

Les obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire



François MARCONOT / Cerema IDF / francois.marconot@cerema.fr
Présentation réalisée par Jean-Alain BOUCHET / Cerema DTerMed / Aix-en-Provence



Les règles « Eco Energie Tertiaire »

- **Partie 1**



- le cadre législatif
- le champ d'application
- une démarche d'éco-responsabilité fondée sur trois piliers (les « 3 A »)
- les deux catégories d'objectifs
- la modulation des objectifs

- **Partie 2**



- la plateforme Operat
- l'attestation et la publication des résultats
- les sanctions
- la démarche à mettre en œuvre
- les impacts sur les pratiques professionnelles



Les textes

L

LOI ELAN du 23 novembre 2018



D

Décret du 23 juillet 2019



A

Arrêté du 10 avril 2020 (*JO du 3 mai 2020*):

- méthodes
- plateforme de recueil, analyse et communication consommations

Arrêt modificatif 1 (publication envisagée sept – oct 2020) :

- premières valeurs cibles pour l'approche absolue

Arrêt modificatif 2 (publication envisagée fin 2020):

- autres valeurs cibles pour l'approche absolue

Notation
utilisée dans
ce support





loi ELAN – art 175

- LOI ELAN du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

L

- Bâtiments à usage tertiaire
- Bâtiments existants à la date de publication de la loi ELAN = 24/11/2018
- Obligation d'actions de réduction de la consommation
- Tous les usages de l'énergie (*usages RT et non RT*)
- Energie finale consommée



loi ELAN – art 175

Les objectifs visés par les actions :

- « Tout bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments soumis à l'obligation doit atteindre, **pour chacune des années 2030, 2040 et 2050**, les objectifs suivants :

Option 1 : Soit un niveau de consommation d'énergie finale réduit, respectivement, de **40 %, 50 % et 60 %** par rapport à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010

Option 2 : Soit un niveau de consommation d'énergie finale fixé en **valeur absolue**, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie ».



loi ELAN – art 175

• Responsabilité propriétaire et preneurs à bail

- L**
- « Les propriétaires des bâtiments ou des parties de bâtiments et, le cas échéant, les preneurs à bail sont soumis à l'obligation de réduction des consommations pour les actions qui relèvent de leurs **responsabilités respectives en raison des dispositions contractuelles régissant leurs relations** ».
 - « Ils **définissent ensemble les actions** destinées à respecter cette obligation et mettent en œuvre les moyens correspondants chacun en ce qui les concerne, en fonction des mêmes dispositions contractuelles ».
 - **Chaque partie assure la transmission des consommations d'énergie** des bâtiments ou parties de bâtiments la concernant pour assurer le suivi du respect de son obligation.



loi ELAN – art 175

• Information des acquéreurs et locataires

« L'évaluation du respect de l'obligation est annexée, à titre d'information :

- ☐ En cas de vente, à la promesse ou au compromis de vente et, à défaut, à l'acte authentique de vente
- ☐ En cas de location, au contrat de bail »

• Affichage

Un décret fixe les « modalités selon lesquelles sont publiés dans **chaque bâtiment**, partie de bâtiment ou **ensemble de bâtiments** soumis à l'obligation, par voie d'affichage ou tout autre moyen pertinent,

- ✓ sa consommation d'énergie finale au cours des trois années écoulées,
- ✓ les objectifs passés et le prochain objectif à atteindre »



Champ d'application

Art. R. 131-38

D

- Surface hébergeant des **activités tertiaires** = activités marchandes ou non marchandes.
- **Surface cumulée de plancher supérieure ou égale à 1 000 m² par bâtiment ou partie de bâtiment à usage mixte ou ensemble de bâtiments** situés sur une même unité foncière ou sur un même site
- Maintien dans le champ d'application si la surface cumulée devient inférieure à 1000 m² (démolition, activité non tertiaire)



A

- **S'applique aussi aux DOM**



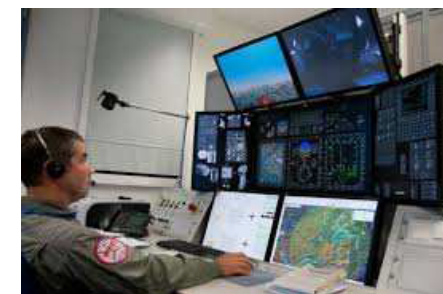
Champ d'application

Art. R. 131-38

NE SONT PAS ASSUJETTIS

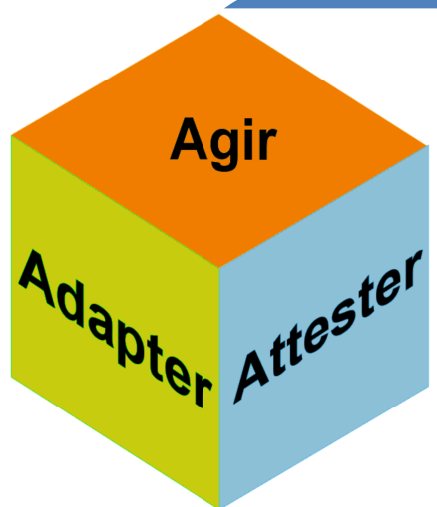
- Les constructions provisoires
- Les lieux de culte (*)
- les activités opérationnelle à des fins de défense, de sécurité civile ou de sûreté intérieure du territoire (*)

() qu'il s'agisse de bâtiments, de parties de bâtiments ou d'ensemble de bâtiments*





Objectifs recherchés par le dispositif réglementaire

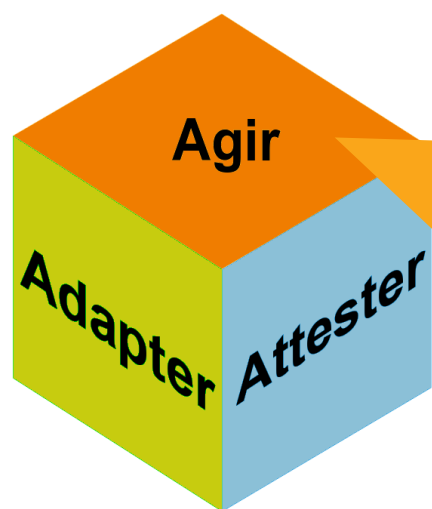


→ Accompagner les acteurs dans la transition énergétique

1. **AGIR** pour réduire toutes les consommations : plan d'actions identifiant les responsabilités et les échéances
2. (*Possibilité*) **ADAPTER** les objectifs de consommation : modulation selon le contexte
3. **Déclarer les consommations annuelles et ATTESTER des résultats réels obtenus** : *consommations mesurées, attestation annuelle, affichage valeur verte*)



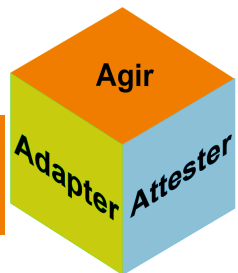
Points clés : les « 3A »



- **AGIR pour réduire les consommations d'énergie**

But : atteindre les objectifs de consommation

- Mettre en place un plan d'actions avec échéancier et responsabilités par action
- Utiliser les 4 leviers d'actions
- Quantifier les gains obtenus et évaluer les gains attendus
- Échéances par décennies 2030, 2040 et 2050



4 Types d'actions :

D

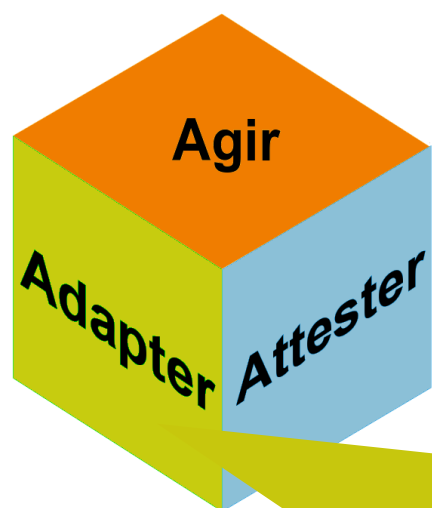
1. La performance énergétique des **bâtiments**
2. L'installation d'**équipements** performants (*) et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements
3. Les modalités d'**exploitation** des équipements
4. L'adaptation des locaux à un **usage économe** en énergie et le **comportement** des occupants

() le changement de type d'énergie utilisée ne doit entraîner aucune dégradation du niveau des émissions de gaz à effet de serre.*

Art. R. 131-39-2



Points clés : les « 3A »

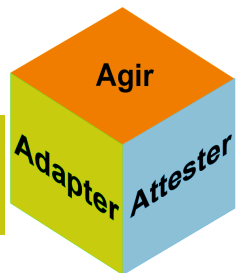


- **ADAPTER les objectifs**

But : prendre en compte finement le contexte

- respect réduction % OU respect valeur absolue
- possibilité de moduler les objectifs selon le contexte
 - Intensité de l'activité
 - Contrainte technique ou patrimoniale
 - Contrainte technico-économique
- **possibilité de mutualiser sur un patrimoine**





Les objectifs : option « relatif »

Art. R. 131-39

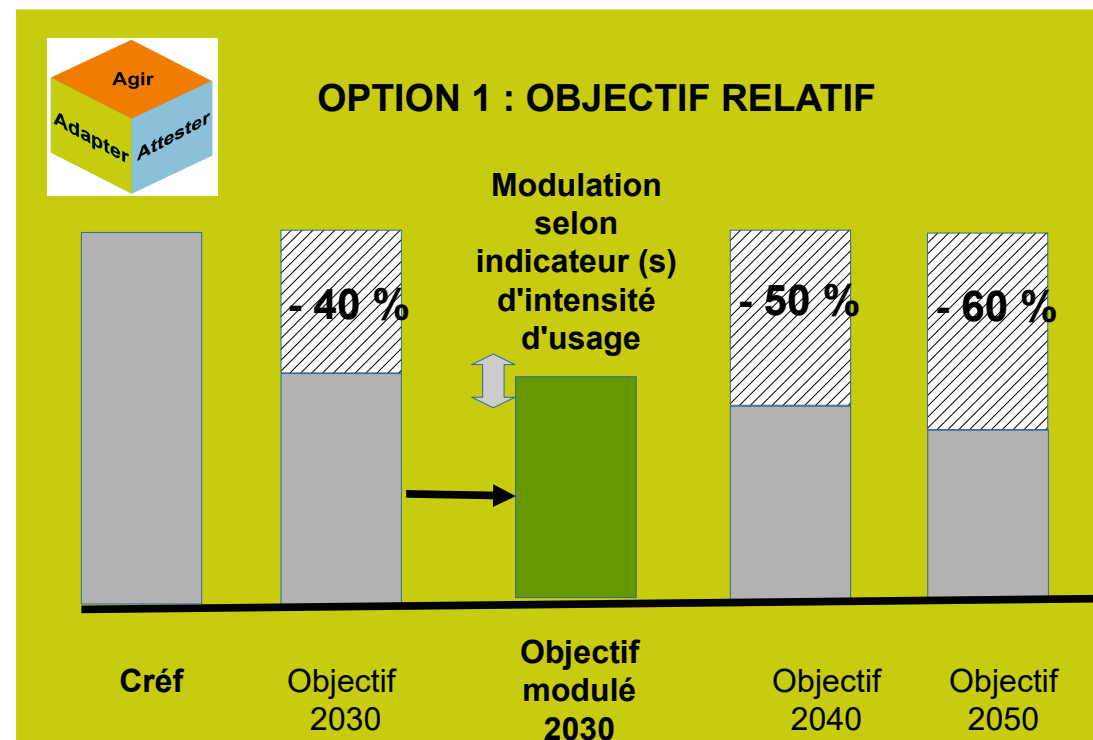
Option 1 : objectifs relatifs

D

- consommation **de référence** constatée pour une année pleine d'exploitation

A

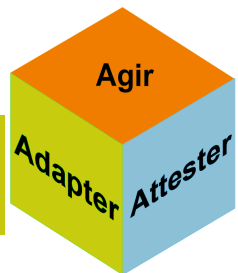
- nom de la consommation de référence = Créf
- année de référence = 2010 ou suivantes
- comporte 12 mois consécutifs
- référence par défaut = 1ère année saisie
- possibilité d'ajustement si évolution de l'occupation ou d'intensité d'usage *(si données années de l'année référence sont renseignées)*



$$Crelat\ 2030 = (1 - 0,4) \times Créf$$

$$Crelat\ 2040 = (1 - 0,5) \times Créf$$

$$Crelat\ 2050 = (1 - 0,6) \times Créf$$



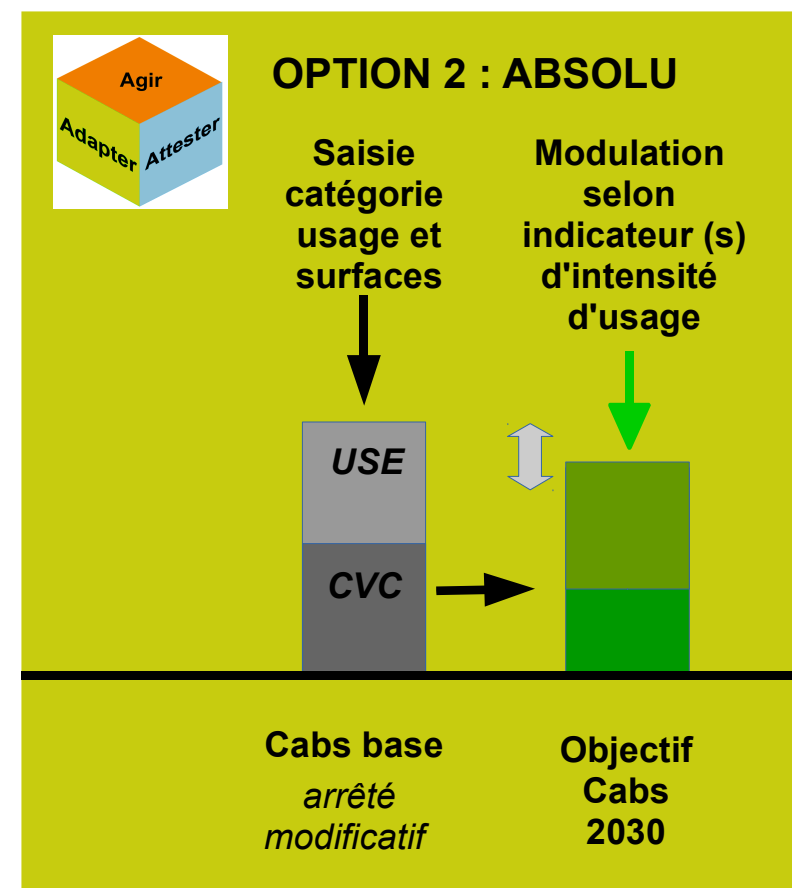
Les objectifs : option « absolu »

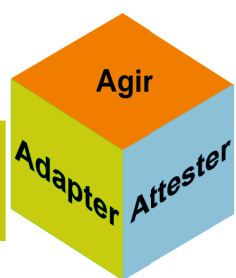
Art. R. 131-39

Option2 : objectifs absolus

- niveau de consommation fixé en fonction de la consommation des **bâtiments nouveaux** de la même catégorie
- basé sur des indicateurs d'intensité d'usage de référence spécifiques pour chaque catégorie d'activité
- arrêté pour chaque échéance de 2030, 2040 et 2050

- Cabs = CVC + USE
- CVC = f(catégorie activité, climat) composante pour l'ambiance thermique et la ventilation **modulable selon rythme d'occupation**
- USE = f(catégorie activité) composante pour les usages spécifiques propres à l'activité **modulable selon intensité d'usage**





Objectifs absolus par catégories (*en cours*)

A'



- Bureaux et services administratifs
- Tribunaux et palais de justice
- Établissements pénitentiaires
- Enseignement et recherche
- Établissement de santé
- Équipements sportifs
- Équipements multi usages
- Équipements culturels / musées
- Salles de spectacles
- Hôtellerie
- Résidence de tourisme et de loisirs
- Restaurants et débits de boissons
- Gares et aéroports
- Logistique-entrepôts
- Commerce

SOUS CATEGORIES

Exemples :

Maison d'arrêt – Centre de détention

Lycée général

Hôpital

Musée ou galerie d'art

Hôtel 2 étoiles

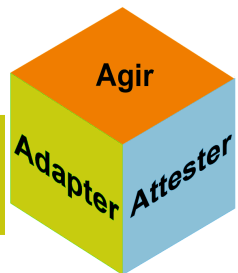
Gare routière, ...

Activités associées

Stationnement, halte
garderie, restauration

Possibilité de zonage détaillé

Aire de vente
Zone de bureau
Zone ERP
Zone d'enseignement
Zone d'exposition
Zone d'hébergement



Modulation des objectifs

Art. R. 131-40

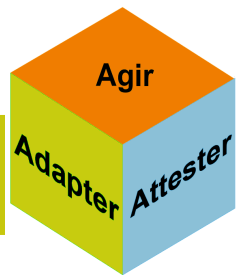
On distingue 3 types de modulation :

- La modulation selon le **volume d'activité**
- La modulation due aux **contraintes sur le bâti**
- La modulation due aux **coûts des actions**
« manifestement disproportionnées »

Soumis à la remise d'un dossier technique de justification sur la plateforme OPERAT qui le tient à la disposition des agents chargés des contrôles.



Dossier pris en compte si « *le programme d'actions démontre que l'ensemble des leviers d'action a été ou sera mobilisé* ».



Modulation des objectifs : dossier

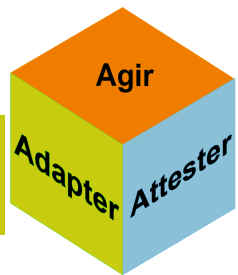
Art. R. 131-39



Dossier technique

- établi sous la responsabilité du propriétaire et, le cas échéant, du preneur à bail
- Il comprend **dans tous les cas** :
 - 1) une étude énergétique et environnementale sur les actions d'amélioration de la performance énergétique du **bâtiment** et de réduction de ses consommations énergétiques des émissions de GES correspondantes
 - 2) une étude énergétique sur les actions visant à réduire les consommations des équipements liés aux **usages spécifiques**,
 - 3) identification des actions portant sur **l'adaptation des locaux** à un usage économe en énergie et le **comportement** des occupants.
 - 4) **un programme d'actions** sur l'ensemble des leviers d'action permettant d'atteindre l'objectif avec identification des responsabilités (propriétaire/preneur à bail)

...



Modulation des objectifs

Art. R. 131-40 /

Modulations dues aux contraintes techniques sur le bâti

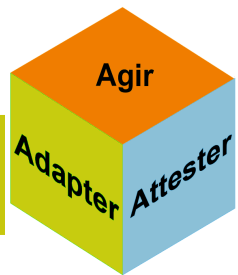
D

- risque de pathologie du bâti
- modifications non conformes aux servitudes relatives au droit des sols, au droit de propriété, à la sécurité des biens et des personnes ou à l'aspect des façades et à leur implantation.

A

- Fournir une note technique spécifique justifiant la modulation des objectifs en fonction de contraintes techniques





Modulation des objectifs : dossier

Art. R. 131-40 /

Modulations dues aux contraintes architecturales ou patrimoniales

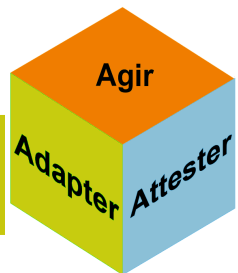
D

- modifications en contradiction avec la protection du patrimoine :
 - *les monuments historiques et leurs abords, les sites patrimoniaux remarquables*
 - *les sites inscrits ou classés, bâtiment ayant reçu un label patrimoine*
 - *l'aspect extérieur des constructions, l'alignement sur la voirie, la distance minimale par rapport à la limite séparative*

A

- Fournir l'avis circonstancié relatif aux contraintes architecturales ou patrimoniales
 - *si monuments historiques classés :*
 - *architecte en chef des monuments historiques*
 - *architecte spécialisé « architecture et patrimoine »*
 - *si monuments historiques inscrits, sites patrimoniaux remarquables, abords sites inscrits ou classés, bâtiment ayant reçu un label patrimoine*
 - *architecte*





Modulation des objectifs : dossier

Art. R. 131-40-I

D

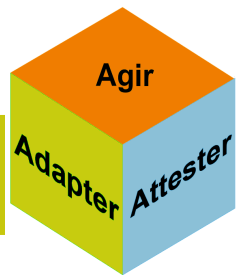
La modulation en raison des coûts « manifestement disproportionnés par rapport aux avantages attendus »

- mise en œuvre sur la base d'une argumentation technique et financière.

A

- Fournir une note de **calcul des temps de retour (*)** sur investissement du programme d'actions d'amélioration de la performance énergétique et environnementale des **bâtiments**
 - **30** ans ou plus pour les actions portant sur leur **enveloppe** ;
 - **15** ans ou plus pour les travaux de renouvellement des **équipements**;
 - **6** ans ou plus pour les actions d'optimisation et d'**exploitation** des systèmes
- (*) coût global des actions, déduction faite des aides financières perceptibles*





Modulation des objectifs

Art. R. 131-40

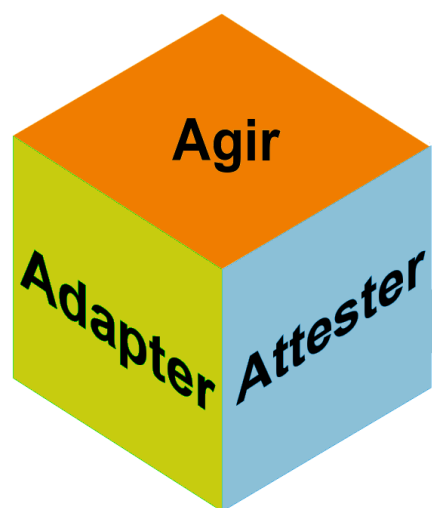
Compétences requises pour les études énergétiques :

A

- **Prestataire externe ou interne reconnu compétent** pour réaliser une étude énergétique = titulaire du signe de qualité dans le domaine du bâtiment prévu par l'arrêté du 24 novembre 2014 relatif à l'audit énergétique (code de l'énergie).
- **Bureau d'étude** ou ingénieur conseil
- **Architecte**, cabinet d'architecture ou agréé en architecture



Points clés : les « 3A »



Déclarer et ATTESTER :

But : Informer les usagers, acquéreurs, locataires et grand public

- déclarer le patrimoine assujetti : surfaces par bâtiment et type d'activité
- déclarer les consommations annuelles
- attestations annuelles
- affichage avec notation « éco-énergie Tertiaire »



Les règles « Eco Energie Tertiaire »

- **Partie 1**

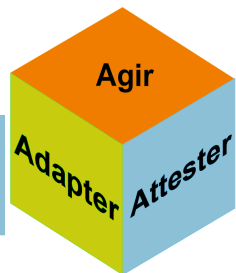


- le cadre législatif
- le champ d'application
- une démarche d'éco-responsabilité fondée sur trois piliers (les « 3 A »)
- les deux catégories d'objectifs
- la modulation des objectifs

- **Partie 2**



- la plateforme Operat
- l'attestation et la publication des résultats
- les sanctions
- la démarche à mettre en œuvre
- les impacts sur les pratiques professionnelles



La plateforme numérique



OPERAT
Observatoire de la Performance Énergétique
de la Rénovation et des Actions du Tertiaire

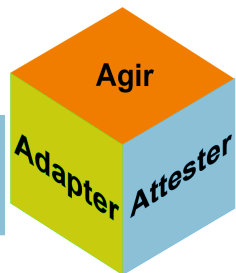
Art. R. 131-41-2

D

- **La plateforme** permet le recueil et de suivi des consommations
- **La plateforme génère automatiquement**
 - La modulation sur le volume de l'activité
 - Les consommations annuelles ajustées en fonction des variations climatiques
 - Une information sur les émissions de gaz à effet de serre
 - L'attestation numérique annuelle mentionnée à l'article R. 131-43.

A

- ADEME opérateur de la plateforme OPERAT
- droits d'accès et de transmission des données
- modalité d'exploitation, de capitalisation et de restitution



La plateforme numérique



OPERAT
Observatoire de la Performance Énergétique
de la Rénovation et des Actions du Tertiaire

Art. R. 131-41-2

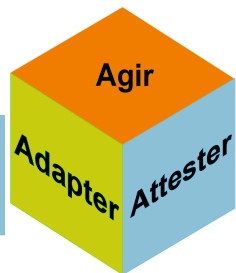
Exploitation des données collectées

D

- Chaque année, le gestionnaire de la plateforme numérique procède à l'exploitation et à la consolidation des données recueillies.
- Les **données sont rendues anonymes** et leur exploitation ainsi que leur publication respectent le secret des affaires (Art. R. 131-41-3)

A

- mise en ligne d'une analyse détaillée par typologie d'activité des consommations d'énergie finale et des indicateurs d'intensité d'usages pour les années 2020 à 2023
→ **servira à affiner les objectifs absolus**
- analyse comparative de la performance énergétique des bâtiments à différents niveaux de discrétisation géographique (national, régional et départemental) et par secteur d'activités



La plateforme numérique



OPERAT
Observatoire de la Performance Énergétique
de la Rénovation et des Actions du Tertiaire

Art. R. 131-41

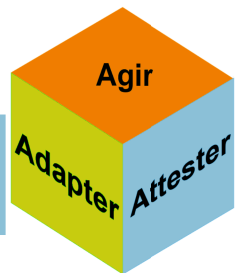
**Le propriétaire et le preneur à bail (*) déclarent sur la plateforme
chaque année à partir de 2021 au plus tard le 30 septembre.**

Pour chaque bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiment :

- La ou les **activités** tertiaires qui y sont exercées
- les **surfaces** soumises à obligation
- Les **consommations annuelles** d'énergie par type d'énergie (*données de l'année précédente*)
- l'année de référence, les consommations de référence associées avec les justificatifs
- le renseignement des indicateurs d'intensité d'usage
- les consommations liées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

*Possibilité de **déléguer la transmission des consommations** d'énergie à un prestataire ou, aux **gestionnaires de réseau de distribution d'énergie***

- droits d'accès et de transmission des données



Attestation annuelle

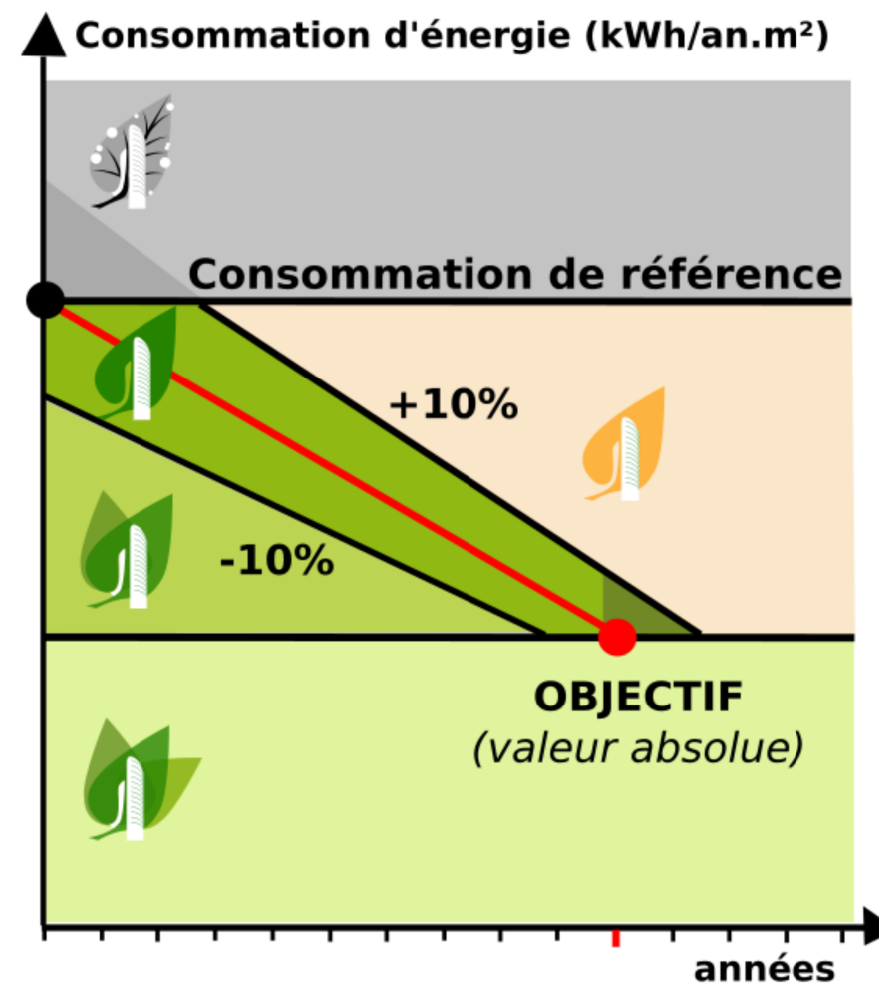
Art. R. 131-42

D

- Les consommations d'énergie finale et les objectifs de consommation sont publiés sur la base de **l'attestation numérique annuelle**

A

- attestation complétée par un système de notation « Eco Energie Tertiaire » qui qualifie l'avancée dans la démarche de réduction des consommations, au regard des résultats obtenus par rapport aux objectifs attendus.





Sanctions

Art. R. 131-44-1

L

- mise en oeuvre d'une **procédure de sanction administrative** en cas de non-respect de l'obligation

D

Démarche par étapes :

- **Si absence de déclaration sur la plateforme** (*activité, conso, surfaces, ...*) :
 - mise en demeure de respecter les obligations dans un délai de trois mois.
 - puis **publication sur un site internet des services de l'Etat du document retraçant les mises en demeure restées sans effet.**



Sanctions

Art. R. 131-44-II et II

• Si non atteinte des objectifs :

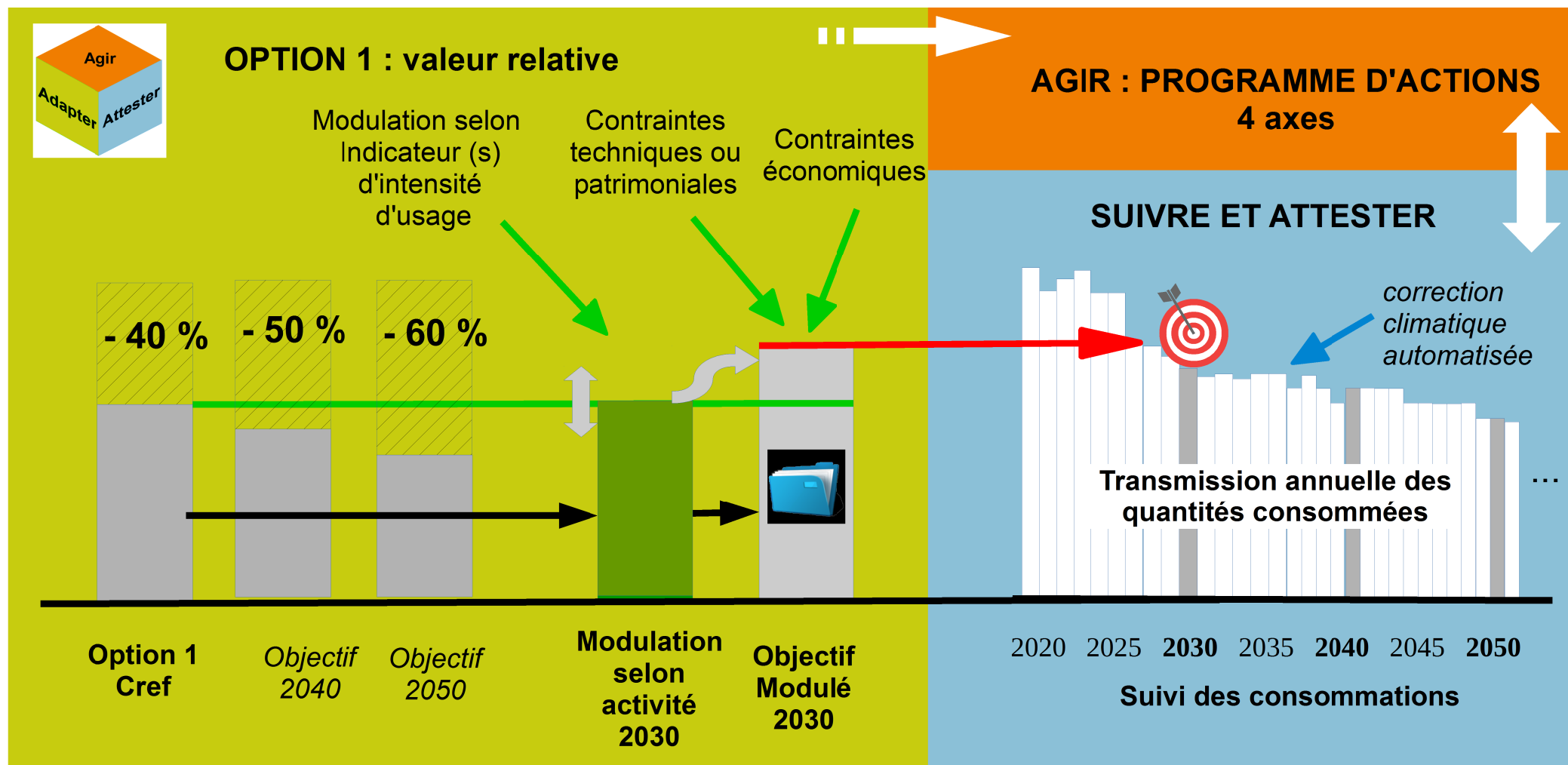
- mise en demeure d'établir dans un délai de six mois un **programme d'actions** avec échéancier prévisionnel et plan de financement. Ce programme est soumis au préfet pour approbation
- Puis mise en demeure du propriétaire et du preneur à bail d'établir chacun leur programme d'actions dans un délai de trois mois. Chaque programme d'actions est soumis au préfet pour approbation.
- **Puis publication (*) du document retraçant les mises en demeure restées sans effet.**
- Possibilité d'amende administrative (**)

() sur un site internet des services de l'Etat*

*(**) max 1 500 euros pour personnes physiques et 7 500 euros pour personnes morales*

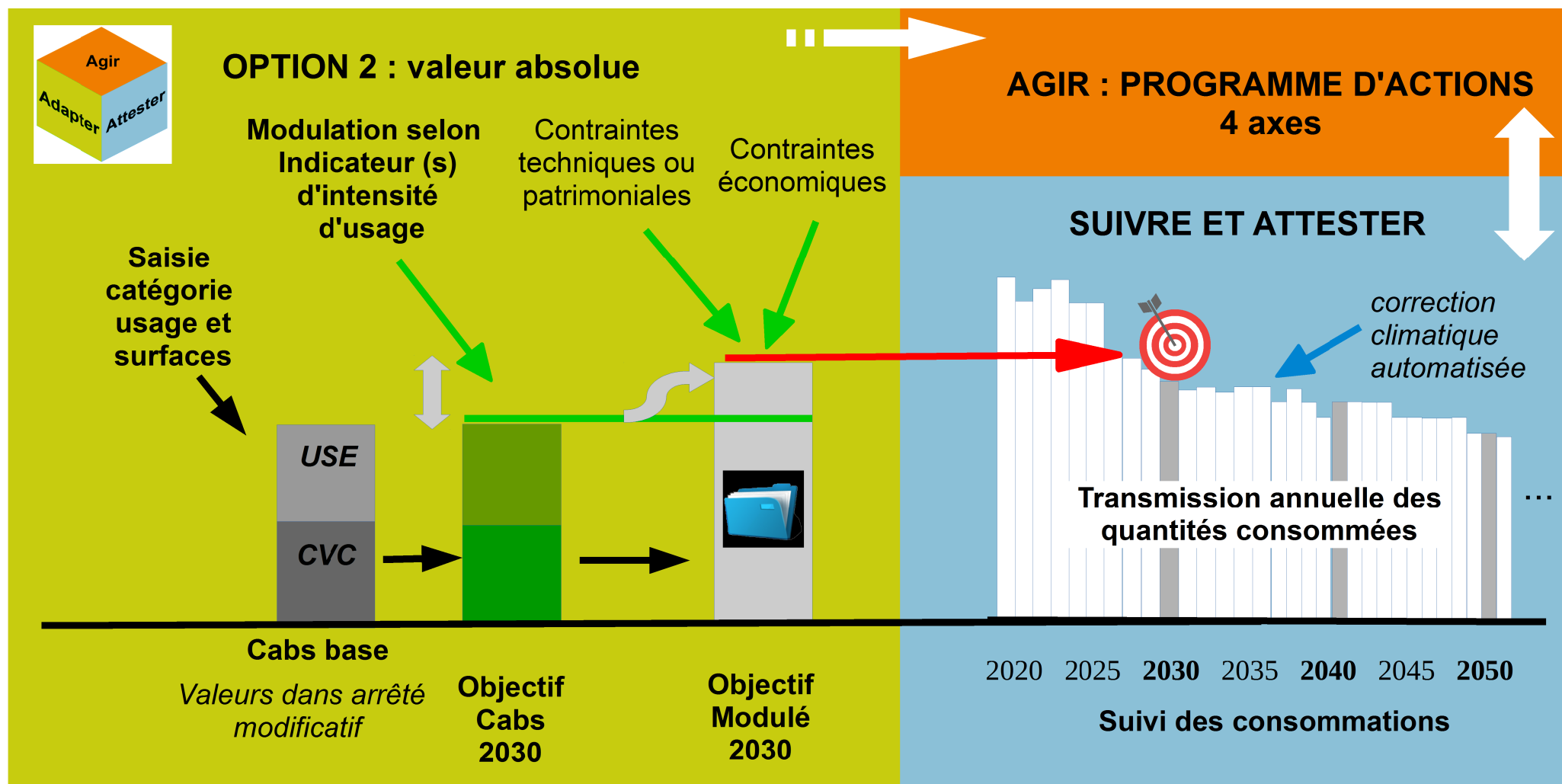


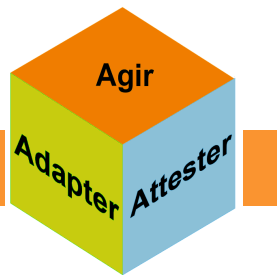
Synthèse du dispositif avec option 1



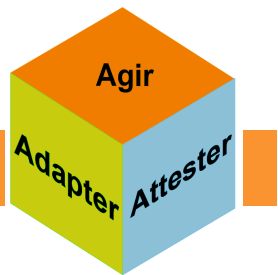


Synthèse du dispositif avec option 2



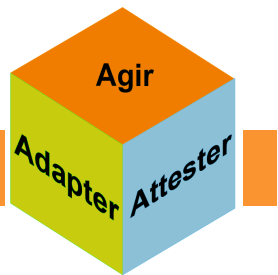


Les conséquences attendues ...



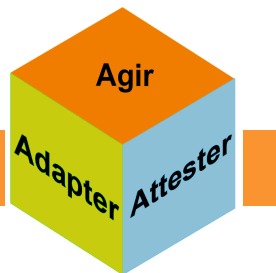
Conséquences attendues et effets induits

- Dans le secteur marchand :
 - évolution vers une **offre verte**
 - développement du rôle du **conso-acteur**
 - Dans le secteur non-marchand :
 - évolution vers **l'exemplarité**
 - comportements **éco-responsables**
- Une **forte réduction des consommations réelles** dans tout le secteur tertiaire + effets induits sur habitat



Les effets sur les pratiques professionnelles

- Le déploiement du **management de l'énergie** : ISO 50001, plan de vérification, ..
- Le développement de la **culture du résultat**
 - BE : *mon plan d'action est-il réaliste au regard des pratiques?*
 - MOA : *puis-je me fier à mon plan d'action pour atteindre les objectifs ?*



Comment s'informer ?



<https://operat.ademe.fr/>

Comptes (depuis mars 2020)

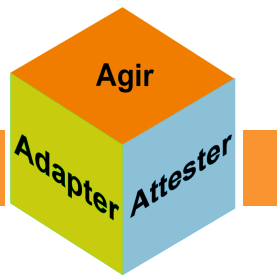
Déclarations, objectifs, attestations,

Guide d'accompagnement (à venir)

FAQ (à venir)

Dossier CEREMA :

<https://www.cerema.fr/fr/actualites/decret-tertiaire-lancer-dynamique-eco-responsable-batiments>



Merci pour votre attention.