

# Décret tertiaire

La mise en œuvre de votre  
plan de performance énergétique



# Comprendre le décret tertiaire



Entré en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2019, le décret tertiaire fixe un nouveau cadre réglementaire en faveur de la performance énergétique des immeubles tertiaires.

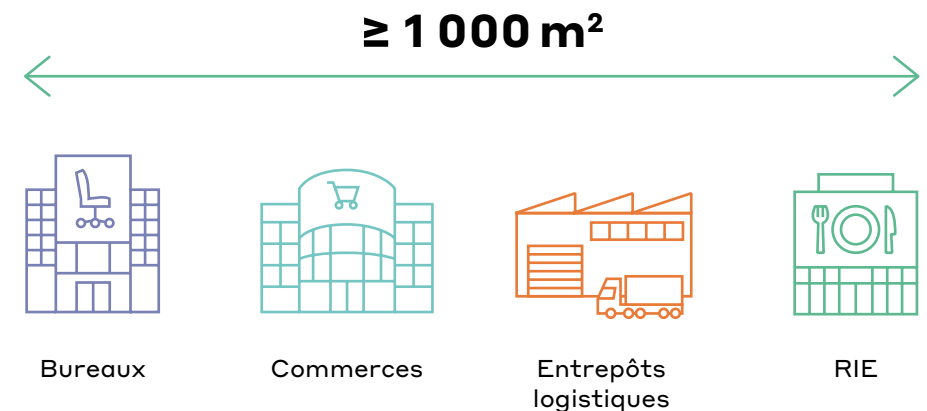
## Une obligation pour les propriétaires et les locataires

Porté par la Loi ÉLAN (article 175), le décret tertiaire entré en vigueur au 1<sup>er</sup> octobre 2019 fixe des cibles d'amélioration de la performance énergétique des immeubles tertiaires à horizon 2030, 2040 et 2050.

Que vous soyez propriétaire, copropriétaire ou locataire, vous êtes concerné par le décret tertiaire pour tout bâtiment ou toute partie

de bâtiment à usage tertiaire sur une surface plancher cumulée supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>.

- Copropriétaires et locataires au sein d'un bâtiment assujetti sont concernés par le décret tertiaire sans égard aux superficies occupées.
- Toutes les typologies d'immeubles tertiaires sont visées : bureaux, commerces, copropriétés tertiaires, centres commerciaux, entrepôts logistiques, RIE, Ehpad, etc.

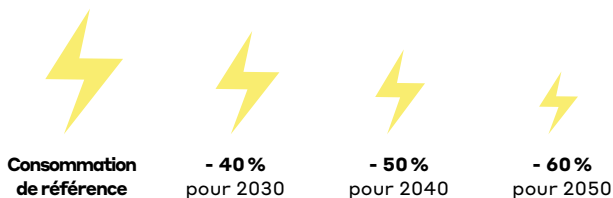


## Des objectifs de réduction des consommations énergétiques

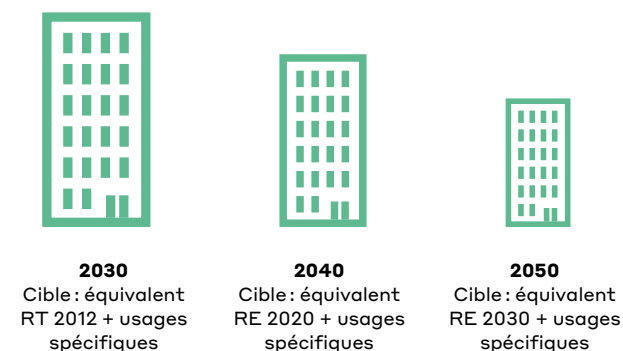
Le décret tertiaire fixe une obligation de résultat avec des cibles d'amélioration de la performance énergétique pour 2030, 2040 et 2050.

### Deux méthodes permettent d'établir votre cible :

1. une **cible en valeur relative** calculée à partir d'une année de référence qui ne peut être antérieure à 2010,



2. une **cible en valeur absolue** correspondant aux bâtiments nouveaux de même catégorie : cible déterminée par l'arrêté dit « valeurs absolues » (pour 2030, 2040, 2050).



## Une modulation possible de vos objectifs

Une modulation des objectifs de réduction des consommations est possible et vous permet de fixer des cibles revues à la baisse dans certains cas de figure :

- contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ;
- coûts manifestement disproportionnés des actions par rapport aux avantages attendus ;
- changement de l'activité exercée ou du volume de cette activité.

## Une obligation de déclaration annuelle

À compter de 2021, les propriétaires, copropriétaires et locataires assujettis ont l'obligation de transmettre annuellement leur déclaration respective sur la plateforme OPERAT gérée par l'ADEME.

La déclaration annuelle porte sur les informations suivantes :

- les surfaces des bâtiments ou parties de bâtiment concernées ;
- la consommation de référence et les consommations annuelles ;
- les indicateurs d'intensité d'usage ;
- le cas échéant, le dossier technique accompagnant une demande de modulation.

Une attestation annuelle complétée par une notation « Éco énergie » permettra d'attester la transmission de votre déclaration et de votre avancée dans votre démarche de réduction des consommations énergétiques.

Cette attestation pourrait être exigée lors de l'évaluation du respect des obligations en cas de vente ou de location.

La notation Éco Énergie tertiaire qualifie l'avancée dans la démarche de réduction des consommations d'énergie, au regard des résultats obtenus par rapport à l'objectif en valeur absolue qui constitue la référence pour chaque catégorie. Elle va d'un niveau de consommation énergétique annuelle insatisfaisant (feuille grise) à un niveau excellent (trois feuilles vertes).





# Notre accompagnement en trois étapes



Afin de répondre aux obligations fixées par le décret tertiaire, Esset Property Management vous accompagne dans toutes les étapes de mise en œuvre de votre plan de performance énergétique.

## 1. Suivi de vos consommations énergétiques

**Le déploiement d'une plateforme de suivi de vos consommations énergétiques permet d'alimenter votre déclaration annuelle OPERAT et offre un premier niveau de mesure de votre performance énergétique.**

Esset Property Management pilote le déploiement de votre plateforme de suivi des consommations énergétiques :

- cadrage des superficies assujetties et analyse de vos plans de comptage ;
- déploiement de votre plateforme de suivi des consommations énergétiques, en partenariat avec Citron® ;
- paramétrage de votre plateforme Citron® adaptée à vos besoins de collecte et d'analyse ;
- intégration des abonnements portés par vos locataires à la plateforme Citron® ;
- suivi de vos consommations par un Energy manager ;
- contrôle des données de consommation collectées par la plateforme ;
- rapports de consommation pour votre déclaration annuelle OPERAT.



Esset Property Management a choisi Citron®, outil digital automatisé de management de l'énergie :

- automatisation de la collecte de vos données de consommation ;
- analyse de vos données et production de tableaux de bords ;
- reporting formaté « OPERAT » pour votre déclaration annuelle prévue par le décret tertiaire.



## 2. Définition de votre plan de performance énergétique

**Le plan de performance énergétique constitue votre feuille de route consolidée permettant d'établir les actions requises en adéquation avec votre cible de performance énergétique.**

Esset Property Management vous accompagne dans la définition de votre plan de performance énergétique :

- définition de l'année de référence et de votre cible ;
- réalisation d'études énergétiques et techniques par des BET spécialisés (bâtiment, usages, optimisation) ;
- mobilisation des contributeurs de votre démarche : locataires, copropriétaires, mainteneur, energy manager, société-conseil en performance énergétique, etc. ;
- identification de vos actions de performance énergétique ;
- constitution du plan de performance énergétique consolidé (responsables, ROI, échéance) et décliné pour chaque locataire.



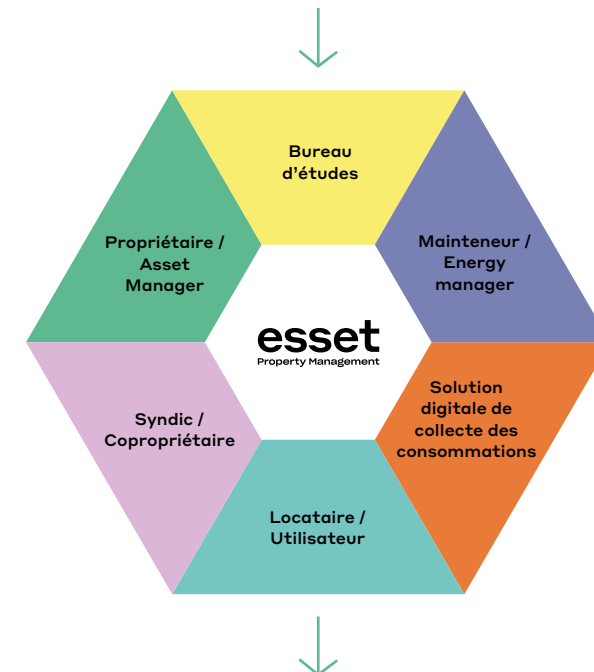
## 3. Déploiement du plan de performance énergétique

**La mise en œuvre de votre plan de performance énergétique requiert le suivi de la réalisation des actions planifiées et la mobilisation de l'ensemble des contributeurs à votre démarche.**

Esset Property Management pilote la mise en œuvre de votre plan de performance énergétique :

- communication auprès des locataires et des copropriétaires ;
- constitution du comité de pilotage performance énergétique ;
- planification et suivi de la réalisation des actions de performance énergétique ;
- contractualisation et pilotage des prestataires contributeurs ;
- animation des comités verts en respect de l'annexe environnementale au bail ;
- mise à jour annuelle de votre plan de performance énergétique ;
- transmission annuelle de votre déclaration OPERAT et suivi des déclarations locataires.

**Mobilisation de tous les contributeurs nécessaires au succès de votre plan de performance énergétique**



**Déploiement de votre plan de performance énergétique**



COP21 - CMP11  
**PARIS 2015**  
UN CLIMATE CHANGE CONFERENCE

## Ensemble pour le climat

Au-delà du respect de vos obligations en regard du décret tertiaire, s'engager en matière de performance énergétique des bâtiments, c'est contribuer à la lutte contre les changements climatiques et à l'atteinte des objectifs de l'accord de Paris.

Une démarche qui peut s'inscrire dans votre stratégie d'ISR ou encore être valorisée dans votre politique de RSE.

Le secteur du bâtiment est responsable de :

# 25 %

des émissions de gaz à effet de serre en France

# 44 %

des énergies consommées en France.\*

\* selon le ministère de l'Environnement, de l'Ecologie et de la Mer et le ministère du Logement et de l'Habitat Durable.

Acteur de référence de la gestion de patrimoine immobilier, Esset Property Management intervient sur toutes les classes d'actifs et gère 12 millions de m<sup>2</sup> en immobilier d'entreprise et 20 000 lots en résidentiel.

Nos équipes apportent une réponse sur mesure à vos besoins, en alliant expertise et réactivité : gestion locative, gestion technique, assistance à la commercialisation, développement durable, audits techniques, gestion des risques, maîtrise d'ouvrage déléguée, gestion de copropriété tertiaire, gestion de RIE.

Esset Property Management est votre partenaire de confiance au quotidien pour valoriser votre patrimoine immobilier.

**VOUS SOUHAITEZ  
EN SAVOIR PLUS  
SUR NOS SERVICES ?**

**[contact@eset-pm.com](mailto:contact@eset-pm.com)**

**[eset-pm.com](http://eset-pm.com)**



**eset**  
Property Management