1.4: DEET – Les objectifs



L'objectif de réduction exprimé en valeur absolue:

Deux arrêtés ont défini les valeurs absolues des grandes catégories d'activité, elles-mêmes subdivisées en sous-catégories:

- L'arrêté du 24 novembre 2020 («Valeurs absolues I») :

- **Bureaux-services publics** (bureaux standards, Open-space, flex-office)
- **Enseignement** (maternelle, primaire, collège, lycée général, lycée technologique...)
- **Logistique** (froid négatif, stockage de +1 à +8°C, stockage de +12 à +17°)

- L'arrêté du 13 avril 2022 («Valeurs absolues II») :

- **Accueil Petite enfance** (crèche, Halte-Garderie)
- **Bureaux- Services publics :**
 - bureaux standard,
 - open-space,
 - Flex-office,
 - espace coworking(activité privée),
 - salle Haute Intensité-salle de marché,
 - salle Haute Intensité-centre d'appels,
 - zone accueil public
 - Grande salle de réunion, auditorium, amphithéâtre,
 - Centre documentaire
- **Enseignement:**
 - Enseignement pré-primaire et primaire: maternelle, élémentaire, salle multi-activités et périscolaire, internat primaire,
 - Enseignement secondaire: collège, lycée d'enseignement général, Etablissement régional d'enseignement adapté, internat secondaire,
 - Enseignement supérieur: Administration Bureaux standards, open space, flex office, bureau recherche,
- **Logistique** (froid négatif, stockage de +1 à +8°C, stockage de +12 à +17°)

- L'arrêté « Valeurs absolues III » : en consultation au printemps 2023:

L'annexe définira les valeurs absolues 2030 pour les commerces (14 catégories), hôtellerie et autres hébergements touristiques assujettis (3 catégories), et les catégories Restauration – débits de boissons et Salles serveurs et centres d'exploitation informatique (data centers).

1.5: DEET – Les étapes annuelles

Les principales étapes annuelles:

- Déclaration annuelle des données sur la plateforme OPERAT:**
Observatoire de la Performance Energétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire, plateforme numérique de recueil et de suivi des consommations d'énergie gérée par l'ADEME,
- Vérification et suivi du respect des objectifs
- Gestion automatique des modulations après insertion des données par les assujettis
- Création automatique d'une **attestation numérique annuelle** faisant figurer les consommations d'énergie finale et les objectifs de réduction de la consommation
A annexer à titre d'information à tout contrat de bail commercial
- Réalisation d'une «**notation Eco Energie Tertiaire**» du bâtiment ou de l'ensemble du patrimoine permettant de qualifier l'avancée dans la démarche de réduction des consommations d'énergie.



Suivi des déclarations pour l'année 2021, en août 2023:
 - Nombre d'EFA (Entités fonctionnelles): 188.587
 - Surfaces déclarées: 567 Millions de m²
 (source: www.ademe.fr)

Modèles en annexe de l'arrêté du 24/11/2020

ANNEXE VII : Attestation numérique annuelle
 Modèle d'attestation numérique annuelle (Modèle VII-1) - Recto

Attestation numérique annuelle de suivi des consommations d'énergie 2025

Notation Eco Energie Tertiaire

Entité	Société Lambda	Catégorie Activité principale	Bureaux
Adresse	N°, Rue Code postal - Ville	Région climatique	H1a
Bâtiment(s)	<input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment en entier	<input type="checkbox"/> Partie de bâtiment	<input type="checkbox"/> Ensemble de bâtiments
Consommation énergétique de référence			
Consommation de référence Cref ajustée :		280 kWh/m ² /an	
Année de référence :		2012	
OBJECTIFS			
Objectifs en valeur relative			
Crefat 2030	168 kWh/m ² /an	Objectif modulé	kWh/m ² /an
Crefat 2040	140 kWh/m ² /an	Objectif modulé	kWh/m ² /an
Crefat 2050	112 kWh/m ² /an	Objectif modulé	kWh/m ² /an
Objectif en valeur absolue			
Cabs 2030	107 kWh/m ² /an	Objectif modulé	kWh/m ² /an
SUIVI DES CONSOMMATIONS ajustées en fonction des variations climatiques			
Années	2012	2023	2024
Consommation EF	kWh/m ² /an	kWh/m ² /an	kWh/m ² /an
Evaluation Emission CO ₂	kg CO ₂		

Diagramme exploitation fichier Exce1

Evaluation à l'échelle du périmètre de mutualisation des résultats Année 2025	Identification du groupe	Notation Eco Energie Tertiaire
---	--------------------------	--------------------------------

Modèle d'attestation numérique annuelle (Modèle VII-1) - Verso
 Observatoire de la Performance Energétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire

Attestation numérique annuelle de suivi des consommations d'énergie 2025

Informations complémentaires

Agrégation des résultats à l'échelle de bâtiment en multi-occupation

Nom du bâtiment	AFI-Gambetta	Catégorie Activité principale	Bureaux
Adresse	N°, Rue Code postal - Ville	Région climatique	H1a
Bâtiment(s)	<input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment totalement tertiaire <input type="checkbox"/> Parties de bâtiment (multi-usage)		
Consommation énergétique de référence :			
<i>Nota bene : L'année de référence n'est potentiellement pas la même pour toutes les entités fonctionnelles présentes dans le bâtiment.</i>			
Consommation de référence moyenne Cref moy	280 kWh/m ² /an	Année de référence majoritaire :	2012
Ajustée des entités fonctionnelles tertiaire :		Autres années de références :	2017-2019

SUIVI DES CONSOMMATIONS agrégées à l'échelle du bâtiment ajustées en fonction des variations climatiques

Années	2012	2023	2024	2025
Consommation Moyenne Bâtiment	kWh/m ² /an	kWh/m ² /an	kWh/m ² /an	kWh/m ² /an
Evaluation Emission CO ₂	kg CO ₂	kg CO ₂	kg CO ₂	kg CO ₂

Agrégation des résultats à l'échelle du bâtiment

Notation Eco Energie Tertiaire	Répartition des résultats des entités fonctionnelles tertiaires		Notation indicative à l'échelle du bâtiment
	Nombre d'entité(s) fonctionnelle(s)	Surfaces cumulées correspondantes	
	0		
	1	2 600 m ²	
	4	1 000 m ²	
	1	400 m ²	
	0		

Consolidation des résultats à l'échelle d'un parc immobilier

Identité du groupe immobilier	Notation indicative à l'échelle du parc immobilier
Alpha Immobilier France	

1.6: DEET – Les sanctions

Sanctions en cas de non-respect des objectifs de réduction des consommations d'énergie

Le préfet peut mettre en demeure le propriétaire et le preneur d'établir ensemble un programme d'actions,

A défaut de transmission du plan d'actions dans un délai de 6 mois, le préfet peut mettre en demeure le propriétaire et le preneur à bail d'établir chacun un programme d'actions, dans un délai de trois mois

A défaut de transmission du plan d'actions individuel dans un délai de trois mois :

En cas de non-respect du programme d'actions transmis au préfet:

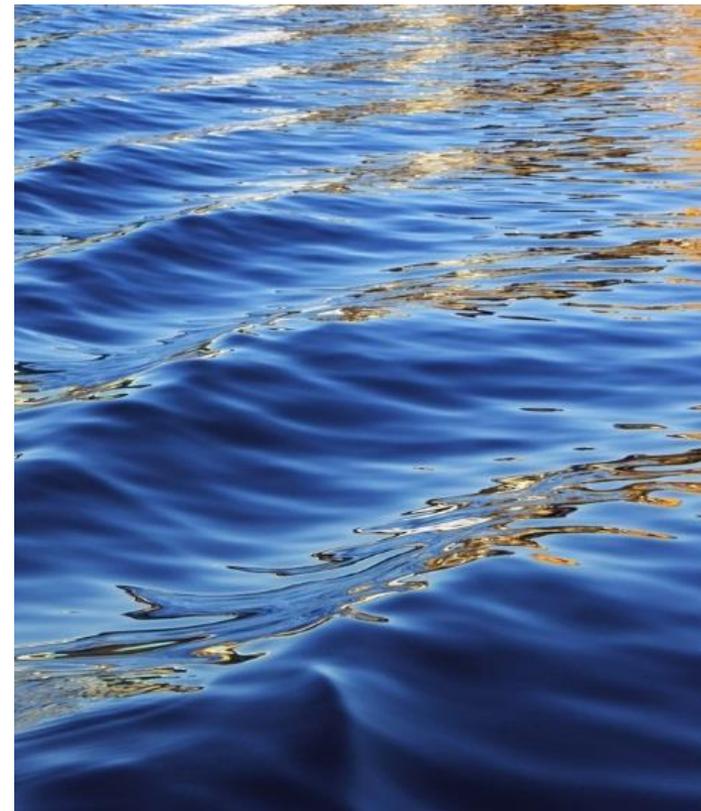
- **Amende administrative :**
 - **1 500 € pour les personnes physiques**
 - **7 500 € pour les personnes morales**
- **Name & Shame**

Mais aussi, le marché immobilier et la potentielle "décôte brune" ?

*Première vérification du respect de l'objectif :
2031, puis 2041 et 2051*



2. Le plan d'actions



2: DEET – Le plan d'actions

1- S'informer sur le dispositif Eco Energie tertiaire

2- Identifier le patrimoine concerné

3- Recueillir les données

4- Savoir à quelle échelle mutualiser les résultats

5- S'informer sur la répartition des actions entre propriétaire et locataire

6- S'identifier sur Operat et obtenir vos objectifs

7- Elaborer un plan d'actions

8- Identifier ses contraintes, moduler les objectifs

9- Déployer et suivre le plan d'actions

10- Déclarer sur Operat



- **Clarifiez les obligations du propriétaire et du locataire sur chacun des leviers d'actions ;**
- Adaptez le cadre du plan d'actions en fonction de votre situation spécifique ;
- **Adaptez, le cas échéant, le contrat de bail (avec un avenant).**

- Appuyez-vous sur le Guide d'accompagnement et sur les fiches Retours d'expériences ;
- Identifiez ce qui peut être réalisé sur chacun des **leviers d'actions**:
 - *la performance énergétique des bâtiments ;*
 - *l'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements ;*
 - *l'amélioration des modalités d'exploitation des équipements ;*
 - *l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie ;*
 - *le comportement des occupants.*
- **Clarifiez le rôle de chacun (propriétaire / locataire) sur tous les leviers d'action (cf. étape 5) et fixer des échéances prévisionnelles de réalisation (en fonction des opportunités opérationnelles) ;**
- Faites un point sur les contrats d'exploitation de vos équipements.

2: DEET – Le plan d'actions

1. Bâtir sa feuille de route

Une feuille de route en plusieurs étapes

- 1. Comprendre EET**
Le dispositif EET, les textes, la FAQ, terminologie, OPERAT, etc.
- 2. Connaître son patrimoine**
Collecter les consommations du parc
Réaliser un audit patrimonial : inventaire des équipements techniques/bâti (durée de vie résiduelle, conformité réglementaire, etc)
Caractériser les **usages** du bâtiment et préparer sa saisie OPERAT
Instrumenter et **cartographier** les plus gros gisements d'économie
Projeter les bâtiments du parc dans les objectifs EET
- 3. S'organiser**
Se parler : propriétaire / utilisateur, **définir** les rôles et responsabilités de chacun et l' **intégrer** dans le bail, **consolider** la consommation du bâtiment
- 4. Bâtir une stratégie**
Identifier des opportunités : Cycle commercial, usages, exploitation, etc...
Sélectionner l'approche la plus pertinente : Le grand saut ou pas à pas ?
- 5. Bâtir un plan d'action**
Planifier, et **piloter** vos besoins en investissement selon différents scénarios
Financer le bouquet d' Actions de Performance Energétique
Réaliser les travaux avec l'accompagnement d'un MOE
Contrôler le respect des objectifs EET
- 6. Agir et suivre**
Déclarer annuellement OPERAT
Comparer le prévisionnel engagé aux résultats mesurés
Ré-ajuster le plan d'actions selon la trajectoire atteinte

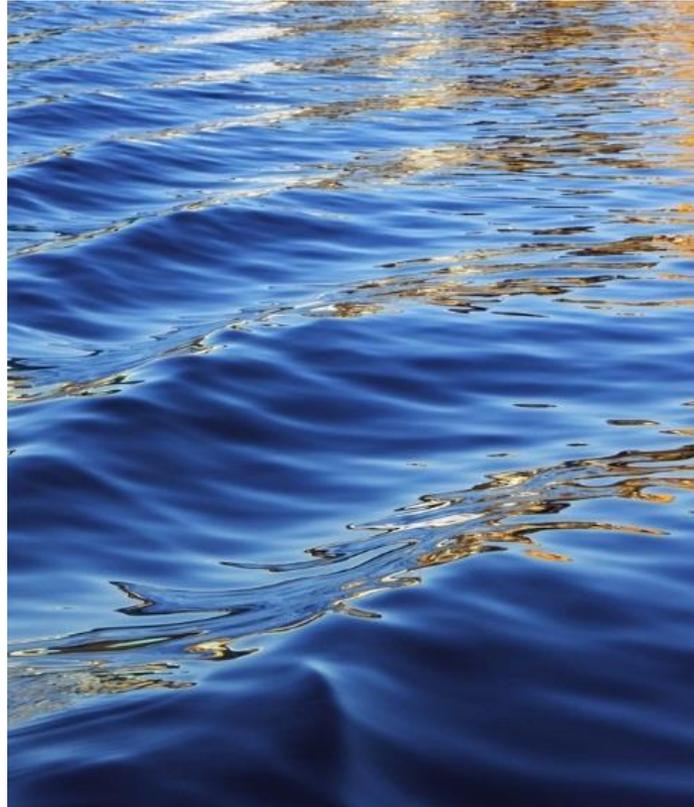


Source: www.ademe.fr

Accélérer et savoir agir
lorsque des opportunités
facilitent la prise de
décision



3- Relations Bailleur – Locataire



3: DEET – Exemple de répartition des rôles

3. Un exemple de répartition des rôles

Qui fait quoi sur OPERAT ? Un exemple !

Actions	Propriétaire(s)	Exploitant occupant (s)
Déterminer l'assujettissement et les entités fonctionnelles	X	
Compléter le(s) entité(s) fonctionnelle(s) Surfaces et segmentation des activités		X
Identifier les différents interlocuteurs, mandats et profils d'utilisateur	X	
Déterminer l'Identifiant Unique Bâtiminaire <i>Agrégation des résultats à l'échelle du bâtiment</i>	X	
Déclarer les années de référence pour chaque EFA <i>Consommation et indicateurs d'intensité d'usage</i>		X
Déclarer les EFA pour 2022 et les années de suivi		X
Constituer une base documentaire (Facultatif) <i>Table 5 – Données sur les caractéristiques bâtiminaires et table 6 – Données sur les systèmes techniques bâtiminaires</i>	X	X
Co-construire le plan d'actions et les responsabilités associées	X	X
Porter le plan d'actions dans la durée	X	X

Atelier n°6 : Organisation Bailleur - Locataire

Juillet 2022

Source: www.ademe.fr

Des exemples de répartition des rôles sont proposés sur la FAQ d'OPERAT.

Extrait FAQ DC3 – Transmission des données de consommations – Le cas de la multi-occupation.

Extrait FAQ AF1 – Portage du plan d'actions – Mise en œuvre

3: DEET – Organisations pour 2030 / 2040 / 2050



Rétroplanning: 2031 – 2030 – 2027 – 2025

Problématiques:

côté Bailleurs:

- Définir la stratégie sur son parc et les priorités d'actions
- Prise en compte des budgets importants et analyse stratégique (Arbitrage potentiel dès 2023/2024, changement d'affectation,...)
- Respecter sa responsabilité sur le long terme
- Valoriser son patrimoine

côté Preneurs:

- Anticiper pour éviter de subir les décisions du bailleur
- Définir aussi sa stratégie d'actions, voire de sortie du bail

Problématique commune: Clauses juridiques du bail: charges des travaux:

- Travaux de mise en conformité
- Travaux de l'article 606 du code civil
- Travaux de l'article 605 du code civil

Besoins:

- sensibiliser les assujettis non encore investis
- conseiller les parties sur l'urgence d'une réflexion stratégique indépendante de l'autre partie
- instaurer une communication entre les parties

Idées / Organisations à mettre en place ?

- **Définir précisément :**
 - **Le rôle des parties Bailleur / Locataire sur tous les leviers d'action,**
 - **Le plan d'actions et la responsabilité de la mise en œuvre de chacune d'elles**
- **Fixer des sous-échéances prévisionnelles d'actions:**
 - ex: communication du plan d'actions (en janvier 2025 ?), délai de mise en place, pour éviter une saturation des entreprises de travaux concernées
- **Comment contraindre une des parties à agir, vis-à-vis du bail commercial ?**
Prévoir des sanctions dans le bail commercial en cas de non-respect des objectifs prévus dans le programme d'actions par l'une des parties
- **Mettre en place des comités annuels** pour échanger et suivre annuellement l'atteinte des objectifs pour 2030 puis 2040 / 2050
- Préciser la répartition entre les parties, des coûts des travaux et équipements à mettre à réaliser
- Quid si absence de convergence d'intérêt ?
- Co Responsabilité = concertation pour une co-action ?



Merci de votre attention

