

BATIMENTS TERTIAIRES

OBLIGATION D'ECONOMIES D'ENERGIE

Août 2021

CONTEXTE

En 2019, la consommation énergétique du secteur tertiaire, corrigée des variations climatiques, diminue de 4,3 % par rapport à 2013.

Toutefois, cette baisse n'est pas suffisante pour tenir les objectifs nationaux, communautaires et internationaux de réductions des consommations.

En outre, les consommations d'électricité spécifique ne cessent de croître en raison des nouveaux usages numériques.

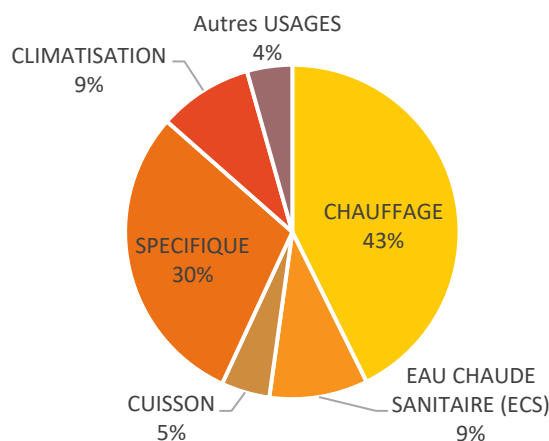
Pour accélérer la baisse des consommations, la France s'est doté d'outils législatif contraignants.

L'ENERGIE DANS LES BATIMENTS TERTIAIRES

Les consommations d'énergie dans les bâtiments tertiaires sont à **61% dues aux usages climatiques** (Chauffage, rafraîchissement et eaux chaude sanitaire).

La consommation d'**électricité spécifique** (éclairage, informatique, numérique...) représente plus d'un quart des consommations.

Usages de l'énergie dans le tertiaire en 2019



CONTEXTE LEGISLATIF

En 2015, la Loi de Transition Ecologique pour la Croissance Verte (LTCEV) fixe un objectif de réduction des consommations énergétiques du parc tertiaire de 60% à horizon 2050. Des objectifs intermédiaires doivent être fixés par décennie et publiés au moins 5 ans avant leur mise en application via décret.

Le premier décret dit « décret tertiaire » ou « décret rénovation tertiaire » précisait les obligations de rénovation des bâtiments tertiaires. Paru au Journal officiel le 9 mai 2017, il a été suspendu deux mois plus tard par le Conseil d'Etat, le délai ayant été jugé trop court.

La loi portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) fixe des objectifs de réduction de consommation **d'énergie finale** dans le secteur tertiaire. Suite à sa publication au Journal Officiel le 23 Juillet 2019, le décret Eco Energie Tertiaire, applicable à partir du 1^{er} Octobre 2019 vient préciser les modalités d'applications.

Ces objectifs d'économies, par rapport à une année de référence postérieure à 2010, s'élèvent à :

-40% en 2030 ; **-50%** en 2040 ; **-60%** en 2050 ;

OU une valeur absolue définie par typologie de bâtiment).



Les valeurs absolues sont régies actuellement par l'arrêté du 24 novembre 2020 (publié le 17 janvier 2021) modifiant l'arrêté du 10 avril 2020, dit « Arrêté valeurs absolues I » qui a fixé des valeurs absolues pour les principales catégories d'activité concernées par Éco Énergie Tertiaire.

Les prochaines évolutions à venir sont :

- Un projet d'arrêté modificatif dit « Arrêté valeur absolue II », dont la mise en consultation publique est prévue en octobre 2021, présentera la totalité de la segmentation des activités tertiaires et précisera les objectifs exprimés en valeur absolue pour un grand nombre d'activités en métropole.
- Un dernier arrêté dit « Arrêté valeur absolue III », dont la publication est prévue en mai 2022, qui viendra préciser les derniers objectifs exprimés en valeur absolue pour les dernières activités pour lesquels les travaux sont en cours et intégrera les valeurs spécifiques pour les départements d'outre-mer.

LE DECRET TERTIAIRE

LES ASSUJETTIES A L'OBLIGATION D'ECONOMIES D'ENERGIE

Les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments concernés par les obligations d'efficacité énergétique sont ceux :

- dans lesquels sont exercées des activités tertiaires du secteur public et du secteur privé,
- dont la surface de plancher de cette activité est supérieure à 1 000 m² ou situé dans un ensemble de + 1 000m²),
- qui respectent les conditions ci-dessus quel que soit leur date de mise en service



Bâtiment
d'une surface
égale ou
supérieure à
1 000 m²
exclusivement
alloué à un
usage tertiaire.



Toutes parties
d'un bâtiment
à usage mixte
hébergeant des
activités tertiaires et
dont le cumul des
surfaces est égal ou
supérieur à 1 000 m².



Tout 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 égale ou supérieure
à 1 000 m².

Ne sont pas concernés par le décret Éco Énergie Tertiaire, uniquement (Cf. III de l'article R. 174-22 du code de la construction et de l'habitation) :

- Les constructions ayant donné lieu à un permis de construire à titre précaire mentionné à l'article R.*433-1 du code de l'urbanisme ;
- Les bâtiments servant de lieux de culte et utilisés pour des activités religieuses ;
- Les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments dans lesquels est exercée une activité opérationnelle à des fins de défense, de sécurité civile (casernes de pompiers) ou de sûreté intérieure du territoire

Les assujettis sont les propriétaires et les preneurs à bail ou les occupants, dans le respect de leurs responsabilités respectives.

Fin
2024
analyse détaillée des
données 2020-2023

30 septembre
2026
échéance de déclaration
de modulation des
objectifs pour disprop-
ortion économique
pour la 1^{re} décennie

Fin
2031
vérification de l'atteinte
des objectifs
à la fin de la 1^{re} décennie

Usage
Tertiaire
+ 1 000 m²

DETERMINATION DES OBJECTIFS

Deux choix s'offrent aux assujetties pour respecter leurs obligations :

soit une **baisse des consommations énergétiques finales**, de 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050 par rapport à une consommation de référence qui ne peut être antérieure à 2010,

soit un niveau de consommation en énergie finale, fixé en **valeur absolue** sur la base d'indicateurs d'intensité, défini pour chaque catégorie d'activité dans un arrêté pris par les ministres chargés de la construction, de l'énergie et des outre-mer, pour chaque décennie entre 2020 et 2050.

Baisse de la
consommation
-40%
ou
Consommation
maximum
kWh/m²/an

Ce niveau de consommation en énergie finale est déterminé, pour chaque catégorie d'activité, en tenant compte des variations climatiques.

OBLIGATION DE DECLARATION ANNUELLE

Les propriétaires de bâtiments, parties de bâtiments, ou ensembles de bâtiments et, les preneurs à bail ou les occupants déclarent sur une plateforme numérique baptisée OPERAT. La plateforme OPERAT sera gérée par l'ADEME qui vérifiera tous les éléments, les dossiers de modulation et l'atteinte des objectifs de réduction des consommations des bâtiments tertiaires.

**L'exploitant
pourra assurer
la mission de
déclaration des
consommations**

Il est important de noter que les assujettis pourront déléguer leur remontée de consommation d'énergie à un prestataire privé, notamment à **l'exploitant qui assure la gestion de l'énergie du ou des sites**.

L'échéance a été reportée au 30 septembre 2022, date avant laquelle il faudra que tous les assujettis aient transmis leurs premières données (année de référence, consommations, justificatifs...).

En cas de non-transmission des informations sur OPERAT ou de non-remise d'un programme d'actions en cas de non-atteinte des objectifs, un dispositif de sanction reposant sur le principe du *Name & Shame* s'applique à l'assujetti, après mise en demeure. Il peut être complété, pour non-respect du programme d'actions, par une amende administrative (jusqu'à 1 500 euros pour les personnes physiques et 7 500 euros pour les personnes morales).

ARRETE METHODE 2020

Publié au Journal Officiel du 3 Mai 2020, l'arrêté dit « Méthode » vient préciser les modalités d'applications de l'obligation d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans le parc tertiaire.

- Consommation énergétique de référence : **consommation facturée** (12 mois consécutifs)
- Définition de la consommation cible en valeur absolue : Cabs
- Modalités d'ajustement des données de consommation en fonction des variations climatiques

CONDITION DE MODULATION DES OBJECTIFS

Les modalités prévues doivent être déclarées au maximum 5ans après la première remontée de consommations de chaque décennie et pourront ensuite être mises à jour à tout moment.

L'arrêté détaille également la composition du **dossier technique** à réaliser pour justifier d'une modulation des objectifs qui couvrent tous les usages énergétiques des bâtiments : chauffage, refroidissement, ventilation, éclairage, ECS et les autres usages spécifiques.

Plusieurs cas d'application de la modulation sont détaillés dans l'arrêté :

- Modulation pour des raisons techniques, architecturales ou patrimoniales
- Modulation automatique par la plateforme informatique en fonction du volume d'activité

- Modulation en cas de disproportion manifeste du coût des actions, avec un TRI supérieur à :
 - o **30 ans** pour les actions sur l'enveloppe des bâtiments
 - o **15 ans** sur les équipements énergétiques
 - o **6 ans** sur les systèmes d'optimisation, gestion, régulation et exploitation

ATTEINTE DES OBJECTIFS

Les assujettis peuvent mutualiser via la plateforme OPERAT les résultats de consommation à l'échelle de tout ou partie de leur patrimoine soumis à l'obligation pour la vérification du respect des objectifs de réductions de consommation d'énergie finale.

<div style="background-color: #f4a460; color: white; padding: 5px; font-weight: bold; font-size: 24px;">1</div>	<p style="text-align: center;">L'ATTEINTE DE L'OBJECTIF EN VALEUR RELATIVE (%)</p> <p>L'objectif correspond à une réduction de la consommation d'énergie finale :</p> <ul style="list-style-type: none"> → par rapport à une année de référence (au choix de l'assujetti) qui ne peut pas être antérieure à 2010 ; → incluant tous les usages énergétiques sur une année ; → ajustée des variations climatiques (modalités de correction définies par arrêté) ; → qualifié par les données d'occupation et d'intensité d'usage correspondantes renseignées par vos soins. <p>Les valeurs à respecter s'établissent respectivement à partir de la consommation énergétique de référence avec une réduction de -40 % (2030), -50 % (2040) et -60 % (2050).</p>	<div style="background-color: #f4a460; color: white; padding: 5px; font-weight: bold; font-size: 24px;">2</div>	<p style="text-align: center;">L'ATTEINTE DE L'OBJECTIF EN VALEUR ABSOLUE</p> <p>L'objectif est déterminé :</p> <ul style="list-style-type: none"> → pour chaque catégorie d'activité ; → incluant tous les usages énergétiques sur une année ; → par un seuil exprimé en kWh/m²/an en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de la même catégorie d'activité et des meilleures techniques disponibles ; → en tenant compte d'indicateurs d'intensité d'usage propres à chaque typologie d'activité. <p>Les valeurs à respecter sont fixées par arrêté avant le début de chaque décennie et les objectifs doivent être atteints à chaque échéance (2030, 2040, 2050).</p>
---	---	---	---

Les assujettis qui présentent un niveau de consommation d'énergie important et qui n'ont pas encore entrepris d'actions de réduction de celle-ci s'orienteront plutôt vers l'objectif exprimé en valeur relative. Ceux qui ont déjà engagé des actions de réduction de leur consommation d'énergie s'orienteront vers l'objectif exprimé en valeur absolue.

L'arrêté « méthode » précise ainsi les deux éléments suivants :

- Objectifs de réduction des consommations à atteindre à **l'échelle du patrimoine**
- Mise en place d'une **notation annuelle « Eco Energie tertiaire »** attribué à l'échelle du bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments visés pour qualifier l'avancement dans la démarche 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).



LES RECOMMANDATIONS DE LA FEDENE

- Engager une action de masse sur 75 % des bâtiments qui ne feront pas l'objet d'une rénovation lourde sur 2018-2030 ;
- Cibler et moderniser les systèmes énergétiques de ce parc, via des CPE Rénovation Technique, qui englobent des actions avec un temps de retour de 10 à 15 ans ;
- Investir 1 Md€ par an, complété par des aides, telles que les CEE, ainsi que les économies d'énergies réalisées
- Mentionner les CPE comme un outil pertinent dans le « décret tertiaire ». Ce décret, dans sa version du 9 mai 2017, rendait obligatoire des travaux d'efficacité énergétique qui avaient des temps de retour sur investissement (TRI) de 5-10 ans, soit la cible des CPE mêlant interventions sur les équipements et travaux sur le bâti le plus énergivores.
- Promouvoir les filières de formation techniques préparant aux métiers des études, travaux, exploitation...
 - Le soutien des filières de formation serait un apport déterminant pour créer une filière française d'excellence dans l'efficacité énergétique
- Développer les compétences d'Energy Manager au sein des services de gestion du patrimoine public, afin que les enjeux d'efficacité énergétique soient au cœur des programmes de rénovation ».
- Du fait de sa définition, la comptabilisation en énergie finale, est une représentation incomplète et donc faussée de la dépense énergétique, qui ne se limite pas au seul montant facturé au consommateur final :
 - Nous proposons d'intégrer au décret deux garde-fous, les actions de performance énergétique devront satisfaire les objectifs de baisse de consommations en énergie finale sans pour autant entraîner une hausse des consommations en énergie primaire, ou une hausse des émissions de CO2.

POUR EN SAVOIR PLUS



Site internet du SNEC

sneec-energie.fr[Proposition pour la rénovation du parc tertiaire public](#)