



# Evolution réglementaire et obligations en matière de performance énergétique des bâtiments tertiaires

## Le décret Tertiaire (23 juillet 2019)



MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE  
ET SOLIDAIRE

MINISTÈRE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES  
ET DES RELATIONS  
AVEC LES  
COLLECTIVITÉS  
TERRITORIALES



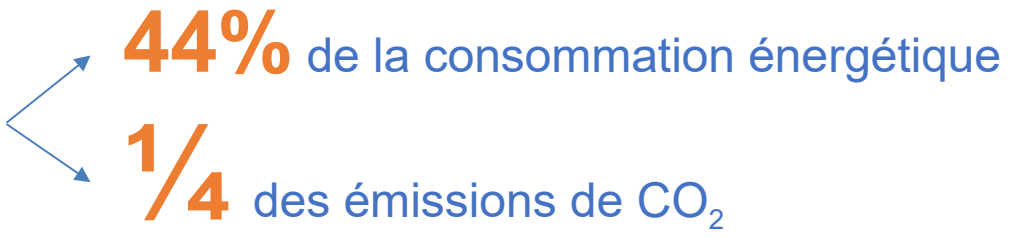
PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE

**Jocelyne BLASER** Cheffe de département  
Bâtiment Construction - DREAL Occitanie

Journée Régionale Qualité de la Construction – Toulouse le 19 novembre 2019  
DREAL Occitanie – Direction de l'Aménagement – Département Bâtiment Construction



# Contexte et enjeux

- Le secteur du bâtiment en France 
  - 44% de la consommation énergétique
  - $\frac{1}{4}$  des émissions de CO<sub>2</sub>
- Bâtiments tertiaires :  $\frac{1}{4}$  du parc  $\rightarrow$   $\frac{1}{3}$  des consommations

Bâtiments tertiaires  
960 millions m<sup>2</sup>

Bâtiments de l'Etat  
100 millions m<sup>2</sup>

Bâtiments des collectivités  
territoriales  
280 millions m<sup>2</sup>

# Contexte et enjeux

## PLAN DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS



- Annoncé le **26 avril 2018** par le Ministre de la Transition écologique et solidaire et le Ministre de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales

# Contexte et enjeux

## AXE 1

Faire de la rénovation énergétique des bâtiments une priorité nationale

## AXE 2

Massifier la rénovation des logements et lutter contre la précarité énergétique

## AXE 3

Accélérer la rénovation et les économies d'énergie des bâtiments tertiaires

## AXE 4

Renforcer les compétences et l'innovation

- 
- **Maintenir une exigence ambitieuse** de rénovation du parc tertiaire, public et privé
  - **Favoriser la rénovation du parc tertiaire public en mobilisant des financements et stratégies innovants**

# Objectifs et calendrier

↘ Diminuer la consommation énergétique du parc tertiaire

↗ Améliorer le confort et le fonctionnement de ces bâtiments



LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE pour la  
**CR**OISSANCE VERTE

→ Décret annulé

**#LoiElan**  
Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

→ Décret du 23 juillet 2019  
→ Arrêté en cours de concertation  
→ Entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2020

# Dispositif « décret tertiaire »

- Un décret mis en consultation publique entre avril et mai 2019
- Avis favorable du Conseil Supérieur de l'Energie et du Conseil Supérieur de la Construction et de l'Efficacité Energétique en date du 16 avril 2019
- Avis favorable du Conseil d'évaluation des normes en date du 9 mai 2019
- Saisine du Conseil d'Etat
- parution en juillet 2019
- Travaux en cours sur la rédaction de l'arrêté dans le cadre de groupes de travail

# • Dispositif « décret tertiaire »

- Objectif :

Réduire la consommation de 40% en 2030, 50% en 2040, 60% en 2050

- Evolution législative :

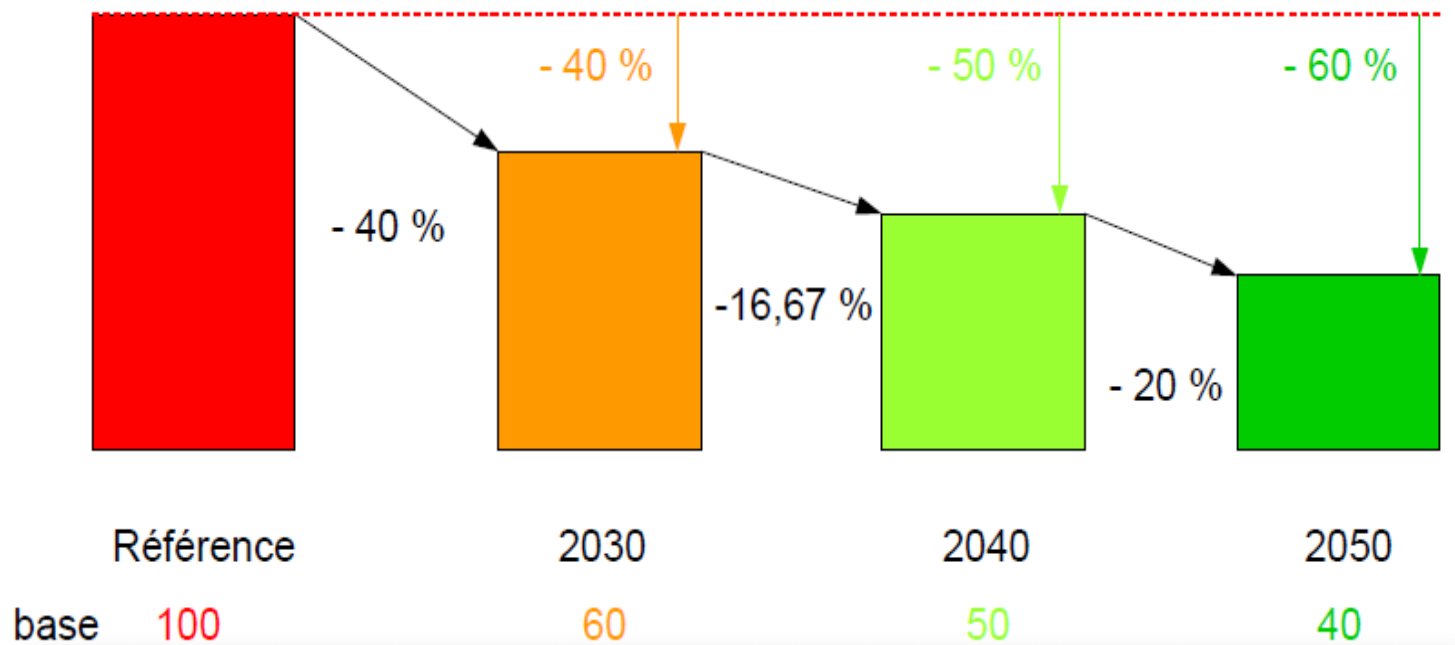
- ✓ Approche en **énergie finale**, tout usage énergétique
- ✓ Actions d'économie d'énergie non limitées aux travaux sur le bâti **mais étendues à l'ensemble des actions permettant de réduire la facture énergétique** (qualité et exploitation des équipements, comportement des usagers, ...)
- ✓ Approche **pragmatique et simplifiée** sur la base de la remontée des consommations réelles (remontée de factures)

# Dispositif « décret tertiaire »

- Définition des objectifs

Une atteinte des objectifs pour les assujettis :

- ✓ Par rapport à année de référence qui ne peut être antérieure à 2010



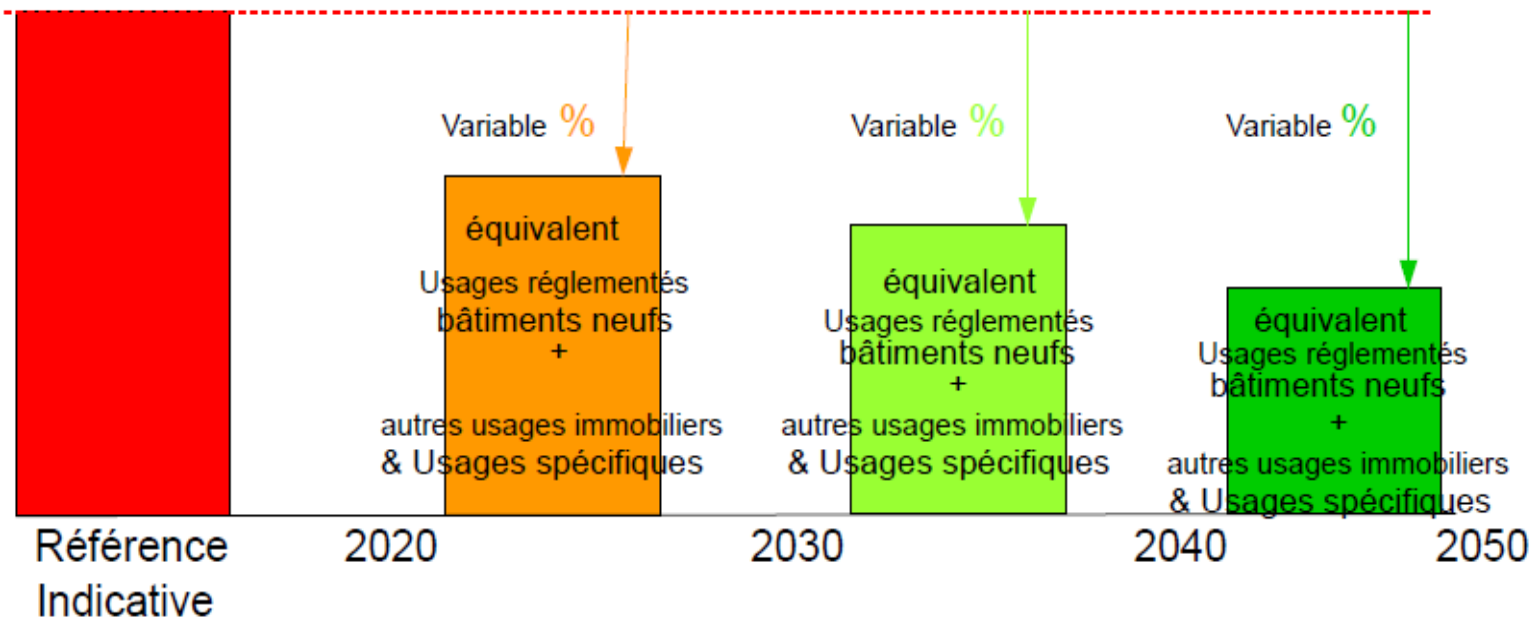


# Dispositif « décret tertiaire »

- Définition des objectifs

Une atteinte des objectifs pour les assujettis :

- ✓ Ou à une valeur absolue déterminée en fonction de la catégorie (→arrêté)



# • Dispositif « décret tertiaire »

## ▪ Assujettissement large

✓ **Bâtiments existants** (au 24 novembre 2018)

✓ Seuil de **1000 m<sup>2</sup>** (au local ou cumulé sur un bâtiment à usage principal tertiaire ou sur un site)

✓ **Toute catégorie d'activité tertiaire concernée, public comme privé**

✓ **Très rares exemptions :**

- Constructions **provisoires**
- Lieux de **cultes**
- Activités à usage opérationnel à **des fins de défense**, de sécurité civile et de sûreté intérieure du territoire

Commerces

Bureaux

Etablissements scolaires

Gymnases, piscines, ...

Salles de spectacle, musées, ...

Cafés, hôtels, restaurants, ...

...

# • Dispositif « décret tertiaire »

- Identifications des principaux leviers d'actions :
  - ✓ Performance énergétique des bâtiments
  - ✓ Utilisation d'équipements performants et installation de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements
  - ✓ Modalité d'exploitation des équipements
  - ✓ Aménagement des locaux adaptés à un usage économe en énergie
  - ✓ Comportement des occupants

# Détermination des objectifs de réduction de consommation d'énergie finale *(en cours dans l'arrêté)*

- consommation énergétique de référence ?  
= conso finale du bâtiment constatée pour 1 année de pleine exploitation ajustée des variations climatiques
- consommation d'énergie finale en valeur absolue  
= consommation énergie des bâtiments nouveaux de la même catégorie déterminée pour chaque échéance sur la base d'indicateurs d'intensité d'usage de référence spécifiques pour chaque catégorie

# Dispositif « décret tertiaire »

- Possibilité de modulation des objectifs :
  - ✓ **Contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales**
    - **Risques de pathologie, modification de l'état des éléments extérieurs architecture, autres contraintes ou servitudes réglementaires**
  - ✓ **Changement d'activité, évolution de l'intensité d'usage**
  - ✓ **Disproportion** manifeste économique entraînant un retour brut sur investissement trop important
  - ✓ **En cas de demande de modulation ou non atteinte des objectifs**
    - **Fourniture d'un dossier technique justifiant les éléments de moduler les objectifs ( difficultés financière, situation de redressement, renouvellement d'équipements non prévu...)**

# Suivi et mise en œuvre

- Une plateforme de reporting et de mobilisation de la filière :

Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire (OPERAT)

A D E M E



Agence de l'Environnement  
et de la Maîtrise de l'Énergie

- ✓ Dossier technique :
  - Situation de référence (consommation de référence, objectifs initiaux, indicateurs d'intensité d'usage de l'année de référence)
  - Remontée annuelle par les assujettis (propriétaire et/ou bailleurs / occupant)
  - Le cas échéant, justification des éléments qui permettent de moduler les objectifs
- ✓ Production d'attestation annuelle des consommations avec situation par rapport à l'objectif retenu
- ✓ Mobilisation de la base de donnée en tant que benchmark pour l'ensemble de la filière
- ✓ Interopérabilité avec les interfaces de programmation d'application

# Suivi et mise en œuvre

- Publication et affichage :
  - ✓ A destination des **salariés** et du **public**
- Intégration aux documents de vente et de location
  - ✓ **Responsabilités partagées** entre propriétaires et preneurs à bail
  - ✓ Développement de la **valeur immobilière verte**
  - ✓ **Transmission** sur la base de l'attestation annuelle générée par la plateforme :
    - ✓ Consommation de **référence**,
    - ✓ Consommation d'énergie finale des **3 dernières années**,
    - ✓ **Les objectifs** (passés et) à atteindre
    - ✓ Évaluation des émissions de gaz à effet de serre
- Un régime de sanction administrative
  - ✓ « **Name & Shame** », **plan d'action** à produire, sanctions pécuniaires

# Un dispositif vertueux

- Une réglementation **différente** des réglementations traditionnelles : elle constitue avant tout un **outil d'accompagnement des acteurs** de la transition écologique
- Profitable à l'activité économique (puisque génératrice d'économies), permettant de respecter nos engagements internationaux et d'être exemplaire dans la **lutte contre le réchauffement climatique**
- **Une plateforme** permettant aux acteurs de se situer par rapport aux autres acteurs de leur secteur
- Un objectif permettant de viser un niveau BCC Rénovation en 2030 pour la première échéance (**actions à plus faible TRI**)
- **De nombreux leviers** permettant des gains significatifs : 20% à 30% d'économie avec des **investissements limités**
- Une approche sur le **long terme** permettant d'identifier les **opportunités d'amélioration** de la performance énergétique des bâtiments
- Une amélioration du **confort** dans les bâtiments et une valorisation patrimoniale

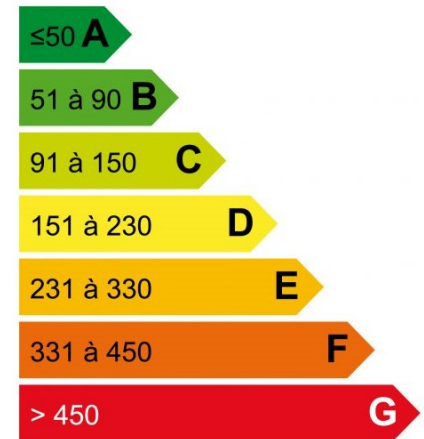


# Accompagnement des collectivités territoriales

- **Priorité dans le Plan de rénovation énergétique des bâtiments (PREB)**
- **Moyens disponibles dans le Grand plan d'investissement :**
  - ✓ **2 Md€ de prêts bonifiés de la CDC**
  - ✓ **0,5 Md€ d'investissement en fonds propres de la CDC**
  - ✓ **0,5 Md€ de Dotation de Soutien à l'investissement local (DSIL)**
- **D'autres sources financières existent :**
  - ✓ **Certificats d'économie d'énergie (CEE)**
  - ✓ **FEDER**
  - ✓ **Fonds chaleur de l'Ademe**
- **Soutien à l'ingénierie**
  - ✓ **Financement d'études**
  - ✓ **Conseils en énergie partagé**
  - ✓ **Programmes CEE**

# Exemple : Impact sur une école élémentaire

- Une école élémentaire de 10 classes, d'environ 1 200 m<sup>2</sup>
- Une école de classe C représente environ :
  - ✓ une consommation totale de 240 000 kWh/an ;
  - ✓ une dépense d'environ 25 000 €/an.



- Une rénovation énergétique de l'école permettrait alors les gains suivants :

	2030 -40 %	2040 - 50 %	2050 -60 %
<b>Economie réalisée</b> Réduction de la consommation	96 000 kWh/an	120 000 kWh/an	145 000 kWh/an
<b>Economie financière</b>	10 000 €/an	12 500 €/an	15 000 €/an
<b>Amélioration du confort des élèves et de leur assiduité</b>			

# Exemple : Impact sur le parc d'une collectivité territoriale

- Sur le parc d'une commune de **10 000 habitants** :
  - ✓ Le budget « consommation d'énergie » représente environ **10 % de son budget de fonctionnement** (hors masse salariale) :
- Les bâtiments communaux représentent à eux seul **76 % de la consommation** :
  - ✓ une consommation totale d'environ **4 000 000 kWh/an** ;
  - ✓ une dépense d'environ **0,4 M€/an**.
- En adoptant une stratégie de rénovation énergétique, la commune bénéficierait de :

	2030	2040	2050
Réduction de la consommation	1 600 000 kWh/an	2 000 000 kWh/an	2 400 000 kWh/an
Economie financière	0,15 M€/an	0,20 M€/an	0,25 M€/an

## **Quelques principes retenus pour l' Arrêté à venir**

**Articulé en 2 Titres – Titre I - Généralités**

**Titre II – Modalités d'application**

**Chapitre 1 - objectifs et niveaux de consommation d'énergie finale**

**Chapitre 2 - conditions de modulations des objectifs**

**Chapitre 3 – Dispositions relatives à la plate forme numérique de recueil et suivi**

**Chapitre 4 – Dispositions diverses**

**Généralités : Article 1 Tous bâtiments ou parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments à usage tertiaire situés en France Métropolitaine et en départements d'outre mer**

**Article 2 définitions des termes utilisés dans l'arrêté**

- \* catégorie d'activité**
- \* local d'activité**
- \* entité fonctionnelle**
- \* indicateurs d'intensité d'usage**
- \* Energie Finale**

## Quelques définitions ...

**Consommation énergétique de référence** = consommation pour les besoins de fonctionnement établie à partir des factures et des données de consommation affectées ou mesurées

**Année de référence** = 12 mois consécutifs, les données bornées sont remontées sur la plate forme

**C ref** = Niveau de consommation de référence énergie finale exprimée en Kwh/M2/an de surface plancher

**Crelat** = consommation d'énergie finale exprimée en valeur relative par rapport à la conso de référence en Kwh/an/M2

**C max** = objectif fixé en valeur absolue déterminé pour chaque catégorie activité et pour tous usages

**Cmax = CVC + USE**

Confort thermique  
+ ventilation

ECS + éclairage

associé coef  
d'intensité d'usage par  
activité

## Quelques définitions ...

**Catégorie d'activité** = Secteur d'activité avec la même activité principale ( Etat/ collectivités territoriales, entreprises /associations... )

**Local d'activité** = local qui permet à 1 professionnel de réaliser ou regrouper son activité en 1 lieu unique (bureau, commerces,établissement d'enseignement,de santé, sportifs, culturels, ..)

**Entité fonctionnelle** = entité regroupant les activités et le personnel ayant un rôle en lien avec l'activité principale

**Indicateur d'intensité d'usage** = paramètres référents qui caractérisent la situation d'une activité et leurs impacts en matière de consommation d'énergie

**Energie finale** = énergie délivrée au stade de son utilisation par le consommateur, elle est composée des éléments de confort thermique,ventilation, usages immobiliers, et usages spécifiques

vu sur YATAHONGA.com

vu sur YATAHONGA.com

# Merci de votre attention !



MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE  
ET SOLIDAIRE

MINISTÈRE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES  
ET DES RELATIONS  
AVEC LES  
COLLECTIVITÉS  
TERRITORIALES



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE

vu sur YATAHONGA.com

vu sur YATAHONGA.com

Journée Régionale Qualité de la Construction – Toulouse le 19 novembre 2019  
DREAL Occitanie – Direction de l'Aménagement – Département Bâtiment Construction