

Décret Éco-énergie Tertiaire : méthodologie et enjeux à l'échelle d'un patrimoine immobilier

Par **Nathalie TCHANG**
Directrice de Tribu Énergie

Le dispositif Éco-énergie Tertiaire, souvent appelé « Décret Tertiaire » et venant en application de la loi Elan, est une obligation réglementaire engageant les acteurs du secteur tertiaire à plus de sobriété énergétique. Elle impose une réduction progressive de la consommation d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire afin de lutter contre le changement climatique. Tous ces bâtiments d'une surface de plus de 1 000 m² sont aujourd'hui soumis à une double obligation d'action visant à réduire leur consommation d'énergie et à afficher les résultats obtenus.

Pour y parvenir, les actions déployées vont au-delà de la rénovation énergétique des bâtiments. Elles concernent aussi la qualité et l'exploitation des équipements, ainsi que le comportement des usagers.

Les nouvelles règles issues du « Décret Tertiaire » constituent une avancée majeure dans la déclinaison opérationnelle de la loi Elan. Il en résulte que **tous les bâtiments à usage tertiaire de plus de 1 000 m²**, qu'ils relèvent du secteur marchand ou du secteur non marchand, **sont désormais soumis à une obligation d'action de réduction de leur consommation d'énergie et d'affichage de ces consommations.**

Les actions mises en œuvre sur les sites assujettis ont pour objectif :

- soit de réduire drastiquement la consommation réelle du parc assujetti de 40 % d'ici à 2030, puis de 50 % à horizon 2040 et de 60 % à horizon 2050 ;
- soit de respecter des objectifs exprimés en valeur absolue correspondant à un usage économe de l'énergie.

Cette approche incite les gestionnaires de bâtiments à raisonner en termes d'obligation de résultats. De plus, l'obligation d'afficher les consommations et de les comparer aux objectifs expose les résultats effectifs des actions engagées à la vue de tous les publics concernés, augmentant ainsi l'effet incitatif pour les responsables, qu'ils soient propriétaires ou locataires des lieux.

Les usagers des bâtiments tertiaires sont aussi concernés par ces plans d'action.

Présentation et champ d'application

Selon la définition de l'Insee, le secteur tertiaire se compose :

- du tertiaire principalement marchand (commerce, transports, activités financières, services rendus aux entreprises, services rendus aux particuliers,

hébergement-restauration, immobilier, information-communication) ;

- et du tertiaire principalement non marchand (administrations publiques, enseignement, santé humaine, action sociale).

Sont assujettis à cette obligation les propriétaires et, le cas échéant, **les preneurs à bail**, dans le respect de leurs responsabilités respectives portant sur :

- tout bâtiment hébergeant exclusivement des activités tertiaires et dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 1 000 m². Il est précisé que les surfaces de plancher consacrées, le cas échéant, à des activités non tertiaires mais accessoires aux activités tertiaires sont prises en compte pour l'assujettissement à l'obligation ;
- toutes parties d'un bâtiment à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée égale ou supérieure à 1 000 m² ;
- tout ensemble de bâtiments situé sur une même unité foncière ou sur un même site (un seul point de livraison pour le même type d'énergie), dès lors que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée égale ou supérieure à 1 000 m².

Exigences

L'assujetti peut choisir entre l'un des deux objectifs suivants.

Soit un objectif de réduction des consommations

Un niveau de consommation en énergie finale réduit de 40 % en 2030 (Crelat 2030), puis de 50 % en 2040 (Crelat 2040) et de 60 % en 2050 (Crelat 2050) par rapport à une consommation de référence (Créf en

kWh/m²sdp.an) qui ne peut être antérieure à 2010 et postérieure à 2019. La consommation énergétique de référence correspond à la consommation en énergie finale du bâtiment, de la partie de bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments à usage tertiaire, constatée pour une année pleine d'exploitation corrigée des variations climatiques. **Le changement du type d'énergie utilisé ne doit entraîner aucune dégradation du niveau des émissions de gaz à effet de serre.**

Soit un objectif de consommation cible

Le niveau de consommation cible en énergie finale (Cabs en kWh/m²sdp.an) est fixé en valeur absolue en fonction d'indicateurs d'intensité d'usages raisonnés et économes en énergie. Il est défini pour chaque catégorie d'activité dans un arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie et est déterminé pour chacune des échéances décennales.

Modalités de respect de l'objectif à l'échelle de tout ou partie du patrimoine immobilier

Les assujettis peuvent mutualiser les résultats à l'échelle de tout ou partie de leur patrimoine soumis à l'obligation de procéder à la vérification du respect des objectifs de réduction de consommation d'énergie finale.

En cas d'atteinte de l'un des deux objectifs (valeur relative ou valeur absolue), l'écart de consommation d'énergie le plus significatif peut être réaffecté à l'une ou plusieurs entités du patrimoine de l'assujetti qui n'auraient respecté aucun des deux objectifs précités. Le cumul de ces consommations potentiellement réaffectables est calculé automatiquement par la plateforme OPERAT (voir *infra*).

Cette plateforme intègre un module « Évaluation de l'atteinte de l'objectif à l'échelle d'un patrimoine », qui permet de proposer une répartition de ce potentiel de consommation d'énergie finale à réaffecter entre l'entité assujettie ayant atteint l'un des deux objectifs et celle qui en est la plus éloignée, et ce jusqu'à épuisement du gisement de consommation d'énergie réaffectable. Cette requête automatique peut être effectuée à différents niveaux de discrétisation géographique (national, régional ou départemental), selon le mode de responsabilité de la gestion patrimoniale adopté par l'assujetti.

Cette requête permet une première identification des bâtiments qui n'ont pas remplis l'un des deux objectifs et d'alerter l'assujetti sur la nécessité pour lui d'y apporter des justifications. L'assujetti peut cependant modifier cette répartition théorique en fonction de choix de gestion qui lui sont propres ; il présente alors une note de calcul portant sur la répartition du contingent de consommation en énergie finale réaffectable, qui est soumise au visa de l'autorité administrative compétente.

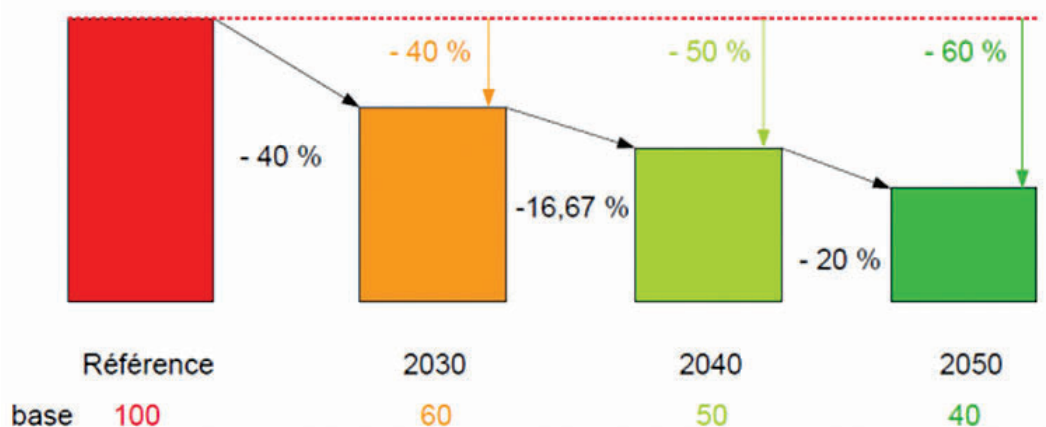


Figure 1 : Objectifs en valeur relative.

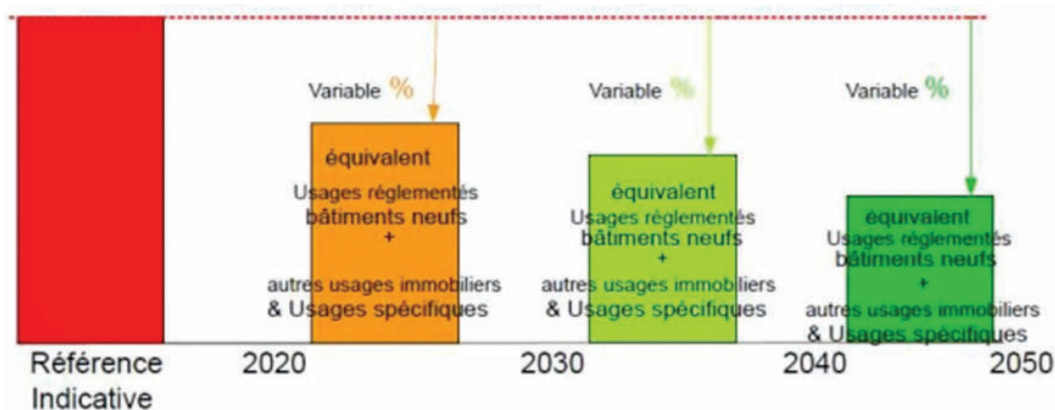


Figure 2 : Objectifs en valeur absolue.

Le dossier technique

Afin de déterminer les actions à entreprendre pour atteindre les objectifs précités, un dossier technique peut être réalisé.

Le dossier technique comprend :

- deux études énergétiques : une portant sur les actions visant à une amélioration de la performance énergétique et environnementale du bâtiment, lesquelles doivent se traduire par une réduction des consommations d'énergie finale et des émissions de gaz à effet de serre correspondantes, et une autre portant sur les actions visant à réduire les consommations des équipements liés à des usages spécifiques ;
- une identification des actions portant sur l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et sur le comportement des occupants ;
- un programme d'actions permettant d'atteindre l'objectif retenu.

Une extrapolation de ce programme d'actions est faite afin de définir une feuille de route précise sur les actions à entreprendre et d'en déterminer le budget et la date d'exécution prévisionnelle.

Le dossier technique global permet plus précisément :

- de comparer la performance actuelle par rapport à celle antérieure, à partir d'indicateurs représentatifs (consommations énergétiques par m², coûts énergétiques par m², émissions de GES) ;
- d'identifier des programmes d'actions pertinentes à mettre en œuvre pour les trois jalons (pour mémoire : 2030, 2040 et 2050) de l'obligation de réduction des consommations.

Recueil et suivi des consommations : la plateforme numérique OPERAT

L'Ademe est chargée d'organiser la mise en place de la plateforme numérique de recueil et de suivi des consommations d'énergie du secteur tertiaire, laquelle est nommée « Observatoire de la performance énergétique, de la rénovation et des actions du tertiaire » (OPERAT).

Chaque assujetti concerné par l'obligation est responsable de la transmission à l'Ademe des informations relatives à chacune des entités assujetties (bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments).

Cette transmission est assurée par le biais d'une interface en ligne permettant le renseignement d'une base de données.

La plateforme OPERAT⁽¹⁾ présente des fonctionnalités d'exploitation des données et de restitution anonymisée de celles-ci sous forme d'analyses comparatives de la performance énergétique des bâtiments à différentes mailles géographiques (national, régional et départemental) et par secteurs d'activité. Ces analyses sont accessibles à tous les publics. Cette plateforme présente d'autres fonctionnalités qui ne sont accessibles qu'aux assujettis à une obligation de présenter un bilan énergétique de leur patrimoine immobilier.

Les différentes actions

Les différentes typologies d'actions envisageables pour respecter les objectifs sont relatives :

- au comportement des occupants des locaux ;
- à l'optimisation de l'exploitation des équipements et des bâtiments (programmation, régulation...) ;
- à l'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements (éclairage, CVC...) ;
- aux travaux portant sur l'enveloppe du bâtiment : isolation, installation de baies vitrées...

La réduction des consommations dans le secteur tertiaire favorise la dynamique d'éco-responsabilité en cohérence avec l'urgence climatique.

Textes réglementaires

Article 175 de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi Elan).

Décret du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire.

Arrêté « Méthode » du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire.

Arrêtés « Valeurs absolues » : un premier arrêté du 17 janvier 2021 a été suivi d'un arrêté du 24 novembre 2021 relatif à certains usages (dont les bureaux et les établissements d'enseignement). Est attendu un nouvel arrêté visant à compléter les valeurs absolues relatives à d'autres usages.

⁽¹⁾ <https://operat.ademe.fr/#/public/accueil>