



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DISPOSITIF ÉCO-ÉNERGIE TERTIAIRE AU SERVICE DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DU PATRIMOINE DES COLLECTIVITÉS

Une démarche pour conduire ses actions de réduction de la
consommation énergétique

Sommaire

1. Contexte francilien et réglementaire

- a. L'importance du tertiaire en Île-de-France
- b. Poids du tertiaire francilien en France
- c. IdF : parc tertiaire aux spécificités sectorielles
- d. Une région aux spécificités territoriales
- e. IdF : état des lieux des déclarations sur OPERAT
- f. Quelques rappels règlementaires
- g. Actualités réglementaires

2. Utilisation de la plateforme OPERAT

- a. Une méthode pas-à-pas
- b. OPERATionnellement
- c. De fortes variations par année de déclaration
- d. Une méthode pas-à-pas et itérative

3. Dossier(s) de modulation

- a. Trois cas pour lesquels moduler ses objectifs
- b. Une procédure encadrée

1. Contexte francilien et réglementaire

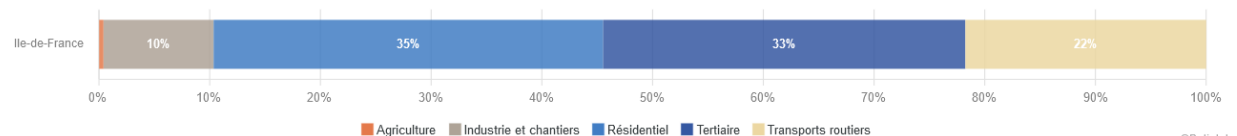
L'importance du tertiaire en Île-de-France

Un territoire à **décarboner**, où le tertiaire représente le **tiers** des **consommations**. Un territoire **pour lequel 86% de ses consommations sont importées**.

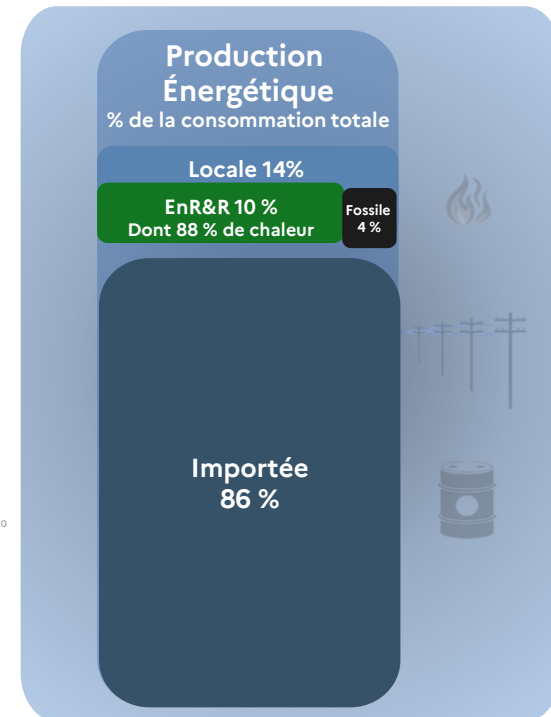
Chiffres clés

Consommation d'énergie finale totale du territoire en GWh

Source : AIRPARIF pour le ROSE inventaire 2022 - avril 2025, climat réel



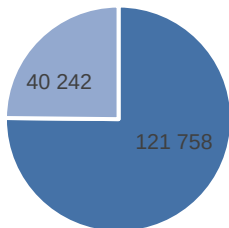
Données et infographies disponibles sur le [site internet](#) de Batistato



Poids du tertiaire francilien en France

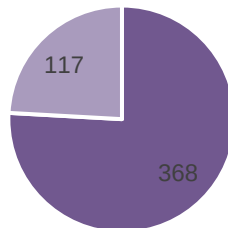
D'après les données nationales OPERAT, disponibles en février 2025, pour l'année 2023, l'Île-de-France représente près de :

Nombre de déclarations pour l'année 2023



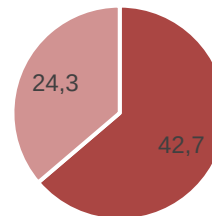
25% des EFA

Surfaces déclarées pour l'année 2023 (Mm²)



24% des surfaces

Consommations énergétiques totales déclarées pour l'année 2023 (TWh)



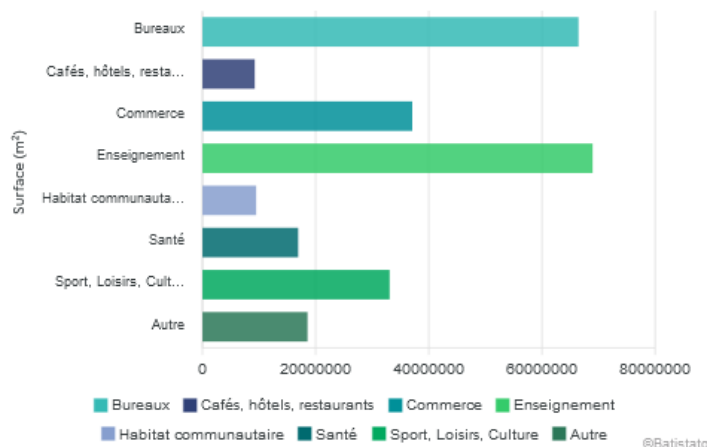
**et 36% des consommations
énergétiques**

Données OPERAT pour l'année 2023 ; extraction février 2025 ; traitement ADEME/DRIEAT.

IdF : un parc tertiaire aux spécificités sectorielles

Répartition par catégorie de tertiaire

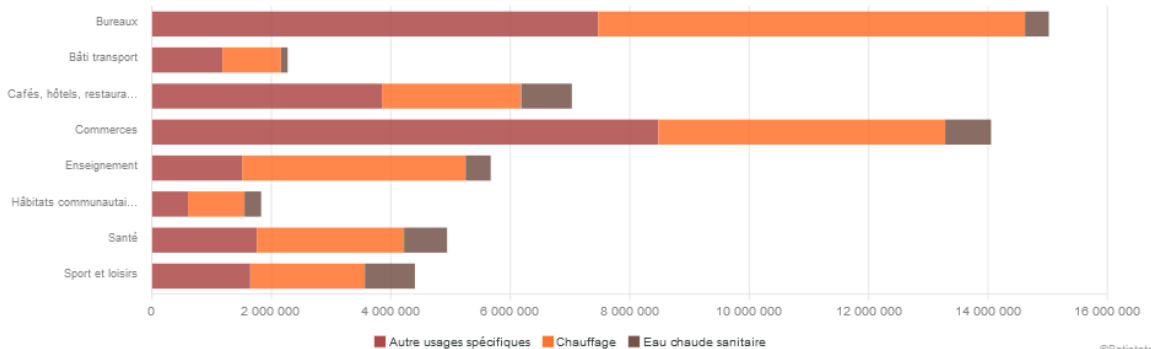
Source: base éco-énergie tertiaire, CEREMA, millésime 2021 / Traitements : DRIEAT



Consommations d'énergie finale en MWh par typologie de tertiaire et type d'usage

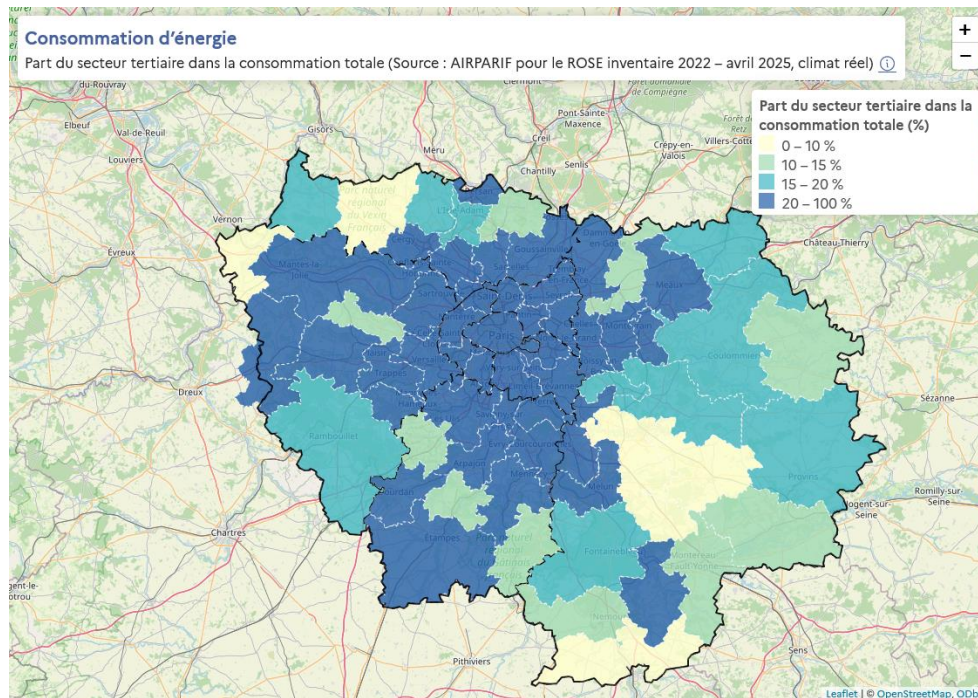
Consommations d'énergie finale par typologie de tertiaire et type d'usage en MWh

Source : AIRPARIF pour le ROSE inventaire 2022 - avril 2025, climat réel



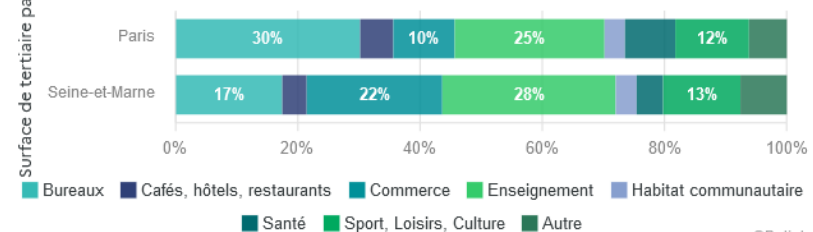
Données et infographies disponibles sur le [site internet](#) de Batistato

Une région aux spécificités territoriales



Nombre de locaux et surface par usage

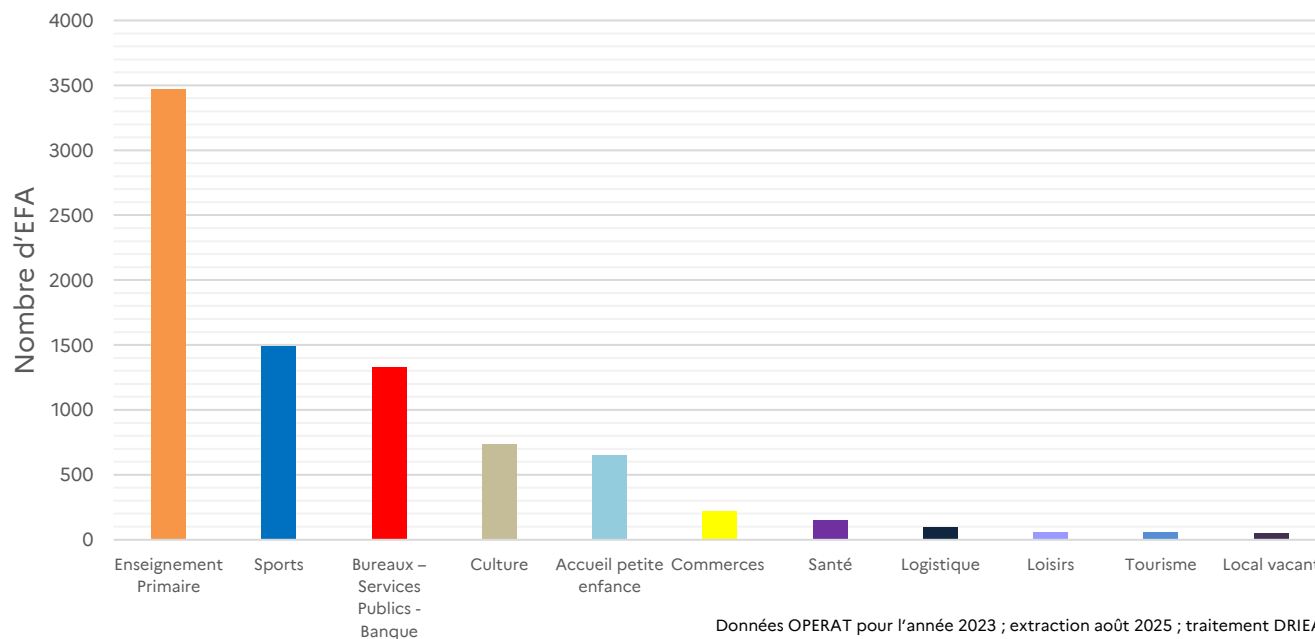
Source: base éco-énergie tertiaire, CEREMA, millésime 2021 / Traitements : DRIEAT



Données et infographies disponibles sur le [site internet](#) de Batistato

IdF : état des lieux des déclarations sur OPERAT

Décomposition du patrimoine des communes déclarée dans OPERAT



Données OPERAT pour l'année 2023 ; extraction août 2025 ; traitement DRIEAT.

≈ 500 communes
propriétaires
déclarantes

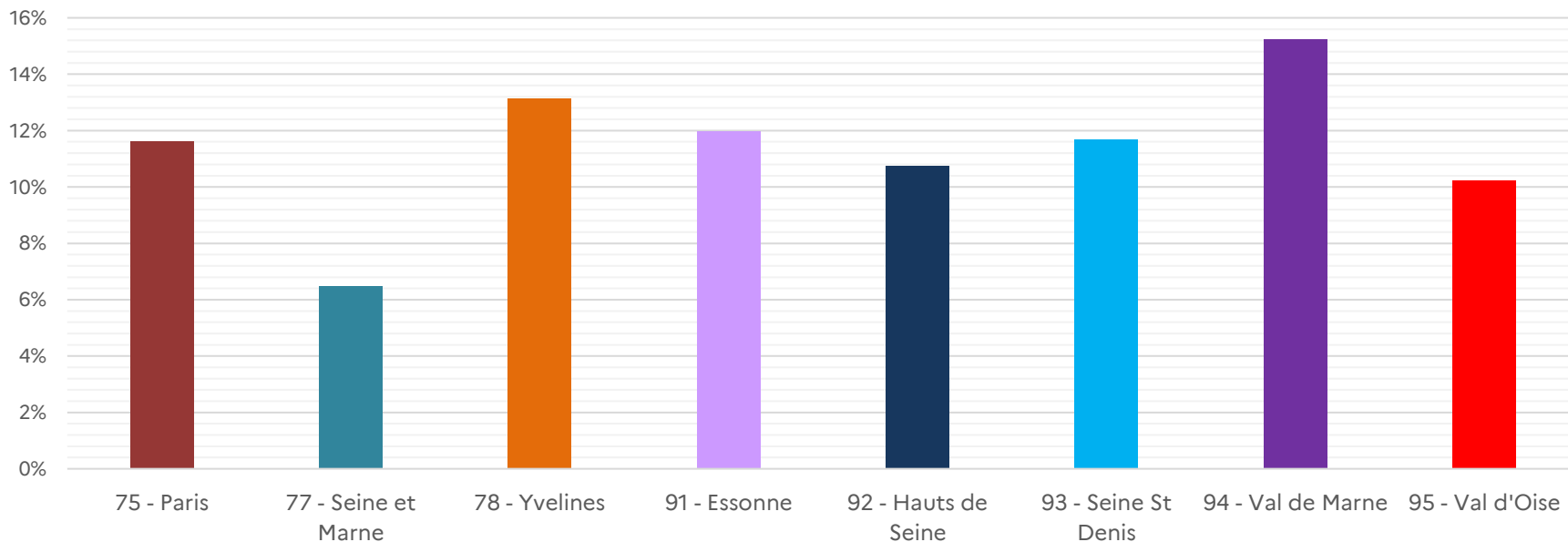
Quasi la **totalité** des
communauté de
communes et
d'agglomération

8 départements

La région

IdF : état des lieux des déclarations sur OPERAT

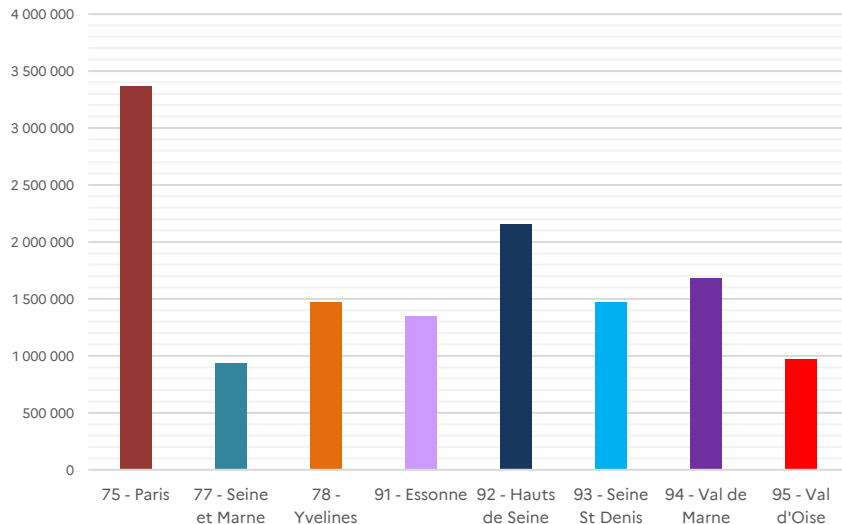
Part du patrimoine des communes dans le total des surfaces déclarées



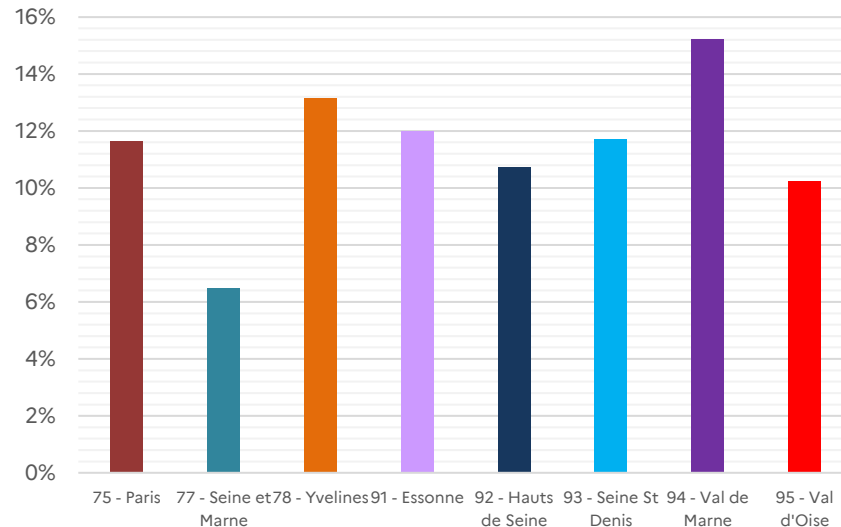
Données OPERAT pour l'année 2023 ; extraction août 2025 ; traitement DRIEAT.

IdF : état des lieux des déclarations sur OPERAT

Surfaces occupées dont le propriétaire est une commune (m²)



Proportion de surfaces occupées dont le propriétaire est une commune



Données OPERAT pour l'année 2023 ; extraction août 2025 ; traitement DRIEAT.

Quelques rappels réglementaires

- Dispositif créé par la loi ELAN en 2018, complété par **un décret « éco-énergie tertiaire » d'avril 2020**.
- Cible : **tout type de tertiaire**, avec peu d'exceptions et pour toutes surfaces à partir de 1000m².
- Objectifs de **réduction de la consommation énergétique aux horizons 2030, 2040, 2050**,
 - En valeur relative (-40%, -50%, -60%)
 - Ou en valeurs absolues, définies par arrêtés.

Ce dernier arrêté « Valeur absolue VI », ainsi que les précédents permet de couvrir la quasi totalité des catégories et des sous-catégories soumises au DEET.

Arrêté	Date	Contenu
Valeur absolue I	24/11/2020	Bureaux-services publics, enseignement primaire et secondaire, logistique
Valeur absolue II	13/04/2022	Complément
Valeur absolue III	28/11/2023	Hôtellerie, résidences de tourisme, restauration, salles de serveurs/informatique
Valeur absolue IV	20/20/2024	Centres hospitaliers, pénitenciers, établissements médico-sociaux, sports
Valeur absolue V	05/07/2024	Transport, accueil petite enfance, culture et loisirs, etc.
Valeur absolue VI	06/09/2025	les commerces, les cinémas, les services funéraires, les banques

Actualités réglementaires

Plusieurs travaux de relance, de lettres d'information ou de rappels de l'ADEME :

- Déclaration annuelle manquante
- Surfaces ou consommations énergétiques aberrantes
- Variations trop importantes d'une année à une autre

Parallèlement aux actions nationales, en Île-de-France, un courrier des UD de la DRIEAT et des DDT à destination des communes absentes sur OPERAT a été envoyé ou est en cours d'envoi.

Annexe 4

Contenu des relances effectuées au niveau national

L'ADEME, sur demande de la DHUP, effectue des mailings auprès des assujettis déjà déclarés dans OPERAT, qui prennent la forme de lettres d'information, de rappels ou de relances. Synthèses des différentes relances déjà effectuées :

- S1 2024 : mail adressé aux déclarants en cas de :
 - o Absence de déclaration 2022 alors que 2021 avait été faite
 - o Déclaration non validée
- S1 2024 : Lettre information 4
- S2 2024 : mail aux déclarants présentant une anomalie dans l'année de référence (période de déclaration erronée)
- S2 2024 : Lettre information 5
- S2 2024 : Information de modification de segmentation
- S1 2025 : Mise en ligne des attestations pour un premier périmètre
- S1 2025 : Lettre information 6
- Mai 2025 : mail (constitué d'une partie générique d'un tableau qui indiquera, pour chaque EFA, l'anomalie associée) adressé aux déclarants ayant au moins une anomalie dans leur déclaration parmi les suivantes :
 - o Déclaration 2023 manquante quand 2022 présente
 - o Absence d'une déclaration entre deux années déclarées
 - o Déclaration faite mais non validée
 - o Surface brute extrêmement basse ou élevée (bornes : $< 2 \text{ m}^2$ ou $> 300\,000 \text{ m}^2$)
 - o Variation de surface brute importante d'une année à l'autre (divisée par 4 ou multipliée par 4)
 - o Consommation d'électricité extrêmement basse ($< 10 \text{ kWh}$)
 - o Variation de consommation importante d'une année à l'autre (divisée par 4 ou multipliée par 4)
 - o Consommation surfacique extrêmement basse ou élevée (bornes : $< 2 \text{ kWh/m}^2$ et $> 20\,000 \text{ kWh/m}^2/\text{an}$)
 - o Variation de consommation surfacique importante d'une année à l'autre (divisée par 4 ou multipliée par 4)

2. Utilisation de la plateforme OPERAT

Une méthode pas-à-pas



OPERATionnellement

Rappel : définition d'une entité fonctionnelle

« Une entité fonctionnelle, [...] à savoir : **une unité de production ou d'activité géographiquement individualisée, exploitée par une entité juridique.** La notion d' « unité géographiquement individualisée » se rattache à **une localisation géographique précise dans laquelle les activités sont hébergées.**

Une entité fonctionnelle peut être constituée soit par **un local d'activité, soit par un ensemble de locaux d'activités connexes, contenu dans un bâtiment, une partie de bâtiment ou un ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site. »**



Cas n°1

Bâtiment exclusivement
tertiaire



Cas n° 2

Bâtiment à usage mixte



Cas n°3

Ensemble de bâtiments sur
un même unité foncière ou
sur un même site

OPERATionnellement

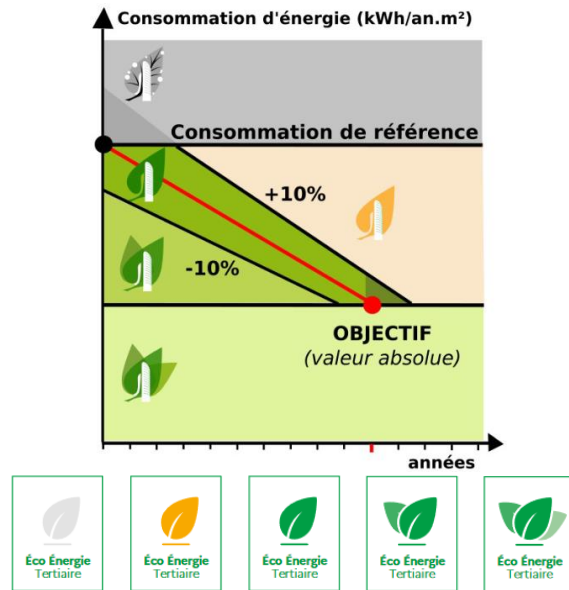
L'annexe VI du décret du 10 avril 2020, précise les données à déclarer sur OPERAT : celles-ci sont réparties en 5 catégories :

Données administratives sur l'assujetti	Données administratives bâtimentaires	Données sur la situation de référence	Données de consommations énergétiques annuelles	Données sur les caractéristiques bâtimentaires * Informations facultatives	Données sur les systèmes techniques bâtimentaires facultatives
- Nom, nature, identifiant national, branche d'activité, etc. de la structure assujettie - Compte utilisateurs et mandataires	- Qualité de l'assujetti (propriétaires, preneurs à bail, etc.) - Cas d'assujettissement - Référence cadastrale, identifiant bâtiment unique - Référence des points de livraison	- Situation de référence de l'EFA : SIRET + NIC, département - Station météorologique de référence, année de référence, consommation de référence - Indicateurs d'intensité d'usage	- Référence de l'année - Périmètre des consommations : individuelles, réparties, communes - Consommations énergétiques annuelles - Evolution des indicateurs d'intensité d'usage	- Epoque de construction - Type de patrimoine (classé, inscrit, etc.) - Forme et mitoyenneté - Typologie de façade - Isolation - Traitement thermique - Typologie de toiture	- Générateur principal de chauffage ; type principal de chauffage - Ventilation - Eclairage - Autres équipements immobiliers - BACS

OPERATionnellement

Une fois la déclaration remplie, OPERAT publie une attestation numérique annuelle de suivie, elle contient :

- Un **rappel des informations de l'EFA** : référence, type d'assujettissement, catégorie d'activité majoritaire, etc.
- Un **rappel des objectifs** : en valeur absolue et relative pour 2030, ainsi que la modulation des objectifs le cas échéant
- Un **suivi des consommations et une notation**

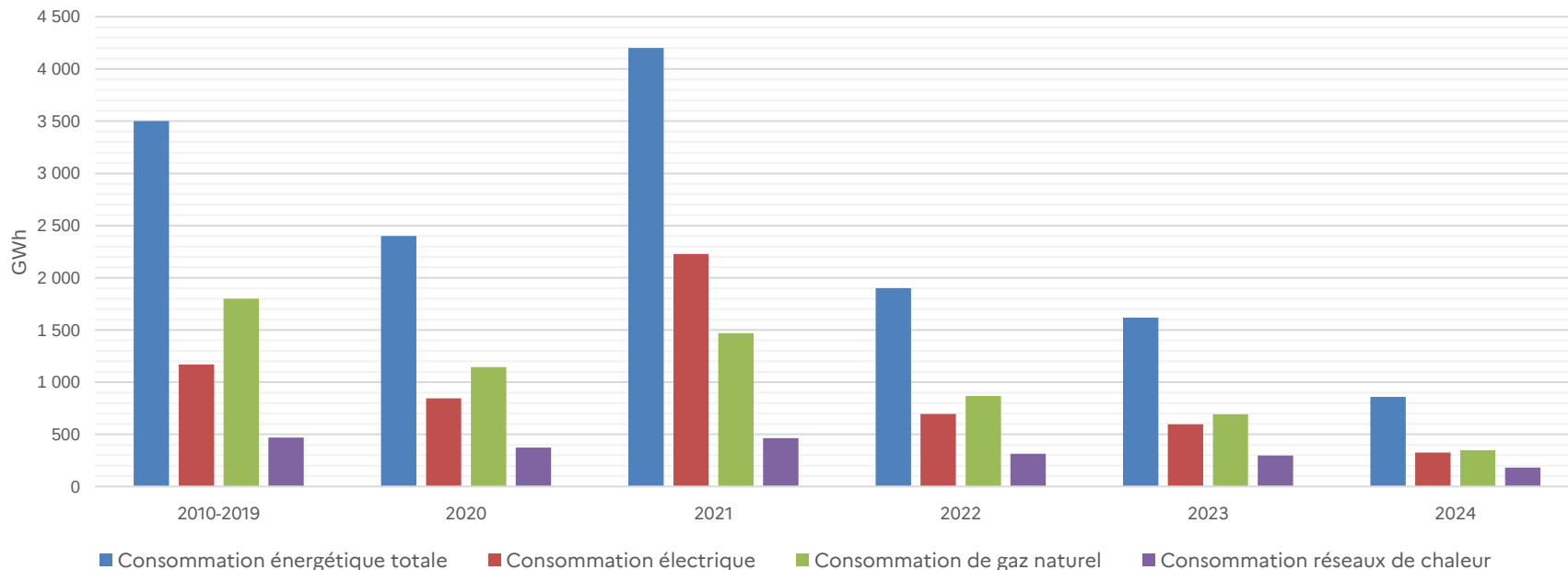


La notation **Éco Énergie Tertiaire** qualifie l'avancée dans la démarche de réduction des consommations d'énergie, au regard des résultats obtenus par rapport à l'objectif en valeur absolue qui constitue la référence pour chaque catégorie. Elle va d'un niveau de consommation énergétique annuelle insatisfaisant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

4. Déclarations annuelles

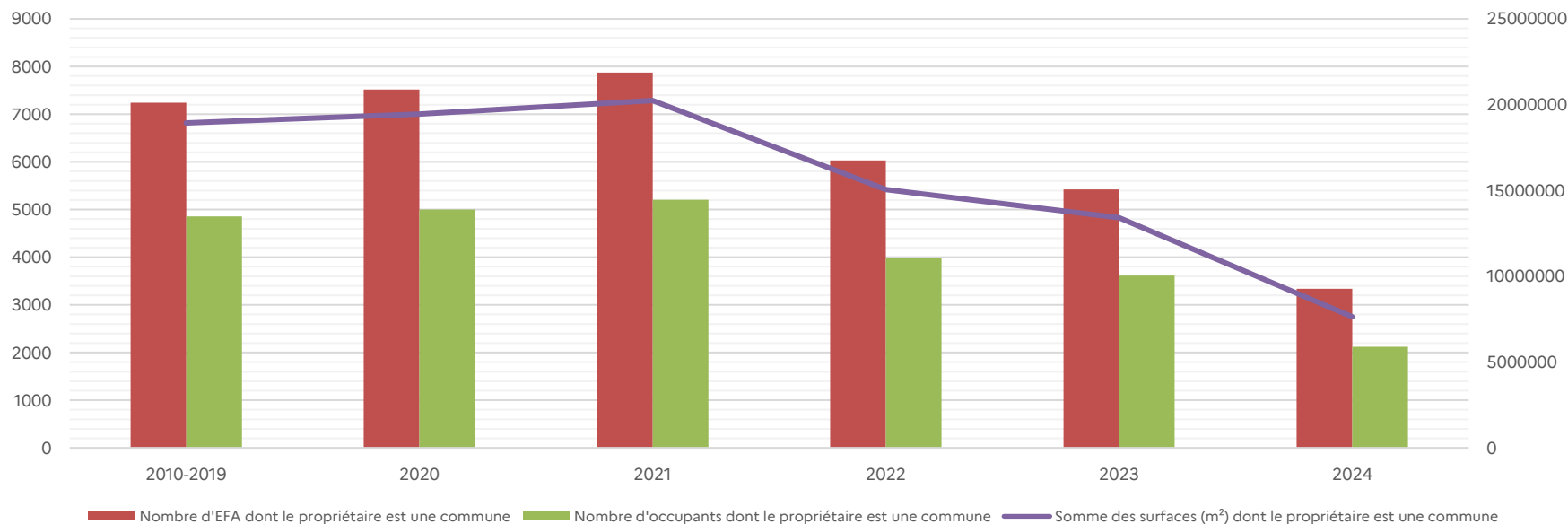
De fortes variations par année de déclaration

Evolution des déclarations annuelles des consommations énergétiques des communes propriétaires



De fortes variations par année de déclaration

Evolution des déclarations annuelles (nombre d'EFA, nombre d'occupants) – patrimoine des communes

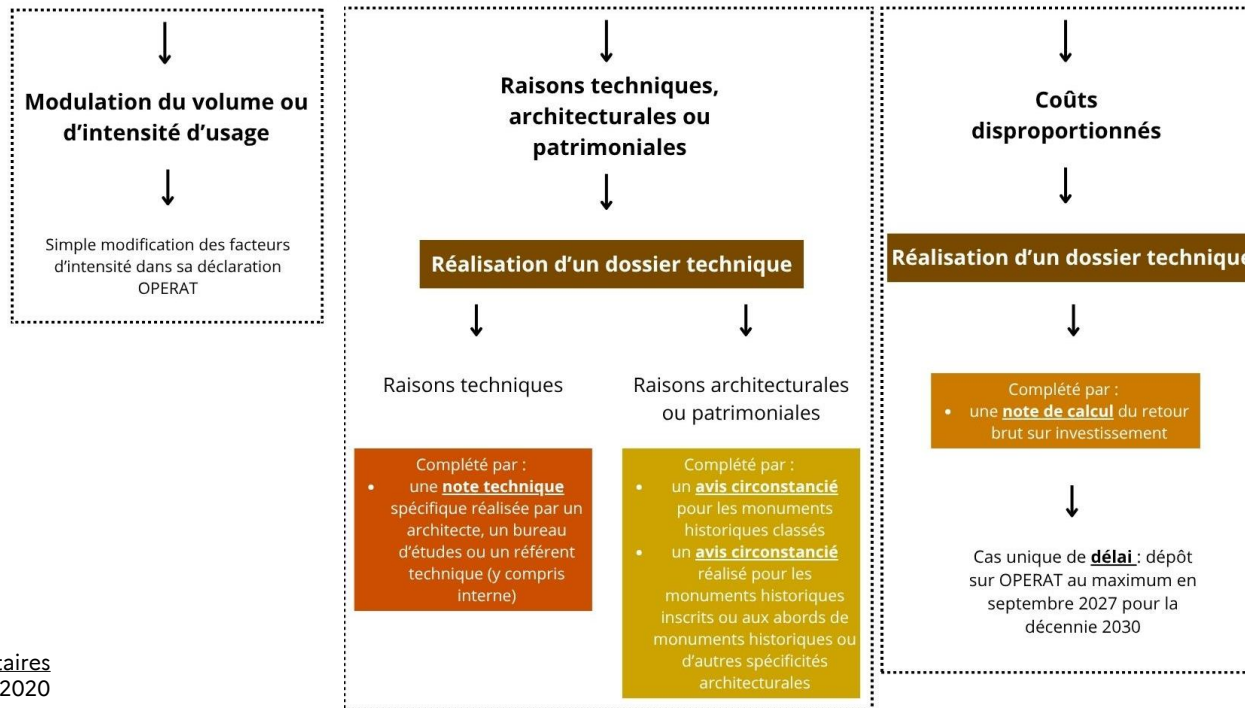


Une méthode pas-à-pas ... et itérative



3. Dossier(s) de modulation

Trois cas pour lesquels moduler ses objectifs



Références réglementaires

- Décret du 10 avril 2020
- R 174-26 du CCH

Une procédure encadrée

Le **dossier technique commun** comprend :

- Une étude énergétique portant sur des **actions de réduction des consommations énergétiques finales**
- Une étude énergétique sur les consommations des **équipements liés aux usages spécifiques**
- Identification des actions d'adaptation des locaux à une **utilisation économe de l'énergie**
- Un **programme d'actions permettant d'atteindre l'objectif de réduction** en valeur absolue ou relative

Une procédure encadrée

Compléments en fonction des cas :



Cas de modulation pour **raison technique** : **note technique spécifique**



Cas de modulation pour **raison architecturale** : avis circonstancié d'un **architecte spécialisé** suivant le cas (monument classé, inscrit, ...)



Cas de modulation pour raison **de « coût disproportionné »** : **note de calcul** de temps estimé de retour brut sur investissement

Les principaux éléments justificatifs de modulation des objectifs **doivent être récapitulés dans un tableau versé sur OPERAT.**