

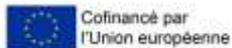


**LE DISPOSITIF LOCAL  
D'ACCOMPAGNEMENT DE L'ESS**  
CENTRE DE RESSOURCES TRANSFORMATION ÉCOLOGIQUE



# Veille réglementaire

## Transformation écologique



# Introduction



## A quoi sert cette ressource ?

Cette ressource est un **recensement des éléments réglementaires relatifs aux enjeux écologiques et qui peuvent concerner les structures de l'ESS**. Son objectif est de proposer une lecture simplifiée des **obligations** et des **opportunités** qui s'offrent aux structures dans le cadre de cette réglementation.

Il s'agit d'un panorama global et non exhaustif, qui se veut également évolutif en fonction de la veille réglementaire réalisée par le CRDLA Transformation écologique.

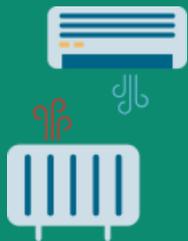
## Quand utiliser cette ressource ?

- Dans le cadre d'un diagnostic, pour rappeler, si besoin, à la structure la réglementation en vigueur ;
- Dans le cadre d'un accompagnement pour le développement d'une activité, pour identifier les risques et opportunités en lien avec la transition écologique ;
- Dans le cadre d'un accompagnement spécifique sur la transformation écologique des structures, pour identifier des risques et des opportunités ;
- Dans le cadre d'un événement ou d'une animation sur le sujet.

## Comment fonctionne-t-elle ?

Cette ressource est organisée par entrée thématique. Pour chaque thématique, vous retrouverez les obligations et opportunités faites aux structures.

**Des questions ? Contactez le CRDLA Transformation écologique à l'adresse [crdla-te@ess-france.org](mailto:crdla-te@ess-france.org)**



# TRANSITION ÉNERGÉTIQUE



## Quelques chiffres clés

**5,2 millions**

de passoires énergétiques  
en France en 2022, selon  
l'Observatoire national de  
la rénovation énergétique



**20%**

En 2017, le secteur résidentiel-  
tertiaire est responsable de 20%  
des émissions de gaz à effet de  
serre en France.



**26%**

Il s'agit de la part des  
énergies renouvelables  
dans le mix énergétique  
français en 2022

# Décret tertiaire : réduction des consommations d'énergie (1/3)

## Obligation réglementaire

Le décret tertiaire impose la réduction des consommations d'énergie finale dans l'ensemble du parc tertiaire **d'au moins -40% en 2030, -50% en 2040 et -60% en 2050 (par rapport à 2010)**.

Pour calculer cette réduction des consommations à l'échelle d'un bâtiment, il existe deux méthodes :

- Prendre une année de référence postérieure à 2010 et diminuer son niveau de consommation d'énergie de 40% en 2030, de 50% en 2040 et de 60% en 2050 ;
- Respecter le niveau de consommation énergétique fixé pour sa catégorie d'activité. Ces valeurs sont fixées par arrêtés (Cf. [Annexe 2 de l'arrêté du 10 avril 2020](#) relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire.

**Cette réglementation s'applique à l'ensemble des bâtiments existants et à venir.**

## Référence réglementaire

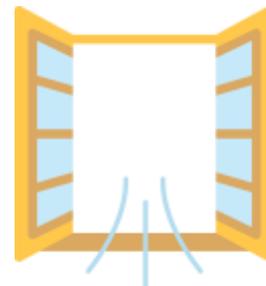
- **Le décret du 23 juillet 2019** relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, dit « **décret tertiaire** »
- **Arrêtés dits méthodes valeurs absolues I, II, III, IV et V**



## Sanctions si non-respect

A termes, le **non-respect des obligations de réduction** est puni d'une amende administrative pouvant aller **jusqu'à 1500 euros pour les personnes physiques et 7500 euros pour les personnes morales par bâtiment concerné**.

La vérification des objectifs aura lieu pour la première fois en 2031, en 2041 pour la deuxième et en 2051 pour la troisième.



# Décret tertiaire : réduction des consommations d'énergie (2/3)

## Quelles sont les structures de l'ESS concernées ?

- Les structures de l'ESS, **propriétaires ou locataires de leur bâti**, qui exercent une **activité tertiaire marchande ou non marchande** et dont la surface de plancher de leur bâti est **supérieure à 1000 m<sup>2</sup>**.
- Les structures de l'ESS qui **mutualisent leur bâtiment, dont l'usage principal est tertiaire** et dont le cumul des surfaces est supérieur à 1000 m<sup>2</sup>.
- Le décret tertiaire s'applique aux locaux d'activité comprenant les bureaux, les locaux professionnels, les commerces, les établissements de santé, les locaux sportifs, culturels ou encore les entrepôts.

## Quelles ressources mobiliser ?

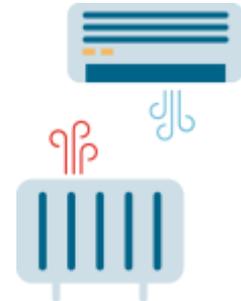
- Se renseigner auprès de l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat (ALEC) de son territoire.
- Se rapprocher de sa collectivité et consulter le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de sa commune.
- Consulter les formations dispensées par l'[Institut Négawatt](#) afin de préparer sa réponse au décret tertiaire.



## Les exceptions

Sont exclues du champ d'application du décret tertiaire :

- les constructions ayant donné lieu à un **permis de construire à titre précaire** ;
- les **activités de culte** ;
- les activités opérationnelles à **des fins de défense, de sécurité civile ou de sûreté intérieure** du territoire.



# Décret tertiaire : réduction des consommations d'énergie (3/3)

## Cadre réglementaire

Les objectifs de réduction des consommations d'énergie **peuvent être modulés** s'il existe :

- Des contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales relatives aux bâtiments concernés ;
- Un changement de l'activité exercée dans ces bâtiments ou du volume de cette activité (ex : un changement de l'amplitude horaire d'accueil du public, etc.) ;
- Des coûts manifestement disproportionnés des actions par rapport aux avantages attendus en termes de consommation d'énergie finale.

## Référence réglementaire

**Arrêté du 10 avril 2020** relatif aux obligations de réduction des consommations d'énergie finale dans les bâtiments à usage tertiaire

## Comment demander une modulation ?

Si une structure souhaite demander une modulation de cette obligation, elle doit réaliser :

- **Un dossier technique** pour établir une justification des modulations des objectifs de réduction de consommation énergétique. Ce dossier doit couvrir tous les usages énergétiques des bâtiments : chauffage, refroidissement, ventilation, éclairage, eau chaude sanitaire et tous les autres usages spécifiques à l'activité ou les activités concernées.
- **2 études énergétiques** réalisées par un ou des prestataire(s) ou du personnel justifiant de compétences en énergétique du bâtiment.

## Quelles ressources mobiliser ?

- Pour toute question concernant le dispositif au global, contactez votre Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) ou votre Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL).



## Les délais de déclaration

Les modulations doivent être déclarées sur OPERAT au maximum 5 ans après la première échéance de remontée de consommations de chaque décennie.

ex : pour la première échéance de 2030, la structure devra préciser sa consommation de référence au plus tard le 30 septembre 2022 et si elle souhaite se prévaloir d'un dossier de modulation, elle devra le faire avant le 30 septembre 2027.

# Décret tertiaire : la communication des données (1/2)

## Obligation réglementaire

1. Le décret tertiaire impose que les données de consommation doivent être déclarées sur la plateforme numérique de recueil et de suivi des consommations d'énergie [OPERAT](#).

Les données devant être transmises sont multiples (cf. article R. 174-27 du code de la construction et de l'habitation) :

- Les activités tertiaires exercées
- La surface
- Les consommations annuelles par type d'énergie et par bâtiment, etc.

## Comment y répondre ?

- Les données relatives à l'année précédente doivent être transmises chaque année au plus tard le 30 septembre sur la plateforme [OPERAT](#)
- Il existe des possibilités de mutualisation des résultats. Si un bâtiment regroupe plusieurs structures, ces dernières peuvent mutualiser les déclarations en formant un « groupe de structures » dans [OPERAT](#) via le module « mutualisation des résultats à l'échelle d'un patrimoine ».

## Quelles ressources mobiliser ?

- Retrouver toutes les informations concernant le décret tertiaire sur le site [Entreprendre.Service-public.fr](https://www.entreprendre.service-public.fr)
- [Vidéo](#) de démonstration de l'utilisation de la plateforme [OPERAT](#)

## Référence réglementaire

**Le Décret du 29 septembre 2021** modifiant les articles R.174-27 et R.174-28 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux obligations de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments à usage tertiaire



## Qu'est-ce que la plateforme OPERAT ?

Plateforme gérée par l'ADEME, elle génère automatiquement une **attestation numérique annuelle** et réalise une « **évaluation Eco Energie Tertiaire** » du bâtiment

# Décret tertiaire : la communication des données (2/2)

## Obligation réglementaire

2. 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.

## Locataire ou bailleur ?

Tant le propriétaire que le locataire peuvent renseigner les données de consommation d'énergie sur la plateforme. Afin d'identifier qui du propriétaire ou du locataire doit renseigner les données on peut se référer :

- Aux parties prenantes au bail : quel est le mode d'exploitation du bâtiment ? (mono ou multi-utilisateur copropriété, etc.).
- Au contrat de bail : est-ce que l'obligation est inscrite dans le contrat ?

Il est possible d'inscrire les rôles de saisie des informations du propriétaire comme du locataire dans le contrat de bail.

En fonction de l'ampleur du travail de collecte et de déclaration que cela peut constituer, la délégation à un prestataire spécialisé peut être envisagée.

## Quelles ressources mobiliser ?

- Consulter les ateliers pédagogiques de l'Institut Français pour la Performance du Bâtiment (IFPEB) : [atelier N°6 : Organisation Bailleur-Locataire](#)

## Référence réglementaire

**Le décret du 23 juillet 2019** relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire (décret tertiaire)



## Les sanctions pour non-respect de transmission des données

Il existe une **co-responsabilité entre le propriétaire et le locataire dans le renseignement de la plateforme OPERAT**. À défaut de transmission des données, la sanction prévue est la publication sur un site internet des services de l'État du document retraçant les mises en demeure restées sans effet : il s'agit du « Name and shame ».

# Décret tertiaire : évaluation du respect de l'obligation

## Obligation réglementaire

Le décret tertiaire impose l'obligation d'annexer, à tout contrat de bail concerné **une « évaluation du respect de l'obligation »** à titre d'information. Cette annexe sera établie à l'aide de l'attestation numérique générée chaque année par la plateforme OPERAT et devra être articulée avec le diagnostic de performance énergétique et l'annexe environnementale.

Cette attestation doit faire l'objet d'une publication, réalisée soit par voie d'affichage à un endroit visible, soit par tout autre moyen pertinent permettant un accès aisé à l'information.

## Référence réglementaire

**Le décret du 23 juillet 2019** relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, dit **décret tertiaire**

## Quelles sont les structures de l'ESS concernées ?

Les structures de l'ESS, propriétaires de leur bâti, qui exercent une activité tertiaire marchande ou non marchande et dont la surface de plancher de leur bâti est supérieure à 1000 m<sup>2</sup>.

## Quelles ressources mobiliser ?

- Pour passer à l'action : consulter [les 10 étapes pour mettre en œuvre le dispositif Eco Energie tertiaire](#) du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires



## Les sanctions pour non-respect

A ce jour, aucune sanction légale n'est prévue en cas de non-respect de cette obligation d'annexion. **Mais il est possible d'appliquer les sanctions du droit commun des contrats.**

# Décret tertiaire : échéances d'application

## 31 décembre 2022

Date limite de déclaration des consommations sur la plateforme [OPERAT](#) pour les consommations des années 2020 et 2021 ainsi que celle de l'année de référence.

## 30 septembre 2023 au plus tard

Les déclarations des consommations de 2022 devront être effectuées. Il s'agit de la date à laquelle la première attestation numérique sera générée sur la plateforme [OPERAT](#).

## 30 septembre 2026 au plus tard

Date limite à laquelle il faut déposer les dossiers techniques de modulation si la structure souhaite s'en prévaloir.

## 31 décembre 3031

Date de la première vérification du respect des objectifs de réduction de consommation.

# Décret BACS : l'efficacité énergétique du bâti (1/3)

Concerne les structures  
propriétaires de leur bâti

## Obligation réglementaire

Tous les propriétaires de bâtiments tertiaires neufs ou existants doivent installer un système **d'automatisation et de contrôle des bâtiments pour tous les bâtiments tertiaires équipés d'un système de chauffage ou de climatisation, combiné ou non avec un système de ventilation** dont la puissance est supérieure à 290 kW (pour l'échéance de 2025) ou supérieure à 70 kW (pour l'échéance de 2027).

Au sens du décret, les systèmes de contrôle et d'automatisation des bâtiments (BACS) doivent remplir les fonctions suivantes :

- Suivre, enregistrer et analyser en continu les données de production et de consommation énergétique des systèmes techniques du bâtiment et les ajuster en conséquence suivant les consignes et les optimisations possibles ;
- Situer l'efficacité énergétique du bâtiment par rapport à des valeurs de référence ;
- Détecter les pertes d'efficacité des systèmes techniques et informer l'exploitant du bâtiment pour permettre l'analyse de la situation et l'amélioration de l'efficacité énergétique ;
- Être interopérable avec les différents systèmes techniques du bâtiment ;
- Permettre un arrêt manuel et la gestion autonome des systèmes techniques du bâtiment.

## Référence réglementaire

- **Décret du 20 juillet 2020** relatif au système d'automatisation et de contrôle des bâtiments non résidentiels et à la régulation automatique de la chaleur
- **Décret du 7 avril 2023** relatif aux systèmes d'automatisation et de contrôle des bâtiments tertiaires



## Qu'est-ce que le BACS ?

BACS pour « building and control system » ou « système d'automatisation et de contrôle des bâtiments » permet de piloter les installations techniques du bâtiment et peut contribuer à un gain rapide d'énergie à un coût raisonnable.

# Décret BACS : l'efficacité énergétique du bâti (2/3)

Concerne les structures  
propriétaires de leur bâti

## Quels sont équipements concernés ?

### Les équipements concernés sont :

- les systèmes : de chauffage, de climatisation, de ventilation, de production d'eau chaude sanitaire, un éclairage intégré, la production d'électricité sur site ;
- tout système combinant plusieurs de ces systèmes.

## Quelles sont les structures de l'ESS concernées ?

- Les structures de l'ESS propriétaires d'un bâtiment neuf dont le permis de construire est déposé un an après la parution du décret du 20 juillet 2020, soit le 21 juillet 2021 (cf. les échéances de l'application du décret BACS).
- Toute structure de l'ESS propriétaire d'un bâtiment qui procède à un changement ou à l'installation d'un nouveau système technique.

## Quelles ressources mobiliser ?

- Consulter le guide du décret BACS sur le site du ministère de la Transition écologique : [Présentation et guide du décret BACS](#)



## Les exemptions au décret BACS

Sont exclus de cette obligation les bâtiments existants et les bâtiments neufs pour lesquels une étude établit un temps de retour sur investissement de l'installation d'un BACS supérieur à 10 ans (déduction faite des aides financières et des certificats d'économies d'énergie (CEE) potentiels).

# Décret BACS : l'efficacité énergétique du bâti (3/3)

Concerne les structures  
propriétaires de leur bâti

## Échéances d'application du décret

**21 juillet 2021**

Doivent être équipés d'équipements BACS **les bâtiments neufs** qui disposent d'un système dont la puissance nominale utilisée est supérieure à **290 kW**.

**9 avril 2023**

Doivent être équipés d'équipements BACS **les bâtiments existants** équipés d'un système dont la puissance nominale utilisée est supérieure à 70 kW, **lorsque ce système est renouvelé**.

**8 avril 2024**

Doivent être équipés d'équipements BACS **les bâtiments neufs** dont la puissance nominale utilisée est supérieure à **70 kW**.

**1<sup>er</sup> janvier 2025**

Doivent être équipés d'équipements BACS **les bâtiments existants** équipés d'un système dont la puissance nominale utilisée est supérieure à **290 kW**.

**1<sup>er</sup> janvier 2027**

Doivent être équipés d'équipements BACS **les bâtiments existants** équipés d'un système dont la puissance nominale utilisée est supérieure à **70 kW**.



### Qu'est-ce qu'un système au sens du décret BACS ?

Au sens du décret, les systèmes techniques considérés sont les systèmes de :

- Chauffage
- Climatisation
- Ventilation
- Production d'eau chaude
- Sanitaire
- Éclairage intégré
- Production d'électricité sur site

ou tout système combinant plusieurs de ces systèmes.

# La lutte contre les passoires thermiques

## Obligation réglementaire

Dès 2023, les propriétaires de passoires thermiques **seront obligés de réaliser des travaux de rénovation énergétique s'ils souhaitent augmenter le loyer de leur logement en location.**

A partir de 2025, des interdictions de mise en location des logements seront mis en place en fonction du diagnostic de performance énergétique (DPE) :

- En 2025 : il est interdit de mettre en location des logements de catégorie G ; Cette interdiction ne s'applique qu'aux contrats nouvellement conclus, renouvelés ou reconduits tacitement. Les baux de location en cours n'y seront soumis qu'au moment de leur reconduction ou renouvellement dans une limite de 3 ans.
- En 2028 : les logements de catégorie F ;
- En 2034 : les logements de catégorie E.

Concerne les bailleurs sociaux et les structures de l'ESS propriétaires de leur bâti exerçant une activité de logement social

## Référence réglementaire

**La loi du 22 août 2021** portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et résilience

## Les aides à solliciter pour rénover le bâti

### Aides financières

- [L'éco-prêt logement social](#) de la Banque des territoires est une aide financière permettant d'aider les bailleurs sociaux à réhabiliter les logements les moins bien isolés.
- [Le prêt PAM BEL](#) de la Banque des territoires constitue un prêt à taux fixe complémentaire à l'éco-prêt et permet de financer les opérations de réhabilitation thermique des logements sociaux les plus énergivores.

### Aides d'accompagnement

- [Bail Renov'](#) : plateforme permettant d'aider gratuitement les propriétaires bailleurs à se mettre en conformité avec la loi Climat et résilience.



## Les sanctions pour non-respect

Si le logement concerné est loué sans respecter le seuil minimal de performance énergétique devenu critère de décence, le locataire pourra disposer **d'un recours contre son bailleur.**

Il pourra demander la mise en conformité du logement par la réalisation de travaux de rénovation énergétique.

# Les aides à la rénovation énergétique sectorielles : le secteur médico-social

Aides à destination des structures médico-sociales

## Aides financières

Il existe plusieurs dispositifs d'aides financières à destination des structures du secteur du médico-social :

- **L'intracting** : un dispositif financier innovant qui consiste à financer les travaux de rénovation énergétique au moyen d'avances remboursables, pour les établissements de santé et médico-sociaux (hôpitaux, maisons de retraites, EHPAD) sur une durée de 5 à 13 ans.
- **L'éco-prêt logement social** comprenant une entrée « Habitat » spécifique : la Banque des territoires propose de financer la réhabilitation énergétique des établissements. Sont concernés, les établissements médico-sociaux pour personnes âgées et pour personnes en situation de handicap, ainsi que les établissements pour mineurs relevant de l'aide sociale à l'enfance (ASE) ou de la protection judiciaire de la jeunesse (PJJ).

## Quelles ressources mobiliser ?

- Pour en savoir plus sur **l'intracting** : [cliquez ici](#)
- Pour en savoir plus sur **l'éco-prêt logement social** : [cliquez ici](#)
- Pour en savoir plus sur les aides existantes concernant la rénovation énergétique du bâti, sollicitez **les conseillers en transition énergétique et écologique en santé de votre territoire** (CTEES), un réseau animé par l'Agence nationale d'appui à la performance des établissements de santé et médico-sociaux (ANAP) : [en savoir plus ici](#).

# Les aides à la rénovation énergétique sectorielles : le secteur du sport

Aides à destination des  
collectivités territoriales

## Aides financières

Les collectivités territoriales, leur groupements (communes, établissements publics de coopération intercommunale, départements, Régions, etc.) ou leurs mandataires peuvent bénéficier d'une subvention au titre de la rénovation thermique et de la modernisation des équipements sportifs structurants (gymnase, piscines, salles spécialisées, etc.).

Cette mesure consiste à soutenir les actions visant à limiter la consommation d'énergie de ces bâtiments et pouvant être mises en œuvre rapidement.

## En quoi cela concerne-t-il les organisations de l'ESS ?

Même si les structures sportives ne peuvent pas solliciter cette aide, il est essentiel de faire part des difficultés rencontrées et de saisir sa collectivité sur les enjeux de sobriété énergétique des équipements sportifs.

## Quelles ressources mobiliser ?

- Contacter votre collectivité gestionnaire du complexe sportif

# Les aides à la rénovation énergétique des bâtiments tertiaires : tous secteurs d'activité confondus

## Aides financières

Les Certificats d'Economies d'Énergie (CEE) constituent une aide privée encadrée par l'État, visant à encourager les **fournisseurs et distributeurs d'énergie à financer** des travaux de rénovation énergétique **dans tous les secteurs d'activité** (résidentiel, tertiaire, industriel, agricole, etc.).

**Les travaux de rénovation énergétique couverts par ces primes incluent pour les bâtiments tertiaires :** l'amélioration de l'enveloppe des bâtiments tertiaires (isolation, vitrages), la pose de nouveaux systèmes thermiques (chauffage et régulation, eau chaude sanitaire, ventilation et climatisation), tout ce qui concerne les économies d'énergie pour les équipements et services.

Il est possible de cumuler les aides CEE avec d'autres dispositifs comme **le Prêt Eco-Energie de la Bpifrance**, un prêt à taux fixe qui aide les structures de plus de 3 ans à financer des travaux d'efficacité énergétique. Ces dispositifs CEE peuvent également être cumulables avec des aides régionales.

## En quoi cela concerne-t-il les organisations de l'ESS ?

Même s'il est mentionné que ces dispositifs s'adressent au TPE/PME, les structures de l'ESS employeuses exerçant une activité économique sont aussi éligibles à ces dispositifs quels que soient leur taille ou leur secteur d'activité.

## Quelles ressources mobiliser ?

- Pour aller plus loin sur les Certificats d'Economies d'Énergie (CEE) pour les entreprises, consultez [le guide pour comprendre de Bpifrance](#)
- Pour retrouver l'ensemble des aides existantes sur les territoires, consultez [le site du gouvernement "Mission transition écologique"](#)

## Référence réglementaire

- Loi du 13 juillet 2005 de Programmation fixant les Orientations de la Politique Énergétique, dite loi POPE



## Pour en savoir plus sur les CEE

Ce dispositif repose sur le principe du « pollueur/payeur » avec pour but d'imposer aux distributeurs et fournisseurs d'énergie (appelés « les obligés ») de réaliser des économies d'énergie pour respecter les objectifs de neutralité carbone d'ici 2050.

Les CEE fonctionnent en périodes pluriannuelles et les obligés se voient assigner un objectif d'accompagnement d'économies d'énergie mesurée en CEE.

Faute d'atteindre l'objectif, ces obligés doivent payer de fortes pénalités.