



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 »



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 ».



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



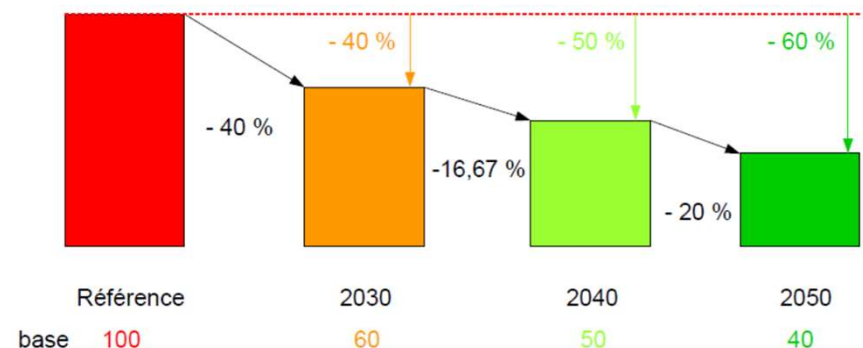
Conditions de détermination des objectifs

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)



$$C_{relat\ 2030} = (1 - 0,4) \times Créf$$

$$C_{relat\ 2040} = (1 - 0,5) \times Créf$$

$$C_{relat\ 2050} = (1 - 0,6) \times Créf$$



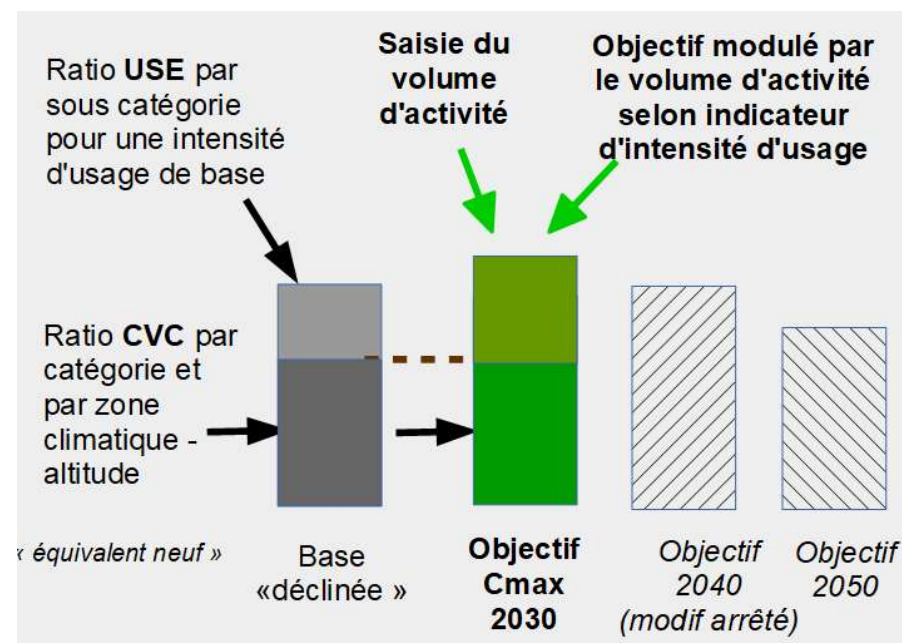
Conditions de détermination des objectifs

Art. R. 131-39

Option2 : objectifs absolus

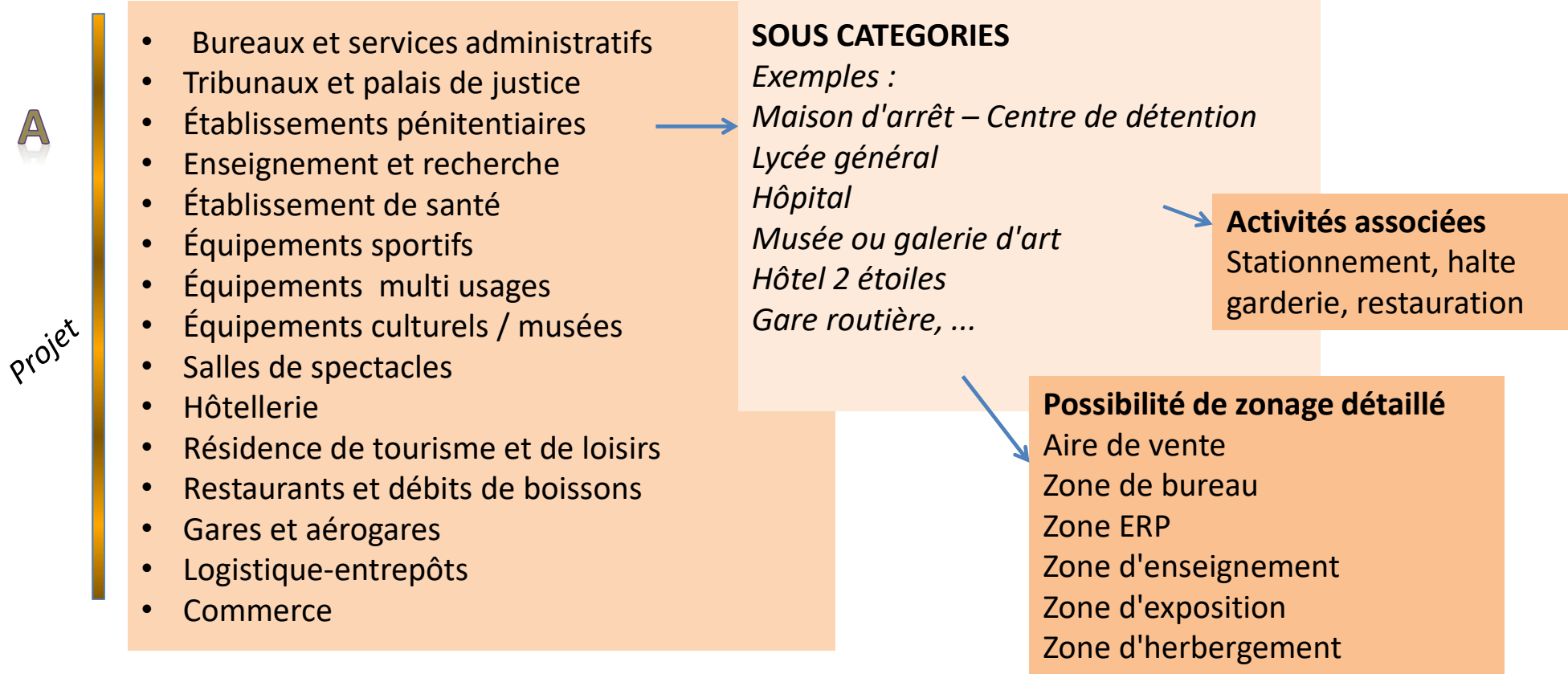
- niveau de consommation fixé en fonction de la consommation des **bâtiments nouveaux** de la même catégorie
- sur la base d'indicateurs d'intensité d'usage de référence spécifiques pour chaque catégorie d'activité
- arrêté pour chaque échéance de 2030, 2040 et 2050

- 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





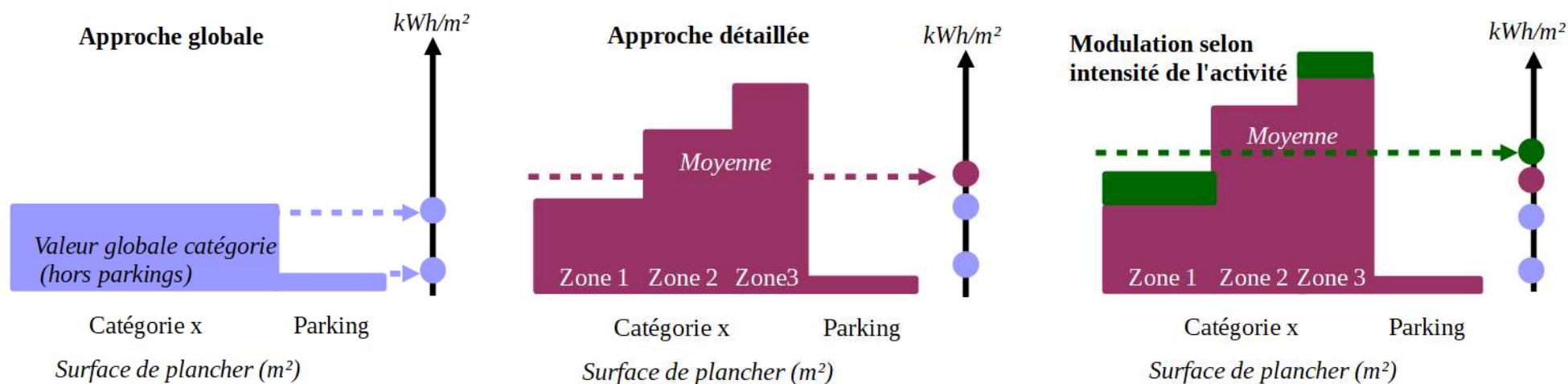
Catégories (en cours de définition)





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

Dossier technique

- établi sous la responsabilité du propriétaire et, le cas échéant, du preneur à bail
- Il comprendrait :
 - 1) une étude énergétique et environnementale sur les actions d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment et de réduction de ses consommations énergétiques
 - 2) une étude énergétique sur les actions visant à réduire les consommations des équipements liés aux autres usages immobiliers et 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
- ...

A
Projet



Modulation des objectifs de réduction de la consommation

Art. R. 131-39

Dossier technique est complété par

- Le cadre type est mis à disposition des agents chargés des contrôles sur simple demande.
- Les principaux éléments justificatifs de modulation des objectifs ou de non atteinte des objectifs sont récapitulés de façon synthétique dans un tableau standardisé au format CSV
- Ce fichier est versé sur la plateforme de recueil et de suivi

A
projet



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



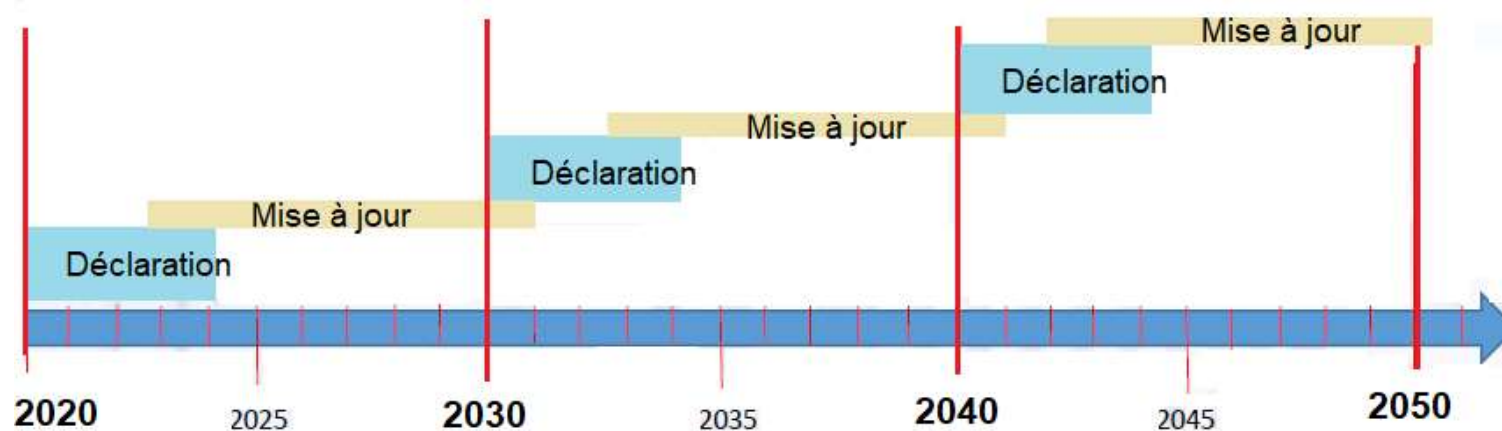
Modulation des objectifs de réduction de la consommation

Art. R. 131-39

Dossier technique

- Echéancier (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

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

D

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*

A

- 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

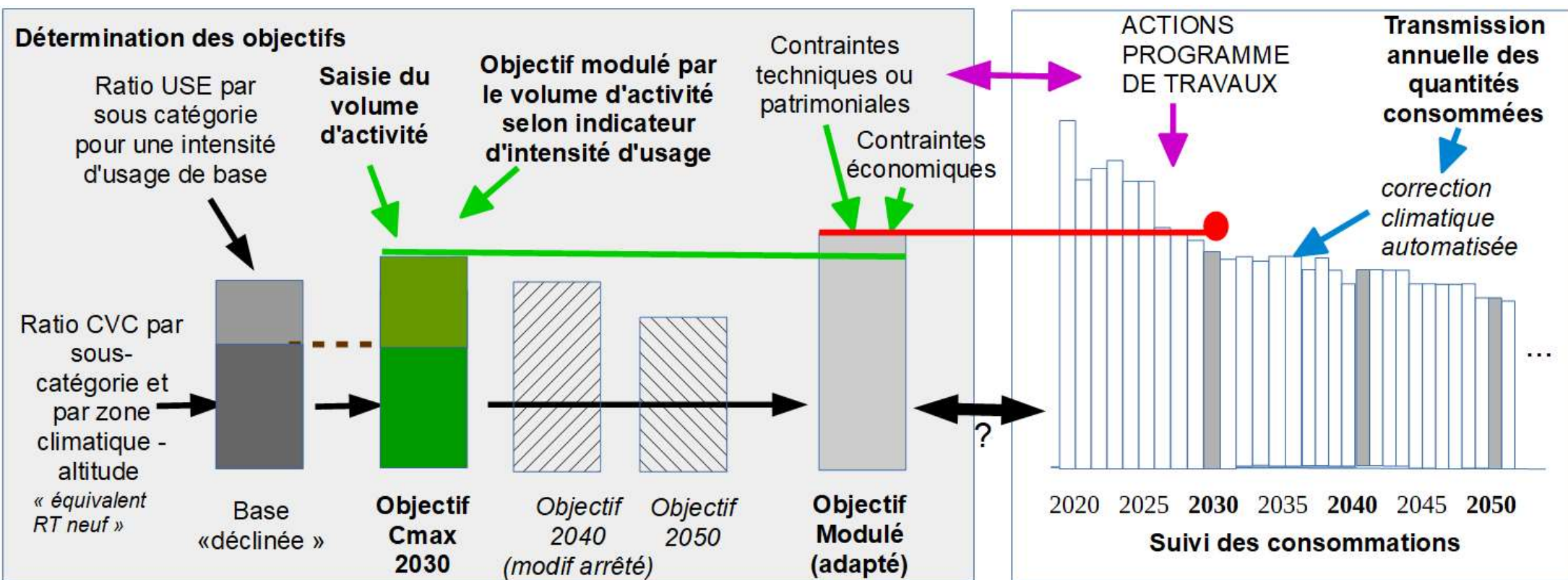
A

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

• 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.