

# Mon Ogec est-il concerné par le dispositif éco-énergie tertiaire ?

## Quels sont les bâtiments visés par le dispositif ?

Tous les bâtiments à usage tertiaires privés et publics d'une surface au plancher ou cumulée supérieure ou égales à 1000 m<sup>2</sup> sont visés par le dispositif (bureau, enseignement, administration...).

### Qu'est-ce que le tertiaire ?

Le périmètre du secteur tertiaire est défini par complémentarité avec les activités du secteur primaire (exploitation des ressources naturelles) et secondaire (transformation des ressources naturelles). Le secteur tertiaire est composé de : Tertiaire principalement marchand (commerce, transports, activités financières, services rendus aux entreprises, services rendus aux particuliers, hébergement-restauration, immobilier, information-communication) ; Tertiaire principalement non-marchand (administration publique, enseignement, santé humaine, action sociale).

[Définition à l'article 2 de l'arrêté du 10 avril 2020 modifié](#)

### A quoi correspond la surface de plancher ?

C'est à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle se mesure à l'intérieur de la construction, d'un mur de façade à un autre.

Fiche pratique Isidoor – [Définition des surfaces](#)

Il peut s'agir :

- D'un bâtiment d'une surface supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>, exclusivement allouée à un usage tertiaire
- D'une partie de bâtiment d'une surface supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>, exclusivement allouée à un usage tertiaire
- D'un ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site dès lors que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires sur une surface cumulée supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>



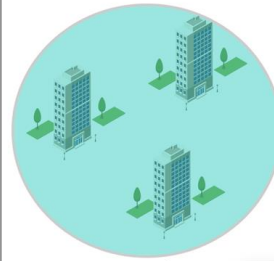
Cas n°1

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

### Qu'est-ce qu'une unité foncière ?

Une unité foncière se définit juridiquement comme « Un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, n° 264667, commune Chambéry c/ Balmat).

### Qu'est-ce qu'un site ?

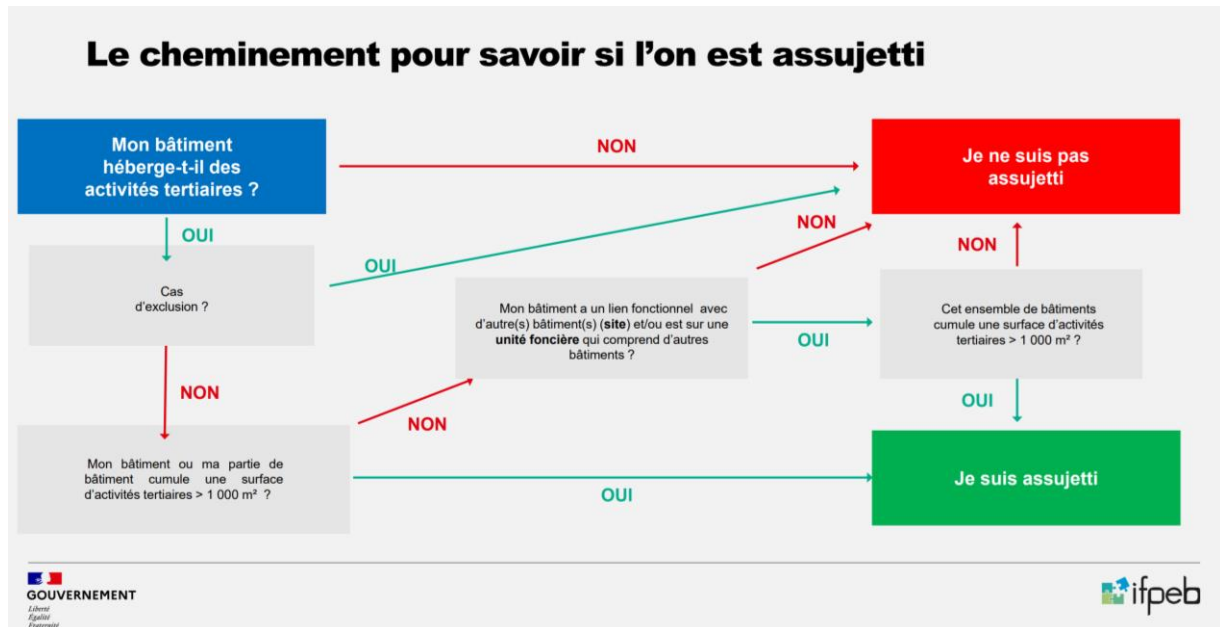
La notion de site correspond quant à elle à un établissement comportant plusieurs bâtiments. Cette notion s'apprécie par l'existence d'une ou plusieurs entités fonctionnelles dont l'exploitation est assurée par la même entité juridique. Lorsque l'établissement ne correspond pas à une unité foncière, la notion de site est alors utilisée pour vérifier l'assujettissement. Il n'y a pas de définition juridique pour la notion de site.

**Sont exclus** les logements, constructions provisoires, lieux de culte, bâtiments industriels ou agricoles et les services de sécurité intérieure.

### Point de vigilance :

Il ne faut pas associer les bâtiments modulaires à du provisoire (permis de construire à titre précaire – R.433-1 du code de l'urbanisme). Les bâtiments modulaires sont un mode constructif (des bureaux, des bâtiments d'enseignement utilisent ce mode constructif, ils sont soumis au dispositif Eco Energie Tertiaire.

[Voir FAQ OPERAT](#)



Source : Atelier n°1 : l'assujettissement (octobre 2021) - <https://operat.ademe.fr/>

## Qui est visé par le dispositif ?

Le dispositif vise aussi bien les propriétaires, les preneurs à bail que les occupants des bâtiments tertiaires susvisés. Nombre d'Ogec sont concernés.

L'approche faite par ce dispositif est celle de l'entité fonctionnelle dont la définition est apportée à [l'article 1 de l'arrêté du 13 avril 2022 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire](#) :

« une entité correspondant à un établissement au sens de la définition de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), à savoir : une unité de production ou d'activité géographiquement individualisée, exploitée par une entité juridique. La notion d' "entité 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. L'établissement produit des biens ou des services : ce peut-être un site industriel, un commerce, un hôtel, un restaurant, un établissement d'enseignement, un établissement hospitalier, un établissement culturel, un équipement sportif, etc. »

Une entité fonctionnelle regroupe habituellement les activités et le personnel ayant un rôle de support direct ou indirect à l'activité principale.

Une entité assujettie s'apprécie au niveau d'une entité fonctionnelle c'est-à-dire un lien d'exploitation entre les bâtiments.

Une même unité foncière ou un même site s'apprécie sans tenir compte de la propriété. Un établissement avec des bâtiments séparés par une rue doit déclarer les 2 côtés de la rue sous une même entité assujettie.

Cette approche vise à responsabiliser individuellement chacun des exploitants (propriétaire occupant, preneur à bail ou occupant).

Une entité fonctionnelle dispose en général d'un numéro de SIRET propre.

Ainsi, selon l'organisation et leur implantation géographique, les établissements scolaires gérés par un même Ogec pourront constituer des entités fonctionnelles distinctes.

En tout état de cause, c'est bien à l'Ogec qu'il incombera de donner les moyens au(x) chef(s) d'établissement de remplir les objectifs visés par cette réglementation dite « tertiaire » et de s'assurer de leur atteinte. Toutefois, il est co-responsable de l'atteinte des objectifs avec l'association propriétaire. Il est donc important de clarifier le rôle de chacun notamment dans le cadre d'un avenant à la convention d'occupation (bail, prêt à usage, mise à disposition gracieuse...).

C'est à l'échelle de chaque entité fonctionnelle que sont effectués :

- La déclaration de la consommation de référence,
- Le renseignement des sous-catégories concernées, l'identification des surfaces et le renseignement des indicateurs d'intensité d'usage correspondants,
- La détermination des 2 objectifs (en valeur relative et en valeur absolue) par la plateforme OPERAT sur la base des données collectées,
- L'établissement de l'attestation annuelle,
- La notation Eco Energie Tertiaire.

### **Point de vigilance : occupation de locaux inférieurs à 1000 m<sup>2</sup> par les Udogec**

Prenons l'exemple d'une Udogec occupant 200 m<sup>2</sup> de bureaux sur le site de la maison diocésaine de l'enseignement catholique composé de deux bâtiments de 600 m<sup>2</sup> chacun. Bien que la surface de plancher de l'immeuble et la surface des bureaux de l'Udogec soit tous deux inférieurs à 1000 m<sup>2</sup>, l'Udogec est soumis au dispositif Eco énergie tertiaire et devra donc concerter son propriétaire et réaliser des économies d'énergie. Le propriétaire de la maison diocésaine ainsi que les autres organismes occupant ces locaux constitueront tous des entités fonctionnelles assujetties. Il est donc primordial de répartir le rôle et les objectifs de chacune des entités.

## Comment commencer à s'engager dans la démarche ?

Il est important d'entrer dans cette démarche qui engage l'ensemble des acteurs de l'Enseignement Catholique : Ogec, établissement et propriétaire.

### **Point de vigilance:**

Il est important que les chefs d'établissements participent activement à cette étape de collecte de données et ce avant l'été afin d'être prêt pour l'échéance du 30 septembre 2022.

En vue des obligations déclaratives sur la plateforme OPERAT, il convient sans plus tarder de mener les actions suivantes :

- Identifier les propriétaires des locaux scolaires et chacune des parcelles cadastrales.
- Identifier les bâtiments et leur surface en m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Identifier les points de livraison (numéros de compteurs)
- Récupérer et conserver les factures de consommation énergétique, toutes énergies confondues, depuis 2010.
- Prendre contact avec le(s) propriétaire(s) et valider avec lui les surfaces des bâtiments.



## Isidoor vous accompagne

Afin de faciliter les obligations déclaratives des Ogec, des améliorations ont été apportées à l'application IsiBâti – module « Etat des lieux ».

Ce module vous permet de recenser les locaux, leurs propriétaires, leurs surfaces, leurs parcelles cadastrales, les activités qui y sont réalisées...

De nouvelles améliorations sont prévues d'ici l'été notamment pour permettre le transfert de données d'IsiBâti sur OPERAT. Un nouveau module « énergie » lié au dispositif éco-énergie-tertiaire est en cours d'élaboration.

[Découvrez IsiBâti](#)

## Aller plus loin : consulter les outils d'animation de de décryptage « OPERAT »

- Atelier OPERAT n°1 : l'assujettissement (octobre 2021)
- Atelier OPERAT n°2 : les entités fonctionnelles (octobre 2021)
- [Foire aux questions OPERAT](#)