



PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE

Liberté

Égalité

Fraternité

Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement, de l'aménagement
et des transports d'Île-de-France



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS TERTIAIRES EXISTANTS

Rappels réglementaires

Présentation de la DRIEAT

La Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports

Service déconcentré des Ministères de la **Transition écologique, d'aménagement du territoire et des transports.**

Participer à la construction d'une **région plus résiliente et plus attractive :**

- Accompagner les territoires vers une transition écologique et un développement durable

Planification et aménagement durable, politique de construction et rénovation du bâti, autorité environnementale...

- Prévenir les risques, les nuisances et les pollutions

Risques technologiques (ICPE) et naturels (crues, cavités..), pollution de l'air et de l'eau, approvisionnement en énergie et énergie renouvelable, atténuation et adaptation au Changement climatique



Surveillance des crues

La Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports

- Protéger les ressources, les espaces et les espèces du territoire

Biodiversité, sites classés et inscrits, ressource en eau, milieux aquatiques...

- Améliorer les mobilités durables

Contrat de plan Etat Région, Grand Paris des Transport, fret et logistique

- Assurer la sécurité des transports

Transports routiers, fluviaux et guidés, délivrance des permis de conduire, surveillance d

- Entretenir, exploiter et moderniser le réseau routier national

routes, autoroutes, ouvrages d'art et tunnel

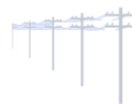


Câble C1 à Créteil

La Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports

Le service *énergie bâtiment* porte les enjeux de transition énergétique de la région Île-de-France, en cohérence avec nos objectifs européens et nationaux :

- Réduction de **55% de nos émissions** de 1990 en 2030
- Atteindre **60% de la consommation d'énergie finale en énergie décarbonée**
- Adaptation de nos territoires et de nos économies à une trajectoire de réchauffement de **+ 4°C en 2100**

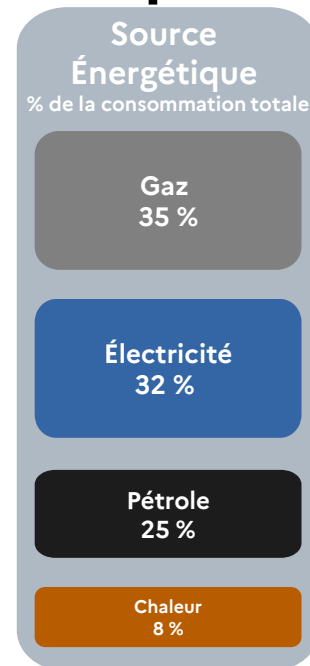


La Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports

L'Île-de-France importe à 86% son énergie, celle-ci reste majoritairement d'origine fossile.

L'enjeu de la transition énergétique des bâtiments en Île-de-France en **majeur**. Le bâtiment tertiaire représente **33%** de la consommation d'énergie finale et **21%** des émissions de gaz à effet de serre.

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



Sommaire

1. Dispositif éco-énergie tertiaire

2. Audit énergétique

3. Bilan des émissions de gaz à effet de serre

1. Dispositif éco-énergie tertiaire

Un objectif : la transition énergétique des bâtiments

En cohérence avec les objectifs européens (*Fit for 55*) et les enjeux globaux dus aux réchauffements climatiques, la France s'est dotée d'une **Stratégie française énergie-climat**.

Celle-ci repose sur trois piliers :

- **La réduction de la consommation énergétique** : efficacité et sobriété
- L'électrification de la production et de la consommation d'énergie
- L'adaptation aux changements climatiques

**Décret
Tertiaire**



Un objectif : la transition énergétique des bâtiments

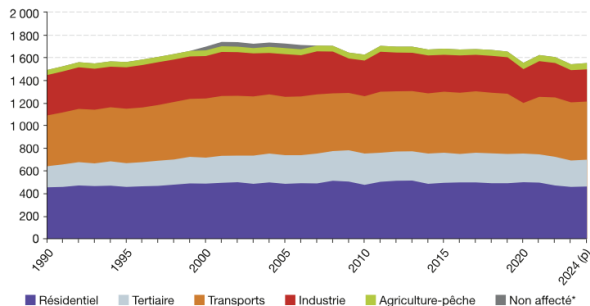
Le secteur du bâtiment tertiaire c'est :

- **15% des consommations** d'énergie finale en France

CONSUMMATION FINALE ÉNERGÉTIQUE PAR SECTEUR

TOTAL : 1 550 TWh en 2024 (donnée corrigée des variations climatiques)

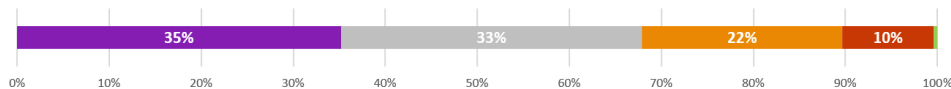
En TWh (données corrigées des variations climatiques)



et **33% des consommations** d'énergie finale en Île de France :

Consommation d'énergie finale total en Ile de France en GWh

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

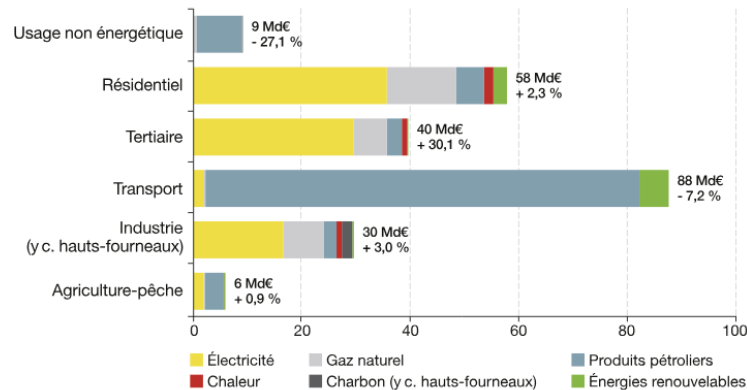


A échelle nationale, le secteur reste **carboné à hauteur de 36%** et représente le troisième poste de dépense d'énergie, pour près de 40 Md€

DÉPENSE D'ÉNERGIE FINALE PAR SECTEUR

TOTAL : 230 milliards d'euros en 2023

En milliards d'euros (évolution en euros constants par rapport à 2022)



Les chiffres nationaux sont produits et publiés par le [SDES](#)

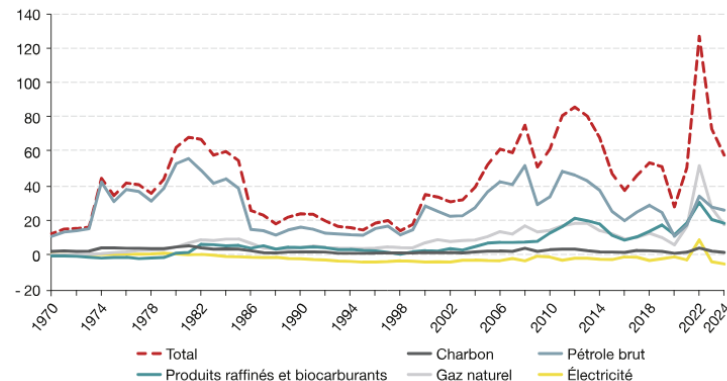
Un objectif : la transition énergétique des bâtiments

La transition énergétique des bâtiments tertiaires est donc une affaire :

- De Transition écologique
- De Souveraineté économique et énergétique

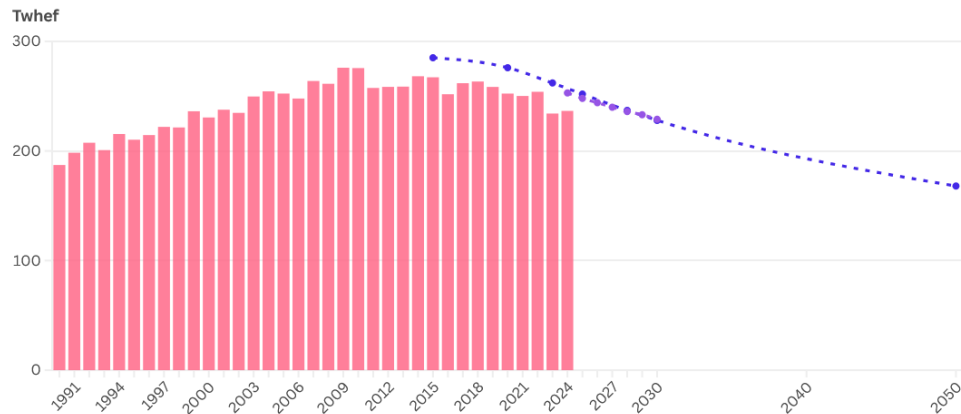
FACTURE ÉNERGÉTIQUE PAR TYPE D'ÉNERGIE

En milliards d'euros 2024



Consommation en énergie finale liée à l'exploitation des bâtiments tertiaires

Trajectoire SNBC 2 Trajectoire SGPE Consommation (SDES)



Source : SDES - Chiffres clés de l'énergie (jusqu'à 2010) et Bilan énergétique de la France en 2024 - Données provisoires (à partir de 2011), SGPE, DGEC • Périmètre : France métropolitaine jusqu'à 2010, France entière à partir de 2011
Données 2024 provisoires ; Données corrigées des variations climatiques ; La chaleur puisée dans l'environnement par les pompes à chaleur est prise en compte dans la courbe de consommation du SDES, dans la trajectoire du SGPE mais ne l'est pas dans la trajectoire de la SNBC 2.
-> [Télécharger les données du graphique](#)

Graphique produit par l'ADEME sur [BâtiZoom](#)

Le décret tertiaire c'est aussi une démarche



Savoir si l'on est assujetti : 3 possibilités et calculs

Le dispositif concerne **l'ensemble des bâtiments à usage tertiaire** !

(exception pour le culte, le provisoire et la sécurité)

La **surface-seuil de 1 000m²** est calculée à partir de la **surface de plancher** (espace clos et couvert après déduction du stationnement, des locaux de stockage non commercial, des ascenseurs et escaliers - *question A4 – Q1 de la F.A.Q.*)

La notion d'**unité foncière** se définit comme «îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même **propriétaire** » (CE, 27 juin 2005, n°264667).

Le **site** réunit des bâtiments par un lien fonctionnel (hôpitaux, site industriel ou universitaire, etc.). La notion s'apprécie au regard de **l'exploitation**.

Question A1 – Q1 de la F.A.Q.



Bâtiment à usage exclusivement tertiaire (surface $\geq 1\,000\text{ m}^2$)

*Cas 1a mono-occupation
Cas 1b multi-occupation*



Partie d'un bâtiment à usage mixte (dont cumul surface tertiaire $\geq 1\,000\text{ m}^2$)

Cas 2



Ensemble de bâtiments sur une même unité foncière ou même site (avec surface tertiaire cumulée $\geq 1\,000\text{ m}^2$)

Cas 3

Cf. question A1 – Q1 de la F.A.Q.

La déclaration des « consommations d'énergie finale »

Energétique **finale** : énergie consommée par dans le local/bâtiment assujetti, compté au compteur du local/bâtiment

 Attention : **l'ensemble des surfaces est pris en compte** dans la déclaration d'énergie (locaux techniques, stationnement, etc.)

Dans le cas de multi-occupation on distingue quatre types de consommations (cf. DC3 de la F.A.Q.)

- Liées aux équipements de l'exploitant du local
- Liées aux équipements dont la gestion est celle du propriétaire
- Liées aux parties communes
- Liées aux espaces annexes

L'article R. 174-28 du CCH précise que « **la déclaration annuelle** des consommations d'énergie sur la plateforme numérique **est réalisée par le propriétaire ou par le preneur à bail**, selon leur responsabilité respective en fonction des dispositions contractuelles régissant leurs relations ». Par ailleurs, ce même article précise que « **les propriétaires et les preneurs à bail se communiquent mutuellement les consommations annuelles énergétiques réelles** de l'ensemble des équipements et des systèmes dont ils assurent respectivement l'exploitation ».



Une déclaration complète et valide repose sur la **coopération entre occupant et propriétaire**

Définitions des objectifs : en valeur relative

L'objectif en valeur relative se calcule à partir d'une

année de référence choisie entre 2010 et 2019 :

- 12 mois glissants
- S'assurer de la complétude des données : **factures, relevés de compteur** & des **facteurs d'intensité d'usage** (nombre d'occupants et temps d'occupation – *question O2 – Q3 de la F.A.Q.*)

Pour les bâtiments neufs : l'année de référence correspond à la première année de pleine exploitation.



- 40 %
2030

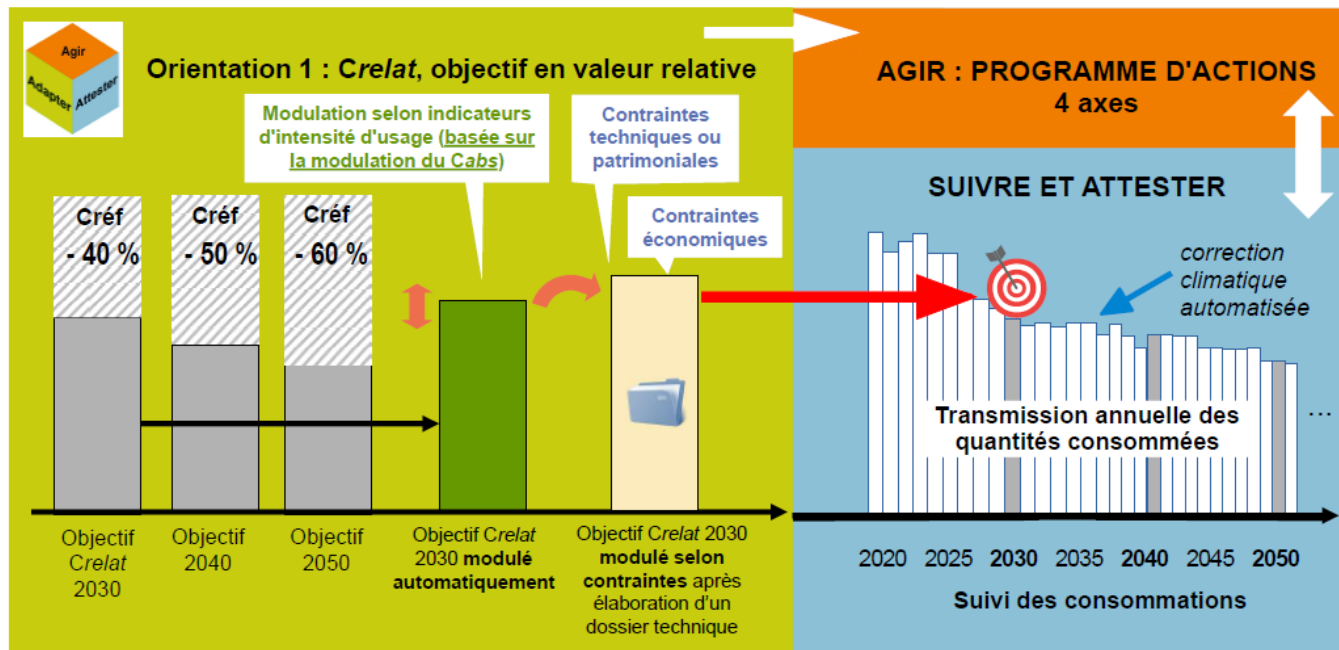


- 50 %
2040



- 60 %
2050

Valeur relative : objectifs et mise en action !



Définitions des objectifs : en valeur absolue

Les seuils sont fixés par arrêté par décennie (2030 / 2040 / 2050) en fonction :

- de la **consommation des bâtiments nouveaux de même catégorie**
- des **meilleures techniques disponibles**
- d'une **utilisation raisonnée** du bâtiment

Les objectifs sont segmentés en fonction des usages (*question O2 – Q1 de la F.A.Q.*).

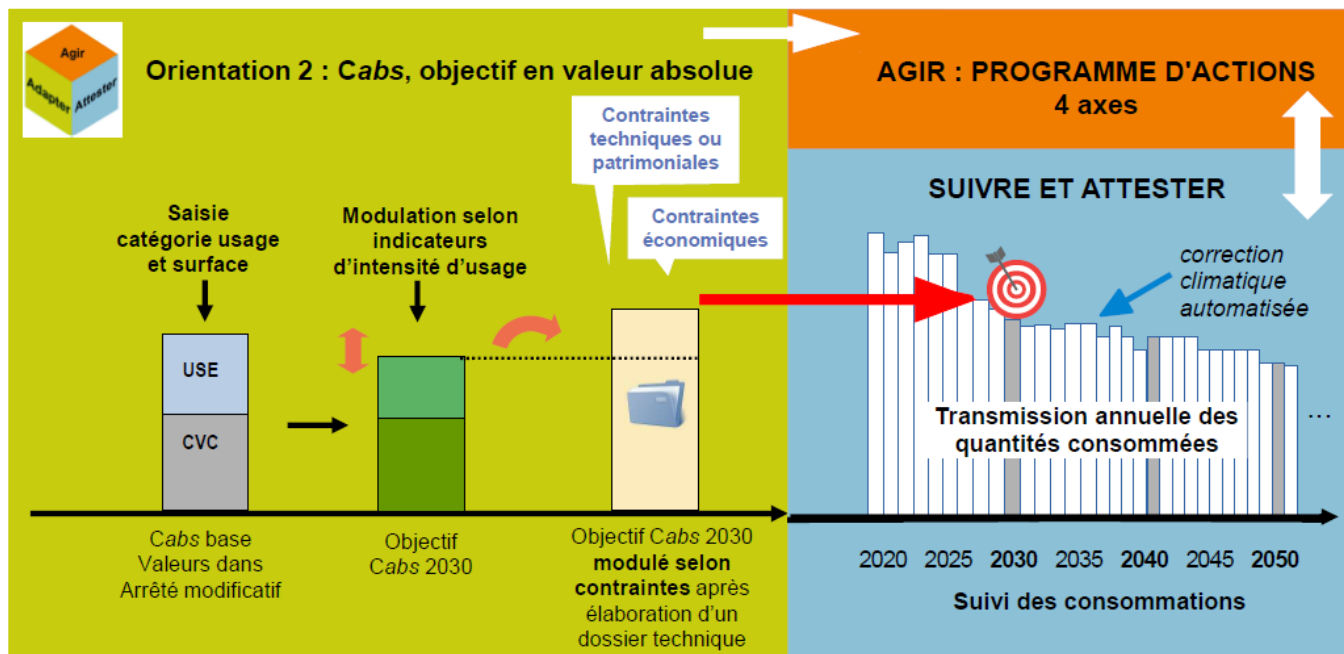
Par exemple pour les **bureaux** :

- *Bureaux standards*
- *Open space*
- *Flex-office*

Composante « usages »
: spécifique aux
activités
=
Leviers d'usage

**Composante
« climatique » :**
ambiance thermique et
ventilation

Valeur absolue : objectifs et mise en action !



Mise en action : identifier les leviers de réduction de ses consommations

On peut identifier quatre types d'action :

- La **performance énergétique** des bâtiments (travaux sur l'enveloppe)
- L'installation **d'équipements de contrôle et de gestion active**
- Les **modalités** d'exploitation
- L'adaptation à un usage & comportements des occupants.



Ressources

- Arrêtés dits « Valeurs absolues » <https://rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr/valeurs-absolues-par-categorie-a1211.html>
- F.A.Q. de l'ADEME : <https://operat.ademe.fr/public/faq>
- Ressources de l'ADEME (capsule vidéo ; présentations) : <https://operat.ademe.fr/public/resources>
- Page internet de la DRIEAT pour le DEET : <https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/inscrivez-vous-au-webinaire-du-19-fevrier-sur-les-a13222.html>

Contacts

- Si la question porte sur le dispositif "Eco énergie tertiaire" : eco-energie-tertiaire@developpement-durable.gouv.fr
- Si la question porte sur les fonctionnalités ou l'accessibilité de la plateforme OPERAT : operat@ademe.fr
- Si la question est particulière au contexte francilien ou d'ordre réglementaire : db.seb.drieat-if@developpement-durable.gouv.fr

Stratégie induite par les bilan des émissions de gaz à effet de serre (BEGES) et les audits énergétiques (AUDEN)

Stratégie énergie-climat

Pour répondre aux enjeux globaux du changement climatique et aux objectifs européens de mitigation, la France s'est dotée d'une **Stratégie nationale énergie-climat**.

Elle repose sur :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre
 - Les bilan des émissions de gaz à effet de serre (BEGES)
- La **réduction de la consommation énergétique** : efficacité et sobriété
 - Les audits énergétique (AUDEN)
- L'**électrification** de la production et de la consommation d'énergie
- L'**adaptation aux changements climatiques**

Stratégie énergie-climat

Comment agir pour réduire la consommation d'énergie et les émissions de GES?

- **La sobriété** : réduire les besoins qui induisent les consommations de ressources et indirectement les émissions de GES
- **L'efficacité** : lorsque le besoin ne peut pas être réduit, utiliser les méthodes et les technologies qui permettent de les réduire pour le même service

Dispositif d'audit énergétique (AUDEN)

Le dispositif des AUDEN

Nota : La loi n° 2025-391 du 30 avril 2025, portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne dans le domaine du développement durable, modifie les articles L.233-1 à L.233-3 consacré à la performance énergétique qui constituent la base législative de l'audit énergétique obligatoire, l'article L233-4 qui fixe le régime de sanctions est inchangé.

Un décret et des arrêtés d'application prévoient notamment des définition et des précisions sur la nature et les attendus de l'AUDEN, une mise à jour de la méthodologie.

Le dispositif des AUDEN

La réalisation d'un **audit énergétique** ou la mise en place d'un **système de management de l'énergie** (encadré par l'article [L. 233-1 du code de l'énergie](#)) est obligatoire pour les entreprises dont la consommation d'énergie finale est supérieure à des seuils définis.

Les entreprises doivent mettre en place :

- une stratégie d'efficacité énergétique de leurs activités
- une diversification de leur mix énergétique.

Le dispositif des AUDEN

L'audit énergétique permet :

- de repérer les gisements d'économies d'énergie
- d'évaluer les opportunités de recours aux énergies renouvelables et de récupération

Les économies d'énergie peuvent permettre, selon la nature de l'activité, jusqu'à 30% d'économies, et dépasser 50% pour la part de la consommation liée au bâtiment

Le dispositif des AUDEN

Qui est assujettis (avant) ?

Toute entreprise réalisant au cours des deux derniers exercices comptables clôturés précédant la date d'obligation d'audit :

- soit un total de bilan supérieur à 43 millions d'euros et un chiffre d'affaires hors taxe annuel supérieur à 50 millions d'euros ;
- soit un effectif supérieur ou égal à 250.

Exception : Dès lors que les activités du périmètre de l'audit sont couvertes par un système de management de l'énergie conforme à la norme ISO 50001 (sur au moins 80% des factures énergétiques) et certifié l'entreprise est exemptée de l'obligation de réaliser un audit énergétique.

Le dispositif des AUDEN

Qui est assujettis (bientôt) ?

L'article L. 233-1 prévoit les seuils au-delà desquels l'entreprise doit réaliser un audit énergétique ou mettre en place un système de management de l'énergie.

Les personnes morales immatriculées au registre du commerce et des sociétés ou mentionnées à l'article [L. 612-1 du code de commerce](#), doivent réaliser, **tous les quatre ans**, un audit énergétique des activités qu'elles exercent en France lorsque leur **consommation annuelle moyenne d'énergie finale est supérieure ou égale à 2,75 GWh** et qu'elles n'ont pas mis en œuvre de système de management de l'énergie.

De plus, les entreprises mentionnées doivent mettre en œuvre un système de management de l'énergie certifié lorsque leur consommation annuelle moyenne est supérieure à 23,6 GWh.

Le dispositif des AUDEN

Que doit contenir l'AUDEN ?

L'entreprise doit soit :

- effectuer un audit couvrant au moins 80 % du montant des factures énergétiques acquittées par l'entreprise (réalisé par un prestataire externe répondant à un référentiel d'exigences de moyens et de compétences ou par un auditeur interne)
- avoir un système de management de l'énergie ([Ouvre une ISO 50001](#) certifié par un organisme de certification selon les règles en vigueur.

Une combinaison des deux méthodes est possible.

Le dispositif des AUDEN

Que doit contenir l'AUDEN ?

L'audit énergétique doit être déposé sur la plate-forme informatique de recueil des audits énergétique : <https://audit-energie.ademe.fr/>

Suivant les dispositions prises en matière de management de l'énergie, le dépôt de certaines pièces sont attendues :

- Les certificats ISO 14000-1 et/ou 50001
- Le périmètre et la justification du périmètre
- La revue énergétique
- Le rapport et/ou la synthèse du rapport d'audit énergétique
- La synthèse globale du rapport d'audit
- Le périmètre et la justification du périmètre

Le dispositif des AUDEN

En cas de manquements, et en absence d'exécution de l'obligation à l'issue d'une mise en demeure, l'Etat peut infliger une amende dont le montant peut s'élever jusqu'à 2% du CA HT du dernier exercice clos.

En cas de récidive, le montant de l'amende peut être porté à hauteur de 4% du CA HT en cas de nouvelle violation de la même obligation.

Dispositif de bilan des émissions de gaz à effet de serre (BEGES)

Le dispositif des BEGES

La réalisation d'un BEGES (encadré par l'article [L. 229-25 du code de l'environnement](#)) a pour but de quantifier les émissions de gaz à effet de serre issues des activités humaines. Il permet :

- d'avoir un état des lieux sur une année d'activité, de l'ensemble des émissions de GES d'une entreprise ou d'une collectivité, directes et indirectes
- de mettre en place un plan de transition (de 3 ou 4 ans) pour réduire les émissions présentant les objectifs, moyens et actions envisagés

Le dispositif des BEGES

Le dispositif BEGES concerne :

- Les personnes morales de droit privé de plus de 500 salariés (tous les 4 ans)
- Les personnes morales de droit public employant plus de 250 personnes (hôpitaux, etc.) (tous les 3 ans)
- L'État, les régions, les départements, les communes et les EPCI de plus de 50 000 habitants (tous les 3 ans)

Il peut être établis en régie (conseillé) ou en faisant appel à un prestataire

Le dispositif des BEGES

**En cas de non-respect des obligations réglementaires concernant
l'élaboration du BEGES,**

L'entreprise risque une amende pouvant aller jusqu'à 50 000 €

En cas de récidive, l'amende peut être à hauteur de 100 000 €

Le dispositif des BEGES

La méthodologie d'élaboration et de quantification des émissions de GES est imposé pour tous les assujettis. Elle est disponible sur ce lien : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/methodo_BE_GES_decli_07.pdf?v=1760965705

L'ensemble des bilans sont publiés sur la plateforme publique de l'ADEME : <https://bilans-ges.ademe.fr/>

A noter que la plateforme de l'ADEME est aussi une plateforme de ressources réglementaires et méthodologiques, notamment la **base carbone** (qui liste les **facteurs démissions**).

Le dispositif des BEGES

Que faut-il comptabiliser ?

Les émissions induites par les 6 gaz ou familles de GES répertoriées :

- le dioxyde de carbone CO₂ (généralement issue de la combustion)
- le méthane CH₄ (processus de fermentation, décomposition, déchet)
- le protoxyde d'azote N₂O (rencontrer en agriculture, engrais)
- les hydrofluorocarbures HFC, les perfluorocarbures PFC, l'hexafluorure de soufre SF₆ (fuite de caloporteur, refroidissement)

A noter tous ces gaz n'ont pas le même pouvoir de réchauffement globale (PRG), on exprime les résultats en « équivalent CO₂

Le dispositif des BEGES

Qu'est ce qu'un facteur d'émissions ?

En générale vous n'avez pas de dispositif qui compte directement les émissions de gaz à effet de serre. Ce que vous avez ce sont par exemple la quantité d'électricité consommée, la quantité de carburant brûlée, etc.

Le facteur d'émission permet de convertir ces données de consommation et quantité d'émissions de GES équivalent CO₂ émis.

Le dispositif des BEGES

Que faut-il comptabiliser ?

Jusqu'en 2022, seules les émissions directes et les émissions indirectes associées à l'énergie consommée (scopes 1 et 2) devaient obligatoirement être prises en compte.

Le décret du 1er juillet 2022, modifiant la partie réglementaire [R.229-56 à 50-1](#), rend aussi obligatoire la prise en compte des émissions indirectes significatives, incluant ainsi les émissions dites du (scope 3).

Par exemple, les émissions liées à :

- l'utilisation des produits vendus par l'entreprise
- les déplacements domicile-travail des salariés

Le dispositif des BEGES

Comment agir pour réduire les émissions de GES?

Quelques exemples :

- Rénover le bâti, notamment en utilisant des matériaux biosourcés, en intégrant des énergies renouvelables et de récupération d'opportunité (Photovoltaïque, géothermie de surface, etc.)
- Réduire optimiser les transports et les déplacements induites par l'activité ou les trajets domicile-travail
- Optimiser les processus de fonctionnement de l'entreprise
- Mettre en place une politique d'achat favorisant la réduction des émissions grises

Le dispositif des BEGES

Autres ressources pour aller plus loin

- [Faire un bilan de vos émissions de gaz à effet de serre](#) (ademe)
- [Bilan Carbone® de l'entreprise : définition, obligations, étapes de calcul](#) (bpifrance)
- [Bilan GES \(BEGES\) obligatoire : pourquoi et comment le réaliser ?](#) (bpifrance)
- [Méthode pour la réalisation des bilans d'émissions de gaz à effet de serre](#) (écologie)

Bilan

En définitive :

Ces trois dispositifs se complètent et forment un paquet réglementaire pour la transition énergétique du bâtiment. Chaque dispositif a ses enjeux propres.

L'objectif suivant reste la mise en œuvre de programmation d'actions !

Des dispositifs d'accompagnement et de financement existent, comme les CEE.

