

Présentation de la réglementation

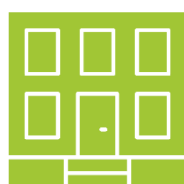
Le Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019, l'Arrêté « Méthode » du 10 avril 2020 et l'Arrêté « Seuils » du 24 novembre 2020 relatifs aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire s'inscrivent dans le cadre du Grenelle II et de l'article 175 de la loi ELAN qui impose une réduction des consommations d'énergie aux bâtiments tertiaires de 40% d'ici 2030 et jusqu'à 60% avant 2050. Ils formalisent, explicitent et détaillent ces objectifs.

► Les bâtiments concernés

Sont concernés les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments existants hébergeant des activités tertiaires du secteur public et du secteur privé:



Local tertiaire situé dans un bâtiment mixte dont la surface est $\geq 1000 \text{ m}^2$



Bâtiment tertiaire d'une surface $\geq 1000 \text{ m}^2$

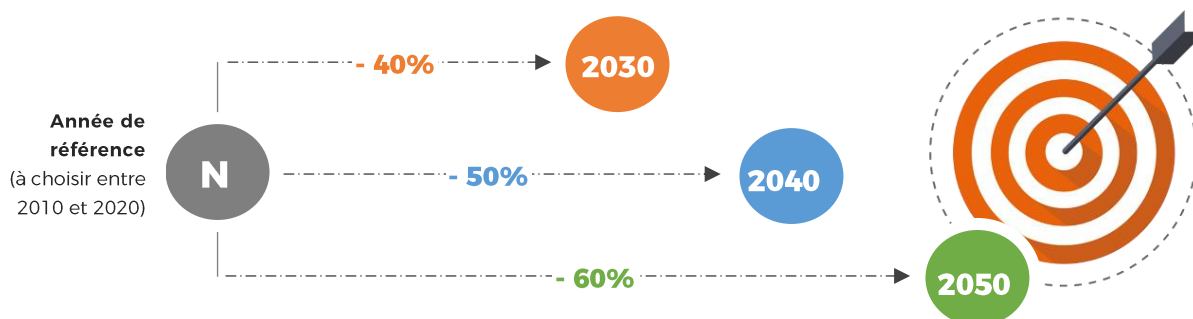


Bâtiments tertiaires $< 1000 \text{ m}^2$ situés sur une même unité foncière ou sur un même site dont le cumul des surfaces est $\geq 1000 \text{ m}^2$

Sont exemptés les constructions provisoires, les lieux de cultes et les bâtiments de l'armée.

► Les objectifs à atteindre

Les objectifs à atteindre sont échelonnés et correspondent à une réduction des consommations d'énergie finale par rapport à une année de référence (comprise entre 2010 et 2020) avec prise en compte des variations climatiques et des indicateurs d'intensité d'usages :



Ces objectifs peuvent être remplacés par l'atteinte d'un seuil de consommation en valeur absolue (Cabs en kWh/m²) défini en fonction d'un indicateur d'intensité et d'une catégorie d'activité. Ces seuils seront particulièrement utiles pour les bâtiments les plus récents (post-2012) et/ou les plus économes en énergie pour lesquels ils devraient permettre d'atteindre l'objectif avec une faible réduction des consommations. Ces seuils sont fixés par arrêté.



ATTENTION

La réglementation relative au Décret Tertiaire précise que les obligations de réduction de consommations énergétiques sont portées non pas à l'échelle du bâtiment concerné mais à l'échelle de chaque « Entité fonctionnelle Assujetties » (Une EFA = un établissement défini par son numéro SIRET) au sein de ce bâtiment.

Il sera donc essentiel de vérifier que la prestation réalisée respecte bien ce niveau de détail à chaque phase de la mission (année de référence, objectifs, plans d'actions, économies, dépôt sur OPERAT) sous peine d'être considérée comme incomplète ou inutile réglementairement.

Le Schéma Directeur Décret Tertiaire, qui correspond au dossier technique réglementaire, doit être réalisé à l'échelle de chaque bâtiment mais les résultats énergétiques devront être réalisés à la maille de chaque EFA au sein de chaque bâtiment.

► Modulation & ajustement des objectifs

Les objectifs définis précédemment peuvent être modulés suivants :

1. Les contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales rencontrées : Risque de pathologie du bâti. Modifications importantes de l'aspect des parties extérieures (monuments historiques et sites classés). Règles d'urbanismes, servitudes et emprises foncières.
2. La modification et/ou la variation des paramètres qui caractérisent une activité du bâtiment au cours de chaque décennie. Ils sont de deux types, la densité spatiale et la densité temporelle.
3. La disproportion manifeste entre les coûts des actions d'amélioration déduction faites des aides financières perçues et les gains énergétiques.

Les objectifs pourront donc être ajustés à l'état initial mais également en cours de période suivant l'évolution des usages réels du bâtiment.

Pour cela, **un dossier technique devra être réalisé par une entreprise qualifiée et versé sur une plateforme OPERAT** de suivi dédié à la mise en œuvre de la rénovation énergétique des bâtiments tertiaires. Le contenu du dossier technique et les modalités de son établissement sont définis par l'arrêté « méthode » du 10 avril 2020.

► Suivi de la mise en œuvre du Décret Tertiaire

Le suivi de la mise en œuvre de la réglementation sur la rénovation énergétique des bâtiments tertiaires sera réalisé sur une plateforme numérique baptisée OPERAT.

C'est sur cette plateforme que **chaque assujetti (EFA concerné / SIRET) devra transmettre ses éléments :**

- Consommations d'énergie et données de l'année de référence (*avant le 30/09/2022*),
- Activités et surfaces des bâtiments,
- Dossier technique pour justifier les modulations,
- Consommations annuelles.

La vérification de tous les éléments et de l'atteinte des objectifs sera réalisée par l'ADEME.

A D E M E



Agence de l'Environnement
et de la Maîtrise de l'Énergie

► Leviers d'actions pour réduire les consommations

Les leviers d'actions prévus pour réduire les consommations sont :

- La performance énergétique des bâtiments (isolation, menuiseries, panneaux solaires, ...),
- L'utilisation d'équipements performants et l'installation de dispositifs de contrôle et de gestion active d'équipements,
- Les modalités d'exploitation des équipements,
- L'aménagement des locaux,
- Le comportement des occupants.

Ce sont ces éléments qui seront notamment pris en compte pour justifier d'une éventuelle modulation.

► Les sanctions prévues

Afin que les objectifs soient atteints, la Loi ELAN, le Décret et l'Arrêté Tertiaire prévoient des sanctions financières, mais également un dispositif de « Name & Shame » qui va impacter la valorisation des actifs d'une entreprise.

Si non-réalisation des objectifs de réductions (-40%, -50%, -60%) :

- **Dépôt à l'autorité administrative en 2030 d'un programme d'actions** que l'assujetti s'engage à mettre en œuvre avec échéancier prévisionnel et plan de financement pour atteindre les objectifs de réductions,
- **7 500€ / entités fonctionnelles assujetties** (propriétaires et locataires) si non-transmission dans les 6 mois d'un programme d'actions à mettre en œuvre,
- **« Name & Shame »** : publication sur un site internet étatique des noms des assujettis n'ayant pas atteint leur objectif.

► Les enjeux de cette réglementation

- **Enjeux financiers** : augmentation inéluctable du prix de l'énergie
- **Enjeux sur l'image de l'entreprise** : « Name & Shame »
- **Enjeux sur la valorisation patrimoniale de l'actif** : affichage de l'Attestation annuelle de performance énergétique dans l'immeuble & annexée aux baux, compromis de vente et actes de vente.