



FAQ Décret Tertiaire



SOMMAIRE

Contexte du Décret Tertiaire	3
Cibles du Décret Tertiaire	4
Bâtiments concernés par le Décret Tertiaire	4
Assujettis au Décret Tertiaire	8
Objectifs du Décret Tertiaire	9
Données de consommations énergétiques	16
Énergies et usage	21
Fonctionnement de la plateforme OPERAT	22
Leviers d'actions et financement	23
Responsabilités	26
Modulations	26
Évaluations & sanctions	26
Communication des résultats	28
Comment répondre au Décret Tertiaire ?	29

CONTEXTE DU DÉCRET TERTIAIRE

QU'EST-CE QUE LE DÉCRET TERTIAIRE ?

Le Décret Tertiaire précise les modalités d'application de l'article 175 de la loi ÉLAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique).

Le Décret Tertiaire impose une réduction de la consommation énergétique du parc tertiaire français.

POURQUOI UN LIVRE BLANC SUR LE DÉCRET TERTIAIRE SOUS FORME DE FAQ ?

Face aux nombreuses demandes de nos clients, nous avons créé un outil pour aider à mieux appréhender le Décret Tertiaire. Cette FAQ Décret Tertiaire a pour but d'apporter des réponses précises aux questions soulevées par le Décret Tertiaire.

Se conformer au Décret Tertiaire peut être complexe, chronophage et primordial.

Pour simplifier cette tâche et atteindre les objectifs imposés par l'Etat de réduire de 40% la consommation énergétique des bâtiments tertiaires d'ici 2030, **Ubigreen a développé une solution digitale clé en main avec le Pack Décret Tertiaire.**

☞ Réduire de **40%**
la consommation énergétique des bâtiments
tertiaires d'ici 2030 ☞☞

LE PACK DÉCRET TERTIAIRE



- **Automatisation de la collecte & du suivi de la consommation énergétique des bâtiments ;**
- **Complétude des données fournisseurs ;**
- **Détermination de l'année de référence ;**
- **Outil automatique de suivi des plans d'actions.**

? CIBLES DU DÉCRET TERTIAIRE

• QUI EST CONCERNÉ PAR LE DÉCRET TERTIAIRE ?

Les assujettis au Décret Tertiaire sont les propriétaires, les occupants et les locataires de bâtiments hébergeant des activités tertiaires sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m².

Les assujettis sont les bâtiments à usage tertiaire privé, les collectivités locales, les services de l'Etat, les professionnels du bâtiment, les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre, les bureaux d'études thermiques, les sociétés d'exploitation, les gestionnaires immobiliers et les gestionnaires de réseau de distribution d'énergie.



Une surface de plancher supérieure ou égale

à **1 000** m² 

? BÂTIMENTS CONCERNÉS PAR LE DÉCRET TERTIAIRE

• QUELS SONT LES BÂTIMENTS CONCERNÉS PAR LE DÉCRET TERTIAIRE ?

Quelle que soit leur date de mise en service, l'ensemble des bâtiments à usage tertiaire sera concerné par le Décret Tertiaire.

Tous les bâtiments hébergeant des activités tertiaires du secteur public et du secteur privé sont concernés (voir l'article R. 174-22 du code de la construction et de l'habitation) :

1. Bâtiment d'une surface supérieure 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.

• QUELS SONT LES BÂTIMENTS QUI NE SONT PAS SOUMIS AUX OBLIGATIONS DU DÉCRET TERTIAIRE ?

Certains types de bâtiment ne sont pas assujettis au Décret Tertiaire (voir 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 ;
- 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 sécurité intérieure du territoire.

• UN BÂTIMENT QUI BÉNÉFICIE D'UN LABEL EXONÈRE-T-IL LE BÂTIMENT DES OBLIGATIONS DU DÉCRET TERTIAIRE ?

Les certifications sont des méthodes d'évaluation de la performance énergétique des bâtiments (HQE, HPE Effinergie, BBC etc.) et/ou de l'impact environnemental des bâtiments (ex : BREEAM qui signifie « Building Research Establishment Environmental Assessment Method - LEED® qui signifie Leadership in Energy and Environmental Design). Ces certifications ne garantissent pas pour autant que le bâtiment est exploité correctement.

Le Décret Tertiaire vise à suivre l'évolution des bâtiments tout au long de la vie du bâtiment afin de s'assurer que les bâtiments performants sont optimum notamment par leur gestion rigoureuse.

De ce fait, les certifications quelles qu'elles soient n'exonèrent pas les bâtiments de leur assujettissement au Décret Tertiaire.

• QUEL EST LE NIVEAU DE PRÉCISION À ADOPTER POUR LES SOUS-CATÉGORIES ?

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

Il faut que l'assujetti soit le plus précis possible dans la sélection des sous-catégories qui concernent son entité pour assurer un suivi adapté.

Seront considérées comme de fausses déclarations, la sélection de sous-catégories qui ne correspondent pas à la réalité dans le but de bénéficier d'un objectif plus facile à atteindre.

• LES BÂTIMENTS NON CHAUFFÉS MAIS UTILISÉS SONT-ILS SOUMIS AU DÉCRET TERTIAIRE ?

L'assujettissement n'est pas lié à la notion de bâtiment chauffé ou de bâtiment non chauffé mais à l'activité tertiaire qui y est présente.

Si certains de ces locaux ne sont pas chauffés, leur exploitation conduit à d'autres consommations d'énergie (éclairage, refroidissement etc.) telles que dans la logistique ou dans les datacenters à titre d'exemple.

Ainsi, les bâtiments tertiaires non chauffés répondant aux critères de surface sont assujettis.

? BÂTIMENTS CONCERNÉS PAR LE DÉCRET TERTIAIRE

• LES LOCAUX TECHNIQUES ET LES LOCAUX DE STATIONNEMENT SONT-ILS CONCERNÉS PAR LE DÉCRET TERTIAIRE ?

L'assujettissement se base sur un seuil de surface de plancher cumulée des activités tertiaires dans un bâtiment. Ne sont pas comptabilisés dans les surfaces de plancher qui permettent d'apprécier l'assujettissement les surfaces suivantes :

- Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement de véhicules motorisés ou non, avec les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- Les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ensemble de bâtiments ou d'un immeuble, y compris les locaux de stockage des déchets.

Si ces surfaces ne sont pas prises en compte pour apprécier l'assujettissement au Décret Tertiaire, dès lors que le bâtiment ou l'ensemble de bâtiments est assujetti, ces surfaces sont prises en considération au niveau des consommations énergétiques.

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

 Les parcs de stationnement sont soumis au Décret Tertiaire. 

• LES PARCS DE STATIONNEMENT PUBLIC SONT-ILS CONCERNÉS PAR LE DÉCRET TERTIAIRE ?

Les parcs de stationnement à usage public sont assujettis aux dispositions du Décret Tertiaire. Il s'agit des parcs de stationnement en sous-sol et des parcs de stationnement en superstructure qui sont ventilés naturellement.

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

Les parcs de stationnement dit « à ciel ouvert » 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 Décret Tertiaire.

• PARMI LES DIFFÉRENTS ÉTABLISSEMENTS QUI ACCUEILLENT LES PERSONNES ÂGÉES LESQUELS SONT CONCERNÉS PAR LE DÉCRET TERTIAIRE ?

Les EHPAD sont concernés par le Décret Tertiaire, sous réserve que la surface de plancher du ou des bâtiments soit supérieure ou égale à 1000 m².

Les EHPA qui accueillent des personnes âgées ayant besoin d'un accompagnement, sans pour autant qu'il s'agisse de personnels soignants, ne sont pas concernés par le Décret Tertiaire pour la partie hébergement. La notion d'EHPA 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 ou autres services commerciaux) peuvent potentiellement être assujetties au Décret Tertiaire dès lors que la surface cumulée de ces activités tertiaires est supérieure ou égale à 1000 m².

? BÂTIMENTS CONCERNÉS PAR LE DÉCRET TERTIAIRE

• QUELS SONT LES LOCAUX ET LES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES QUI SONT ASSUJETTIS AU DISPOSITIF DU DÉCRET TERTIAIRE ?

L'hôtellerie relève du secteur tertiaire, les hôtels et les « Appart Hôtel » sont donc soumis au Décret Tertiaire.

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

Pour les résidences en copropriété la partie « logements » n'est pas concernée par le Décret Tertiaire, et seules les parties « Services » (facilities) sont concernées par le dispositif.

Sont assujettis :

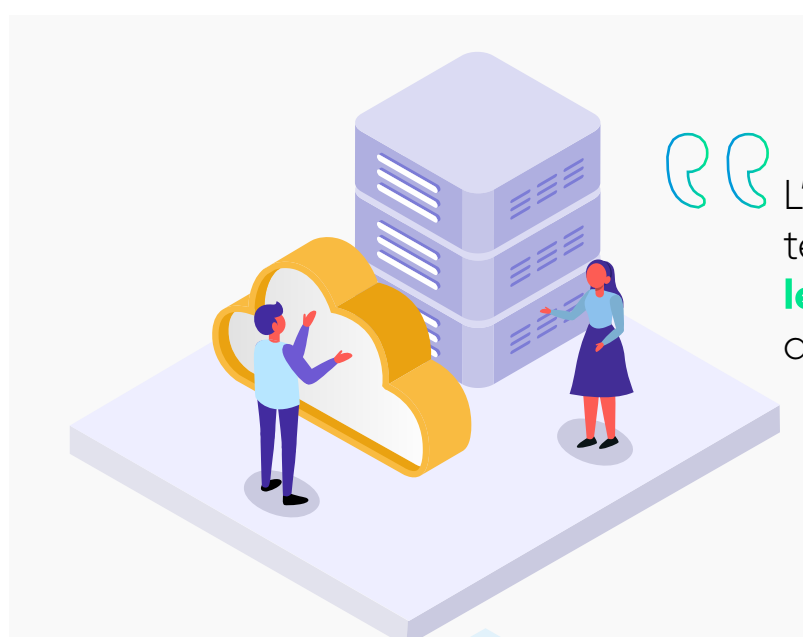
- Les hôtels et les appart hôtels ;
- Les villages vacances ;
- Les « facilities » (services) des résidences de tourisme ;
- Les auberges de jeunesse et les centres type UCPA ;
- Les centres d'accueil de classe verte (accueil d'enfants encadré).

Ne sont pas assujettis (logements) :

- Les gîtes ;
- Les meublés de tourisme et logements Airbnb ;
- Les appartements en mandat de gestion (type Pierre et Vacances, Center Parcs, Belambra...).

• COMMENT DÉTERMINER SA CONSOMMATION DE RÉFÉRENCE ?

- La valeur de référence ne doit pas être antérieure à 2010 ;
- La valeur de référence doit correspondre à une année pleine d'exploitation ;
- La consommation énergétique doit être corrigée du climat et de l'intensité d'usage.



L'hôtellerie relève du secteur tertiaire, **les hôtels et les « Appart Hôtel »** sont soumis au Décret Tertiaire





Tout locataire occupant un local tertiaire dans un bâtiment, supérieure ou égale à 1000 m², est assujetti quelle que soit la surface qu'il loue.



? ASSUJETTIS AU DÉCRET TERTIAIRE

• QUELLES SONT LES DIFFÉRENTES QUALITÉS D'ASSUJETTIS ?

Le Décret Tertiaire s'appuie sur une approche à l'entité fonctionnelle liée directement à l'exploitation du bâtiment concerné.

Les différentes qualités d'assujettis sont les suivantes :

- Les exploitants des entités fonctionnelles ;
- Les propriétaires bailleurs ;
- Les syndicats de copropriétés ;
- Les associations de copropriétés.

• UN LOCATAIRE D'UN LOCAL TERTIAIRE DE 100 M² DANS UN BÂTIMENT DE 2000M² DE TERTIAIRE EST-IL ASSUJETTI OU EST-CE UNIQUEMENT LE PROPRIÉTAIRE QUI EST ASSUJETTI ?

Tout locataire occupant un local 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 assujetti quelle que soit la surface qu'il loue. Il doit mettre en œuvre des actions d'amélioration de la performance énergétique pour atteindre l'un des deux objectifs (objectif en valeur relative ou objectif en valeur absolue) pour le local dont il a l'exploitation.

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

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

Ainsi, les copropriétés mais aussi les associations de copropriétés peuvent être concernées.

? ASSUJETTIS AU DÉCRET TERTIAIRE

• QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DANS LE CAS D'UN ACTIF IMMOBILIER TERTIAIRE QUI VA TRÈS PROBABLEMENT CHANGER DE PROPRIÉTAIRE AINSI QUE D'ACTIVITÉ SOUS 10 ANS ?

Tout patrimoine immobilier tertiaire assujetti est soumis aux obligations de déclaration de ses consommations énergétiques sur la plateforme OPERAT.

• QUELS LIENS ENTRETIENDRONT LES LOCATAIRES SUCCESSIFS D'UN MÊME ÉTABLISSEMENT ?

Il n'y a aucun lien entre les locataires hormis la reprise de la consommation d'énergie de référence initiale pour déterminer l'objectif en valeur relative du local tertiaire.



? OBJECTIFS DU DÉCRET TERTIAIRE

• COMMENT DÉTERMINER SON ANNÉE DE RÉFÉRENCE ?

Il faut choisir :

- La première année pour laquelle vos données énergétiques sont consolidées ;
- L'année où la consommation a été la plus haute ;
- Une année en amont de la mise en place d'une stratégie de réduction d'énergie.

• COMMENT DÉCLARER SES CONSOMMATIONS ?

Le locataire et le propriétaire doivent déclarer avant le 30 septembre 2022 de chaque année les consommations énergétiques de l'année précédente des sites concernés par le Décret Tertiaire sur la plateforme OPERAT (<https://operat.ademe.fr>)

? OBJECTIFS DU DÉCRET TERTIAIRE

• QUELLE EST LA DATE LIMITE POUR FAIRE SA PREMIÈRE DÉCLARATION SUR OPERAT ?

Les assujettis doivent enregistrer sur la plateforme OPERAT gérée par l'ADEME les bâtiments concernés par l'atteinte des objectifs de réduction d'énergie. Ils ont jusqu'au 30 septembre 2022 pour faire leurs déclarations.

• QUELS SONT LES OBJECTIFS À ATTEINDRE ?

Des travaux d'amélioration de la performance énergétique doivent être réalisés pour diminuer la consommation totale du bâtiment à horizon 2030 :

- d'une valeur équivalente à -40 % de la consommation par rapport à la valeur de référence à horizon 2030 (-50% en 2040 & -60% en 2050) ;
- à un seuil exprimé en valeur absolue en fonction de la typologie du bâtiment.

• QUEL EST LE CALENDRIER À RESPECTER ?

- 01/10/2019 : Entrée en vigueur du Décret Tertiaire
- 30/09/2022 : Déclaration des bâtiments assujettis sur OPERAT : transmission des données sur OPERAT chaque année
- 2026 : Modulations et constitution des dossiers techniques
- 31/12/2030 : Premier contrôle de l'atteinte des objectifs (-40%)

OBJECTIF EN VALEUR RELATIVE

• COMMENT EST ÉTABLI L'OBJECTIF EN VALEUR RELATIVE ?

Le niveau de consommation en valeur relative est déterminé à partir de la consommation d'énergie de référence noté Créf, comme le stipulent 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 mais elle ne peut être choisie avant 2010.

En théorie, les factures d'électricité, de gaz et d'eau doivent être conservées pendant 5 ans. Les données des 3 dernières années sont plus facilement accessibles auprès des gestionnaires de réseaux de distribution (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 d'énergie 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 :

- Échéance 2030 $C_{relat\ 2030} = (1 - 0,4) \times Créf$
- Échéance 2040 $C_{relat\ 2040} = (1 - 0,5) \times Créf$
- Échéance 2050 $C_{relat\ 2050} = (1 - 0,6) \times Créf$

En cas de changement de nature d'une activité tertiaire dans un bâtiment, le niveau de consommation de référence initial est conservé. Les objectifs à prendre en considération sont adaptés à la nouvelle typologie d'activité.

? OBJECTIFS DU DÉCRET TERTIAIRE

OBJECTIF EN VALEUR ABSOLUE CABS

• COMMENT EST ÉTABLI L'OBJECTIF EN VALEUR ABSOLUE ?

L'objectif en valeur absolue est fixé en fonction de la consommation énergétique des «bâtiments nouveaux de leur catégorie».

Le code de la construction et de l'habitation stipule que les niveaux de consommation exprimés en valeur absolue sont déterminés par un arrêté pour chacune des échéances 2030, 2040 et 2050.

De ce fait, les arrêtés définissant ces valeurs absolues sont pris au début de chaque décennies en prenant 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 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 modificatifs qui viendront compléter les dispositions prévues à l'article 4 de l'arrêté du 10 avril 2020. Comme cela est précisé 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. »

• A QUOI SERVENT LES INDICATEURS D'INTENSITÉ D'USAGE ET QUELLES SONT LEURS SPÉCIFICITÉS ?

Les indicateurs d'intensité d'usage permettent de qualifier la consommation d'énergie relative aux usages spécifiques énergétiques propres à l'activité tertiaire concernée sur la base d'indicateurs étalons.

Un objectif adapté à la configuration de chaque entité assujettie

Les indicateurs peuvent être modifiés sur la plateforme OPERAT afin de refléter la configuration dans laquelle se trouve l'entité assujettie.

Une modulation des objectifs en fonction du volume d'activité

Les indicateurs d'intensité d'usage permettent de moduler les objectifs en fonction du volume d'activité pour refléter l'impact de l'évolution du volume d'activité sur les consommations d'énergie.



? OBJECTIFS DU DÉCRET TERTIAIRE

• COMMENT CALCULE-T-ON LE TAUX D'OCCUPATION ?

Le taux d'occupation, dans le secteur tertiaire, est le rapport entre le nombre de postes occupés et le nombre total de postes (mais ramené sur l'année en terme «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.

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

• COMMENT ÉTABLIT-T-ON SA DENSITÉ ÉNERGÉTIQUE LORSQUE L'INDICATEUR D'INTENSITÉ D'USAGE EST UTILISÉ ?

Pour certaines catégories d'activités, les équipements de process employés peuvent être nombreux et il est difficile de s'appuyer sur quelques indicateurs d'intensité d'usage qui permettent de procéder à la modulation des objectifs en fonction du volume d'activité.

C'est pour cela qu'il a été proposé pour certaines sous-catégories d'activité de s'appuyer sur la densité énergétique. Cette dernière correspond à une quantification des consommations d'énergie des équipements spécifiques utilisés (type d'équipements, nombre, temps d'utilisation) en s'appuyant sur la puissance énergétique des meilleurs matériels et donc les moins énergivores.

Pour calculer cette densité énergétique, les sous-catégories concernés 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 ?

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.

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

L'objectif exprimé en valeur absolue est fixé au début de chaque décennie sur la base des évolutions rencontrées tant au niveau de l'activité que des meilleures techniques développées. Il n'y a pas 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 en valeur absolue est destiné aux assujettis qui ont déjà entrepris des actions de réduction de leur consommation d'énergie ou qui mènent leur activité dans un bâtiment présentant une efficacité énergétique certaine.

Rappelons que les assujettis disposent des deux objectifs Crelat et Cabs 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.

? OBJECTIFS DU DÉCRET TERTIAIRE

• LE RENSEIGNEMENT DES SOUS-CATÉGORIES EST-IL OBLIGATOIRE ?

Un assujetti est libre de renseigner les sous-catégories comme il l'entend. Il convient d'être le plus précis possible pour qu'il puisse définir son objectif exprimé en valeur absolue au plus proche de la configuration spécifique de l'entité considérée et pour améliorer le suivi de cette entité mais il n'est pas prévu au niveau réglementaire de la contraindre à sélectionner toutes les sous-catégories concernées par l'entité considérée. Le Décret Tertiaire est un outil d'accompagnement dans la transition énergétique. Il s'appuie donc sur un régime déclaratif et dans un cadre de transparence.

La sélection de sous-catégories 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.

Néanmoins, 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 seront considérées comme des fausses déclarations (peines prévues par l'article R441-6 du code pénal). Cependant, il convient de faire une distinction entre la fausse déclaration et des informations qui ne sont pas précises. Ainsi, en termes de connaissances 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 peuvent être affinées et corrigées.

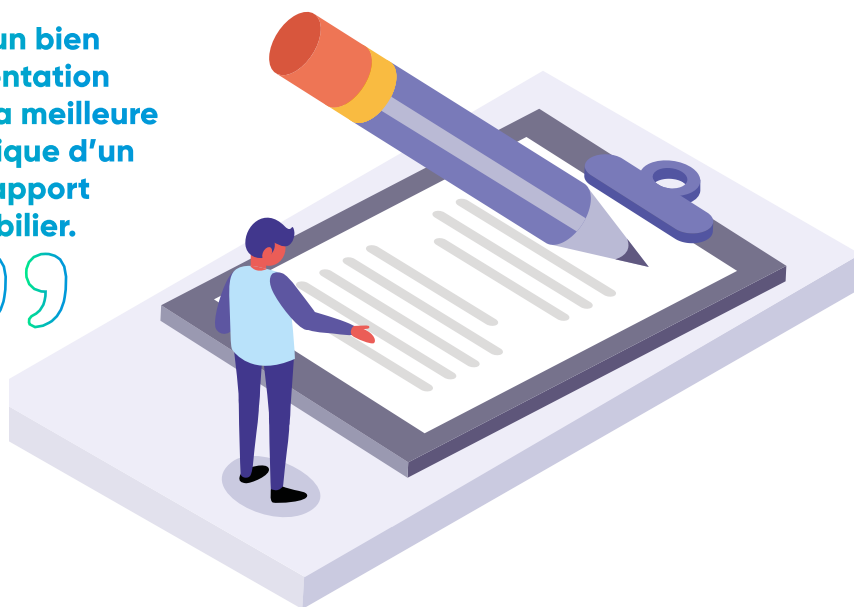
• DANS LE CAS DE LA MULTI-OCCUPATION, COMMENT LA « VALEUR VERTE » À L'ÉCHELLE D'UN BÂTIMENT EST-ELLE APPRÉCIÉE ?

La « valeur verte » d'un bien correspond à l'augmentation de la valeur grâce à la meilleure performance énergétique 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 dans le Décret Tertiaire. Cet aspect de la « valeur verte » est particulièrement prégnant dans le cas de la multi-occupation.



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



? OBJECTIFS DU DÉCRET TERTIAIRE

Le Décret Tertiaire s'appuie sur une approche à l'entité fonctionnelle 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.

• COMMENT ÉTABLIT-T-ON L'OBJECTIF À L'ÉCHELLE DE TOUT OU UNE PARTIE D'UN PATRIMOINE ?

L'article R. 174-31 du code de la construction et de l'habitation précise 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 une 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 qui n'ont pas atteint l'un des objectifs qui leur étaient assignés par les bons ou excellents résultats obtenus par d'autres entités qui ont atteint l'un des objectifs. Ce principe de réaffectation des résultats est stipulé 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.

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 et il doit être porté par une entité juridique (disposant d'un SIREN ou d'un SIRET).

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



? OBJECTIFS DU DÉCRET TERTIAIRE

• LA MUTUALISATION DES RÉSULTATS PEUT-ELLE SE FAIRE SUR DIFFÉRENTS SITES, APPARTENANT À UN MÊME INDUSTRIEL, IMPLANTÉS DANS DIFFÉRENTES COMMUNES, DÉPARTEMENTS OU RÉGIONS ?

L'article R. 174-31 du code de la construction et de l'habitation stipule 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 possible de mutualiser les résultats de bâtiments implantés à différents endroits appartenant à un même industriel.



Il est donc possible de mutualiser les résultats de bâtiments implantés à différents endroits appartenant à un même industriel.



• EST-IL NÉCESSAIRE QUE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE 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 s'appuie sur la même consommation d'énergie de référence, pour les raisons suivantes :

- Les entités fonctionnelles ont chacune leur propre consommation de référence car elles n'ont pas forcément 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 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.

• COMMENT EST PRIS EN COMPTE L'ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS D'UNE ENTITÉ FONCTIONNELLE LORSQU'IL Y A UNE ÉVOLUTION DES SURFACES OU L'INTÉGRATION DE NOUVELLE SOUS-CATÉGORIE ?

Les évolutions des activités sont déclarées au moment de chaque déclaration de données annuelles.

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

- La ou les activités tertiaires qui y sont exercées : sélection éventuelle de nouvelles sous-catégories ;
- 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 ;
- Les consommations annuelles d'énergie par type d'énergie : déclaration des consommations, identification de changement de vecteur énergétique le cas échéant ;
L'année de référence : pas de modification à l'exception des bâtiments neufs à l'issue de la phase de mise en service ;
- Le renseignement des indicateurs d'intensité d'usage relatifs aux activités hébergées : modulation automatique en fonction du volume d'activité ;
- Les modulations : modulation en raison de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales et/ou en raison de disproportion économique ;
- Les consommations d'énergie finale liées à la recharge des véhicules électriques : consommations énergétiques IRVE et nombre de bornes.

? DONNÉES DE CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES



• LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES POURRONT-ELLES CONFIER LA TRANSMISSION DE LEURS DONNÉES À L'EPCI (ÉTABLISSEMENT PUBLIC DE COOPÉRATION INTERCOMMUNALE) QUI LES REGROUPE OU À LEUR CONSEILLER EN ÉNERGIE PARTAGÉ ?

Les assujettis peuvent déclarer sur OPERAT des comptes secondaires en interne ou de prestataire. Ainsi, les collectivités territoriales pourront déléguer la remontée de leurs données de consommation à leur EPCI ou à leur conseiller en énergie partagé. Les assujettis demeurent responsables des données qui sont remontées sur la plateforme OPERAT et ils 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 énergétiques.

• À QUEL NIVEAU LES DONNÉES DE CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES DOIVENT-ELLES ÊTRE TRANSMISES ?

Les données de consommations sont renseignées sur la plateforme au niveau de chaque entité fonctionnelle. Pour les structures disposant d'un outil de suivi des consommations énergétiques, il sera possible de transmettre les données de consommations pour l'ensemble des bâtiments assujettis via une interface de programmation applicative, comprenant les données de chaque entité fonctionnelle assujettie.

• COMMENT DÉCLARER LES CONSOMMATIONS D'UN BÂTIMENT À USAGE PRINCIPALEMENT TERTIAIRE EN CAS DE COMPTEUR GAZ ET DE COMPTEUR ÉLECTRIQUE QUI NE PERMETTENT PAS DE DISTINGUER LA CONSOMMATION D'UN BÂTIMENT TERTIAIRE ET LA CONSOMMATION DU BÂTIMENT QUI SE SONT PAS LIÉES AU TERTIAIRE ?

« 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

? DONNÉES DE CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES

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 faudra mettre en place des sous-comptages. Pour les consommations d'énergie électrique, la mise en place de sous-comptage est simplifiée dès lors que les installations électriques sont bien conçues. Pour les consommations d'énergie gaz, il convient d'identifier les usages du gaz (chauffage, production ECS, process). Il convient de mettre en place des sous-comptages, cependant ils 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). Il convient alors 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.

• COMMENT SONT RENSEIGNÉES LES DONNÉES DE CONSOMMATIONS SUR OPERAT ?

Les données de consommations énergétiques sont recueillies sur la plateforme OPERAT par type d'énergie.

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).

 **Pour les bâtiments assujettis au Décret Tertiaire, l'année de référence est comprise entre 2010 et 2020.** 

• QUELLE PEUT ÊTRE L'ANNÉE DE RÉFÉRENCE ?

L'année de référence ne peut pas être antérieure à 2010.

Pour les bâtiments assujettis au Décret Tertiaire, cette année de référence est comprise entre 2010 et 2019. Elle peut correspondre, par défaut, à l'année 2020 (voir 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 qui rentreront dans l'assujettissement plus tard (voir 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 (voir 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, le niveau de consommation de référence initial est conservé.

? DONNÉES DE CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES

• SUR QUELLE BASE DE CALENDRIER EST CALCULÉE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE DE RÉFÉRENCE ?

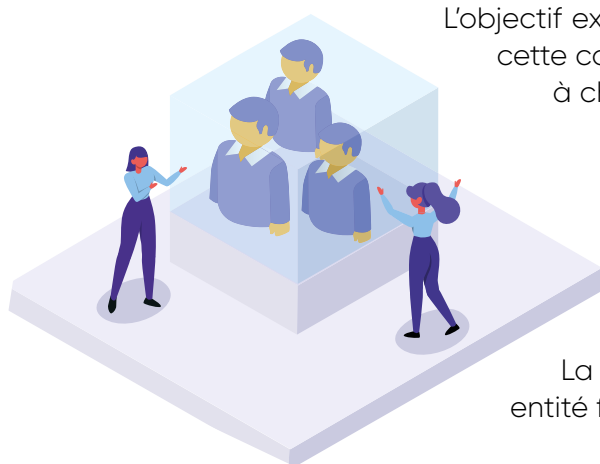
Il est souhaitable que la consommation d'énergie de référence corresponde en terme de période à celle sur laquelle seront faites les transmissions de consommations d'énergies annuelles sur la plateforme OPERAT.

Ainsi, certaines structures procèdent à la déclaration annuelle dans le cadre de leur rapport 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 assujetties, il serait souhaitable que l'année de référence soit la même pour chaque entité afin d'avoir un cadre de comparaison commun à l'échelle de la copropriété ou du bâtiment en multi-occupation.

Le consommation d'énergie de référence et les consommations énergétiques 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.

• L'ÉTAT DE RÉFÉRENCE DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES DES BÂTIMENTS TERTIAIRES DOIT-IL SE FAIRE PAR SITE OU PAR BÂTIMENT OU GLOBALEMENT SUR PLUSIEURS SITES ?

Comme cela est stipulé dans 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^o 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.

Ainsi, la consommation énergétique de référence

► ne peut pas être la consommation totale d'un patrimoine immobilier (sur plusieurs sites) réparti ensuite sur chaque entité fonctionnelle assujettie par tantième en fonction de la surface.

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

• SI AUCUNE DONNÉE DE FACTURATION N'EXISTE POUR L'ANNÉE 2010 OU TOUTE ANNÉE POSTÉRIEURE À 2010, QUELS SONT LES DOCUMENTS ÉQUIVALENTS ?

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.

? DONNÉES DE CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES

En dehors des factures, peuvent être 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.

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.

• COMMENT EST DÉFINIE L'ANNÉE DE CALCUL DE LA CONSOMMATION POUR LES COMBUSTIBLES STOCKABLES ?

Pour la constitution de la consommation de référence pour ces sources d'énergie par combustibles stockables (fioul, gaz, propane, bois etc.) : « les données de consommations énergétiques détaillées sont fournies à partir de factures ou tout autre moyen approprié d'effet équivalent ». Ainsi, 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.

• QUI VÉRIFIE LES DONNÉES DE CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES DE L'ANNÉE DE RÉFÉRENCE ?

La mission de contrôle du dispositif est assurée par le Préfet compétent.

Concernant les données de consommations de l'année de référence, l'assujetti doit pouvoir fournir les justificatifs sur simple demande de l'autorité administrative dans un délai de 3 mois.

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



L'ajustement en fonction des variations climatiques est effectué automatiquement par OPERAT.



• QUELLES SONT LES DONNÉES CLIMATIQUES UTILISÉES POUR PROCÉDER À L'AJUSTEMENT DES CONSOMMATIONS EN FONCTION DES VARIATIONS CLIMATIQUES ?

Comme cela est précisé à l'article 5 de l'arrêté du 10 avril 2020, l'ajustement des données de consommations énergétiques 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.

Selon la configuration des départements, 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

? DONNÉES DE CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES

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 données de consommations qui seront remontées sur 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 la plateforme OPERAT.

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

• COMMENT SONT EXPLOITÉES LES DONNÉES DE CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE 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.

La plateforme OPERAT procède aux ajustements des données de consommation d'énergie finale en fonction des variations climatiques 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.

• QUELLE EST L'ÉCHÉANCE DES PREMIÈRES TRANSMISSIONS DE DONNÉES DE CONSOMMATIONS ?

Au départ, les premières données de consommation attendues étaient 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.

Il est programmé que les assujettis remontent en premier 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 cessé leurs activités au cours des années 2020 ou 2021 de procéder à la déclaration de leur consommation énergétique.



? ÉNERGIES & USAGES

• QUELS SONT LES USAGES CONCERNÉS PAR LE DISPOSITIF DE RÉDUCTION DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE ?

Les consommations d'énergie concernent l'ensemble des usages tel que cela est précisé à l'article 2 de l'arrêté du 10 avril 2020 : « 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 : 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, sûreté...) ;
- Les usages spécifiques et de procédés liés à l'activité.

• LES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIES LIÉES AUX ZONES DE STATIONNEMENT SONT-ELLES PRISES EN COMPTE ?

Il convient de rappeler que les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules ne sont pas prises en considération pour apprécier l'assujettissement aux dispositions du Décret Tertiaire. 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.

• LES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIES RENOUVELABLES PRODUITES SUR SITE SONT-ELLES PRISES EN COMPTE ?

Seules les énergies renouvelables produites sur site et autoconsommées ne sont pas comptabilisées dans les consommations d'énergie puisqu'elles ne sont pas facturées.

• LES CONTRATS D'ÉNERGIE RENOUVELABLE SONT-ILS PRISES EN CONSIDÉRATION ?

Les contrats d'énergie d'origine renouvelable ne sont pas pris en considération pour l'atteinte des objectifs carbone. Le principe de base du dispositif d'actions de réduction des consommations vise à réduire les consommations d'énergie qu'elles soient d'origine renouvelable ou non renouvelable.

L'objectif principal affiché par ce dispositif est donc bien la sobriété énergétique et la cohérence avec la stratégie nationale bas carbone.

• LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE DES ENGINS DE MANUTENTION EST-ELLE PRISE EN COMPTE DANS LE PÉRIMÈTRE DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES ?

Le Décret 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 font partie des process et sont, à ce titre, intégrées aux consommations énergétiques totales.

? FONCTIONNEMENT DE LA PLATEFORME OPERAT

• QUI PEUT CRÉER UN COMPTE SUR OPERAT ?

Une personne physique ou morale représentant une structure juridique doit créer son compte.

Il est possible de créer plusieurs comptes au niveau d'un groupe. Chaque entité ou groupe peut ensuite déléguer la remontée de certaines données à une ou des tierces personnes (mandataires).

Un prestataire (mandataire) ne peut pas créer le compte d'une structure.

• EST-IL POSSIBLE DE DÉCLARER PLUSIEURS ENTITÉS FONCTIONNELLES EN « MASSE » ?

Il convient de créer un compte pour chaque entité c'est-à-dire pour chaque établissement. La création de ces «comptes individuels» (sous-structure ou établissement) doit pouvoir se faire :

- Soit individuellement sur OPERAT (interface homme machine - IHM)
- Soit via une interface de programmation d'applications ou interface de programmation applicative (API) mais dont les fonctionnalités ne seront disponibles qu'au 1^{er} janvier 2023
- Soit par transmission de fichier au format CSV à partir d'un compte d'une structure (SIREN).

• FAUDRA-T-IL RENSEIGNER LA PLATEFORME OPERAT AVEC LES RÉFÉRENCES DES POINTS DE LIVRAISON DE RÉSEAU DE DISTRIBUTION D'ÉNERGIE ?

Les références 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. A ce jour, Enedis (électricité) et GRDF (gaz) ont passé une convention avec l'ADEME.



? FONCTIONNEMENT DE LA PLATEFORME OPERAT



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.



• EST-IL POSSIBLE DE S'APPUYER SUR SON PROPRE RÉFÉRENTIEL PATRIMONIAL POUR LA CRÉATION DE L'ENTITÉ ?

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.

Où peut-on accéder aux informations d'assistance sur la plateforme OPERAT ?

Toutes les ressources sont disponibles au niveau de la page d'accueil de la plateforme OPERAT : <https://operat.ademe.fr/#/public/accueil>

? LEVIERS D'ACTIONS ET FINANCEMENT

• QUI DOIT PORTER LE PLAN D'ACTIONS ?

Le plan d'actions doit être établi entre le propriétaire et les exploitants des locaux tertiaires concernés. Il peut être joint à titre d'information à l'évaluation du respect de l'obligation réalisée en cas de vente ou de location qui est annexée à titre d'information à l'acte de transaction immobilière.

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.

• 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 dans le cadre d'un dossier technique de modulation des objectifs ou dans le cadre de l'élaboration d'un programme d'actions doit être menée à une échelle pertinente.

Ainsi, s'agissant d'une étude énergétique portant sur les actions d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, c'est 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,

? LEVIERS D'ACTIONS ET FINANCEMENT

- À 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.

• COMMENT PEUT-ON ÉVALUER LES GAINS ÉNERGÉTIQUES LIÉS AUX COMPORTEMENTS DES OCCUPANTS ?



Les gains énergétiques liés aux comportements des occupants peuvent être évalués en s'appuyant sur les méthodologies suivantes :

- la simulation énergétique dynamique (SED) ;
- 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).

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 de données d'entrées (occupation, aménagement des locaux, température extérieure, exposition et masque), de données bâtimentaires (performance énergétique du bâtiment), de données de sortie (sous-comptages, courbes de fonctionnements équipements, sondes de température etc.)

LE COMMISSIONNEMENT ET LE RÉTRO-COMMISSIONNEMENT

Le commissionnement et le rétro-commissionnement sont mis en place pour :

- 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 INTÉRESSANT D'INSTALLER DES SOUS-COMPTAGES ET QUELLE MÉTHODOLOGIE UTILISER ?

Il est pertinent d'installer des sous-comptages 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 de disposer d'ajustement en fonction des variations climatiques adaptés ;

❓ LEVIERS D'ACTIONS ET FINANCEMENT

- Être en mesure de différencier les consommations énergétiques entre les bâtiments/ parties de bâtiments hébergeant des activités tertiaires et les autres bâtiments ou parties de bâtiments non assujettis ;
- Suivre les consommations énergétiques de bâtiments aux « performances énergétiques différenciées » présents sur un même site
- Suivre les consommations énergétiques liées au process et les mettre en regard du volume d'activité
- Mettre en place un système de management de l'énergie ISO 50001



LE 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 comptage selon la norme FDX 30-147 s'intègre dans la structure de la norme ISO 50001.

Il existe 6 étapes clé pour mettre en œuvre un plan de comptage :

Étape 1 : Définir le contexte, les objectifs et les contraintes (Motivations, enjeux et objectifs – Contexte organisationnel)

Étape 2 : Evaluer la situation initiale (Inventaire fonctionnel - Inventaire technique)

Étape 3 : Définir le plan d'action d'amélioration du système de mesurage (Actions à entreprendre)

Étape 4 : Mettre en place le plan de mesurage (Réalisation des actions à entreprendre)

Étape 5 : Exploiter les mesures (Réalisation des mesures – Exploitation et pilotage du système de mesurage – Publication ou affichage des mesures)

Étape 6 : Maintenir le système de mesurage (Détection des dysfonctionnement – Continuité des mesures – Intégrité et précision des mesures)

? RESPONSABILITÉS

• QUELLES SONT LES RESPONSABILITÉS DES PROPRIÉTAIRES ET DES LOCATAIRES ?

Les propriétaires et les locataires sont soumis aux obligations de réduction énergétique et de reporting énergétique sur la plateforme OPERAT gérée par l'ADEME.

• COMMENT VONT SE RÉPARTIR LES TÂCHES POUR LES BÂTIMENTS DISPOSANT DE PLUSIEURS PROPRIÉTAIRES ?

Chaque propriétaire tertiaire possédant une surface supérieure ou égale à 1000m² se verra soumis aux objectifs du Décret Tertiaire.

? MODULATIONS

• QUELLES SONT LES MODULATIONS POSSIBLES ?

Des modulations sont prévues en cas de :

- Risque pathologique pour le bâtiment affectant sa structure ;
- Modification importante des parties extérieures pour certains bâtiments classés ;
- Non-conformité aux servitudes relatives au droit des sols, au droit de propriété, à la sécurité des biens et des personnes ou à l'aspect des façades ;
- Changement de volume d'activité ;
- Coût manifestement disproportionné par rapport aux bénéfices attendus.

? ÉVALUATION & SANCTIONS

• QUELLES SONT LES SANCTIONS PRÉVUES PAR LE DÉCRET TERTIAIRE ?

Des sanctions financières sont prévues en cas de non-respect des objectifs du Décret Tertiaire.

Le préfet sera chargé de faire appliquer cette réglementation. En cas de non-respect des clauses, ce dernier pourra prononcer une mise en demeure.

Une peine financière pourra également être appliquée : 1500 euros d'amende pour les personnes physiques et jusqu'à 7500 euros pour les personnes morales.

La non-transmission des données pourra entraîner une mise en demeure par le préfet, voire mener à la publication des noms des entreprises sur un site de l'Etat : "Name and shame" ; au risque de porter atteinte à l'image des sociétés concernées.

• DANS UN PARC IMMOBILIER TERTIAIRE COMMENT EST APPRÉCIÉE L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DE RÉDUCTION DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE ?

Les obligations portent sur chaque entité 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.

? ÉVALUATION & SANCTIONS

- 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 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.

Le dispositif prévoit deux objectifs.

 **Le premier objectif est dit « l'objectif en valeur relative »,
le second objectif dit « l'objectif en valeur absolue ».**
Le respect d'une seule des 2 conditions suffit. 

• LE RESPECT DE L'UN DES DEUX OBJECTIFS SUFFIT-IL ?

Le Décret Tertiaire précise que tout bâtiment 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.

• 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 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).

• SI UN LOCATAIRE NE FAIT PAS SA DÉCLARATION SUR OPERAT, QUELS SONT LES RISQUES POUR LE BAILLEUR ?

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).

? ÉVALUATION & SANCTIONS

• 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, ils ne sont pas 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.

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-atteinte des objectifs s'appréciera sur le cadre de répartition du plan d'actions et sur le suivi des consommations énergétiques.

? COMMUNICATION DES RÉSULTATS

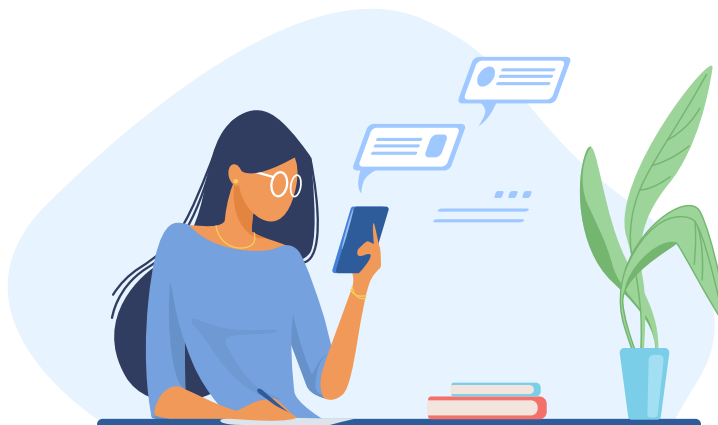
• QUELLES SERONT LES MODALITÉS DE PUBLICATION ET D'AFFICHAGE DU SUIVI DES CONSOMMATIONS ?

Les consommations d'énergie finale et les objectifs de consommation sont publiés sur la base de l'attestation numérique annuelle générée par la plateforme numérique OPERAT. Il est laissé une grande liberté aux assujettis pour remplir l'obligation de publication.

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. »

Par exemple, la communication pourrait se faire :

- Pour les personnels par messagerie, sur le tableau d'information du personnel et être utilement relayée lors de réunion du personnel ;
- Pour le public soit par affichage, soit par mise à disposition sur simple demande.



SOURCE FAQ : Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

COMMENT RÉPONDRE AU DÉCRET TERTIAIRE ?

NOTRE SOLUTION : LE PACK DÉCRET TERTIAIRE

1/ Automatisation de la collecte & du suivi de la consommation énergétique
Intégration des factures & des consommations (compteurs, GTB, télérelèves).

2/ Complétude des données fournisseurs d'énergie
Connectivité entre Ubigreen et les différents fournisseurs & distributeurs d'énergie qui permet de visualiser la complétude des données de consommation afin d'identifier immédiatement les données manquantes. Ceci est primordial dans le choix de l'année de référence.

3/ Détermination de l'année de référence (primordial car non modifiable...)
Algorithmes de détermination automatique de l'année de référence qui aident à identifier l'année de référence selon les critères de l'ADEME :
- Être calculée au regard des données météorologiques (D.J.U.) et d'intensité d'usage ;
- Comporter 100 % des données de consommation.

4/ Outil automatique de suivi des plans d'action de réduction énergétique
Comparaison des consommations réelles corrigées - VS - objectifs de réduction des consommations corrigées.

5/ Automatisation de la déclaration de vos consommations énergétiques sur la plateforme OPERAT
Interconnectivité entre la plateforme Ubigreen et la plateforme OPERAT, qui permet de déclarer automatiquement ses consommations énergétiques sur OPERAT selon les critères imposés par l'ADEME.



Interconnectivité entre la plateforme **Ubigreen**
et la plateforme OPERAT qui permet de déclarer
automatiquement ses consommations énergétiques.





Ubigreen **accélère la transition énergétique des entreprises et des collectivités** via des solutions digitales d'optimisation de la performance des bâtiments à l'aide de deux offres complémentaires : **Ubigreen Energy & Ubigreen Workspace**.

Rendre les **bâtiments éco-responsables** grâce à la data via la mesure de la consommation d'énergie et la mesure du taux d'occupation des bâtiments telle est l'ambition d'Ubigreen.

VOUS AUSSI !

CONTACTEZ-NOUS

www.ubigreen.com
tel : 01 85 08 45 48
sales@ubigreen.com

