

DECRET TERTIAIRE

OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES

Webinaire-DREAL CORSE

Preambule

ÉCO ÉNERGIE TERTIAIRE

Un engagement de la collectivité vers la sobriété énergétique et la lutte contre le changement climatique....

Impose une diminution progressive de la consommation des bâtiments par décennie....

En mettant en œuvre des actions de rénovation, d'exploitation des équipements et prenant en compte les usages (pris en compte dans le calcul de la RT : chauffage, ventilation, eau chaude sanitaire, rafraîchissement, éclairage générale ou non : cuisson, froid, bureautique, ascenseur, stationnement) et les usagers , le tout en cohérence avec la stratégie nationale bas carbone : principe de « non dégradation »

Des obligations dès le 30 SEPTEMBRE 2021.....

Cadre législatif

Loi ENE

Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 rendant obligatoire la réalisation d'action dans le secteur tertiaire dans un délai de 8 ans à compter du 1^{er} janvier 2012 => **échéance du 1^{er} janvier 2020**

Loi TEPCV

Transition Énergétique Pour la Croissance Verte prolongeant l'obligation et fixant un niveau de performance à atteindre par décennie avec pour objectif que le parc globale vise à atteindre 60 % de réduction de ses consommations en 2050 par rapport à 2010 => **17 août 2015**

Loi ELAN

Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique du 23 novembre 2018 vient combler les limites des précédentes lois en prenant en compte (les actions déjà réalisées, la mobilisation des exploitants et des usagers, les usages spécifiques de l'énergie, des objectifs à l'échelle du bâtiment)

Décret du 23 juillet 2019 et les arrêtés du 10 avril 2019 et du 24 novembre 2020

Deux objectifs, trois modulations et une mutualisation, réglementation basée sur les 3 A : Agir / Adapter / Attester

Les assujettis et les bâtiments concernés

Les assujettis

Les propriétaires et les locataires de locaux d'activités tertiaires du secteur public ou privé (Bureaux, services publics, culture et spectacle, gare routière, centre et salle d'exploitation informatique, stationnement etc...)

Les bâtiments concernés

Les bâtiments, parties de bâtiments (usage mixte) où ensemble de bâtiments (même unité foncière/point de livraison) présentant une surface cumulée > à 1000 m²



Les bâtiments exclus

Les constructions provisoires, les lieux de culte, les locaux à des fins de défense, sécurité civile ou sûreté intérieure du territoire

Les assujettis et les bâtiments concernés

La surface de plancher.....

- La surface réglementaire est la surface de plancher (possibilité d'exploiter la SUB, ou GLA/SCU en attendant de clarifier la SDP)
- SDP = somme des surfaces des planchers au nu intérieur des murs de façade après déduction des embrasures, des surfaces dédiées au stationnement, des trémies d'escaliers et ascenseurs, des HSP < 1,80 mètre, des combles non aménageables, des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment...

Les assujettis et les bâtiments concernés

Quelques exemples issus de la FAQ.....

- Un assujetti le demeure tant que son activité perdure même en cas de baisse de la surface de plancher exploitée en tertiaire (cessation d'activité), les nouveaux arrivants deviennent assujettis même si la surface est $< 1000\text{m}^2$
- Un bâtiment, partie de bâtiment ou groupe de bâtiments non assujetti peuvent le devenir au cours du temps
- Les bâtiments non chauffés sont éligibles sur leurs postes de consommation
- Les locaux techniques sont éligibles : non prise en compte de la surface dans la SDP mais prise en compte des consommations énergétiques
- Les bâtiments dont le siège des sociétés est à l'étranger sont assujettis

Les assujettis et les bâtiments concernés

Quelques exemples issus de la FAQ.....

- Les locaux tertiaires faisant l'objet de restructuration ou de travaux sont éligibles (reconstitution de la consommation par ratio sur la partie exploitée)
- Les locaux vacants sont assujettis (Pour détecter d'éventuelles anomalies de consommation, pour la saisie de l'année de référence dans OPERAT, au regard des obligations vente/location liées à l'article L 111-10-3 du code de la construction et de l'habitation)
- Les bâtiments totalement désaffectés depuis 2010 sont hors périmètre (plus d'abonnement Gaz/Eau/Elec)
- Les bâtiments désaffectés qui ont été exploités entre 2010 et 2020 et qui peuvent revenir sur le marché doivent suivre la méthodologie des locaux vacants
- Sur la thématique logement, seul les EHPAD sont concernés (présence d'équipe médicale et paramédicale)
- Les résidences universitaires ou étudiantes ne sont pas assujettis, seules les parties restauration, sport et autres services commerciaux peuvent être concernées

Les assujettis et les bâtiments concernés

Quelques exemples.....

- Les laboratoires de recherche et développement inclus dans un site mixte comportant des bureaux sont assujettis, les consommations liées aux process industriels doivent être isolées par un sous compteur puis être déduites des consommations du bâtiment
- Les laboratoires d'analyse mécanique ne sont pas concernés, même méthodologie que pour le R&D
- L'activité de contrôle technique est concernée par le dispositif
- Au changement de propriétaire ou de locataire, le bâtiment reste assujetti (respect des obligation à annexer à l'acte)
- En cas de changement d'activité, la nouvelle est assujettie si c'est une activité tertiaire sinon elle n'est plus assujettie mais l'année de référence est conservée dans OPERAT en cas de reprise d'activité tertiaire

Les assujettis et les bâtiments concernés

Cas des zones de stationnements, des IRVE et de la production d'ENR.....

- Non pris en compte dans la SDP
- Pris en compte au niveau des consommations énergétique pour les zone en infrastructure (sous sol avec ventilation) et en superstructure (silo avec ventilation naturelle)
- Les zones à l'air libre et rattachées à un bâtiment éligible ne sont pas soumises et doivent faire l'objet d'un sous comptage pour être déduites
- Les consommations liées au IRVE peuvent être déduites si elles font l'objet de sous comptages/points de livraison spécifique
- Pour les ENR : pas de droit à surconsommer mais elles participent à la réduction en autoconsommation

Les obligations et possibilités réglementaires/ les 3 A

- 1) **Agir** : Obligation de réduction des consommations
- 2) **Adapter** : Possibilité d'adapter les objectifs
- 3) **Attester** : Déclarer les consommations et attester

Agir : Obligation de réduction des consommations

1) Obligation de réduction des consommations de l'ensemble du parc tertiaire

- 40 % en 2030 , - 50 % en 2040 , - 60 % en 2050

2) Les objectifs visés

- **A En valeur relative** par rapport à une année de référence et ajusté des variations climatiques (entre 2010 et 2020 au choix de l'assujetti), incluant tous les usages énergétiques, leurs intensités et les données d'occupation
- **B En valeur absolue** (fixées par arrêté avant le début de chaque décennie), en tenant compte d'indicateurs propres à l'activité et exprimés par un seuil en kwh/m²/an défini à partir des bâtiments nouveaux de la même catégorie

Agir : Obligation de réduction des consommations

Objectif exprimé en valeur relative :

- Exprimé en fonction de la consommation de référence en kwh/m²/an
- Consommation de référence laissée au libre choix mais pas antérieur à 2010
- En cas de changement d'activité le niveau de référence est conservé et les objectifs sont adaptés à la nouvelle typologie

Pour l'échéance 2030 ***Crelat 2030*** = (1 – 0,4) x ***Créf***

Pour l'échéance 2040 ***Crelat 2040*** = (1 – 0,5) x ***Créf***

Pour l'échéance 2050 ***Crelat 2050*** = (1 – 0,6) x ***Créf***

Agir : Obligation de réduction des consommations

Objectif exprimé en valeur absolue :

- Tous les usages sont pris en compte : ambiance thermique générale et ventilation des locaux (chauffage, refroidissement, éclairage, ECS et auxiliaires) et tenant compte des modalités d'occupation ainsi que les usages immobiliers (ascenseurs, escalator, sécurité incendie, sureté...) et usages spécifiques et de procédés liés à l'activité

• **Cabs = CVC + USE**

- Avec : **CVC** : consommations liées au chauffage, au refroidissement et à la ventilation

- **USE** : tous les autres postes ainsi que l'influence des modalités d'occupation sur la composante CVC

- Lorsqu'il n'est pas possible de distinguer les deux composantes CVC/USE : logistique du froid alors Cabs est défini pour une intensité d'usage étalon et les indicateurs d'intensité d'usage correspondant

Agir : Obligation de réduction des consommations

Objectif exprimé en valeur absolue : exemple

« Sous-catégorie “Bureaux Standards” (cloisonnés – attribués)

(NAF : Section N – Activités de service administratif et de soutien – code 82.11Z)

Composante CVC en kWh/m²/an	Zones Géographiques												
	H1a	H1b	H1c	H2a	H2b	H2c	H2d	H3	Guyane	Guadeloupe	Martinique	Mayotte	Réunion
Altitude < 400 m Référence 100 m	57	66	62	57	50	56	63	40	Définie par arrêté	Définie par arrêté	Définie par arrêté	Définie par arrêté	Définie par arrêté
Altitude 400 à 800 m Référence 500 m	68	77	71		61	64	66	44	Définie par arrêté	Définie par arrêté	Définie par arrêté		Définie par arrêté
Altitude 800 à 1200 m Référence 900 m		90	81			75	68	54			Définie par arrêté		Définie par arrêté
Altitude 1200 m -1600m Référence 1400 m		125	115			109	99	84					Définie par arrêté
Altitude > 1600m Référence 1700 m			133			117	107	92					
Composante USE						USE étalon = 50 kWh/m²/an							
Type d'indicateur d'intensité d'usage	Indicateur d'intensité d'usage à renseigner par l'assujetti Valeur de référence associée à la USE étalon								Indicateur d'intensité d'usage étalon				
Indicateurs d'intensité d'usage temporels	Amplitude horaire annuelle (h ouvrées/ an) Nb_h ouvrées							3 120	Densité Temporelle étalon (h ouvrées/an) DT_{étalon}				3 120
Indicateurs d'intensité d'usage surfaciques	Surface Plancher / poste de travail ou Surface Utile Brute (m²/poste) Surf_poste			18	Taux d'occupation (%) T_occ			70	Surface / Poste étalon (m²/poste) Surf_{étalon} Taux d'occupation étalon (%) T_{occ}étalon				18 70
Formule de modulation en fonction du volume d'activité	$\text{USE modulé (kWh/m}^2\text{/an)} = \text{USE étalon} \times [0,05 + 0,95 \times (\text{T_occ} / \text{T_occ}_{\text{étalon}}) \times (\text{Surf}_{\text{étalon}} / \text{Surf_poste}) \times (\text{Nb_h ouvrées} / \text{DT}_{\text{étalon}}) + 0,28 (\text{Nb_h ouvrées} - \text{DT}_{\text{étalon}}) / \text{DT}_{\text{étalon}}]$												

Nota. –

DT_{étalon} à 3 120 h ouvrées/an correspond à 52 semaines ouvrées x 5 jours ouvrés x 12 h amplitude quotidienne.

Nb_h ouvrées serait à 2 880 h ouvrées/an pour 48 semaines ouvrées x 5 jours ouvrés x 12 h amplitude quotidienne (fermetures 4 semaines congés).

0,28 (Nb_h ouvrées - DT_{étalon})/DT_{étalon} correspond à l'impact indirect sur la composante CVC du nombre d'heure ouvrées réelles par rapport à la densité temporelle étalon.

Agir : Obligation de réduction des consommations

Les 4 leviers à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs :

- **Performance de l'enveloppe** (isolation, menuiserie, protection solaire...)
- **Installation d'équipements performants** (chauffage, eau chaude, éclairage, refroidissement)
- **Modalités d'exploitation des équipements** (dispositif de gestion active, contrat d'exploitation avec objectif de résultat , CPE, commissionnement)
- **Adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des usagers** (adaptation de l'éclairage au poste de travail, détecteur de présence, comportement écoresponsable, extinction des équipements, réduction du stockage des données informatique...)

Adapter : Possibilité d'adapter les objectifs de consommations

Deux objectifs, trois modulations et une mutualisation :

1) Un objectif en valeur relative et un en valeur absolue (Crelat ou Cabs)

2) Trois modulations

-a En fonction de l'intensité d'usage (volume d'activité, occupation...)

-b En fonction des contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales

-c En fonction des contraintes économiques (coût disproportionné par rapport aux avantages attendus)

b et c sont soumis à la réalisation d'un dossier technique

3) Possibilité de mutualiser l'engagement sur le patrimoine de l'assujetti. Ce qui permet de prendre en compte la stratégie immobilière réelle d'un propriétaire ou gestionnaire)

Adapter : Possibilité d'adapter les objectifs de consommations

Les modulations soumises à un dossier technique :

- Uniquement après avoir exploité les 4 leviers
- **Réalisation d'une étude énergétique sur le bâtiment** (selon dispositions contractuelles du bail : propriétaire ou preneur à bail => responsabilité propriétaire)
- **Réalisation d'une étude sur les usages spécifiques de l'énergie** (propriétaire occupant ou preneur à bail) et identification des actions portant sur l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie (PO, preneur à bail et propriétaire)
- **A l'issu, réalisation du programme d'action** qui s'appuie sur l'ensemble des leviers : réalisation conjointe entre le propriétaire et l'exploitant

Adapter : Possibilité d'adapter les objectifs de consommations

Le dossier technique est complété en fonction de la nature des modulations demandées :

- **Note technique** justifiant les objectifs en fonction des contraintes techniques
- **Avis ABF ou architecte du patrimoine** en fonction des contraintes architecturales
- **Note de calcul des temps de retour sur investissement** pour le levier disproportion économique (30 ans pour l'enveloppe, 15 pour les équipements hors consommable, 6 ans pour les systèmes d'optimisation et d'exploitation)
- Modulation en fonction du volume d'activité : directement dans OPERAT

Adapter : Possibilité d'adapter les objectifs de consommations

Compétences requises pour la réalisation du dossier technique :

- **Pour les études énergétiques** : prestataire externe (bureau d'étude, ingénieur conseil ou architecte) ou personnel interne justifiant des compétences en énergétique => mutualisation au sein d'une équipe pluridisciplinaire possible
- **Pour les justifications des contraintes techniques** : note technique élaborée par un BE, architecte ou personnel interne
- **Pour les justifications des contraintes architecturales ou patrimoniales** :
 - **Sur des monuments classés** => avis circonstancié d'un architecte en chef des monuments historiques, mention « architecture et patrimoine »
 - **Pour les monuments inscrits**, les immeubles situés en site patrimonial remarquable ou abords de monuments historiques ou faisant l'objet de prescriptions architecturales => architecte des monuments historiques

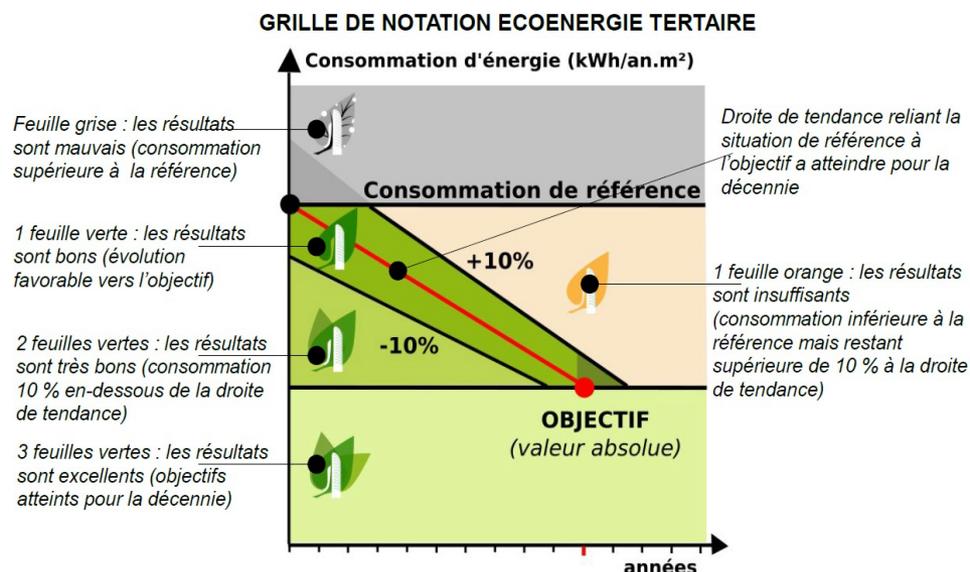
Adapter : Possibilité d'adapter les objectifs de consommations

Mutualisation à l'échelle de tout ou partie du patrimoine :

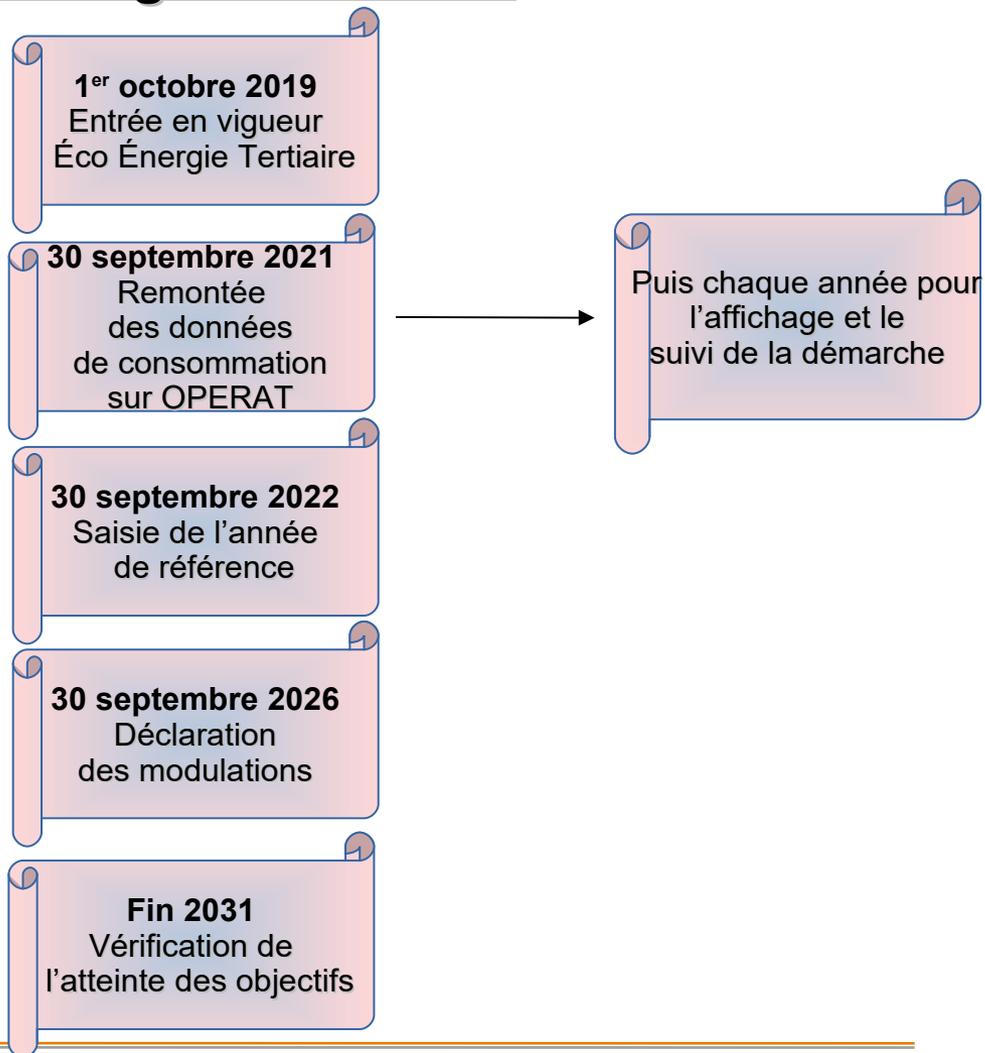
- Il s'agit d'une mutualisation et non d'un objectif à l'échelle du parc
- Possibilité de compenser les moins bons résultats par les meilleurs via une réaffectation des kwh/m² > à l'un des deux objectifs
- **Cabs fictif** = somme (surface individuelle*Cabs individuelle) / Surface cumulée du patrimoine

Attester : Déclarer les consommations

- **Déclaration annuelle sur OPERAT** avant le 30 septembre 2021 pour les consommations et avant le 30 septembre 2022 pour le choix de l'année de référence (entre 2010 et 2020)
- **Possibilité de déléguer la transmission des données** au propriétaire, à un prestataire, au GRD ou à l'ADEME
- **Mise en place d'un système de notation Eco-energie tertiaire** à 5 niveau pour apprécier la dynamique : Insatisfaisant (gris) à excellent (3 feuilles vertes)



Attester : les échéances réglementaires



Les sanctions

- **S'agissant des obligations liées à OPERAT** : Mise en demeure par le préfet possible auprès du propriétaire ou du preneur à bail avec **un délais de trois mois** pour régulariser les éléments sur OPERAT puis publication sur le site internet de l'Etat des mises en demeure restées sans effet
- **S'agissant des plans d'actions**, le préfet peut mettre en demeure le propriétaire et/ou le preneur à bail de les réaliser **sous 6 mois** => transmis au préfet pour approbation
- **A défaut de transmission** => deuxième mise en demeure individuelle avec obligation pour le propriétaire et le preneur à bail de réaliser chacun leur programme d'action **sous trois mois** => transmis au préfet pour approbation
- **En l'absence de justificatifs** :
 - **Publication** sur un site internet de l'Etat
 - **Amendes administratives** au plus égale à 1500€ pour les personnes physiques et 7500€ pour les personnes morales
 - Si l'assujetti ne se conforme pas au programme d'action validé par le préfet=> procédure contradictoire et le cas échéant le **constat carence** => la carence est prononcée par un arrêté préfectoral motivé => sanctions administratives

Les dispositifs d'accompagnement

- **Financements liés au plan de relance au travers la DSIL** (dotation de soutien à l'investissement local) portée par la préfecture de région, enveloppe déléguée par département
- **CEE (certificat d'économie d'énergie)** : Coup de pouce chauffage, bonification de 1 à 4 si remplacement d'un système de chauffage au charbon, fioul ou gaz par un système performant => aide de 4000 € à 32000 €. Cf /entreprises référencées
- **Appel à manifestation du programme ACTEE2 / dispositif CEE ou sous programme porté par la FNCCR** (fédération nationale des collectivités concédantes et régie) : financement d'économe de flux, outil de suivi des consommations, études techniques, audits et stratégie pluriannuelle d'investissement, maîtrise d'œuvre)
- **Financement des CEP** (conseiller en énergie partagé) par l'ADEME (3 ans) pouvant réaliser des bilans thermiques, des diagnostics (inventaires, suivi des consommations), des accompagnements spécifiques (aide à la rédaction de CDC), des recherches d'AAP et aides mobilisables, des animations énergie sur le territoire
- **Financement de la banque des territoires**
 - En prêt pour les produits matures (GPI AMBRE de 15 à 40 ans)
 - En ingénierie et DATA : dispositif INTRACTING , financement de 50 % des fonds propres au travers d'une ligne budgétaire dédiée sur un système d'avances remboursables (échéanciers prévus dans la convention) => nécessite un portage politique fort et un pilotage technique et budgétaire

Merci de votre attention