

Webinaire ALEC : décret tertiaire Questions/réponses

Q1 : Modulation des objectifs : contenu du dossier technique :

Q : Il est mentionné la fourniture dans le dossier technique d'une étude énergétique et environnementale. L'étude énergétique correspond-elle un calcul RT EX ? L'étude environnementale correspond-elle à un calcul ACV (Analyse du cycle de vie) ?

R : L'étude énergétique ne pourra pas être composée uniquement d'un calcul RT Existant, ce dernier ne concernant que les usages réglementaires, hors les objectifs à atteindre concernant l'ensemble des consommations tous usages d'un bâtiment, en énergie finale. L'étude énergétique de la performance énergétique du bâtiment (calcul RT Ex) devra être complétée autant que nécessaire d'une étude énergétique portant sur les usages spécifiques. La réalisation d'une STD (Simulation Thermique Dynamique) peut traiter plus largement les usages spécifiques que l'étude RT Ex. Concernant l'étude environnementale, le contenu plus précis du dossier technique est en cours d'élaboration et absence de précision sur ce point.

Q2 : Modulation des objectifs : Instruction du dossier technique :

Q : Quel est le délai ou le retour de validation ou non du dossier technique de modulation?

R : Pas d'information à ce stade, tant sur les délais que sur l'organisme qui sera en charge de l'instruction des dossiers. Il est supposé par le CEREMA que le délai se comptera en mois.

Q3 : Assujettissement :

Q : Quid des surfaces avec process (recherche par exemple) intégrées ou non dans un bâtiment à usage mixte. Est-ce que les m² de process sont sortis de la notion de "surface tertiaire" ? Sinon, les mêmes objectifs s'appliquent ?

R : Dans un cadre général, toutes les consommations doivent être prises en compte, y compris celles des process tertiaires. En ce qui concerne les laboratoires de R&D, si ces derniers sont situés sur un site industriel, ils relèvent de la recherche et du développement industriel et ne sont donc pas concernés par le dispositif. Dès lors, si ces derniers sont intégrés dans un bâtiment à usage principal tertiaire, il conviendra d'isoler la consommation énergétique des process énergivores par un sous comptage pour les déduire des autres consommations énergétiques du bâtiment tertiaire.

Q4 : Affichage en valeur verte des biens :

Q : Il est déjà obligatoire d'afficher les DPE dans les mêmes conditions. Cette obligation d'affichage des DPE va-t-elle devenir caduque au profit de ce nouvel affichage ?

R : Il n'est pas prévu que l'affichage des consommations d'énergie supprime l'obligation d'affichage du DPE. Les deux affichages cohabiteront a priori.

Q5 : Sanctions :

Q : Les sanctions financières s'appliquent par maître d'ouvrage ou pas bâtiment ? 7500€/ MOA ou 7500 x nb de bâtiments n'atteignant pas les objectifs ?

R : Si le respect des obligations peut s'apprécier à l'échelle de tout ou partie d'un patrimoine, et si malgré cela, l'objectif global n'est pas atteint, les sanctions et obligations d'actions seront en principe individualisées pour chaque entité fonctionnelle assujettie ne respectant pas les obligations.

Les contrôles sont réalisés au niveau de chaque entité fonctionnelle assujettie. Comme cela l'est précisé au II de l'article R131-38 du code de la construction, les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail de chacune de ces entités fonctionnelles sont assujettis. Par ailleurs, les déclarations sur la plateforme numérique de recueil et de suivi (OPERAT) mentionnées à l'article R131-41 du même code sont également effectuées par les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail (Cf. FAQ-DC3). Dans ce contexte, et comme cela l'est précisé au I et II de l'article R131-44 du code de la construction et de l'habitation, les contrôles et les sanctions administratives concernent le propriétaire et, le cas échéant, le preneur à bail de chaque entité assujettie.

En ce qui concerne la non atteinte des objectifs, les responsabilités respectives sont appréciées au regard de la répartition des actions (Cf. Programme d'actions visés au II de l'article R131-44) et des actions menées par chacune des parties prenantes et de leurs responsabilités notamment en termes de gestions des équipements et des systèmes dont ils assurent respectivement l'exploitation (Cf. second alinéa de l'article R131-41-1 du CCH).

Dès lors les sanctions de « Name & Shame » et financières s'appliquent à chacune des entités fonctionnelles. Dans le cas d'une copropriété tertiaire cela s'effectuera donc pour chacun des locaux d'activité tertiaire (lot) n'ayant pas respecté les obligations.

Q6 : Assujettissement :

Q : Quid de l'application des objectifs sur les bâtiments livrés récemment ?

R : Sont concernés les bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments hébergeant des activités tertiaires du secteur public et du secteur privé, qui sont en service à la date de publication de la loi ELAN du 23 novembre 2018. Un bâtiment livré à une date postérieure au 23 novembre 2018 n'est pas assujetti.

Q7 : Obligations :

Q : L'obligation de réduction concerne les consommations en énergie primaire ou énergie finale ?

R : L'obligation de réduction concerne les consommations en énergie finale. Les données évaluées sont fournies à partir de factures ou tout autre moyen approprié d'effet équivalent.

Q8 : Modulation des objectifs et Plan d'actions : Prestataires

Q : L'application du décret sous-entend un volume d'activité pour les BET qualifiés pour réaliser des audits énergétiques ces prochaines années sur les établissements tertiaires ? Qu'en est-il par rapport aux audits énergétiques réglementaires pour les entreprises générant un CA >50M€ et pour le bilan des émissions de gaz à effet de serre (BEGES) pour les entreprises > 500 salariés, avec obligation de publication tous les 4 ans sur la plateforme ADEME... Est-ce que n'est pas redondant ?

R : L'audit énergétique obligatoire, pour les entreprises concernées, ne fixe pas d'obligation de réduction des consommations énergétiques. Pas d'information quant à l'annulation de cette exigence pour les entreprises concernées par le décret tertiaire. Cet audit énergétique constitue un outil du plan d'action à établir dans le cadre du décret tertiaire.

Q9 : Positionnement de l'ALEC38 :

Q : Quel est le positionnement de l'ALEC dans les études ? Est-ce une « société de conseil » auprès des collectivités ?

R : L'offre de service pour les collectivités actionnaires de la SPL sera définie conjointement au 2^e semestre 2020. Les activités de la SPL ALEC seront complémentaires et dans un champ non concurrentiel avec celles des activités de bureaux d'études spécialisés.

Q10 : REX SPL OSER : Ecole Eybens Bel Air

Q : Sur l'histogramme affiché concernant l'année 2020, la consommation du groupe scolaire Bel Air est la projection annuelle ou une consommation partielle du début d'année ?

R : Les consommations de la saison de chauffe sont prises en compte (raisonnement habituel d'EOLYA, exploitant). Les consommations affichées tiennent donc compte des périodes les plus impactantes, bien qu'effectivement les consommations annuelles ne soient comptabilisées que de manière partielle.

Boite de dialogue

09:36:15 De Mathias LANGUILLAT : dossier technique = étude énergétique : Calcul RT EX ? étude environnementale = ACV ?

09:44:01 De Violaine de GEOFFROY - ALEC38 : quel est le délai ou le retour de validation ou non du dossier technique de modulation?

09:47:10 De Karine GUILLOT : Quid des surfaces avec process (recherche par exemple) intégrées ou non dans un bâtiment à usage mixte / m² sortis de la notion de "surface tertiaire" ? Sinon, les mêmes objectifs s'appliquent ?

09:48:13 De Franck MABILON (Ville de Grenoble) : Il est déjà obligatoire d'afficher les DPE dans les mêmes conditions. Cette obligation d'affichage des DPE va-t-elle devenir caduque au profit de ce nouvel affichage ?

09:49:17 De Violaine de GEOFFROY - ALEC38 : Les sanctions financières s'appliquent par maître d'ouvrage ou pas bâtiment ? 7500€/ MOA ou 7500 x nb de bâtiment n'atteignant pas les objectifs?

09:49:44 De Karine GUILLOT : Quid de l'application des objectifs sur les bâtiments livrés récemment ?

09:51:46 De brisson : je n'ai pas bien compris, énergie finale ou énergie primaire ?

09:52:35 De _ELLYPSIO BET Passif QEB 38 Les Adrets / Thomas CLAUVEL, gérant : Energie primaire car on parle de Cref

09:53:01 De SPL ALEC : Il s'agira d'Energie finale

10:08:27 De _ELLYPSIO BET Passif QEB 38 Les Adrets / Thomas CLAUVEL, gérant : l'application de ce décret sous-entend un volume d'activité pour les BET qualifiés pour réaliser des audits énergétiques ces prochaines années sur les établissements tertiaires? Qu'en est il par rapport aux audits énergétiques réglementaires pour les entreprises générant un CA >50M€ et pour le bilan des émissions de gaz à effet de serre (BEGES) pour les entreprises > 500 salariés ? obligation de publication tous les 4 ans sur la plateforme ADEME...Ce n'est pas redondant?...

10:16:21 De philippe cardon : Je confirme la réponse de Jérôme Buffière concernant les audits.

10:29:05 De philippe cardon : Pour compléter sur la vérification du respect des objectifs, le CCH (art. R131-42) prévoit que les assujettis peuvent mutualiser les résultats de tout ou partie de leur patrimoine et compenser ainsi les moins bons résultats de certains bâtiments.

10:31:43 De SUNVALOR_Anas Benslimane : Quel est le positionnement de l'ALEC dans les études? est ce une 'société de conseil' auprès des collectivités?

10:33:42 De cedric.lentillon : Je vais devoir vous laisser, le Cerema reste à votre disposition pour plus de précisions, nous préparons avec le CNFPT l'organisation d'une journée de retours d'expériences en fin d'année sur ce sujet et serons ravis de vous compter parmi nous comme intervenants ou participants.

10:52:23 De _ELLYPSIO BET Passif QEB 38 Les Adrets / Thomas CLAUVEL, gérant : la consommation du groupe scolaire Bel Air est la projection annuelle ou une consommation partielle du début d'année?

10:53:01 De _ELLYPSIO BET Passif QEB 38 Les Adrets / Thomas CLAUVEL, gérant : précision : concernant l'année 2020 sur l'histogramme affiché

10:54:46 De Violaine de GEOFFROY - ALEC38 : @SPL OSER : pensez-vous proposer la reprise des cours d'école à l'avenir pour les desimpermeabiliser et rendre l'ambiance extérieure favorable à un meilleur comportement aux mois de mai/juin et septembre?

10:55:55 De _ELLYPSIO BET Passif QEB 38 Les Adrets / Thomas CLAUVEL, gérant : pourquoi ne pas avoir caché les réseaux VMC DF par des faux plafonds?

10:57:17 De philippe cardon : Autre précision pour faire suite à une ancienne question. Si le respect des obligations peut s'apprécier à l'échelle de tout ou partie d'un patrimoine, et si malgré cela, l'objectif global n'est pas atteint, les sanctions et obligations d'actions seront en principe individualisées pour chaque entité fonctionnelle assujettie ne respectant pas les obligations.

10:57:23 De _ELLYPSIO BET Passif QEB 38 Les Adrets / Thomas CLAUVEL, gérant : certaines baies ne sont pas protégées par des casquettes...

11:00:11 De Grégoire Pourcelot - Eolya : On fonctionne généralement en saison de chauffe pour le suivi. (EOLYA suit le groupe scolaire Bel Air d'Eybens)

11:15:43 De marion.taupin : Serait-il possible d'écrire le dispositif pour financer les travaux lourds (pas sûre d'avoir la bonne orthographe)

11:16:49 De Laetitia Bertin - Grenoble-Alpes Métropole : Il s'agit de l'intracring

Quelques questions/réponses supplémentaires

1) Décret tertiaire et responsabilités propriétaires / preneurs à bail :

La loi ELAN écrit ceci :

- 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.

En d'autres termes, les propriétaires et occupants du bâtiment assujettis au décret tertiaire contractualisent entre eux leurs responsabilités respectives.

2) Changement de surface assujettie : elle pourra être corrigée à tout moment dans OPERAT.

3) Évolution du parc immobilier : Les bâtiments dont le permis de construire est postérieur à la date de parution de la loi ELAN ne sont en principe pas assujettis.

Pour les bâtiments nouveaux sur une unité foncière déjà assujettie, je n'ai pas la réponse (question à poser à la DHUP).

La démolition d'un bâtiment dont tout ou partie était assujettie entraîne déduction de la surface assujettie.

4) Degrés jour DJH et DJE : ils dépendent aussi de la catégorie d'activité et sont actuellement testés par un groupe de travail.

Ils ne seront disponibles que dans l'arrêté à paraître d'ici l'automne.

5) La trame du dossier technique est toujours à l'étude.

Il ne sera requis que si l'assujetti revendique des modulations d'objectifs qui ne sont pas déjà prévues par OPERAT.

6) La règle des 3A est bien une création du Cerema.

7) Les indicateurs d'intensité d'usage ne sont pas encore définitivement fixés.

Ils seront de 2 ordres : spatial et temporel et seront adaptés selon la catégorie d'usage.

La saisie dans OPERAT concernera donc principalement des types d'usages, des ratios de surface par employé et des plages horaires d'activité.