

Note explicative « Décret tertiaire »

I. Cadre réglementaire

L'article 175 de la « **Loi ÉLAN** »¹, adoptée en 2018 étend l'obligation de performance énergétique des bâtiments au parc tertiaire existant.

Il impose une réduction des consommations d'énergie aux bâtiments à usage tertiaire de plus de 1000 m² de 40% d'ici 2030 et jusqu'à 60% avant 2050. Les modalités d'application de la loi sont précisées par le « **Décret tertiaire** »² qui précise notamment les types de bâtiments concernés, les obligations légales et les sanctions encourues en cas de non-respect des obligations. Ses dispositions sont complétées et précisées par « **L'Arrêté Méthode** »³ et « **L'Arrêté Valeurs absolues** »⁴ qui détermine les seuils de consommations d'énergie finale pour 2030 dans certaines catégories d'activité (bureaux, écoles, logistique du froid). Il doit être complété par d'autres arrêtés portant sur les niveaux d'exigence des autres catégories d'activités.

II. Obligations et bâtiments concernés

Sont concernés par les obligations de réduction des consommations énergétiques, les propriétaires ou les preneurs à bail « selon leur responsabilité respective en fonction des dispositions contractuelles régissant leurs relations » des bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments du secteur tertiaire public ou privé qui entrent dans les catégories suivantes :

- > Les bâtiments tertiaires de **surface de plancher > 1000 m²**
- > Les bâtiments tertiaires situés sur une **même unité foncière** (parcelles adjacentes) ou un même site dont **la somme des surfaces > 1000m²**
- > Les bâtiments à **usage mixte avec surfaces à usage tertiaire > 1000 m²** (restauration, bureaux, etc.)

Sont soustraits à l'obligation légale les bâtiments livrés après le 23 novembre 2018 ainsi que les constructions provisoires, les lieux de cultes et les bâtiments de l'armée.

L'assujetti doit établir un plan d'actions pour réduire ses consommations énergétiques, il peut au choix :

ATTEINDRE L'OBJECTIF EN VALEUR RELATIVE (%)

Baisse des consommations énergétiques cadencée par décennie, en valeur relative par rapport à la consommation de l'année de référence choisie.

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

- > La consommation inclut tous les usages énergétiques sur une année et est ajustée des variations climatiques.
- > L'année de référence peut être choisie sur 12 mois glissants entre 2010 et 2020 exclu en raison de la crise sanitaire.
- > A défaut de déclaration, la consommation de 2010 sera la référence.

ATTEINDRE L'OBJECTIF EN VALEUR ABSOLUE (kWh/an/m²)

Atteinte d'un niveau de consommation d'énergie finale fixé pour chaque décennie et par secteur d'activité.

Seuil fixé par Arrêté « Valeurs absolues »

- > La consommation inclut tous les usages énergétiques sur une année et est ajustée des variations climatiques.
- > L'objectif prend en compte des indicateurs d'intensité d'usage pour chaque catégorie d'activités.
- > Pour l'heure, les valeurs seuil ont été arrêtées uniquement pour les écoles, bureaux et l'activité logistique du froid, un nouvel arrêté est attendu.

¹ Article 175 de la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

² Décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire.

³ Arrêté du 10 avril 2020

⁴ Arrêté du 24 novembre 2020 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020

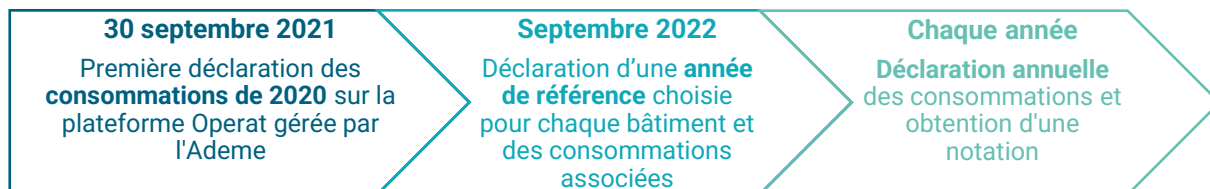
Le choix entre ces deux alternatives sera fait par le gestionnaire du bâtiment au regard notamment du gisement d'économies d'énergie. En effet l'atteinte de l'objectif en **valeur relative** sera privilégiée pour les bâtiments anciens qui ont une marge de progression importante, alors que l'objectif en **valeur absolue** sera plus adapté à des bâtiments récents ou ayant subi des travaux de rénovation énergétique importants.

Il existe des possibilités de modulation des objectifs, si le bâtiment est soumis à des contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, si l'activité exercée dans ces bâtiments ou son volume sont modifiés, ou en raison de coûts manifestement disproportionnés des actions par rapport aux avantages attendus en termes de consommation d'énergie finale. La demande de modulation devra être appuyée par un dossier technique.

III. Plan d'actions et modalités de suivi

Les actions à déployer peuvent porter sur la performance énergétique des bâtiments (isolation) et l'installation d'équipements performants (chauffage plus performant, éclairage LED, etc.) et de dispositifs de gestion active de ces équipements (système de pilotage des équipements), mais également sur les modalités d'exploitation des équipements et le comportement des occupants du bâtiment. Les leviers d'actions sont multiples et il sera nécessaire d'établir un plan d'action en fonction des spécificités du bâtiment et de ses usages.

Afin de déclarer ses consommations et en assurer le suivi, l'assujetti doit créer un compte sur la plateforme Operat (Observatoire de la performance énergétique, de la rénovation et des actions du tertiaire) de l'Ademe. Chaque année, il déclarera ses consommations et recevra une attestation annuelle ainsi qu'une notation Éco énergie tertiaire. Chaque décennie, l'atteinte des objectifs sera évaluée.



Des sanctions sont prévues en cas de non-transmission des informations sur la plateforme, ou de non-atteinte des objectifs. Les contrevenants s'exposent à une **mise en demeure** puis à une **amende administrative** ainsi qu'une **dénonciation de la structure** via un site public sur le principe « name and shame ».

Un acteur ressource sur lequel s'appuyer, le Service d'économies durables en Luberon

Le SEDEL porté par le Parc Naturel Régional du Luberon propose à ses communes et EPCI adhérents dont la CCPAL, de les accompagner dans les démarches de déclaration des consommations et d'établissement des plans d'actions induites par le décret.