

TOUT SAVOIR SUR LE DÉCRET « ÉCO ÉNERGIE TERTIAIRE » ET LES OBLIGATIONS POUR VOS BÂTIMENTS DE PLUS DE 1 000 M²

Les cahiers pratiques

ÉNERGIE

Le SICECO, territoire d'énergie Côte-d'Or, à mes côtés pour m'informer sur le décret « Éco énergie tertiaire »

Entré en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2019, le décret « Éco énergie tertiaire » énonce les modalités d'application de l'article 175 de la loi ÉLAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique du 23 novembre 2018). Il oblige, le propriétaire ou le locataire d'un bâtiment de plus de 1000 m², à réduire sa consommation énergétique en vue d'atteindre l'objectif de neutralité carbone fixé par la France pour 2050.

Au-delà de l'obligation qu'il introduit, ce décret est une opportunité d'agir sur le fonctionnement du bâtiment pour en améliorer le confort et réduire ses dépenses énergétiques.

QUELS OBJECTIFS VISÉS ?

Réduire les consommations d'énergie, tous usages confondus, du secteur tertiaire afin d'atteindre la neutralité carbone⁽¹⁾ d'ici 2050, soit de - **40 % en 2030, - 50 % en 2040 et - 60 % en 2050** (cette baisse s'entend en kWh/m² par rapport à une année de consommation de référence⁽²⁾ postérieure à 2010).

ou

Atteindre et maintenir un certain niveau de consommation en énergie finale, défini par arrêté en kWh/m²/an, pour les bâtiments récents ou neufs.

POUR QUI ?

La collectivité ou le locataire d'un établissement abritant des activités du secteur tertiaire :

- D'une surface supérieure à 1 000 m² (exemple : une mairie avec école ou des bureaux communautaires)
- Dont la somme des surfaces d'un bâtiment à usage mixte, hébergeant des activités tertiaires, est supérieure à 1 000 m² (exemple : un centre technique avec bureaux et stockage)
- Dans un ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou un site, dès lors que cet ensemble exerce une activité tertiaire de plus de 1 000 m² (exemple : un groupe scolaire avec une maternelle, une école primaire et une cantine)

Sont exclus du dispositif :

- Les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans
- Les bâtiments destinés au culte
- Les bâtiments exerçant des activités liées à des fins de défense, de sécurité civile ou de sûreté intérieure du territoire

COMMENT ?

- En réalisant des travaux
- En adaptant ses comportements
- En entretenant ses équipements
- En utilisant des équipements performants
- En aménageant les locaux en fonction des usages



7 500 €

C'est le coût de l'amende maximale en cas de non respect des obligations du décret « Éco énergie tertiaire ». À cela s'ajoute aussi la publication du nom des assujettis ne respectant pas les obligations sur un site internet.

⁽¹⁾ La neutralité carbone est le principe qui consiste à compenser les émissions de gaz à effet de serre (GES) dans l'atmosphère : une quantité de GES émise à un endroit peut être compensée en retirant la même quantité de ces gaz ailleurs. Devant l'urgence climatique, de nombreux pays, dont la France, dans la continuité des engagements pris par l'Accord de Paris (Conférence de Paris 2015 sur les changements climatiques), se sont fixés un objectif de neutralité carbone d'ici 2050.

⁽²⁾ La consommation énergétique de référence est la consommation finale du bâtiment, constatée pour une année pleine d'exploitation, ajustée en fonction des variations climatiques selon une méthode définie par un arrêté.

QUE FAIRE EN CAS DE CONTRAINTES TECHNIQUES, ARCHITECTURALES OU PATRIMONIALES ?

Le décret prévoit la possibilité d'adapter les objectifs de réduction de consommation d'énergie finale en fonction de différentes contraintes (la modulation) en cas de :

- Non-conformité 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
- Risque de désordre du bâti, affectant sa structure ou son clos couvert (élément assurant l'isolation au regard de l'eau et de l'air)
- Immeubles, ensembles architecturaux, ouvrages d'art et aménagements dont la conception présente un intérêt architectural ou technique suffisant
- Modifications importantes de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction, en contradiction avec les règles et les prescriptions prévues pour certains bâtiments classés (monuments historiques, sites classés...)
- Changement des surfaces ou des activités
- Coûts disproportionnés par rapport aux avantages attendus, et un Taux de Retour Brut (TRB) trop élevé (temps nécessaire pour que le cumul des économies annuelles équilibre l'investissement ou le surcoût d'investissement)



Quelque soit le motif, toute contrainte devra être justifiée par la rédaction d'un dossier technique à la charge de l'assujetti.

QUELLES ÉCHÉANCES ?



AVANT SEPTEMBRE 2021, PRÉPARER LA MISE EN PLACE DU DÉCRET

2021	2024	2031	2041	2051
1 ^{ère} déclaration, à renouveler tous les ans en septembre	Date limite des dossiers techniques justifiant des modulations	Analyse de l'objectif à atteindre en 2030 de - 40 %	Analyse de l'objectif à atteindre en 2040 de - 50 %	Analyse de l'objectif à atteindre en 2050 de - 60 %

Dès 2021, et chaque année au plus tard le 30 septembre, chaque propriétaire ou locataire assujetti au décret « Éco énergie tertiaire » devra envoyer ses consommations énergétiques sur la plateforme informatique OPERAT gérée par l'ADEME. Cette plateforme calcule la consommation finale et délivre une attestation. Le SICECO vous accompagne pour faciliter la transmission de ces données. Les données à déclarer sont :

- L'année de référence et ses consommations par type d'énergie avec justificatifs
- Le type d'activité exercée
- La surface soumise à l'obligation
- Les consommations annuelles d'énergies

QUEL ACCOMPAGNEMENT DU SICECO, TERRITOIRE D'ÉNERGIE CÔTE-D'OR ?

Afin d'accompagner les collectivités à répondre à leur obligation dans le cadre du décret « Éco énergie tertiaire », le SICECO réfléchit à la mise en place d'un service de « suivi et de management de l'énergie ».

Je prends contact dès à présent avec mon Conseiller en Énergie Partagé (CEP)* pour faire le point et définir ensemble la stratégie à adopter afin de réduire mes consommations conformément au décret. Les étapes de cette stratégie sont :

- 1 Identifier le(s) bâtiment(s) et définir qui sera porteur du projet (l'assujetti)
- 2 Cartographier le(s) bâtiment(s), collecter les données, les factures, les prédiagnostics , ...
- 3 Choisir l'année de référence, puis déposer les informations collectées sur la plateforme OPERAT
- 4 Définir un plan d'actions avec le CEP pour l'atteinte des objectifs
- 5 Suivre ses consommations et établir un bilan annuel
- 6 Mise en place des actions et, par période, revenir à l'étape 4



Le SICECO, dans le cadre des missions d'assistance aux adhérents pour le suivi énergétique du patrimoine bâti, dispose de moyens qui facilitent grandement la mise en œuvre du décret :

- Pré-diagnostic des bâtiments
- Définition de bouquet de travaux
- Logiciel de suivi énergétique, installation d'une Gestion Technique de Bâtiment (GTB)
- Marchés d'assistance technique
- Groupement d'achat d'énergies et logiciel de management des achats groupés d'énergies
- Réunions, informations sur les éco-gestes

Cette stratégie pourra être complétée par d'autres démarches, non imposées par le décret, comme :

- La mise en place d'une politique RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises)
- La réussite de sa transition énergétique en allant au de-là des objectifs « bas carbone »
- La mise à disposition d'une information actualisée en vue d'une vente ou action de communication
- Le renouvellement des audits et le suivi du bâtiment facilités
- L'application de la démarche à des bâtiments d'une surface inférieure à 1 000 m²

* L'accompagnement du SICECO nécessite soit le transfert de la compétence CEP, soit l'adhésion au service diagnostic et suivi énergétique des bâtiments.

Quel est la définition du secteur tertiaire et donc des surfaces à prendre en compte pour le seuil des 1 000 m² ?

L'article R131-38 du décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 se réfère à une définition de l'INSEE :

« *Le secteur tertiaire est composé du secteur tertiaire marchand (commerce, transports, activités financières, services rendus aux entreprises, services rendus aux particuliers, hébergement-restauration, immobilier, information-communication) et du secteur tertiaire non-marchand (administration publique, enseignement, santé humaine, action sociale).* »

Que se passe-t-il en cas d'évolution de la surface prise en considération ?

Lorsque des activités tertiaires initialement hébergées dans un bâtiment, une partie de bâtiment ou un ensemble de bâtiments soumis à l'obligation cessent, les assujettis qui continuent à y exercer des activités tertiaires demeurent soumis aux obligations même si la surface cumulée des activités tertiaires hébergées devient inférieure à 1 000 m².

Les centres techniques municipaux sont-ils inclus au périmètre du décret tertiaire ?

Tout comme les ateliers d'entretien chez les concessionnaires automobiles, les centres

techniques municipaux (ateliers) relèvent du secteur tertiaire.

Ainsi, les surfaces d'ateliers et celles de bureaux d'un service technique municipal situés sur une même unité foncière sont à cumuler pour apprécier si elles dépassent le seuil de 1 000 m².

Les bâtiments ou parties de bâtiment non chauffés mais utilisés sont-ils soumis au décret tertiaire ?

L'assujettissement au décret tertiaire n'est pas lié à la notion de bâtiment chauffé ou non, mais à l'activité tertiaire qui y est hébergée.

Si certains de ces locaux ne sont pas chauffés, leur utilisation ou leur exploitation conduit à d'autres consommations énergétiques (éclairage, refroidissement, automate de manutention, etc...) telles que dans la logistique, les data-centers ou encore les piscines, par exemple.

Les critères de surface s'appliquent donc également aux bâtiments tertiaires non chauffés.

Les locaux techniques (chaufferie, centrale de traitement de l'air, machineries, stockage des déchets) et les locaux de stationnement sont-ils concernés par le décret tertiaire ?

Les surfaces suivantes ne sont pas comptabilisées : les surfaces

de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris des rampes d'accès et les aires de manœuvre, les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments (locaux déchets, chaufferie), ainsi que toutes les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m.

Des collectivités territoriales assujetties pourront-elle confier la transmission de leurs données à l'EPCI qui les regroupe ou à leur conseiller en énergie partagé (CEP) ?

Les assujettis peuvent déclarer sur la plateforme OPERAT des comptes secondaires en interne ou de prestataire. À ce titre, les collectivités territoriales pourront potentiellement déléguer la remontée de leurs données de consommation à leur EPCI ou à leur conseiller en énergie partagé. Il convient de rappeler que les assujettis demeurent responsables des données qui sont remontées sur la plateforme OPERAT.



Poste d'économie de flux financé par le programme ACTEE porté par la FNCCR avec EDF en porteur associé et financeur