



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**Cerema**

CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

# Dispositif éco-énergie tertiaire

Étapes, méthode et outils



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**Cerema**

CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

# Le Cerema

- Centre d'Etude et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement
- Etablissement public à caractère administratif
- Un centre de ressources de référence
- Mission de répondre aux grands enjeux sociétaux du développement durable et de la gestion des territoires et des villes



Expertise et ingénierie territoriale



Bâtiment



Mobilités



Infrastructures de transport



Environnement et risque



Mer et littoral



# La démarche

## AGIR

**But : atteindre les objectifs de consommation et réduire les consommations**

## ADAPTER

**But : prendre en compte finement le contexte pour moduler ses objectifs**

## ATTESTER

**But : Informer les usagers, acquéreurs, locataires et grand public**

# Qui?

- « Les **propriétaires** des bâtiments ou des parties de bâtiments et, le cas échéant, les **preneurs à bail** sont soumis à l'obligation de réduction des consommations 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.



# La démarche

## AGIR

Identifier le **patrimoine « tertiaire »** de plus de 1000m<sup>2</sup> et le classer par catégorie d'activité

## ADAPTER

**Déclarer les bâtiments** sur la plateforme OPERAT

- Créer un compte / déléguer
- Saisie des caractéristiques des bâtiments
- Saisie des types d'activités exercées

## ATTESTER

**Déclarer les bâtiments** sur la plateforme OPERAT

- Créer un compte / déléguer
- Saisie des caractéristiques des bâtiments
- Saisie des types d'activités exercées

# La démarche

## Plateforme OPERAT accessible

- Possibilité de créer un compte pour les assujettis dès aujourd'hui



Vous êtes sur le point de créer un compte d'accès à la plateforme OPERAT.

*Vous devez être habilité par la structure pour laquelle ce compte est créé. Dans le cas contraire, la création de ce compte constitue une usurpation d'identité qui est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende (article 226-4-1 du Code pénal).*

Êtes-vous ? \*

- Membre d'une structure assujettie
- Représentant ou gestionnaire d'une copropriété
- Prestataire mandaté par une structure assujettie

Annuler

Suivant

# La démarche

Plateforme OPERAT accessible

- Possibilité de créer un compte pour les assujettis dès aujourd'hui
- Les autres fonctionnalités seront disponibles progressivement

## Planning de déploiement prévisionnel de l'application

- Saisie des données administratives (adresse, surface...) d'éléments bâtimentaires (sites, bâtiments, lots)  
- Import de données administratives d'éléments bâtimentaires (via un import de fichiers csv)

- Import de données via interfaçage avec des applications tierces (outil d'Energy Management)

- Restitutions / benchmark  
- Attestation de respect des exigences réglementaires

LOT 1  
Janvier 2021

LOT 2  
2ème trimestre 2021

LOT 3  
Été 2021

LOT 3.1  
3ème trimestre 2021

LOT 4  
Fin 2021

LOT 5  
2022

- Création de comptes et attribution de droits

- Saisie des données nécessaires au calcul des objectifs  
- Import des consommations via les API Enedis et GRDF

- Calcul des objectifs  
- Saisie des données de référence  
- Gestion des plans d'actions de rénovation



# La démarche

## AGIR

Identifier le **patrimoine « tertiaire »** de plus de 1000m<sup>2</sup> et le classer par catégorie d'activité

## ADAPTER

**Déclarer les bâtiments** sur la plateforme OPERAT

- Créer un compte / déléguer
- Saisie des caractéristiques des bâtiments
- Saisie des types d'activités exercées

## ATTESTER

Rechercher les anciennes factures d'énergie

Identifier la consommation de référence (>2010 ou par défaut 1er année saisie)

Rechercher les anciennes factures d'énergie

Identifier la consommation de référence (>2010 ou par défaut 1er année saisie)





# La démarche

## AGIR

Identifier le **patrimoine « tertiaire »** de plus de 1000m<sup>2</sup> et le classer par catégorie d'activité

Se préparer au plan d'action « éco énergie tertiaire » :

- Responsables de site
- Recueil des caractéristiques
- Identification des besoins de sous-comptage

## ADAPTER

**Déclarer les bâtiments** sur la plateforme OPERAT

- Créer un compte / déléguer
- Saisie des caractéristiques des bâtiments
- Saisie des types d'activités exercées

## ATTESTER

Rechercher les anciennes factures d'énergie

Identifier la consommation de référence (>2010)

Se préparer au plan d'action « éco énergie tertiaire » :

- Responsables de site
- Recueil des caractéristiques
- Identification des besoins de sous-comptage



# La démarche

## AGIR

Identifier le **patrimoine « tertiaire »** de plus de 1000m<sup>2</sup> et le classer par catégorie d'activité

Se préparer au plan d'action « éco énergie tertiaire » :

- Responsables de site
- Recueil des caractéristiques
- Identification des besoins de sous-comptage

Élaborer p  
« éco éner  
les objectif

## ADAPTER

**Déclarer les bâtiments** sur la plateforme OPERAT

- Créer un compte / déléguer
- Saisie des caractéristiques des bâtiments
- Saisie des types d'activités exercées

**Déterminer les objectifs :**

- objectifs relatifs aux consommations de référence (réduction en %)

## ATTESTER

Rechercher les anciennes factures d'énergie

Identifier la consommation de référence (>2010 ou par défaut 1<sup>er</sup> année saisie)

## Déterminer les objectifs :

- objectifs relatifs aux consommations de référence (réduction en %)
- objectifs en valeurs absolues
- + possibilité de moduler en fonction du « volume d'activité »



# La démarche

## AGIR

Identifier le **patrimoine « tertiaire »** de plus de 1000m<sup>2</sup> et le classer par catégorie d'activité

Se préparer au plan d'action « éco énergie tertiaire » :  
- Responsables de site  
- Recueil des caractéristiques  
- Identification des besoins de sous-

Élaborer puis mettre en œuvre « éco énergie tertiaire » permet les objectifs

S'assurer que le plan d'action les leviers destinés à atteindre  
1. performance énergétique des  
2. installation d'équipements pe  
dispositifs de contrôle et de gest  
équipements,  
3. modalités d'exploitation des é  
4. adaptation des locaux à un us  
comportement des occupants

## ADAPTER

**Déclarer les bâtiments** sur la plateforme OPERAT  
- Créer un compte / déléguer  
- Saisie des caractéristiques des bâtiments

Envisager la modulation des objectifs de réduction des consommations

- Dépôt d'un dossier technique de justification sur la plateforme OPERAT, mis à la disposition des agents chargés des contrôles  
1. des contrôles  
2. - Dépôt avant le 30/09/2026 (5 ans)

Envisager la modulation des objectifs de réduction des consommations  
- Dépôt d'un dossier technique de justification sur la plateforme OPERAT, mis à la disposition des agents chargés des contrôles  
- Dépôt avant le 30/09/2026 (5 ans)

de dispos  
de ces éco  
3. modal  
4. adaptation des locaux à un usage économe et comportement des occupants

## ATTESTER

Rechercher les anciennes factures d'énergie

tion de référence (>2010  
1er année saisie)

gestion active  
équipements



# La démarche

## AGIR

Identifier le **patrimoine « tertiaire »** de plus de 1000m<sup>2</sup> et le classer par catégorie d'activité

Se préparer au plan d'action « éco énergie tertiaire » :

- Responsables de site
- Recueil des caractéristiques
- Identification des besoins de sous-comptage

Élaborer puis mettre en œuvre le plan d'action « éco énergie tertiaire » permettant d'atteindre les objectifs

S'assurer que le plan d'action prévoit des leviers destinés à atteindre les objectifs

1. performance énergétique des bâtiments
2. installation d'équipements performants, dispositifs de contrôle et de gestion des équipements,
3. modalités d'exploitation des équipements
4. adaptation des locaux à un usage économe et comportement des occupants

## ADAPTER

**Déclarer les bâtiments** sur la plateforme OPERAT

- Créer un compte / déléguer
- Saisie des caractéristiques des bâtiments
- Saisie des types d'activités exercées

**Déterminer les objectifs :**

- objectifs relatifs aux consommations de référence (consommation de référence)

des agents chargés des contrôles  
- Dépôt avant le 30/09/2026 (5 ans)

**Objectifs définis et atteignables**

## ATTESTER

Rechercher les anciennes factures d'énergie

Identifier la consommation de référence (>2010 par défaut 1er année saisie)



Consommation de référence [consommation de référence 2021 (conso 2020)]  
Déclarer, sur la plateforme OPERAT, ses consommations de référence

Consommation numérique annuelle  
Déclarer sur la plateforme OPERAT

**Afficher, dans chaque bâtiment, les résultats obtenus au cours des trois années écoulées, les objectifs passés et le prochain objectif à atteindre**

**Afficher, dans chaque bâtiment, les résultats obtenus au cours des trois années écoulées, les objectifs passés et le prochain objectif à atteindre**

# Synthèse annuelle et affichage

 MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS SOCIALES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES		Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire <b>Attestation numérique annuelle de suivi des consommations d'énergie 2025</b> Notation Eco Energie Tertiaire		OPERAT ADEME  Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie	
Entité	Société Lambda		Catégorie Activité principale	Bureau	
Adresse	N°, rue		Sous-catégorie	Standard	
	Code	Ville	Région climatique	H2b	
Bâtiment(s) Identification	<input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment en entier <input type="checkbox"/> Partie de bâtiment <input type="checkbox"/> Ensemble de bâtiments				
Référence bâtiminaire	Proposition Code composé : Unité foncière –bâtiment - Lot				
Statut	<input checked="" type="checkbox"/> Propriétaire <input type="checkbox"/> Propriétaire occupant <input type="checkbox"/> Preneur à bail - Occupant				
Gestionnaire (s'il y a lieu) :					
Nom :	Syndic		Adresse :	N°, rue	
				Code	Ville
Caractéristiques générales de référence					
Année de construction	1973		Surface assujettie :	1200 m <sup>2</sup>	
Consommation de référence Cre/ajustée :	150 kWh/m <sup>2</sup>		Année de référence :	2012	
<b>OBJECTIFS</b>					
Objectifs en valeur relative					
Cre/lot 2030 théorique :	90 kWh/m <sup>2</sup>	Objectif modulé	kWh/m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Validé	<input type="checkbox"/> Validation en cours
Cre/lot 2040 théorique :	75 kWh/m <sup>2</sup>	Objectif modulé	kWh/m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Validé	<input type="checkbox"/> Validation en cours
Cre/lot 2050 théorique :	60 kWh/m <sup>2</sup>	Objectif modulé	kWh/m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Validé	<input type="checkbox"/> Validation en cours
Objectif en valeur absolue					
Cmax 2030	85 kWh/m <sup>2</sup>	Objectif modulé	kWh/m	<input type="checkbox"/> Validé	<input type="checkbox"/> Validation en cours
<b>SUIVI DES CONSOMMATIONS</b> ajustées en fonction des variations climatiques					
Années	Référence 2012	2023	2024	2025	
Consommation EF	kWh/m <sup>2</sup>	kWh/m <sup>2</sup>	kWh/m <sup>2</sup>	kWh/m <sup>2</sup>	
Evaluation Emission CO <sub>2</sub>	kg CO <sub>2</sub>				
Diagramme exploitation fichier Excel					





# La démarche

## AGIR

Identifier le **patrimoine « tertiaire »** de plus de 1000m<sup>2</sup> et le classer par catégorie d'activité

Se préparer au plan d'action « éco énergie tertiaire » :

- Responsables de site
- Recueil des caractéristiques
- Identification des besoins de sous-comptage

Élaborer puis mettre en œuvre un plan d'action « éco énergie tertiaire » permettant d'atteindre les objectifs

S'assurer que le plan d'action utilise tous les leviers destinés à atteindre les objectifs :

1. performance énergétique des bâtiments,
2. installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements,
3. modalités d'exploitation des équipements
4. adaptation des locaux à un usage économe et comportement des occupants

Vérification et si nécessaire ajustement du plan d'action

## ADAPTER

**Déclarer les bâtiments** sur la plateforme OPERAT

- Créer un compte / déléguer
- Saisie des caractéristiques des bâtiments
- Saisie des types d'activités exercées

**Déterminer les objectifs :**

- objectifs relatifs aux consommations de référence (réduction en %)
- objectifs en valeurs absolues
- + possibilité de moduler en fonction du « volume d'activité »

Envisager la modulation des objectifs de réduction des consommations

- Dépôt d'un dossier technique de justification sur la plateforme OPERAT, mis à la disposition des agents chargés des contrôles
- Dépôt avant le 30/09/2026 (5 ans)

**Objectifs définis et atteignables**

Suivi annuel des objectifs

## ATTESTER

Rechercher les anciennes factures d'énergie

Identifier la consommation de référence (>2010 ou par défaut 1er année saisie)

2021 (conso 2020) ]  
Afficher, ses consommations sur la plateforme OPERAT

**Générer l'attestation** numérique annuelle automatique via la plateforme OPERAT

**Afficher, dans chaque bâtiment, les résultats** obtenus au cours des trois années écoulées, les objectifs passés et le prochain objectif à atteindre

Vérification et si nécessaire ajustement du plan d'action

# A faire avant le 30 septembre 2021

- ✓ *Nommer un pilote + associer les personnes / services concernés*
- ✓ *Recenser son patrimoine et délimiter le parc concerné*
- ✓ *Récupérer les données de consommation des bâtiments*
- ✓ *Créer un compte sur OPERAT et saisir la consommation 2020 des bâtiments assujettis*
- ✓ *Commencer à établir un plan d'actions à l'échelle du bâtiment ou du patrimoine*

## A faire avant le 30 septembre 2022

- ✓ Poursuivre l'établissement du plan d'actions et commencer les actions les plus simples
- ✓ Choisir sur OPERAT l'année de référence (saisie des données de consommations de l'année souhaitée)
- ✓ Compléter OPERAT avec les données de consommation 2021 (et ce tous les ans pour l'année n-1)
- ✓ Commencer à envisager, le cas échéant, une demande de modulation

## A faire au plus tard le 30 septembre 2026

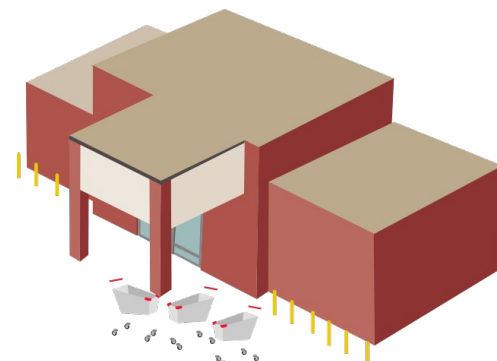
- ✓ Déposer, le cas échéant, une demande de modulation (dossier complet)



# Exemples : s'organiser

L'entreprise A, qui possède ou exploite quelques surfaces commerciales, choisit l'organisation suivante:

- Décisions validées par le chef d'entreprise
- Equipe constituée du responsable logistique (pilote de la démarche), et d'un comptable (factures énergétiques)
- Le responsable logistique propose au chef d'entreprise un calendrier:



- ✓ **Février/Mars 2021: Vérifier quels magasins sont concernés** (surfaces, appartenance à un centre commercial plus grand, ...) et qui en est propriétaire
- ✓ **Mars/Avril 2021:** Pour les magasins en propriété, **rassembler les factures**, lister les éventuels travaux d'économies d'énergie qui ont été menés depuis 2010
- ✓ **Mai 2021: validation de l'année de référence** la plus favorable, et d'un périmètre éventuel de mutualisation des résultats
- ✓ **Mai/Juin 2021 (ou à la sortie de la plateforme) : création du compte sur OPERAT, saisie des données** pour obtenir les objectifs à atteindre (valeur relative ou absolue)

# Exemples : connaître son patrimoine

La collectivité B dispose de **15 bâtiments** de surfaces diverses gérés au quotidien. Les données des bâtiments sont dispersées dans différents dossiers et fichiers.

Le directeur des services va effectuer les tâches suivantes:

- ✓ **Dès que possible**, recenser dans un tableau pour tout le parc: la surface, le statut et l'affectation  
=> **seuls 2 bâtiments sont finalement concernés par le Décret Tertiaire**
- ✓ **Au 1<sup>er</sup> semestre 2021**, pour chacun des 2 bâtiments, compléter dans un fichier les données qui seront nécessaires pour les saisies sur OPERAT



# Exemples : connaître son patrimoine

## Données administratives :

- ✓ Identifiant national de la structure
- ✓ Numéro SIREN,
- ✓ Adresse du siège,
- ✓ Code APE, ...



## Données administratives des bâtiments :

- ✓ Référence cadastrale,
- ✓ Référence des points de livraisons de Gestionnaire de Réseau de Distribution, ...

## Situation de référence :

- ✓ Consommation,
- ✓ Surface et indicateurs d'intensité d'usage (saisis ou par défaut) : activités et sous activités,
- ✓ Indicateurs temporel et d'occupation,...

## Données de l'année n :

- ✓ Consommation et indicateurs d'intensité d'usage
- ✓ Caractéristiques bâtimementaires et techniques bâtimementaires (facultatif)

*Liste exhaustive à retrouver dans l'annexe VI de l'arrêté modification du 24 novembre 2020*

# Exemples : connaître son patrimoine

La collectivité B dispose de **15 bâtiments** de surfaces diverses gérés au quotidien. Les données des bâtiments sont dispersées dans différents dossiers et fichiers.

Le directeur des services va effectuer les tâches suivantes:

- ✓ **Dès que possible**, recenser dans un tableau pour tout le parc: la surface, le statut et l'affectation  
=> **seuls 2 bâtiments sont finalement concernés par le Décret Tertiaire**
- ✓ **Au 1<sup>er</sup> semestre 2021**, pour chacun des 2 bâtiments, compléter dans un fichier les données qui seront nécessaires pour les saisies sur OPERAT
- ✓ **Au second semestre 2021**, rassembler l'ensemble des documents techniques de ces bâtiments (Plans, DOE s'il existe, factures ou descriptifs des travaux de gros entretien) pour permettre une première évaluation des actions à envisager



# Exemples : agir



L'entreprise C dispose de son année de référence ainsi que des consommations pour ses bâtiments. Elle **élabore un plan d'actions** pour réduire ses consommations :

- ✓ Actions sur les usages : inscription à un concours, définition des éco gestes et communication
- ✓ Rationalisation des espaces (rassembler des services, quitter certains bâtiments, ...)
- ✓ Actions sur l'optimisation : échanges avec le prestataire de maintenance, contrat avec intéressement
- ✓ Travaux sur l'enveloppe du bâtiment, sur les systèmes (chauffage, climatisation...)
- ✓ Recours aux énergies renouvelables

2020 -2030

2030-2040

2040-2050

Eco -gestes à renouveler régulièrement

Rationalisation des espaces

Travaux enveloppe

Eclairage

Travaux système de chauffage

Energies renouvelables

Etudes

# Ressources Cerema

- [Dossier en ligne](#)

## Décret tertiaire : lancer une dynamique éco-responsable dans les bâtiments publics

27 AVRIL 2020

bâtiment durable

économie d'énergie


bâtiment tertiaire


Gestion de patrimoine immobilier


réglementation





Suite à la publication du "décret tertiaire" en application de la loi Elan, tous les bâtiments à usage tertiaire de plus de 1000 m<sup>2</sup> sont maintenant soumis à une double obligation d'action pour réduire leur consommation d'énergie et d'affichage des résultats obtenus. Le secteur tertiaire entre ainsi dans une nouvelle ère de l'éco-responsabilité en cohérence avec l'urgence climatique


 **DANS LE DOSSIER**

  
**Bâtiments tertiaires : un objectif de 40% de réduction des consommations dans 10 ans et une obligation d'affichage**  
LE 27 AVRIL 2020

  
**Agir, Adapter et Attester : la stratégie des "3A" pour accompagner les gestionnaires de bâtiments tertiaires**  
LE 04 MAI 2020

  
**Bâtiments tertiaires : comment s'y prendre pour appliquer les obligations issues du décret tertiaire ?**  
LE 05 MAI 2020

  
**Economies d'énergie dans les bâtiments tertiaires : les ressources indispensables**  
LE 17 MARS 2020

  
**Webinaires Bâtiment et décret tertiaire : replay et ressources**  
LE 02 JUIN 2020

# Ressources Cerema

- Dossier en ligne
- Éléments de pédagogie et de décryptage



Décrypter la réglementation bâtiments

**aire: les obligations d'actions  
es consommations d'énergie  
ns les bâtiments tertiaires  
rche globale d'éco-responsabilités**



Fiche

(catalogue en ligne,  
téléchargement  
gratuit)

## Bâtiments tertiaires : un objectif de 40% de réduction des consommations dans 10 ans et une obligation d'affichage

27 AVRIL 2020

bâtiment durable économie d'énergie bâtiments tertiaires Gestion de patrimoine immobilier réglementation

CET ARTICLE FAIT PARTIE DU DOSSIER : Décret tertiaire : lancer une dynamique éco-responsable dans les bâtiments publics

+ Voir les 4 actualités liées à ce dossier



Il est nécessaire d'agir massivement sur le patrimoine existant du secteur tertiaire afin de faire face à l'urgence climatique. La loi Elan fixe des obligations en matière d'actions de réduction des consommations énergétiques, de déclaration annuelle des consommations effectives et d'affichage de ces consommations.

VOIR

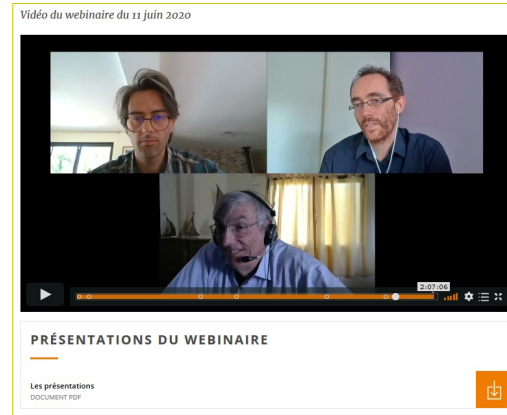
ÉCO  
BTR  
PC  
ROR

Le  
par

THÉA  
Per  
Ge

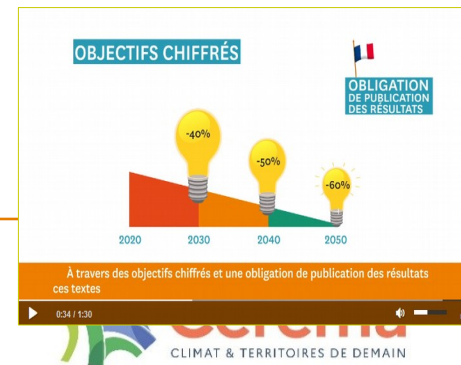
SOM

rép  
TER  
DES  
CON  
ALL  
AGIL  
DES  
TOUR  
BIL  
PRE  
PRE



Replay (2h

+ diaporama  
du webinar  
du 11 juin

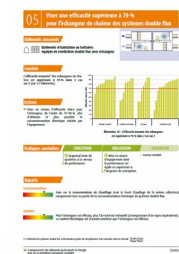


Vidéo

« teaser »  
spécialement  
conçue pour  
les réseaux  
sociaux (1'30)

# Ressources Cerema

- Dossier en ligne
- Eléments de pédagogie et de décryptage
- Publications en lien
  - Bâtiments démonstrateurs à basse consommation d'énergie PREBAT - 2012-2017
    - Plaquette de synthèse
    - Rapport : Enseignements opérationnels tirés de 141 constructions et rénovation du programme PREBAT
    - Livrets thématiques "Agir" (à paraître)
  - Diminuer la consommation énergétique des bâtiments
  - Prise en compte des usages dans la gestion patrimoniale des bâtiments
  - Réduire l'impact environnemental des bâtiments : Agir avec les occupants





Merci pour votre attention !