



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

Les nouveaux textes

Jean-Alain BOUCHET / Cerema DTerMed / Aix-en-Provence





Les règles « Eco Energie Tertiaire »

- Historique des évolutions législatives
- Loi ELAN
- Décret publié et travaux en cours sur le/les arrêtés
- Comment se préparer ?



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



loi ELAN – art 175

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

- **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

- **Responsabilités entre propriétaire et preneurs à bail**

- « *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 »



Codification dans le CCH

- **Loi ELAN**

Partie législative : art. L.111-10-3

- **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.



Le Décret du 23 juillet 2019

Le décret détermine les conditions d'application des dispositions de l'art 175

- Champ d'application
- Conditions de détermination des objectifs
- Conditions de modulation des objectifs
- Mise en place d'une plateforme informatique de recueil et de suivi
- Evaluation et constat du respect de l'obligation de réduction des consommations d'énergie
- Modalités de publication et d'affichage
- Sanctions administratives
- Dispositions diverses



Champ d'application

Art. R. 131-38

- 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**
- **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





Actions destinées à atteindre les objectifs

Art. R. 131-39

4 Types d'actions :

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

Attention : 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



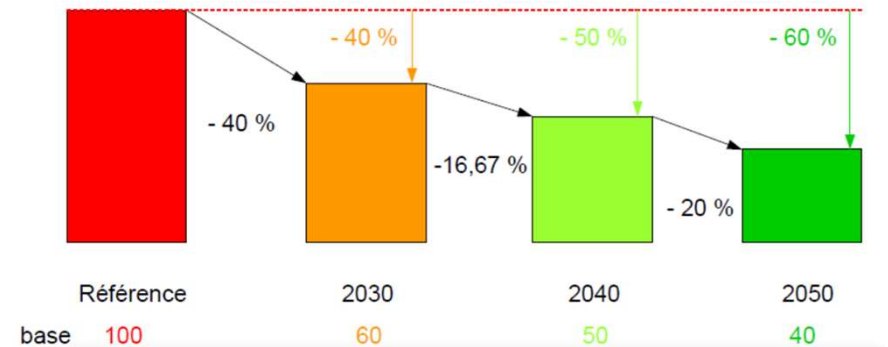
Conditions de détermination des objectifs

Art. R. 131-39

Option 1 : objectifs relatifs

• consommation de référence constatée pour une année pleine d'exploitation

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



$$\begin{aligned} \text{Crelat 2030} &= (1 - 0,4) \times \text{Créf} \\ \text{Crelat 2040} &= (1 - 0,5) \times \text{Créf} \\ \text{Crelat 2050} &= (1 - 0,6) \times \text{Créf} \end{aligned}$$



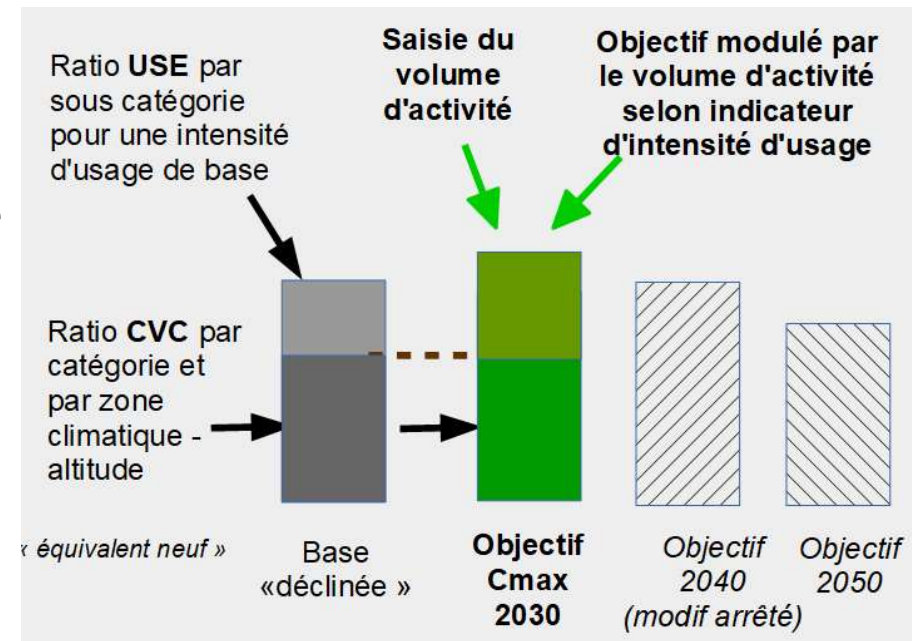
Conditions de détermination des objectifs

Art. R. 131-39

Option2 : objectifs absolus

- niveau de consommation fixé en fonction de la consommation des **bâtiments nouveaux** de la même catégorie
- sur la base d'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 le confort thermique et la ventilation
- USE = f(catégorie activité) composante pour les usages spécifiques propres à l'activité
- Modulation selon intensité d'usage





Catégories (en cours de définition)

A

Projet

- 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

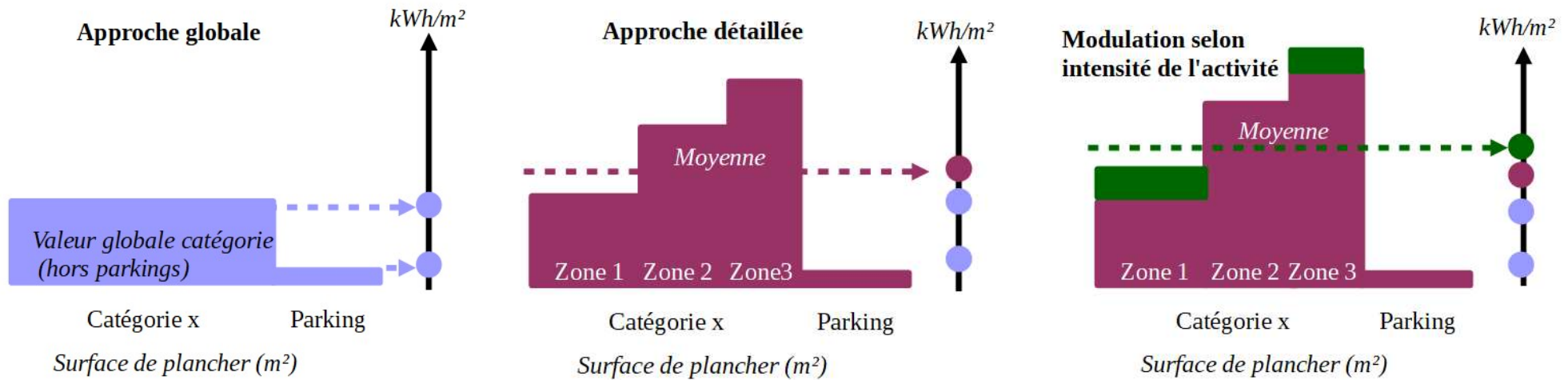
Possibilité de zonage détaillé

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



Principe de déclinaison de l'objectif absolu option 2 (*méthode en cours*)

Projet





Atteinte des objectifs

D

- choix libre entre option 1 (réduction %) et option 2 (valeur absolue)
- possibilité de mutualiser les résultats à l'échelle **de tout ou partie du patrimoine** soumis à l'obligation

Art. R. 131-42

Projet

A

- La plateforme OPERAT présente un module « **Evaluation de l'atteinte de l'objectif à l'échelle d'un patrimoine** » qui permet à chacun des assujettis de procéder à tout moment à des requêtes d'évaluation de sa situation à l'échelle de tout ou partie de son patrimoine et à différents niveaux de discrétisation géographique (national, régional ou départemental).



Modulation des objectifs de réduction de la consommation

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 »

Art. R. 131-40 / II

Art. R. 131-40 / I

Art. R. 131-40 / III

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.

Art. R. 131-42



Modulation des objectifs de réduction de la consommation

Art. R. 131-39-II

Modulation en fonction du volume d'activité

D

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

Projet

A

- Saisie des valeurs des indicateurs d'intensité d'usage relatifs aux activités hébergées
- justificatifs mis à disposition des services de l'Etat sur simple demande
- formules de modulation de USE propre à chaque activité
- si option 2 : ajustement de l'objectif absolu Cmax
- si option 1 : ajustement de la référence (conso réelle initiale) en proportion de l'effet sur Cmax de la modulation.
- test de cohérence réalisé automatiquement par la plateforme.



Modulation des objectifs de réduction de la consommation

Art. R. 131-40 / I

Modulations dues aux contraintes techniques sur le bâti

- 1) risque de pathologie du bâti
- 2) 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*
- 3) 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.

Projet
A

- Fournir une note technique spécifique justifiant la modulation des objectifs en fonction de contraintes techniques
- Fournir l'avis circonstancié justifiant la modulation des objectifs en fonction de contraintes architecturales ou patrimoniales



Modulation des objectifs de réduction de la consommation

Art. R. 131-39-III

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

D

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

A

Projet

- Fournir une note de **calcul des temps de retour (*)** sur investissement du programme d'actions d'amélioration de la performance énergétique du **bâtiment**
 - **25 (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 de réduction de la consommation

Art. R. 131-39

Compétences qui seraient requises pour le dossier technique (en cours)

- **Prestataire externe** est reconnu compétent pour réaliser une étude énergétique s'il est 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).
- **Personnel interne** ayant une expérience minimale dans le domaine des techniques du bâtiment de :
 - 2 ans si la personne dispose d'un titre ou d'un diplôme de niveau I
 - 3 ans si la personne dispose d'un titre ou d'un diplôme de niveau II ou III
 - 5 ans si la personne dispose d'un autre titre ou diplôme+ validation par référent technique
-> justificatifs à fournir dans le dossier technique
(*) niveaux français mentionnés au Répertoire national des certifications professionnelles (RNCP).

A
projet



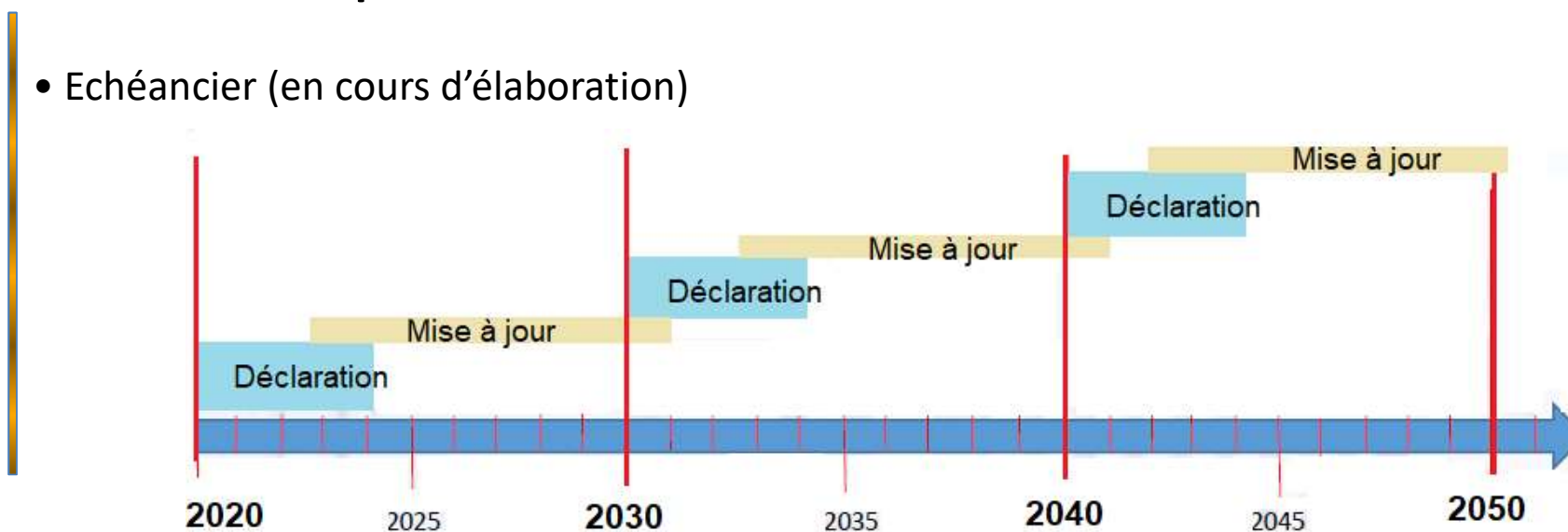
Modulation des objectifs de réduction de la consommation

Art. R. 131-39

Dossier technique

- Echancier (en cours d'élaboration)

A
Projet





Vos questions

À suivre :

- *la plateforme OPERAT*
- *l'attestation et l'affichage*
- *les sanctions*
- *Comment se préparer.*



La plateforme numérique OPERAT

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

Projet

- 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

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)

Projet

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
- (à/c 2021 ?) analyse comparative de la performance énergétique des bâtiments à différents niveaux de discrétisation géographique (national, régional et départemental) et par secteur d'activités



Déclarations sur la plateforme

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



Déclarations sur plateforme

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



Plateforme : ajustement conditions météo

Art. R. 131-41-2

Les déclarations de consommations annuelles sont ajustées

D

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

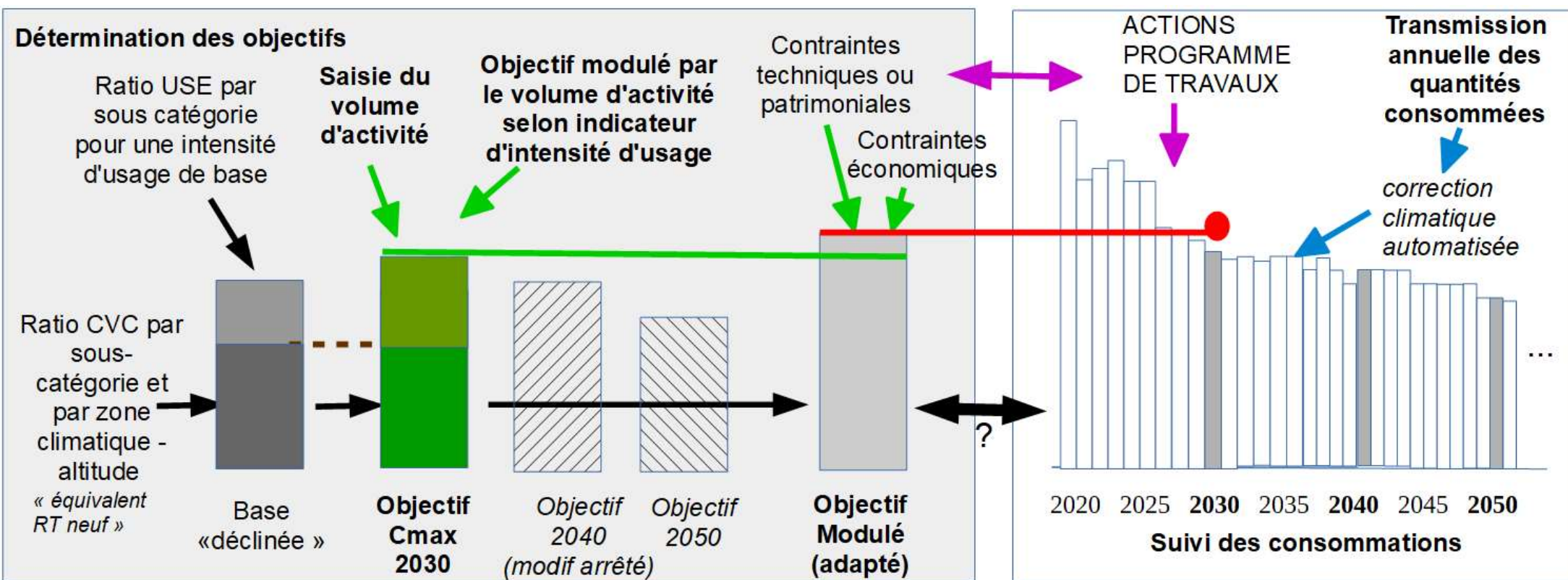
A

projet

- 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 (méthode CEREMA)
- ajustement sur la base des DJH et DJE (méthode CEREMA)



Synthèse dispositif (option 2 absolu)





Attestation annuelle

D

- Les consommations d'énergie finale et les objectifs de consommation sont publiés sur la base de **l'attestation numérique annuelle**
- attestation générée automatiquement par la plateforme numérique générée par la plateforme
- L'évaluation du respect de l'obligation est réalisée sur la base de la dernière attestation numérique annuelle disponible aux échéances 2030, 2040, 2050.

Art. R. 131-42

A

Projet

- contenu attestation décrit en annexe
- (proposition en cours) 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

D

- Les consommations d'énergie finale et les objectifs de consommation sont publiés sur la base de l'attestation numérique annuelle générée par la plateforme numérique.
- Cette publication est complétée par une évaluation de l'émission de gaz à effet de serre correspondant aux données de consommation d'énergie, exprimée en kg de CO2 équivalent par mètre carré.
- La publication est réalisée soit par voie d'affichage, à un endroit visible et facilement accessible, soit par tout autre moyen pertinent au regard de l'activité tertiaire, des personnels et éventuellement du public concernés, permettant un accès aisé à l'information.

A

projet

- Contenu de l'affichage
- Contenus CO2 de chaque énergie
- (proposition) QR code avec renvoi à l'attestation sur OPERAT



Sanctions

Art. R. 131-41-1

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. 131-41-II

D

- **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*



Sanctions

Art. R. 131-41-III

D

- **Si non respect du programme d'actions approuvé et non atteinte des objectifs :**
 - procédure contradictoire
 - Puis constat de carence de l'assujetti (arrêté préfectoral)
 - Possibilité d'amende administrative (**)

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



Comment se préparer ?



Dès maintenant :

- **Identifier le patrimoine « tertiaire » de plus de 1000 m²**
 - Bâtiments ou ensemble de bâtiments sur un même site en propriété
 - Bâtiments ou partie de bâtiments occupés (location, mise à disposition)
 - Parties de bâtiments en copropriété
 - y/c entrepôts, ateliers, restauration, ...
- **Extraire les quantités d'énergie des factures** (*surtout si des travaux ou actions ont été menées depuis 2010*)
 - Archives de gestion
 - Fournisseur d'énergie





Comment se préparer ?

Dès maintenant :

- **faire le point sur la stratégie de l'actif immobilier (*asset management*)**
 - réhabilitation, restructuration, démolition , cession, ...
- **faire le point sur les actions de réduction des consommations d'énergie**
 - Recueil des audits
 - Etat des travaux réalisés ou programmés (*Property Management*)
 - Etat des actions de sensibilisation (*Facility Management*)
- **Se préparer au plan d'action « éco énergie tertiaire »**
 - Responsables de site
 - Recueil des surfaces totales de plancher par activité
 - Identification des besoins de sous-comptage (IRVE, fortes puissance, répartition)



Comment se préparer ?

- **A la mise en place d'OPERAT : (prévu début 2020)**
 - Créer un compte principal
 - Ouvrir des comptes secondaires (délégation de gestion)
 - Saisie des bâtiments : activités, surfaces de plancher, caractéristiques
- **A la publication de l'arrêté « valeurs » : (prévu avril 2020)**
 - Situer les consommations actuelles par rapport aux valeurs absolues (ratios)
 - Identifier les surfaces détaillées selon les types de sous activité retenus
 - Identifier les intensités d'activité actuelles selon les indicateurs officiels
- **A la mise en place du recueil des consommations sur OPERAT : (fin 2020)**
 - Saisir les consommations années 2010 (si connue) à 2019
 - Situer les performances actuelles par rapport aux objectifs



Merci pour votre attention.