

VOTRE FEUILLE DE ROUTE

2024-2030 POUR ÊTRE AU RENDEZ-VOUS DU DÉCRET TERTIAIRE



**Sobre
Energie**

LES BÂTIMENTS,
LES DATAS
ET LES HOMMES



→ **Le guide étape par étape**
des collectivités et des entreprises
qui veulent une vision claire des
grandes échéances du Décret Tertiaire

SOBRE-ENERGIE.COM

FILIALE DE



VALORISATION ET NOTATION : LES PREMIERS IMPACTS DU DÉCRET TERTIAIRE DÈS 2024

Le Décret Tertiaire affiche une ambition claire : **réduire drastiquement l'empreinte énergétique et environnementale de nos bâtiments tertiaires** d'ici 2050. Trois jalons ont été posés pour structurer cette trajectoire - **en 2030, 2040 et 2050** - mais il est impensable d'attendre que la première échéance approche pour se mettre en mouvement.

Déjà parce qu'il sera bien trop tard pour agir, ensuite parce que les premières sanctions entreront en vigueur dès 2024 : **Note Eco Énergie Tertiaire**, risques réputationnels et impacts sur la **valorisation de vos bâtiments...**

Entreprises et collectivités, cette feuille de route se présente comme le **guide incontournable pour établir votre stratégie d'ici 2030**. Le temps de l'action est venu.

LES SANCTIONS PRÉVUES PAR LE DÉCRET TERTIAIRE

→ Name and shame

- Publication des « mauvais élèves » 3 mois après mise en demeure

→ Note Eco Energie Tertiaire avec impact direct sur la valorisation du patrimoine

- Note annexée aux documents de vente et de location

→ Amendes administratives en cas de non atteinte des objectifs

- Jusqu'à 1500€ pour les personnes physiques par site
- Jusqu'à 7000€ pour les personnes morales par site

IMPACT À PRÉVOIR SUR LA VALORISATION DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE



→ La note Eco Energie Tertiaire aura un triple impact sur les valorisations :

- Prix à la vente
- Valeur du bail
- Taux de crédit bancaire

À titre de comparaison, la décote sur les logements énergivores avec une note E, F ou G varie de **9 à 20%** selon les DPE en 2021.

SOMMAIRE

P.3

LE DÉCRET TERTIAIRE, VU DE L'INTÉRIEUR, ENTRETIEN AVEC A. VERSAVEAUD

P.4

LE DÉCRET TERTIAIRE SIMPLEMENT

P.5

LA FEUILLE DE ROUTE 2024-2030 POUR ÊTRE AU RENDEZ-VOUS DU DÉCRET TERTIAIRE

P.6-12

LA FEUILLE DE ROUTE DU DÉCRET TERTIAIRE : NOS CONSEILS ÉTAPE PAR ÉTAPE

LE DÉCRET TERTIAIRE, VU DE L'INTÉRIEUR

Pour Arnaud Versaveaud, directeur Marketing de Sobre Energie, l'année 2024 marque la fin de l'apprentissage et le début de l'action. Entretien.

→ La phase opérationnelle du Décret Tertiaire est lancée depuis un an. C'est quoi la suite ?

Ce qu'il faut retenir de nos discussions avec le Ministère, c'est que 2023, c'était l'indulgence et l'apprentissage. **En 2024 les choses sérieuses commencent** : l'état réglementaire se resserre et il va falloir passer à l'action. Nous passons de l'obligation théorique à un contrôle renforcé, parce que nous ne pouvons simplement plus attendre.

C'est notre rôle de **conseil de prévenir les entreprises et les collectivités** : si elles ne sont pas équipées, elles n'auront pas les moyens de piloter leur trajectoire et la punition va tomber. Il y a **l'impact sur les factures énergétiques, sur la valorisation des bâtiments, mais aussi sur la réputation** avec le « Name & Shame ».

Est-ce qu'on aura toujours envie de mettre ses enfants dans une école qui a la réputation d'être une bouilloire thermique 3 mois par an d'ici 2030 ?

→ Par où commencer quand on a la charge d'un parc immobilier ? Quelles sont les étapes ?

La première étape, c'est de se mettre en ordre de marche. **On cartographie son patrimoine, on remonte ses consommations et on fixe sa trajectoire** en ligne avec les objectifs du Décret. Tout ça, c'est faisable avec **notre plateforme Data M.A.R.C**

directement reliée à OPERAT.

Ensuite, on peut se focaliser sur les **3 ou 4 sites prioritaires** qui ont une consommation surfacique et un poids sur le patrimoine importants. **On audite**, on va voir sur site le mode de chauffage, les réglages, l'enveloppe du bâtiment. En parallèle, on **implique les occupants**, car il y a là aussi des gains faciles.

L'étape suivante, ce sera **d'installer une GTB** (Gestion Technique du Bâtiment) ou de mettre en place des **actions sur le bâti** (panneaux solaires sur le toit, isolation externe, huisserie...). L'avantage des outils modernes comme **Data M.A.R.C**, c'est qu'il est possible de composer des **bouquets d'actions** en comparant leurs ROI respectifs. On va au plus efficace en fonction de son budget.

→ Et comment on finance ces nouvelles installations ?

Il y a une **foule de dispositifs** : le mécanisme **d'intracting** proposé par la Banque des Territoires pour les bâtiments publics, le financement via les **Certificats d'Économie d'Énergie** (CEE) pour entreprises et collectivités,



Les Prêts Verts de La Banque Postale ou encore l'offre **Subzen** réservée aux collectivités...

Tout ça est cumulable et parfois même rétroactif : on peut revenir sur des travaux vieux de 2 ans si on a raté le coche sur le CEE. L'objectif, tout à fait atteignable, c'est que **les économies d'énergie financent les travaux.**

→ Est-ce que les objectifs imposés sont réalistes ? Sera-t-on au rendez-vous en 2030 ?

Est-ce qu'on va y arriver d'ici 2030 ? En étant pragmatique, **c'est possible.** Mais certainement pas en se contentant de faire du reporting une fois par an sur la plateforme de l'ADEME. Il faut une **feuille de route claire et suivie** chaque jour.

À cette condition, on peut aller chercher **20 à 25% d'économies** sans même attaquer l'isolation thermique du bâtiment. Notre consommation était historiquement très élevée parce qu'elle n'était pas monitorée. On part de si loin qu'on a une **belle marge de progression !**

« On peut aller chercher 20 à 25% d'économies sans même attaquer l'isolation thermique du bâtiment. »

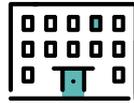
LE DÉCRET TERTIAIRE **SIMPLEMENT**

C'EST QUOI ?

Le décret tertiaire impose une réduction de la consommation énergétique du parc tertiaire français.



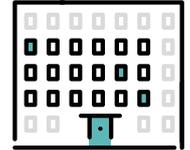
QUELS BÂTIMENTS SONT CONCERNÉS ?



Bâtiment dont la surface dépasse 1000 m²



Ensemble de bâtiments d'une même unité foncière dépassant 1000 m²



Partie de bâtiment accueillant une activité tertiaire dépassant 1000 m²



QUEL CALENDRIER ?

- 2022 : Choix de l'année référence
- 2030 : 40% d'économies d'énergies*
- 2040 : 50% d'économies d'énergies *
- 2050 : 60% d'économies d'énergies *

* ou atteinte d'un seuil en valeur absolue



COMMENT FONCTIONNE LA NOTATION DES BÂTIMENTS ?

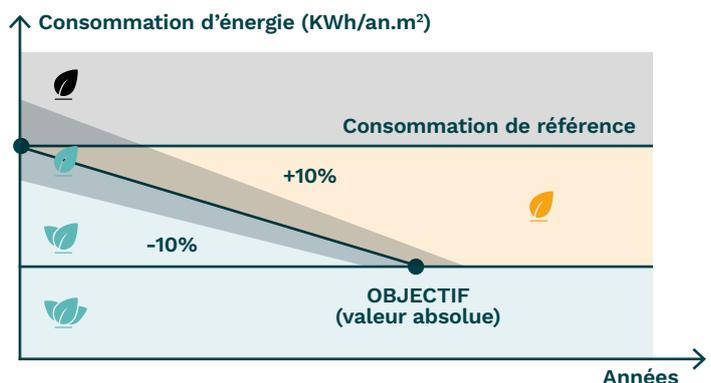
- Baromètre de la trajectoire du bâtiment
- Actualisée chaque année
- Publique et annexée lors de la vente/ location d'un bien

Les 5 notes Éco Énergie Tertiaire



QUI EST RESPONSABLE ?

Propriétaires, bailleurs ou locataires en fonction de la rédaction du bail.



LA FEUILLE DE ROUTE 2024-2030 POUR ÊTRE AU RENDEZ-VOUS DU DÉCRET TERTIAIRE

DÉPART

**LA MÉTHODE SOBRE
POUR ÊTRE AU
RENDEZ-VOUS DU
DÉCRET TERTIAIRE**

2024

Digitalisez votre déclaration OPERAT

- Paramétrage des données patrimoniales et énergétiques
- Automatisation des processus



2024/2025

Anticipez le Décret BACS

- Premiers investissements
- Installation d'une GTB



2024

Auditez votre parc et réduisez vos dépenses d'exploitation

- Audits d'exploitation
- Actions sur l'exploitation



2025

Financez vos travaux grâce aux dispositifs dédiés

- CEE
- Subventions
- Prêts



2026

Montez votre dossier technique de modulation

- Si vous avez des contraintes patrimoniales, techniques ou financières



2027/2030

Pilotez votre trajectoire

- Investissements, travaux, consommations : suivez vos progrès avec un outil adapté



ARRIVÉE

2024

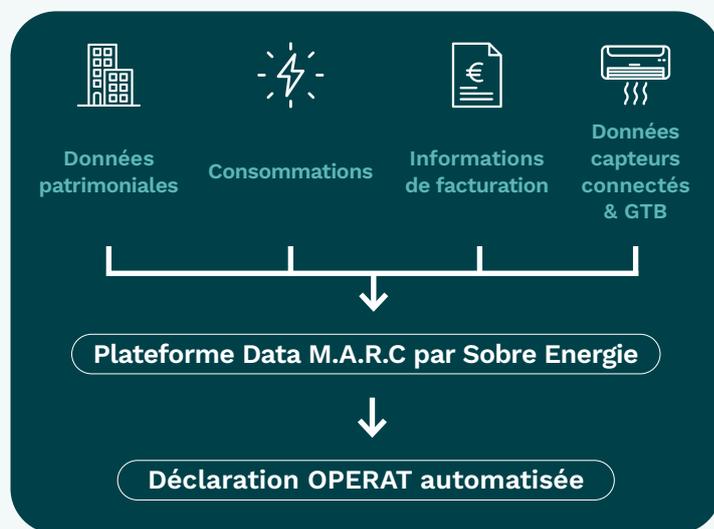
DIGITALISEZ VOTRE DÉCLARATION OPERAT...

La déclaration annuelle du Décret Tertiaire, c'est une nouvelle échéance réglementaire contraignante pour vos équipes :

- ✗ Un dispositif et des textes à assimiler,
- ✗ Une montée en compétences sur la plateforme OPERAT,
- ✗ Des risques d'erreurs en cas de reporting manuel,
- ✗ Un processus chronophage et stressant.

Adoptez une plateforme digitale de management énergétique pour automatiser la collecte des données et vos déclarations OPERAT :

- ✓ Libérez du temps pour vos collaborateurs,
- ✓ Soyez alertés en cas d'incohérences,
- ✓ Bénéficiez d'une veille réglementaire et d'une mise à jour automatique,
- ✓ Fiabilisez votre reporting et vos déclarations.



... ET L'ENSEMBLE DU MANAGEMENT ÉNERGÉTIQUE DE VOS BÂTIMENTS

En parallèle de vos déclarations OPERAT et du suivi de votre trajectoire Décret Tertiaire, la plateforme digitale vous permet de piloter l'ensemble de la vie énergétique de vos bâtiments :

- Tableaux de suivi personnalisés
- Audits digitalisés et plans d'actions associés (en option)
- Suivi des plans d'actions
- Formations, actualités, bonnes pratiques...

COMMENT PARAMÉTRER VOTRE PLATEFORME DE MANAGEMENT ÉNERGÉTIQUE ?

Pour vous guider pas à pas vers une implémentation réussie de votre plateforme de management énergétique, Sobre Energie a mis en place une application web dédiée.

1

Définition du périmètre avec les équipes Sobre

2

Collecte des informations immobilières (surface, localisation, etc)

3

Enregistrement des compteurs par fluides et fournisseurs

4

Signature des mandats autorisant l'accès aux factures et relevés

2024

AUDITEZ VOTRE PARC ET RÉDUISEZ VOS DÉPENSES D'EXPLOITATION

Dès 2024, vous pouvez mettre en place des actions de performance énergétique et de sensibilisation pour réduire vos dépenses d'exploitation. Ces actions nécessitent peu d'investissements et apportent des bénéfices rapides.

En parallèle, vous pouvez conduire des audits énergétiques sur vos bâtiments prioritaires et sur des sites représentatifs pour identifier les actions répliquables dont l'impact sera le plus significatif. Cette étape vous permettra de prioriser vos investissements par la suite.

Sobre Energie
réalise chaque
année plus
de 200 audits
énergétiques* dans
toute la France.



* Certifications AFNOR et OPQIBI 1905 (audit énergétique des bâtiments tertiaires et/ou habitations collectives, également reconnu « RGE Étude »)

+ L'EXEMPLE DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE



Le département des Bouches-du-Rhône a fait appel à Sobre Energie pour réduire rapidement la facture énergétique et assurer la conformité réglementaire de son hôtel du département situé à Marseille et assujetti au Décret tertiaire.

La visite du site a été réalisée par les équipes de Sobre Energie. Un audit d'exploitation et un plan d'actions spécifiques au site ont été livrés en moins de 2 mois.

→ Sur ces recommandations, un plan de sobriété énergétique a été mis en place au début de la saison de chauffe suivante :

- Consigne de chauffage à 19°C
- Mise en marche du chauffage décalée dans l'année
- Extinction des zones inoccupées



→ Résultats ?

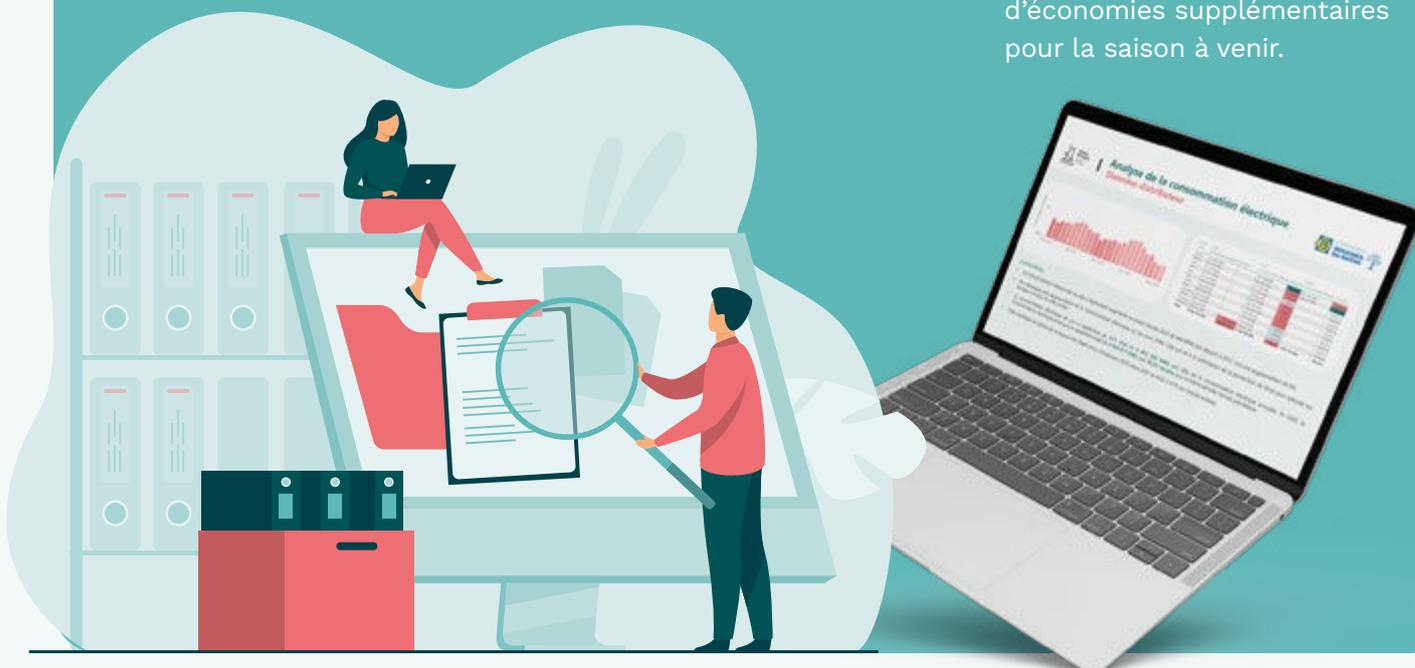


À court terme

- **44% d'économies** sur la saison de chauffe 2022/2023 par rapport à l'année précédente
- **37% d'économies** à rigueur climatique égale

À plus long terme

Le plan d'actions spécifiques est en cours de déploiement avec des gisements d'économies supplémentaires pour la saison à venir.



2024-2025

ANTICIPEZ LE DÉCRET BACS

→ Le Décret BACS, qu'est-ce que c'est ?

Le Décret BACS (Building Automation & Control Systems) oblige les acteurs du secteur tertiaire à équiper leurs bâtiments d'un système d'automatisation et de contrôle des équipements d'ici au 1^{er} janvier 2025.

Concrètement, il impose le recours à une solution de type GTB (Gestion Technique des Bâtiments) afin d'assurer le suivi et la régulation des consommations énergétiques de tous les équipements :

- Chauffage, refroidissement et ventilation,
- Eau chaude sanitaire,
- Éclairage,

- Automatisation de contrôle des bâtiments,
- Production d'électricité,
- Et tout équipement combinant ces systèmes.

→ Qui est concerné ?

- Dès 2025 : les bâtiments tertiaires dont les équipements ont une puissance nominale supérieure à 290 kW.
- À partir de 2027 : les bâtiments dont les équipements ont une puissance comprise entre 70 kW et 290 kW.
- Les bâtiments dont les équipements ont une puissance inférieure à 70 kW sont exemptés.

→ Y a-t-il des exceptions ?

Lorsqu'il est techniquement ou économiquement impossible d'avoir recours à un système de GTB, le bâtiment est exempté. Le propriétaire devra prouver que l'installation n'est pas réalisable avec un ROI inférieur à 10 ans.

→ Quel est l'intérêt réel de la GTB pour les acteurs du tertiaire ?

30% d'économies

Pour un bâtiment des années 1970, l'installation d'une GTB génère jusqu'à 30% d'économies d'énergies (normes NF) et contribue à la réussite du Décret Tertiaire.

ROI de 3 à 5 ans

Sur ces bases le ROI varie entre 3 et 5 ans.

GTB CONNECTÉE, EFFICACITÉ BOOSTÉE

Selon une étude du CEREMA, connecter la GTB à une plateforme de management énergétique (comme Data M.A.R.C) augmente le potentiel d'économies :

10 à 20% de gains sans raccordement à une plateforme digitale,

Plus de 50% de gains pour une GTB connectée.



2025

FINANCEZ VOS TRAVAUX GRÂCE AUX DISPOSITIFS DÉDIÉS

Subventions, primes, prêts à taux préférentiels... Plusieurs dispositifs ont été mis en place pour financer cette rénovation énergétique à grande échelle. **Afin d'accompagner ses clients dans cette démarche, Sobre Énergie a noué un réseau de partenaires de premier plan.**



“

LES CEE AVEC EDE, LE LEVIER LE PLUS PUISSANT

Le dispositif des Certificats d'économies d'énergie oblige les fournisseurs d'énergie (électricité, gaz, chaleur, froid, fioul, GPL et carburants) à aider ceux qui en consomment (particuliers, collectivités et professionnels) à améliorer la performance énergétique de leurs bâtiments.

« La mécanique des CEE est aujourd'hui la principale enveloppe pour financer la rénovation énergétique en France. C'est un dispositif efficace qui a fait ses preuves depuis plus de 20 ans. Rien que sur la période 2022-2025, elle aura permis de financer 3 100 TWh d'économies d'énergie.

[ENTREPRISES]
[COLLECTIVITÉS]

Chez EDE, notre rôle est de faciliter l'accès aux CEE pour nos clients. Mais nous allons aussi chercher d'autres dispositifs pour financer le reste à charge. Beaucoup d'entre eux sont récents, il s'agit de mettre en place l'ingénierie financière optimale pour chaque projet. »

Jean-Michel Nomdedeu,
Directeur Stratégie
Marketing et Offres
EDE

**ECONOMIE
D'ÉNERGIE**

2025

FINANCEZ VOS TRAVAUX GRÂCE AUX DISPOSITIFS DÉDIÉS

2/2

L'INTRACTING PAR LA BANQUE DES TERRITOIRES

[COLLECTIVITÉS]

Un dispositif de financement par avance remboursable, basé sur des actions à temps de retour rapide. L'intracting a permis à l'Université de Nanterre de réaliser depuis 2016 des travaux sur l'éclairage, le réseau de chauffage ou la ventilation de ses locaux, et de réduire sa consommation d'énergie de 20% par rapport à 2010.



SUBZEN PAR LA BANQUE POSTALE

[COLLECTIVITÉS]

Une prestation qui permet aux collectivités de se focaliser sur leur projet tout en bénéficiant du savoir-faire des spécialistes de La Banque Postale : montage du dossier, conformité, valorisation du projet devant les autorités compétentes. Une véritable plus-value et un gain de temps pour les collectivités.



→ Et aussi

- EduRenov : pour les établissements scolaires (Collectivités)
- Fonds Vert : 2 Mds€ financés par l'Etat (Collectivités & partenaires)
- Fonds Chaleur de l'ADEME : 2,6 Mds€ (Entreprises)
- Prêt Eco-Energie pour les PME et TPE (Entreprises)

- Prêt vert avec La Banque Postale (Entreprises & Collectivités)
- Crédit d'impôt pour la rénovation des locaux des TPE et PME (Entreprises)

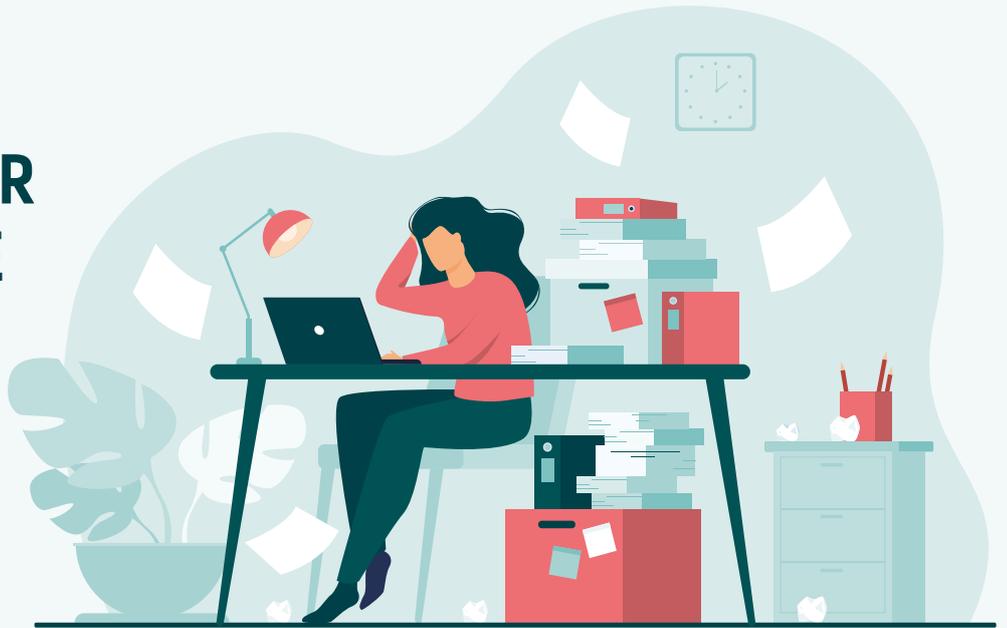
- Aides locales (Entreprises & Collectivités)



2026

MONTEZ VOTRE DOSSIER TECHNIQUE DE MODULATION

Deux cas de figures peuvent justifier de moduler les objectifs de réduction imposés par le Décret Tertiaire.



1 → Le coût des travaux est disproportionné

Lorsque la durée du retour sur investissement d'une action de performance énergétique dépasse les seuils fixés par le régulateur, une modulation des objectifs est possible.

C'est le cas si le temps de retour sur investissement brut dépasse :

- 30 ans pour une action sur l'enveloppe du bâtiment,
- 15 ans pour une action de renouvellement des équipements,
- 6 ans pour une action sur la gestion et l'optimisation des équipements.

Exemple : Une entreprise prévoit des travaux d'isolation sur l'enveloppe d'un de ses bâtiment mais les économies d'énergie générées ne permettent pas de rembourser l'investissement initial sur 30 ans (déduction faite des aides financières).

2 → Le bâtiment présente des contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales

Les contraintes techniques sont liées à l'usage ou à la spécificité des locaux.

Exemple : Les modifications nécessaires sont non-conformes au droit immobilier ou ne permettent pas de garantir la sécurité des occupants.

Les contraintes architecturales ou patrimoniales dépendent du statut des sites.

Exemple : Les sites sont inscrits ou classés au patrimoine. Les bâtiments jouxtent des monuments historiques ou des sites remarquables...

Un dossier technique doit être constitué et validé par des auditeurs certifiés. Il rassemble les études et les notes spécifiques :

- Le calcul des temps de retour brut sur investissement,
- L'avis circonstancié justifiant des contraintes architecturales ou patrimoniales,
- La modulation des objectifs en fonction de contraintes techniques.

Les dossiers techniques sont à déposer auprès de l'ADEME en amont de chaque échéance.

- Septembre 2027 pour les objectifs de 2030
- Septembre 2037 pour les objectifs de 2040
- Septembre 2047 pour les objectifs de 2050

Sobre Energie et ses auditeurs certifiés vous accompagnent dans la réalisation de ces dossiers techniques de modulation.

2027-2030

PILOTEZ VOTRE TRAJECTOIRE

→ Définissez vos plans d'actions énergétiques

À la suite des audits énergétiques, définissez des plans d'actions adaptés :

- Bâtiment par bâtiment pour les sites prioritaires,
- A l'échelle du groupe ou d'une entité en répliquant les bonnes pratiques.

LE + SOBRE ENERGIE

Data M.A.R.C intègre automatiquement les actions définies par les audits. L'information est centralisée et accessible facilement par toutes les parties prenantes. Un catalogue d'actions issues de l'expérience de nos Energy Managers est mis à disposition. Chaque action est évaluée en fonction des gains potentiels et du coût de déploiement.

→ Suivez l'impact de vos actions de performance énergétique sur votre trajectoire

Mettez en place un processus de suivi régulier pour :

- Vos actions et chantiers
- Vos investissements
- Vos consommations
- Vos objectifs de réduction

LE + SOBRE ENERGIE

Vous pouvez paramétrer vos tableaux de bord personnalisés sur la plateforme. Data M.A.R.C intègre également un module dédié « Décret Tertiaire » qui affiche chaque mois les données de consommations et les valeurs cibles site par site.

→ Affinez le pilotage de votre stratégie Décret Tertiaire

Vous avez la possibilité de mutualiser vos résultats à l'échelle du groupe pour compenser les résultats des moins bonnes entités fonctionnelles par ceux des meilleures entités.

LE + SOBRE ENERGIE

Grâce à la plateforme, vous avez une vue d'ensemble des résultats de vos entités fonctionnelles. Vous pouvez simuler le résultat global et prendre les décisions optimales.

→ Valorisez vos efforts et la valeur de votre parc immobilier

Les actifs en ligne avec leurs objectifs ou en avance sont davantage valorisés lors de la vente, de la prise de bail ou de la recherche de crédit bancaire. Le Décret pousse les acheteurs à approfondir leurs Due Diligence pour évaluer les CAPEX nécessaires à la mise en conformité. C'est un levier à intégrer à votre stratégie immobilière.



RETROUVEZ LES AUTRES LIVRES BLANCS

DE NOTRE COLLECTION AUTOUR DE LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS



→ Plateforme de management énergétique : les clés pour réussir

→ [CLIQUEZ ICI POUR LE TÉLÉCHARGER](#) ←

→ Entreprises ou Collectivités : Comment préparer le plan de sobriété pour l'hiver 2024 ?

→ [CLIQUEZ ICI POUR LE TÉLÉCHARGER](#) ←





**Sobre
Energie**

—
LES BÂTIMENTS,
LES DATAS
ET LES HOMMES

Vous accompagner durablement vers
la sobriété énergétique des bâtiments.

Soyez sereins face au rendez-vous du Décret Tertiaire.
Planifiez votre trajectoire, pilotez vos plans d'actions
et réussissez le Décret Tertiaire.

Sobre Energie, votre partenaire de confiance
du Groupe La Poste et de la Banque des Territoires
pour une sobriété énergétique positive.

→ **PRENEZ RENDEZ-VOUS AVEC** ←
L'UN DE NOS EXPERTS

[SOBRE-ENERGIE.COM](https://sobre-energie.com)
equipe@sobre-energie.com
06 58 48 70 26

