

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

Les nouveaux textes
Loi, décret et arrêtés

Philippe CARDON / Cerema Centre-Est / L'Isle d'Abeau
philippe.cardon@cerema.fr



Les règles « Eco Energie Tertiaire »



- 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
- la plateforme OPERAT
- l'attestation et la publication des résultats
- les sanctions





Historique des évolutions législatives



- **LOI ENE du 12 juillet 2010** portant engagement national pour l'environnement

Des travaux d'amélioration de la performance énergétique sont réalisés dans les bâtiments existants à usage tertiaire ou dans lesquels s'exerce une activité de service public dans un **délai de huit ans à compter du 1er janvier 2012**.

Dispositions en vigueur du 14/07/2010 au 19/08/2015



- **LOI TECV du 17 août 2015**

L'obligation de rénovation est prolongée par périodes de dix ans à partir de 2020 jusqu'en 2050 avec un niveau de performance à atteindre renforcé chaque décennie, de telle sorte que le parc global concerné vise à **réduire ses consommations d'énergie finale d'au moins 60 % en 2050 par rapport à 2010**, mesurées en valeur absolue de consommation pour l'ensemble du secteur.

Dispositions en vigueur du 19/08/2015 au 23/11/2019



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





Codification dans le CCH

L **Loi ELAN**
Partie législative : art. L.111-10-3

D **Décret**
Partie réglementaire :
Création Section 8 au chapitre I du titre III du livre Ier « **Obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire** »
art R. 131-38 à R. 131-44



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 »



loi ELAN – art 175

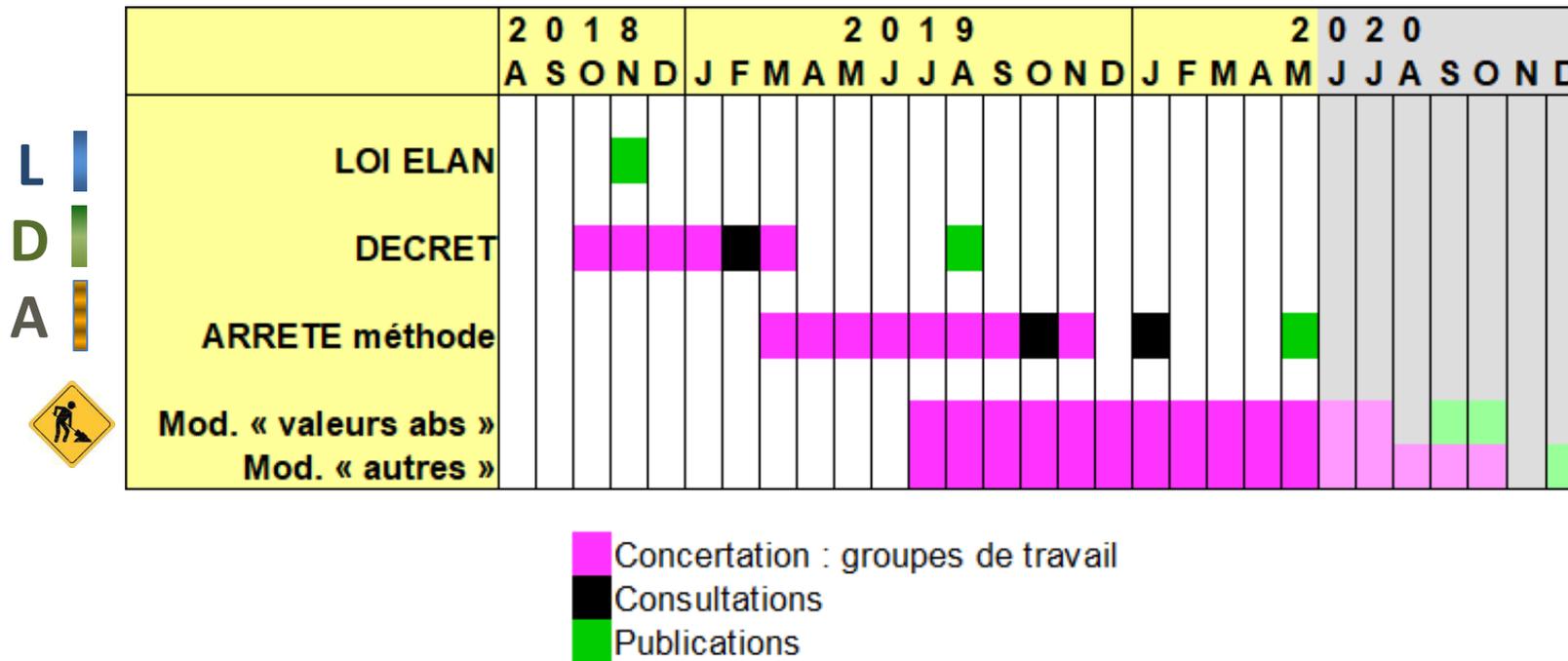
• Quelques précisions :

- « *Les actions de réduction sont en **cohérence avec les objectifs fixés par la stratégie nationale de développement à faible intensité de carbone** » (code de l'environnement).*
- « *La **chaleur fatale autoconsommée** par les bâtiments soumis à obligation peut être déduite de la consommation, contribuant ainsi à atteindre les objectifs ».*
- « *La consommation d'énergie liée à la **recharge de tout véhicule électrique et hybride rechargeable** est déduite de la consommation énergétique du bâtiment et ne rentre pas dans la consommation de référence ».*



Planning d'élaboration du dispositif réglementaire

- Une large concertation : plus de 10 groupes de travail





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*)



Objectifs recherchés par le dispositif réglementaire

Si nécessaire :

- Mise en oeuvre d'une **procédure de sanction administrative** en cas de non-respect de **l'obligation d'action** visant les objectifs de réduction



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*





Points clés : les « 3A »



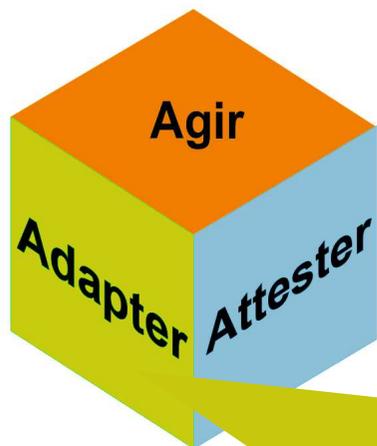
- **AGIR pour réduire les consommations d'énergie**

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



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



Points clés : les « 3A »



Déclarer et ATTESTER :

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

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



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



Les objectifs : option « relatif »

Art. R. 131-39

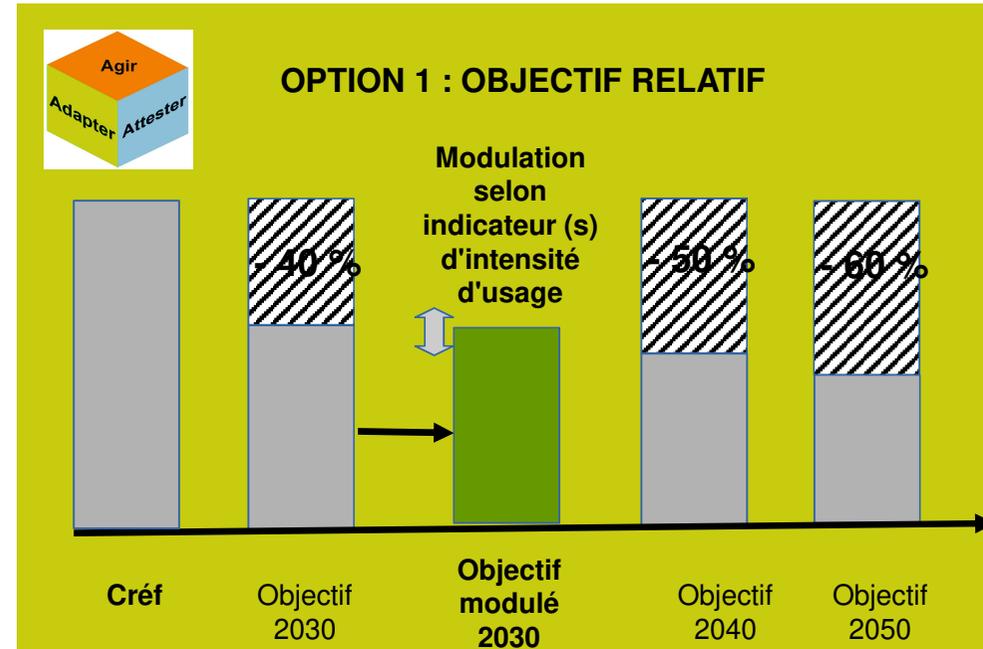
Option 1 : objectifs relatifs

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

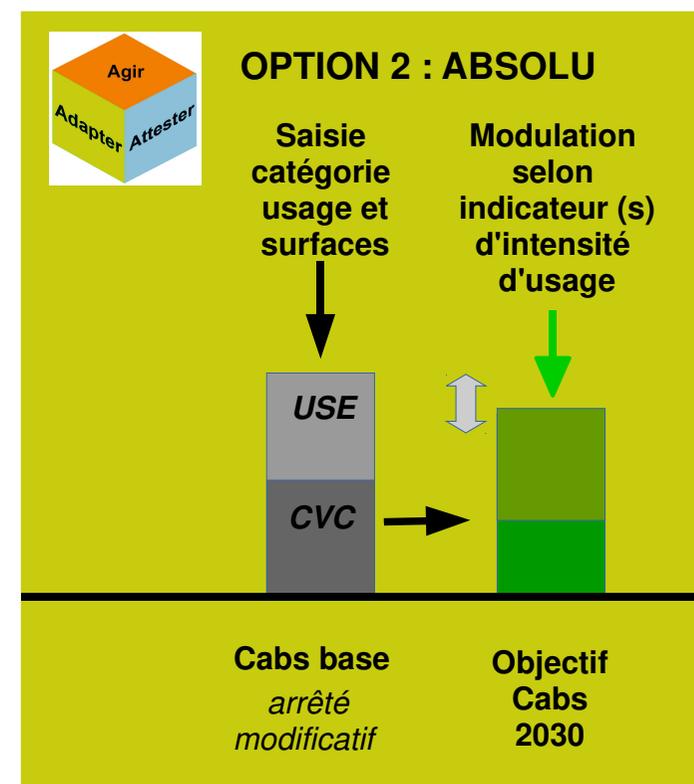
Option2 : objectifs absolus

D

- 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

A

- **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



Atteinte des objectifs

Art. R. 131-42

D

- **Respect option 1 (valeur relative) OU option 2 (valeur absolue)**
- Possibilité de mutualiser les résultats à l'échelle **de tout ou partie du patrimoine** soumis à l'obligation

A

- Possibilité d'évaluation de la situation à l'échelle de tout ou partie d'un patrimoine **et à différents niveaux géographique (national, régional ou départemental)**
→ requêtes sur plateforme OPERAT



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 : volume d'activité

Art. R. 131-39-II

D

- modulation effectuée automatiquement par la plateforme numérique
- mise en œuvre à partir des **indicateurs d'intensité d'usage** spécifiques à chaque catégorie d'activités

A

- si option 2 : ajustement de l'objectif absolu **Cabs**
- si option 1 : ajustement de la conso réelle initiale **Créf** (dont dépendent les objectifs **Crelat**) en proportion de l'effet sur **Cabs** de la modulation.
- déclaration des valeurs prises par les indicateurs d'intensité d'usage
- justificatifs mis à disposition des services de l'Etat sur simple demande
- test de cohérence réalisé automatiquement par la plateforme.



- formules de modulation de **USE** propre à chaque activité avec valeurs étalon



Modulation des objectifs : dossier

Art. R. 131-39

Dossier technique



D

• établi sous la responsabilité du propriétaire et, le cas échéant, du preneur à bail

• Il comprend **dans tous les cas** :

A

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 / I

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 / I

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-III

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

Dossier technique est accompagné d'un fichier de synthèse

A

- un tableau standardisé au format CSV récapitule de façon synthétique les principaux éléments justificatifs de modulation des objectifs ou de non atteinte des objectifs
 - Ce fichier est versé sur la plateforme de recueil et de suivi
- analyses statistiques sur les modulations
- préparation d'actions de contrôle





Modulation des objectifs

Art. R. 131-40

Compétences requises pour les études énergétiques :

A

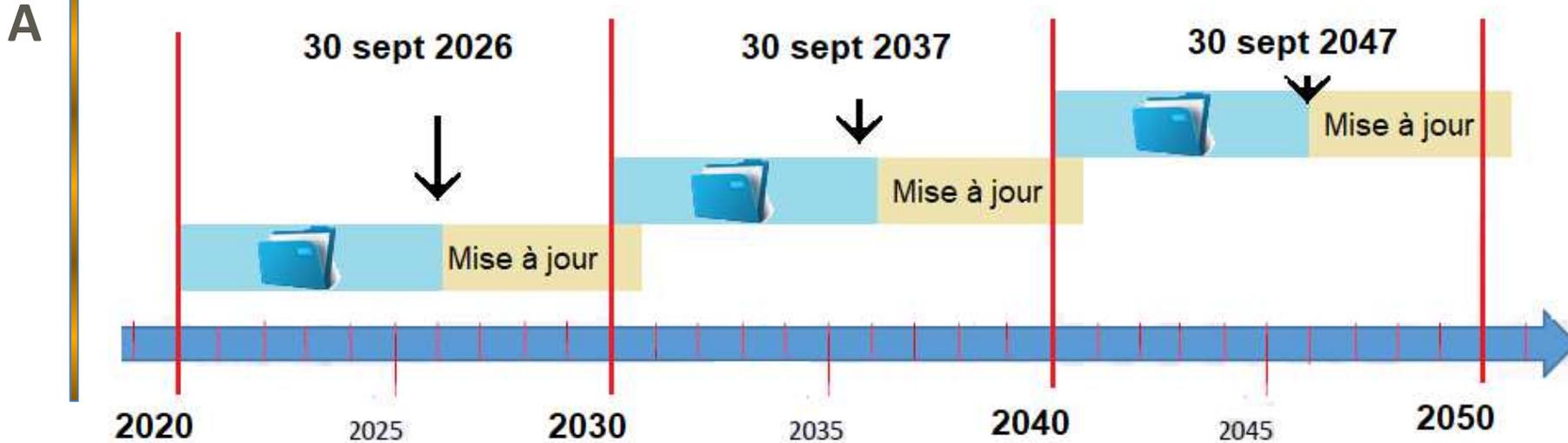
- **Prestataire externe ou interne reconnu compétent** pour réaliser une étude énergétique = titulaire du signe de qualité dans le domaine du bâtiment prévu par l'arrêté du 24 novembre 2014 relatif à l'audit énergétique (code de l'énergie).
- **Bureau d'étude** ou ingénieur conseil
- **Architecte**,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



Modulation des objectifs : quand ?

Dossier technique

Echéancier : 5 ans max après échéance de remontée conso de chaque décennie
Mise à jour possible des justifications





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

D

Exploitation des données collectées

- 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

(*) *le cas échéant*

• droits d'accès et de transmission des données



La plateforme numérique



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

Art. R. 131-41-1

Déclaration annuelle des consommations d'énergie

D

- Possibilité de **déléguer la transmission des consommations d'énergie** à un prestataire ou aux **gestionnaires de réseau de distribution d'énergie (*)**.
- Possibilité pour le preneur à bail de déléguer cette transmission de données au propriétaire.
- Les propriétaires et les preneurs à bail se communiquent mutuellement les consommations annuelles énergétiques réelles de l'ensemble des équipements et des systèmes dont ils assurent respectivement l'exploitation.

() sous réserve de leur capacité technique*



Ajustement conditions météo

Art. R. 131-41-2

Les déclarations de consommations annuelles sont ajustées automatiquement



D

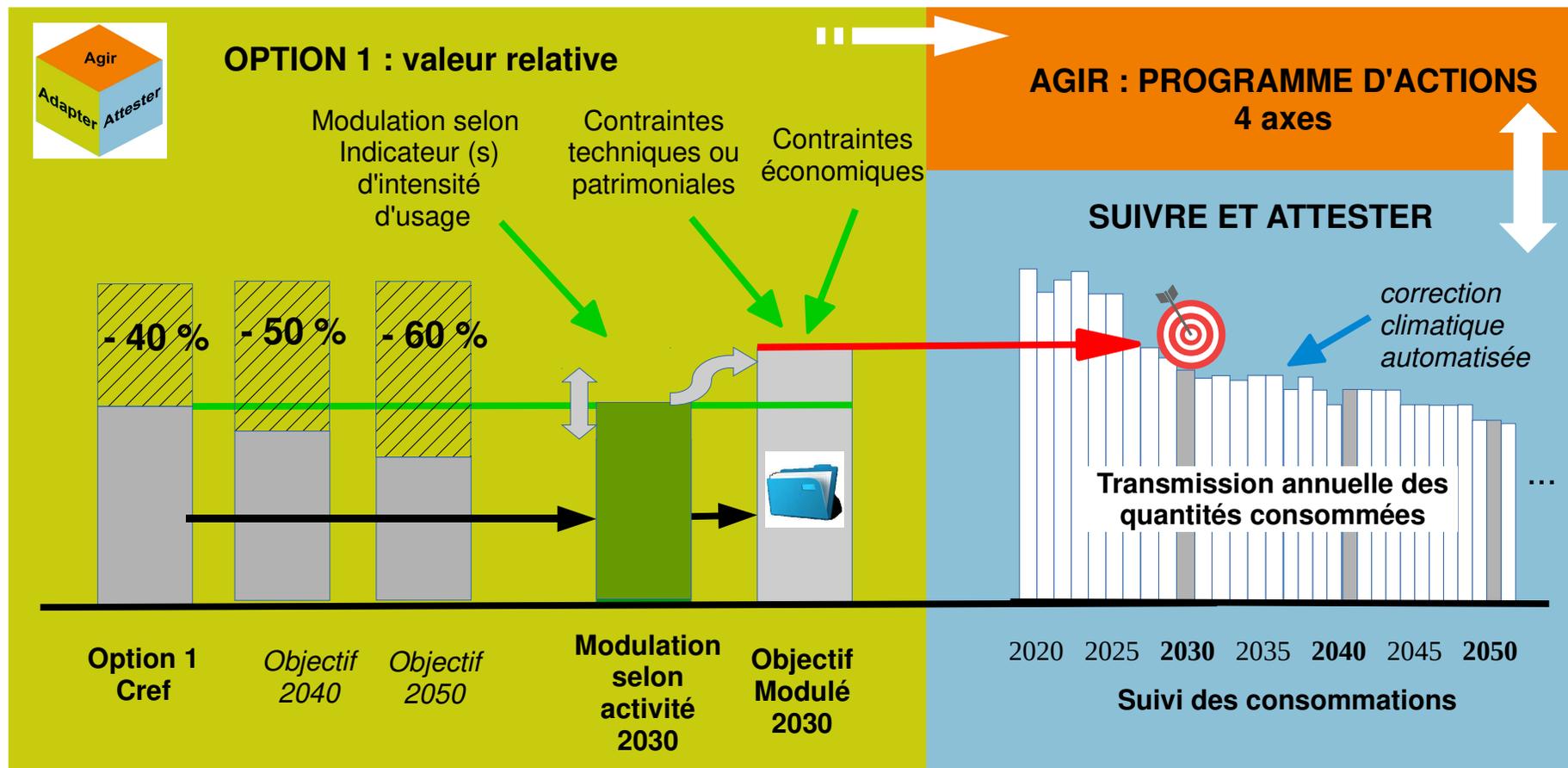
- La plateforme génère automatiquement les consommations annuelles d'énergie finale ajustées en fonction des **variations climatiques**, par type d'énergie

A

- L'ajustement est effectué à la maille départementale
- données climatiques de la station Météo France la plus représentative du site
- possibilité de choisir un site plus représentatif
- ajustement sur les consommations réelles de chauffage et de rafraîchissement si elles sont connues, sinon consommations estimées

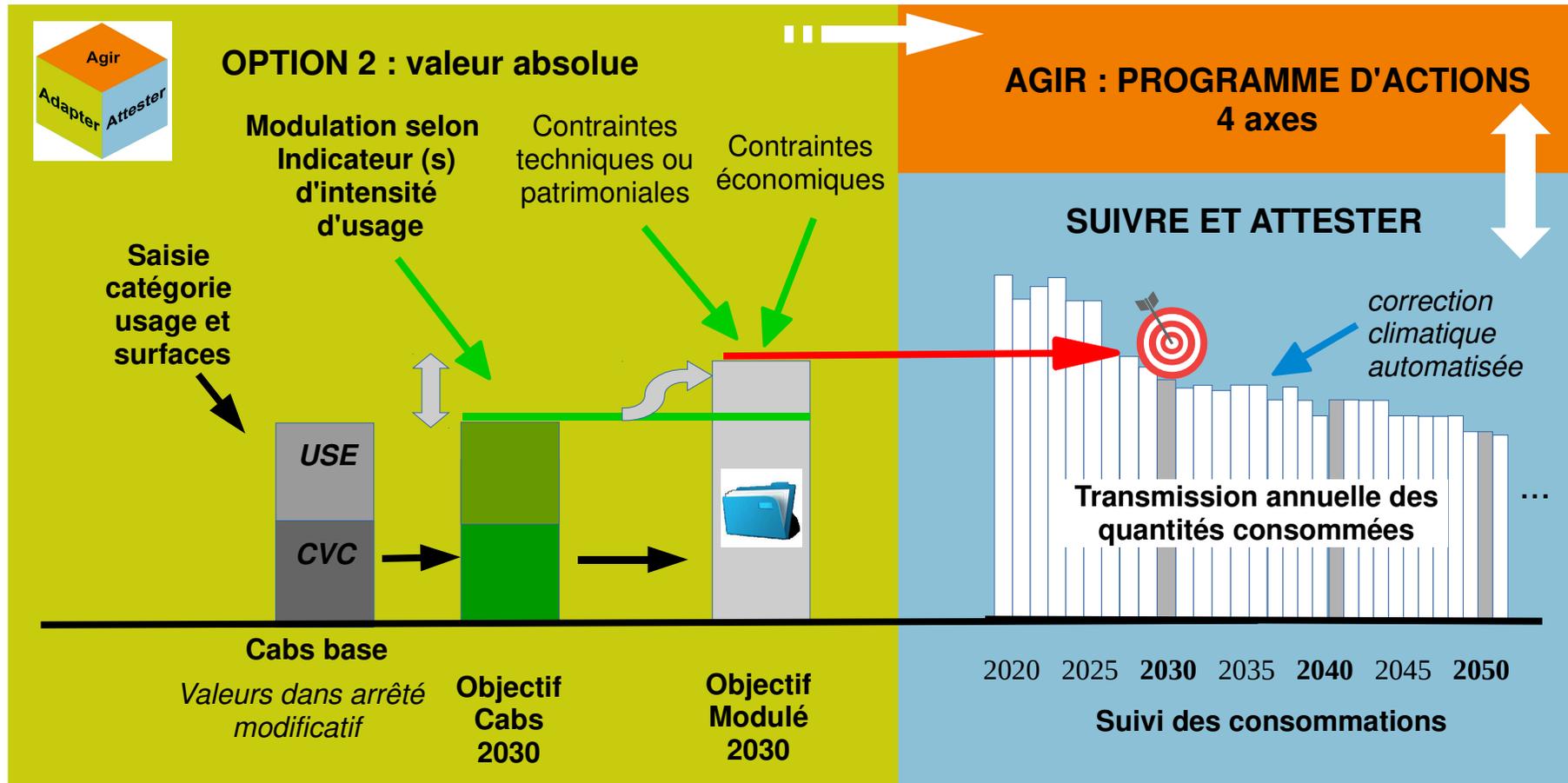


Synthèse du dispositif avec option 1





Synthèse du dispositif avec option 2





Attestation annuelle

L

- « 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 »

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**
- L'attestation est **généré automatiquement** par la plateforme numérique
- L'évaluation du respect de l'obligation est réalisée sur la base de la dernière attestation numérique annuelle disponible aux échéances 2030, 2040, 2050.

A

- contenu attestation décrit en annexe
- attestation complétée par un système de notation « Eco Energie Tertiaire »



Attestation annuelle

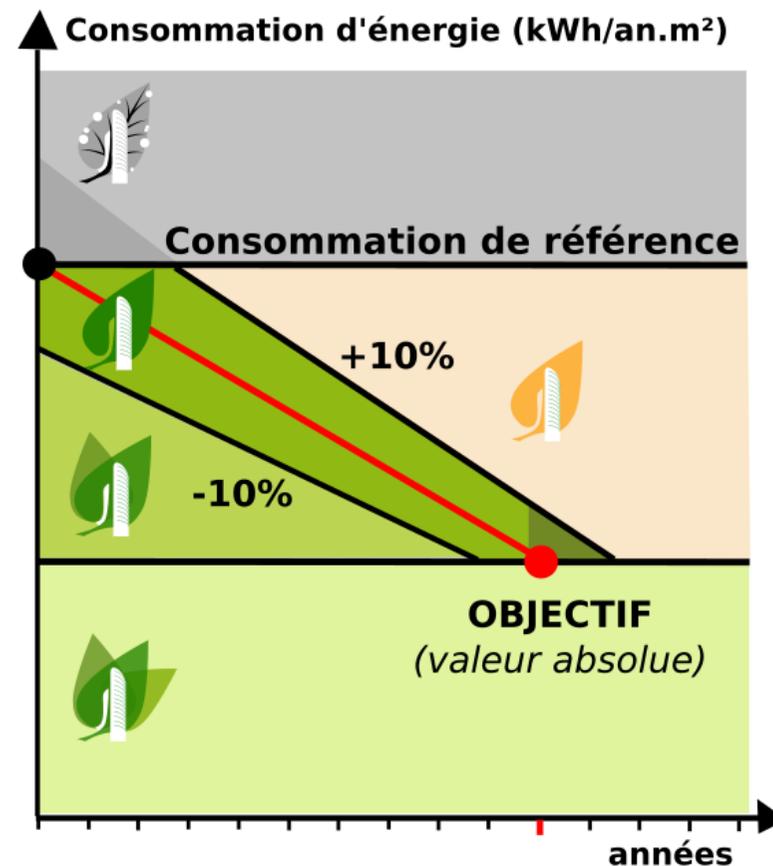
Art. R. 131-42

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.





Affichage en valeur verte des biens

Art. R. 131-43

Information des personnels et du public concerné

L

- Publication dans **chaque bâtiment**, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments soumis à l'obligation sa consommation d'énergie finale au cours **des trois années écoulées**, les **objectifs passés** et le **prochain objectif** à atteindre.

D

- Données de l'attestation annuelle
- Affichage à un « *endroit visible et facilement accessible* » ou publication « *par tout autre moyen pertinent au regard de l'activité tertiaire, des personnels, éventuellement du public, concernés, permettant un accès aisé à l'information* ».
- + Evaluation de l'émission de gaz à effet de serre (kg CO₂ /m²) correspondant aux données de consommation d'énergie.

A

- Contenu de l'affichage (annexe)
- Contenu CO₂ de chaque énergie (annexe)



Sanctions

Art. R. 131-44-1

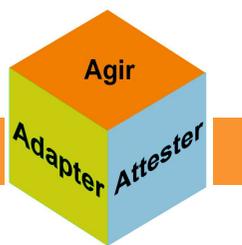
L

Mise en œuvre d'une **procédure de sanction administrative** en cas de non-respect de l'obligation

D

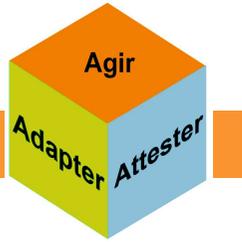
Démarche par étapes :

- **Si absence de déclaration sur la plateforme** (*activité, conso, surfaces, ...*) :
mise en demeure > publication incitative
- **Si non atteinte des objectifs** :
mises en demeure d'établir des programmes d'actions
> publication incitative > amende administrative possible
- **Si non respect du programme d'actions et non atteinte des objectifs** :
constat de carence de l'assujetti (arrêté préfectoral)
> amende administrative possible



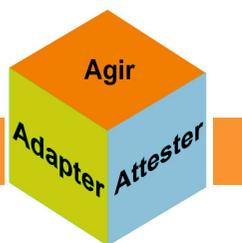
Conséquences attendues et effets induits

- 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?*
 - *Mou : 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.