



DÉCRYPTAGE ÉCO ÉNERGIE TERTIAIRE

Éco Énergie Tertiaire, c'est quoi ?

Éco Énergie Tertiaire est une obligation réglementaire qui engage les acteurs du tertiaire vers la sobriété énergétique. Issue du décret tertiaire, elle impose une réduction progressive de la consommation d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire afin de lutter contre le changement climatique. À la fois centre de ressources et outil de recueil et de suivi des données de consommation, une plateforme numérique dédiée à cette nouvelle réglementation, OPERAT, a été mise en place par l'Ademe (Agence de la transition écologique).

[Plateforme numérique OPERAT \(Observatoire de la performance énergétique, de la rénovation et des actions du tertiaire\)](#)

Quels sont les objectifs généraux ?

Les objectifs de réduction progressive des consommations d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire sont fixés par la loi Élan :

- réduction de 40 % en 2030, par rapport à 2010 ;
- réduction de 50 % en 2040, par rapport à 2010 ;
- réduction de 60 % en 2050, par rapport à 2010.

Cette réduction des consommations est cohérente avec les ambitions climatiques de la France et l'atteinte de la neutralité carbone en 2050. À la clé, pour les assujettis, des économies d'énergie, des gains en confort, mais aussi en image.

En savoir +

[Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique \(loi Élan\)](#)

Que recouvre le secteur tertiaire ?

Le périmètre du secteur tertiaire se définit par complémentarité avec les activités agricoles (secteur primaire) et industrielles (secteurs secondaire). Il est composé du :

- tertiaire **marchand** : commerce, transports, activités financières, services rendus aux entreprises, services rendus aux particuliers, hôtellerie-restauration, information-communication... ;
- tertiaire **non-marchand** : administration publique, enseignement, santé humaine, action sociale...

En savoir +

<https://operat.ademe.fr/#/public/faq> / Rubrique 0 « Généralités »

Propriétaires/locataires : qui est assujetti ?

L'obligation de réduction progressive des consommations d'énergies concerne :

- les propriétaires quelle que soit leur forme juridique (copropriété, association de copropriétés) des bâtiments assujettis ;
- les locataires (preneurs à bail) des bâtiments assujettis.

En savoir +

<https://operat.ademe.fr/#/public/faq> / Rubrique 1 « Assujettissement »

Quels sont les bâtiments concernés ?

Sont concernés les bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments hébergeant des activités tertiaires du secteur public et du secteur privé, qui sont en service à la date de publication de la loi Élan du 23 novembre 2018, dans les configurations suivantes :

- bâtiment hébergeant exclusivement des activités tertiaires sur une surface supérieure ou égale à 1 000 m² ;
- toutes parties d'un bâtiment à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires et dont le cumul des surfaces est supérieur ou égal à 1 000 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.

En savoir +

<https://operat.ademe.fr/#/public/faq> / Rubrique 1 « Assujettissement »

[Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique \(loi Élan\)](#)

Comment atteindre les objectifs fixés par la loi ?

Les objectifs sont progressifs. Ils peuvent être atteints suivant deux modalités alternatives :

1/ L'atteinte de l'objectif en valeur relative (%)

L'objectif correspond à une réduction de la consommation d'énergie finale, c'est-à-dire la quantité d'énergie consommée et facturée :

- par rapport à une année de référence qui ne peut pas être antérieure à 2010 (comprise entre 2010 et 2020 ou à défaut la première année pleine d'exploitation remontée sur la plateforme OPERAT) ;
- incluant tous les usages énergétiques (chauffage, ventilation, eau chaude sanitaire, éclairage, usages spécifiques liés à l'activité de l'entreprise) sur une année ;
- ajustée en fonction des variations climatiques, automatiquement affectées par la plateforme OPERAT (modalités de correction définies par arrêté) ;
- qualifiée par les données d'occupation et d'intensité d'usage correspondantes renseignées par l'assujetti.

Les valeurs à respecter s'établissent à partir de la consommation énergétique de l'année 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 ;
- en 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).

En savoir +

<https://operat.ademe.fr/#/public/faq> / Rubrique 2 « Détermination des objectifs »

Quels sont les leviers d'actions ?

Quatre leviers d'actions sont identifiés :

1/ amélioration de la performance énergétique et environnementale du bâtiment ;

2/ installation d'équipements performants (au niveau des bâtiments ou des activités) et de dispositifs de contrôle et de gestion active des équipements (*Building Automation Control System – BACS*) ;

3/ modalités d'exploitation des équipements (maintenance et entretien) ;

4/ adaptation des locaux à un usage économe en énergie et incitation des usagers à adopter un comportement écoresponsable.

En savoir +

<https://operat.ademe.fr/#/public/faq> / Rubrique 7 « Leviers d'actions et financement »

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

Les premières données de consommations attendues sont celles de 2020 et de 2021, à transmettre au plus tard sur la plateforme OPERAT le 30 septembre 2022.

En savoir +

<https://operat.ademe.fr/#/public/faq> / Rubrique 6 « Plateforme OPERAT »

Comment suivre l'évolution des consommations ?

Chaque année, l'assujetti doit déclarer les consommations de ses locaux tertiaires sur la plateforme OPERAT (Observatoire de la performance énergétique de la rénovation et des actions du tertiaire).

En retour, la plateforme délivre une attestation annuelle comportant notamment la notation Éco Énergie Tertiaire pour chaque local.

En savoir +

<https://operat.ademe.fr/#/public/faq> / Rubrique 3 « Données de consommations »

À quoi sert la notation Éco Énergie Tertiaire ?

La notation Éco Énergie Tertiaire qualifie l'avancée de l'assujetti dans la démarche de réduction de la consommation énergétique.

Attribuée tous les ans, elle est signifiée par un pictogramme et permet à l'assujetti d'afficher ses résultats. Elle va d'un niveau de consommation énergétique annuelle excellent (trois feuilles vertes) à un niveau insatisfaisant (feuille grise).

L'attestation annuelle sur laquelle figure la notation Éco Énergie Tertiaire est obligatoire dans les actes de vente et de location.

En savoir +

<https://operat.ademe.fr/#/public/faq> / Rubrique 2 « Détermination des objectifs »

Des sanctions sont-elles prévues en cas de non-respect des obligations ?

Un dispositif de sanction reposant sur le principe du *Name & Shame* s'applique à l'assujetti, après mise en demeure, en cas de :

- non-transmission des informations sur OPERAT ;
- non-remise d'un programme d'actions en cas de non atteinte des objectifs ;

Il peut être complété, pour non remise du programme d'action et pour non-respect du programme d'actions, par une amende administrative (jusqu'à 1 500 euros pour les personnes physiques et 7 500 euros pour les personnes morales).

En savoir +

<https://operat.ademe.fr/#/public/faq> / Rubrique 10 « Contrôles et sanctions administratives »