

**EXAMEN PROFESSIONNEL DE PROMOTION INTERNE ET
EXAMEN PROFESSIONNEL D'AVANCEMENT DE GRADE DE
TECHNICIEN PRINCIPAL TERRITORIAL DE 2^e CLASSE**

SESSION 2023

ÉPREUVE DE RAPPORT AVEC PROPOSITIONS OPÉRATIONNELLES

ÉPREUVE D'ADMISSIBILITÉ :

Rédaction d'un rapport technique portant sur la spécialité au titre de laquelle le candidat concourt. Ce rapport est assorti de propositions opérationnelles.

Durée : 3 heures

Coefficient : 1

SPÉCIALITÉ : BÂTIMENTS, GÉNIE CIVIL

À LIRE ATTENTIVEMENT AVANT DE TRAITER LE SUJET :

- ♦ Vous ne devez faire apparaître aucun signe distinctif dans votre copie, ni votre nom ou un nom fictif, ni initiales, ni votre numéro de convocation, ni le nom de votre collectivité employeur, de la commune où vous résidez ou du lieu de la salle d'examen où vous composez, ni nom de collectivité fictif non indiqué dans le sujet, ni signature ou paraphe.
- ♦ Sauf consignes particulières figurant dans le sujet, vous devez impérativement utiliser une seule et même couleur non effaçable pour écrire et/ou souligner. Seule l'encre noire ou l'encre bleue est autorisée. L'utilisation de plus d'une couleur, d'une couleur non autorisée, d'un surligneur pourra être considérée comme un signe distinctif.
- ♦ Le non-respect des règles ci-dessus peut entraîner l'annulation de la copie par le jury.
- ♦ Les feuilles de brouillon ne seront en aucun cas prises en compte.

Ce sujet comprend 25 pages.

**Il appartient au candidat de vérifier que le document comprend
le nombre de pages indiqué.**

S'il est incomplet, en avertir le surveillant.

Vous êtes technicien principal territorial de 2^e classe, chargé d'opérations à la direction du patrimoine bâti de la commune de Techniville (78 000 habitants).

Le patrimoine bâti de la commune est important (environ 250 000 m²) et se compose d'une soixantaine de bâtiments administratifs, scolaires, culturels, techniques, sportifs ainsi que de logements. La majeure partie des bâtiments a été construite entre 1960 et 1980. Les dépenses liées à la fourniture d'énergie sont importantes et en augmentation depuis plusieurs années.

Dans un premier temps, le directeur du patrimoine bâti vous demande de rédiger à son attention, exclusivement à l'aide des documents joints, un rapport technique sur le décret tertiaire et les déclinaisons de sa mise en application au sein des collectivités.

10 points

Dans un deuxième temps, il vous demande d'établir un ensemble de propositions opérationnelles permettant d'atteindre les objectifs de diminution de consommations d'énergies fixés pour les bâtiments de Techniville concernés par le décret.

Pour traiter cette seconde partie, vous mobiliserez également vos connaissances.

10 points

Liste des documents :

- Document 1 :** « 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 » - *legifrance.gouv.fr* - 25 juillet 2019 - 5 pages
- Document 2 :** « Décret Tertiaire : les collectivités déjà opérationnelles ? » - Cyrille Pac - *lagazette.fr* - 11 juillet 2022 - 3 pages
- Document 3 :** « Économies d'énergie : comment démarrer ? » - *Techni.Cités n° 340* - février 2021 - 4 pages
- Document 4 :** « L'ISO 50001, un outil efficace pour aborder le décret tertiaire » - Caroline Kim - *énergie plus n° 653* - 1^{er} novembre 2020 - 4 pages
- Document 5 :** « Le dispositif Eco-énergie Tertiaire » - *transition2050.fr* - 14 avril 2021 - 2 pages
- Document 6 :** « Le décret tertiaire et son arrêté "Méthode" : décryptage juridique, aspects opérationnels » - Olivier Ortega - *lemoniteur.fr* - 7 mai 2020 - 5 pages

Documents reproduits avec l'autorisation du C.F.C.

Certains documents peuvent comporter des renvois à des notes ou à des documents non fournis car non indispensables à la compréhension du sujet.

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

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

VILLE ET LOGEMENT

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

NOR : LOGL1909871D

Publics concernés : propriétaires et occupants de bâtiments à usage tertiaire privé, collectivités locales, services de l'Etat, professionnels du bâtiment, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, bureaux d'études thermiques, sociétés d'exploitation, gestionnaires immobiliers, gestionnaires de réseau de distribution d'énergie.

Objet : modalités de mise en œuvre de l'obligation d'actions de réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le 1^{er} octobre 2019.

Notice : l'article L. 111-10-3 du code de la construction et de l'habitation prévoit l'obligation de mise en œuvre d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments existants à usage tertiaire afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050 par rapport à 2010.

Le décret détermine les conditions d'application de ces dispositions. Ainsi, il précise le champ d'application de l'obligation, ainsi que les conditions de détermination des objectifs de réduction des consommations et les dispositions applicables en cas de changement de l'activité ou de cessation d'activité. Il détermine les conditions de modulation des objectifs. Il fixe les modalités de mise en place d'une plateforme informatique de recueil et de suivi des consommations d'énergie, d'évaluation et de constat du respect de l'obligation de réduction des consommations d'énergie, et de publication ou d'affichage du suivi des consommations d'énergie. Il prévoit les sanctions administratives applicables en cas de non-respect des obligations.

Références : le décret est pris pour l'application de l'article 175 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Le code de la construction et de l'habitation, dans sa version issue de cette modification, peut être consulté sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de la transition écologique et solidaire et de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 111-10-3 ;

Vu le code de l'environnement, notamment son livre III et ses articles L. 341-1 à L. 341-15-1 ;

Vu le code du patrimoine, notamment son livre VI et son article L. 650-1 ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration, notamment ses articles L. 122-1 et L. 122-2 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 151-18, L. 151-19, R. 111-22 et R.* 433-1 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 16 avril 2019 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de l'énergie en date du 16 avril 2019 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 9 mai 2019 ;

Vu les observations formulées lors de la consultation du public réalisée du 10 avril au 2 mai 2019, en application de l'article L. 123-19-1 du code de l'environnement ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. – Il est créé dans le chapitre I^{er} du titre III du livre I^{er} de la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation une section 8 ainsi rédigée :

« Section 8

« *Obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire*

« Sous-section 1

« *Champ d'application*

« Art. R. 131-38. – I. – Les activités tertiaires qui donnent lieu à l'obligation de réduction de la consommation d'énergie finale prévue à l'article L. 111-10-3 sont des activités marchandes ou des activités non marchandes.

« II. – Sont assujettis aux obligations mentionnées à l'article L. 111-10-3 les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail de :

« 1^o Tout bâtiment hébergeant exclusivement des activités tertiaires sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m² ; les surfaces de plancher consacrées, le cas échéant, à des activités non tertiaires accessoires aux activités tertiaires sont prises en compte pour l'assujettissement à l'obligation ;

« 2^o Toutes parties d'un bâtiment à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1 000 m² ;

« 3^o Tout ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site dès lors que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1 000 m².

« Lorsque des activités tertiaires initialement hébergées dans un bâtiment, une partie de bâtiment ou un ensemble de bâtiments soumis à l'obligation cessent, les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail qui continuent à y exercer des activités tertiaires restent soumis à l'obligation même si les surfaces cumulées hébergeant des activités tertiaires deviennent inférieures à 1 000 m². Il en est de même, à la suite d'une telle cessation, des propriétaires et, le cas échéant, des preneurs à bail qui exercent une activité tertiaire supplémentaire dans le bâtiment, la partie de bâtiment ou l'ensemble de bâtiments.

« La surface de plancher est définie par l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme.

« III. – Ne sont pas soumis aux obligations mentionnées à l'article L. 111-10-3 les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail :

« 1^o Des constructions ayant donné lieu à un permis de construire à titre précaire mentionné à l'article R.* 433-1 du code de l'urbanisme ;

« 2^o Des bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments destinés au culte ;

« 3^o Des bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments dans lesquels est exercée une activité opérationnelle à des fins de défense, de sécurité civile ou de sûreté intérieure du territoire.

« Sous-section 2

« *Détermination des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale*

« Art. R. 131-39. – I. – Pour la détermination des objectifs de réduction de la consommation énergétique finale mentionnée au 2^o du III de l'article L. 111-10-3 :

« 1^o La consommation énergétique de référence mentionnée au 1^o du I de l'article L. 111-10-3 correspond à la consommation d'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 et ajustée en fonction des variations climatiques selon une méthode définie par arrêté pris par les ministres chargés de la construction, de l'énergie et des outre-mer ;

« 2^o Le niveau de consommation d'énergie finale d'un bâtiment, d'une partie de bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, fixé en valeur absolue en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de la même catégorie, mentionné au 2^o du I de l'article L. 111-10-3, est déterminé par un arrêté des ministres chargés de la construction, de l'énergie et des outre-mer, pour chaque échéance de 2030, 2040 et 2050, sur la base d'indicateurs d'intensité d'usage de référence spécifiques pour chaque catégorie d'activité ajustés en fonction des conditions climatiques de référence.

« II. – Les actions destinées à atteindre les objectifs mentionnés au I portent notamment sur :

« 1^o La performance énergétique des bâtiments ;

« 2^o L'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements ;

« 3^o Les modalités d'exploitation des équipements ;

« 4^o L'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants.

« Art. R. 131-39-1. – En cas de changement de nature d'une activité tertiaire dans un bâtiment, une partie de bâtiment ou un ensemble de bâtiments définis à l'article R. 131-38, les nouveaux objectifs à prendre en considération pour l'application de l'obligation mentionnée à l'article L. 111-10-3 sont les suivants :

« 1^o Le nouvel objectif de consommation d'énergie finale aux horizons 2030, 2040 et 2050, mentionné au 1^o de l'article R. 131-39, est établi sur la base du niveau de consommation de référence initial, auquel est appliqué le

rapport entre les niveaux de consommation fixés en valeur absolue d'une part pour la nouvelle activité, d'autre part pour l'activité précédente, définies au 2° de l'article R. 131-39 ;

« 2° Le nouvel objectif de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue aux mêmes horizons, mentionné au 2° de l'article R. 131-39, est celui correspondant à la nouvelle activité.

« Art. R. 131-39-2. – Conformément au deuxième alinéa du I de l'article L. 111-10-3, le changement de type d'énergie utilisée ne doit entraîner aucune dégradation du niveau des émissions de gaz à effet de serre.

« Sous-section 3

« Modulation des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale

« Art. R. 131-40. – I. – La modulation des objectifs de réduction de consommation d'énergie finale, prévue au *a* du I de l'article L. 111-10-3, peut être mise en œuvre lorsque certaines actions susceptibles de contribuer à l'atteinte de l'objectif :

« 1° Font courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos couvert du bâtiment ;

« 2° Entraînent des 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 prescriptions prévues pour :

« – les monuments historiques classés ou inscrits, les sites patrimoniaux remarquables ou les abords des monuments historiques mentionnés au livre VI du code du patrimoine ;

« – les sites inscrits ou classés mentionnés au livre III du code de l'environnement ;

« – les constructions mentionnées aux dispositions des articles L. 151-18 et L. 151-19 du code de l'urbanisme relatives à l'aspect extérieur des constructions et les conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords ;

« – le bâtiment, immeuble ou ensemble architectural ayant reçu le label mentionné à l'article L. 650-1 du code du patrimoine ;

« 3° Ne sont pas conformes à toutes autres servitudes relatives notamment 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.

« Les conditions de la modulation prévue au présent I sont précisées par arrêté des ministres chargés de la construction, de l'énergie, de la culture, du domaine et des outre-mer.

« II. – La modulation des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale en fonction du volume d'activité, prévue au *b* du I de l'article L. 111-10-3, est mise en œuvre à partir des indicateurs d'intensité d'usage de référence spécifiques à chaque catégorie d'activités, dans les conditions fixées par arrêté pris par les ministres chargés de la construction, de l'énergie, du domaine et des outre-mer.

« III. – La modulation des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale en raison des coûts manifestement disproportionnés des actions nécessaires par rapport aux avantages attendus, prévue au *c* du I de l'article L. 111-10-3, est mise en œuvre sur la base d'une argumentation technique et financière.

« Un arrêté des ministres chargés de l'énergie, de la construction, du domaine et des outre-mer détermine, selon la nature des actions envisagées, les durées de retour sur investissement au-delà desquelles les coûts de ces actions, déduction faite des aides financières perçues, sont disproportionnés.

« IV. – Sauf si elle ne porte que sur le volume de l'activité exercée, la modulation des objectifs de réduction de consommation d'énergie finale fait l'objet d'un dossier technique établi sous la responsabilité du propriétaire et, le cas échéant, du preneur à bail et présentant les justifications de ces modulations. Un arrêté des ministres chargés de la construction, de l'énergie, de la culture, du domaine et des outre-mer précise le contenu de ce dossier et les modalités de son établissement.

« Sous-section 4

« Mise en place d'une plateforme informatique de recueil et de suivi de la réduction de la consommation d'énergie finale

« Art. R. 131-41. – La plateforme numérique prévue au 4° du III de l'article L. 111-10-3 est mise en place par l'Etat ou, sous son contrôle, par un opérateur désigné par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie.

« Pour chaque bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiment soumis à l'obligation de réduction de la consommation d'énergie finale, le propriétaire et, le cas échéant, le preneur à bail déclarent sur la plateforme :

« 1° La ou les activités tertiaires qui y sont exercées ;

« 2° La surface des bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments soumis à l'obligation ;

« 3° Les consommations annuelles d'énergie par type d'énergie, des bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments ;

« 4° Le cas échéant, l'année de référence mentionnée au 1° de l'article R. 131-39 et les consommations de référence associées, par type d'énergie, avec les justificatifs correspondants ;

« 5° Le cas échéant, le renseignement des indicateurs d'intensité d'usage relatifs aux activités hébergées, permettant de déterminer l'objectif de consommation d'énergie finale en application du 2° de l'article R. 131-39 et, éventuellement, de le moduler en application du II de l'article R. 131-40 ;

« 6° Le cas échéant, les modulations prévues à l'article R. 131-40. La modulation qui porte sur le volume de l'activité est effectuée automatiquement par la plateforme numérique sur la base des indicateurs d'intensité d'usage spécifiques aux activités concernées ;

« 7° Le cas échéant, la comptabilisation des consommations d'énergie finale liées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

« Chaque année à partir de 2021 sont transmises, au plus tard le 30 septembre, les données relatives à l'année précédente.

« Dans le cas où une activité tertiaire au sein du bâtiment, de la partie de bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments soumis à l'obligation cesse, la consommation de référence est conservée sur la plateforme numérique jusqu'à la reprise éventuelle d'une activité tertiaire.

« *Art. R. 131-41-1.* – La déclaration annuelle des consommations d'énergie sur la plateforme numérique est réalisée par le propriétaire ou par le preneur à bail, selon leur responsabilité respective en fonction des dispositions contractuelles régissant leurs relations, et dans le cadre des dispositions relatives aux droits d'accès sur la plateforme numérique. Ils peuvent déléguer la transmission de leurs consommations d'énergie à un prestataire ou, sous réserve de leur capacité technique, aux gestionnaires de réseau de distribution d'énergie. Le preneur à bail peut déléguer cette transmission de données au propriétaire.

« Les propriétaires et les preneurs à bail se communiquent mutuellement les consommations annuelles énergétiques réelles de l'ensemble des équipements et des systèmes dont ils assurent respectivement l'exploitation.

« *Art. R. 131-41-2.* – La plateforme génère automatiquement, pour chaque bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments :

« 1° La modulation qui porte sur le volume de l'activité, sur la base des indicateurs d'intensité d'usage spécifiques à l'activité concernée ;

« 2° Les consommations annuelles d'énergie finale ajustées en fonction des variations climatiques, par type d'énergie ;

« 3° Une information sur les émissions de gaz à effet de serre correspondant aux consommations énergétiques annuelles, selon les différents types d'énergie ;

« 4° L'attestation numérique annuelle mentionnée à l'article R. 131-43.

« Chaque année, le gestionnaire de la plateforme numérique procède à l'exploitation et à la consolidation des données recueillies pour tous les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments soumis à l'obligation.

« *Art. R. 131-41-3.* – Les modalités de droits d'accès à la plateforme numérique, de transmission des données, d'exploitation, de capitalisation et de restitution de leur exploitation sont prévues par arrêté des ministres chargés de l'énergie et de la construction.

« Les données sont rendues anonymes et leur exploitation ainsi que leur publication respectent le secret des affaires.

« *Sous-section 5*

« *Evaluation et constat du respect de l'obligation de réduction des consommations d'énergie*

« *Art. R. 131-42.* – Au plus tard les 31 décembre 2031, 2041 et 2051, le gestionnaire de la plateforme numérique vérifie, pour l'ensemble des assujettis à l'obligation prévue par l'article L. 111-10-3, que les objectifs fixés ont été atteints. Le cas échéant, le dossier technique prévu à l'article R. 131-40, qui permet de justifier la modulation de l'objectif, est tenu à la disposition des agents chargés des contrôles.

« Les consommations d'énergie finale prises en compte pour la vérification du respect des objectifs sont les consommations énergétiques ajustées des variations climatiques.

« Pour la vérification du respect de ces objectifs, les assujettis peuvent mutualiser les résultats à l'échelle de tout ou partie de leur patrimoine soumis à l'obligation mentionnée à l'article L. 111-10-3, dans des conditions prévues par un arrêté des ministres chargés de la construction, de l'énergie et du domaine.

« L'évaluation du respect de l'obligation mentionnée aux trois derniers alinéas du II de l'article L. 111-10-3 est réalisée sur la base de la dernière attestation numérique annuelle.

« *Sous-section 6*

« *Modalités de publication ou d'affichage du suivi des consommations d'énergie*

« *Art. R. 131-43.* – Les consommations d'énergie finale et les objectifs de consommation mentionnés au 6° du III de l'article L. 111-10-3 sont publiés sur la base de l'attestation numérique annuelle générée par la plateforme numérique. Cette publication est complétée par une évaluation de l'émission de gaz à effet de serre correspondant aux données de consommation d'énergie, exprimée en kg de CO₂ équivalent par mètre carré.

« La publication est réalisée soit par voie d'affichage, à un endroit visible et facilement accessible, soit par tout autre moyen pertinent au regard de l'activité tertiaire, des personnels et éventuellement du public concernés, permettant un accès aisé à l'information.

« Sous-section 7

« Contrôle et sanctions administratives

« Art. R. 131-44. – I. – En cas d'absence non justifiée de transmission sur la plateforme numérique, par le propriétaire et, le cas échéant, par le preneur à bail assujetti à l'obligation mentionnée au I de l'article R. 131-39, des informations mentionnées à l'article R. 131-41, dans le délai fixé à ce même article, le préfet compétent au regard de la localisation des bâtiments, des parties de bâtiments ou de l'ensemble des bâtiments peut mettre en demeure le propriétaire et, le cas échéant, le preneur à bail, de respecter ses obligations dans un délai de trois mois. Il notifie à l'assujetti, dans le cadre de cette mise en demeure, qu'en l'absence de transmission de ces informations dans le délai prévu, il sera procédé à la publication, sur un site internet des services de l'Etat, du document retraçant les mises en demeure restées sans effet.

« II. – En cas de non-respect non justifié de l'un des objectifs prévus au 1° ou 2° de l'article R. 131-39, le préfet compétent au regard de la localisation du bâtiment, de la partie de bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments peut mettre en demeure les assujettis d'établir un programme d'actions respectant leurs obligations et de s'engager à le respecter. Ce programme d'actions, établi conjointement par le propriétaire et, le cas échéant, le ou les preneurs à bail, mentionne les actions dont chacune des parties est responsable et comprend un échéancier prévisionnel de réalisation et un plan de financement. Il est soumis au préfet pour approbation.

« A défaut de transmission du programme d'actions dans un délai de six mois après sa première mise en demeure, le préfet peut mettre en demeure individuellement le propriétaire et, le cas échéant, le preneur à bail d'établir chacun leur programme d'actions, en conformité avec leurs obligations respectives, dans un délai de trois mois, en précisant à chacun d'entre eux que, si le programme d'actions n'est pas transmis dans le délai prévu, il sera procédé à une publication sur un site internet des services de l'Etat du document retraçant les mises en demeure restées sans effet. Chaque programme d'actions est soumis au préfet pour approbation.

« En l'absence, non justifiée, de dépôt d'un programme d'actions auprès du préfet à la suite de cette seconde mise en demeure, celui-ci peut prononcer une amende administrative au plus égale à 1 500 euros pour les personnes physiques et à 7 500 euros pour les personnes morales. L'amende administrative est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.

« III. – Lorsque l'assujetti ne se conforme pas au programme d'actions approuvé par le préfet, celui-ci peut engager une procédure contradictoire à l'issue de laquelle un constat de carence peut être établi.

« La carence de l'assujetti est prononcée par un arrêté motivé du préfet qui prévoit sa publication sur un site internet des services de l'Etat. Sur ce fondement, le préfet peut prononcer une amende administrative au plus égale à 1 500 euros pour les personnes physiques et 7 500 euros pour les personnes morales, proportionnée à la gravité des manquements constatés. L'amende administrative est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.

« IV. – Les sanctions prévues au I, au deuxième et au troisième alinéas du II et au deuxième alinéa du III sont mises en œuvre dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre I^{er} du code des relations entre le public et l'administration. »

Art. 2. – Le présent décret entre en vigueur le 1^{er} octobre 2019.

Art. 3. – La ministre de la transition écologique et solidaire, le ministre de l'action et des comptes publics, la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, la ministre des outre-mer, le ministre de la culture et le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 23 juillet 2019.

EDOUARD PHILIPPE

Par le Premier ministre :

*Le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires
et des relations avec les collectivités territoriales,
chargé de la ville et du logement,*

JULIEN DENORMANDIE

*Le ministre de l'action
et des comptes publics,*

GÉRALD DARMANIN

Le ministre des outre-mer,

ANNICK GIRARDIN

*La ministre de la transition écologique
et solidaire,*

ELISABETH BORNE

*La ministre de la cohésion des territoires
et des relations avec les collectivités territoriales,*

JACQUELINE GOURAULT

Le ministre de la culture,

FRANCK RIESTER

Décret Tertiaire : les collectivités déjà opérationnelles ?

Cyrille Pac - Publié le 16/06/2022 - Mis à jour le 11/07/2022



La première échéance du décret Tertiaire oblige acteurs publics et privés à saisir dans la plateforme Operat les données de consommation énergétique de tous leurs bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m². Un travail fastidieux, en particulier pour les collectivités.

Le 30 septembre, c'est demain. Ou presque. Première échéance importante fixée par le décret Tertiaire, cette date impose aux assujettis privés et publics de renseigner sur la plateforme Operat les consommations d'énergie de chacun de leurs bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m². Et de désigner une année de référence (entre 2010 et 2019) à partir de laquelle seront ensuite évalués les efforts pour diminuer la consommation d'énergie. Une procédure, reportée d'un an, qui oblige les collectivités à connaître déjà leurs consommations ou à vite les retrouver. L'Ademe, qui accueille la plateforme Operat, s'attend d'ailleurs à ce que certaines d'entre elles ne respectent pas l'échéance du 30 septembre. Même des communes de plus de 25 000 habitants reconnaissent avoir beaucoup de retard et que les services pourtant concernés ne sont même pas au courant de cette première échéance.

Autre difficulté, reconnue par l'Ademe : « La déclaration sur Operat pour les collectivités est pour le moment compliquée car la plupart ne disposent pas systématiquement de numéro Siret pour chacun de leurs établissements. Or le Siret est au cœur des déclarations. Des correctifs sont en cours de développement pour permettre aux collectivités d'effectuer leurs déclarations quand même ».

« On en profite pour mettre à jour notre connaissance du patrimoine »

Certaines d'entre elles, cependant, se sont emparées du sujet dès les premières annonces. « De mars 2021 à mars 2022, on a regardé comment s'organiser, explique Jean-Michel Duran, de la direction générale des transitions énergétiques et des bâtiments à la Métropole de Bordeaux. Fanette Cluzaud a ainsi été désignée chargée de mission décret Tertiaire. Avec une équipe renforcée, elle peut s'appuyer sur un suivi des consommations énergétiques des quelque 300 bâtiments de la métropole qui, pour certaines, remontent à 2010. Ce qui a aussi permis de dégager une année de référence pour chaque bâtiment. « On profite d'Operat pour mettre à jour notre connaissance du patrimoine en nous appuyant aussi sur des outils graphiques, explique-t-elle. Pour le 30 septembre, il nous faut choisir quels bâtiments et quel niveau d'information nous renseignons. On reviendra affiner plus tard. Nous commençons par les bâtiments dont nous sommes propriétaires et occupants avec des informations telles que les surfaces chauffées... Et nous valorisons ce que nous avons déjà fait. On s'appuie donc

sur l'année 2010 puisque nous avons déjà commencé à réduire nos consommations d'énergie dès 2008 ». Des économies qui ont d'ailleurs permis de recruter pour assurer le suivi du décret Tertiaire.

Bureaux de conseils ou en interne

Si Bordeaux s'est organisé en interne, d'autres collectivités, plus petites, peuvent s'appuyer sur des entreprises ou bureaux de conseils. Tournon-sur-Rhône, en Ardèche, a ainsi confié le diagnostic et la saisie Operat au bureau d'études Valorys. La Madeleine (21 500 habitants, Nord), s'est tournée vers Lowit. « Nous avons déjà une démarche de maîtrise et de diminution des consommations énergétiques avant la publication du décret, précise Xavier Dewalle, DGST de la commune. Notre plan pluriannuel d'économie visait une baisse de 50% des dépenses énergétiques des services techniques. » Florian Dourlou, coordinateur finances et marchés publics, suit les consommations des 55 bâtiments du parc communal, dont les 15 concernés par le décret Tertiaire. « Nos données remontent jusqu'à 2011, dit-il, mais il nous fallait un outil d'aide à la décision. Lowit nous permet de modéliser ces 15 bâtiments (avec des données de consommation, l'enveloppe du bâtiment, la toiture...) et de nous appuyer sur des jumeaux numériques pour prévoir les travaux ». A partir de ces informations, La Madeleine a dégagé trois scénarii possibles : l'atteinte des objectifs du décret à moindre coût, avec un nombre d'interventions minimales et avec un minimum de lots impactés. « Concernant l'année de référence, nous avons choisi la plus défavorable pour mieux valoriser les actions déjà engagées et atteindre rapidement les objectifs », précise Xavier Dewalle.

Si cette première échéance s'avère longue et – souvent – compliquée, l'Ademe veut croire que, les années suivantes, ce ne sera plus qu'une formalité. Les procédures seront connues et les données principales déjà intégrées. S'il est possible d'importer toutes les données en masse, il faut qu'elles soient au même format, bâtiment par bâtiment, avec le même niveau d'information. « Pour le moment, on va le faire « à la main » pour chaque bâtiment », reconnaît Fanette Cluzaud.

La métropole bordelaise, en tout cas, veut voir dans Operat et le décret un cadre méthodologique intéressant pour accompagner ses actions. « Grâce à cette grande partie sur les données, nous avons comme un carnet de santé des bâtiments », souligne Fanette Cluzaud. « Ce n'est pas une contrainte, cela nous aide à affiner nos décisions, renchérit Xavier Dewalle. Mais je reconnais que nous avons eu de la chance que La Madeleine ait, très tôt, dématérialisé ses factures. Cela nous aide aujourd'hui ». Et, ainsi, de se projeter, comme le confirme aussi Fanette Cluzaud : « Operat permet d'envisager une optimisation de l'existant, le développement d'une stratégie, des usages... ».

Et, donc, de planifier, avec les élus, les actions à mener. Le conseil municipal de La Madeleine a ainsi adopté une autorisation de programme/crédit de paiement (APCP) de 400 000 euros sur 10 ans pour atteindre les résultats fixés dans le décret. « C'est une vraie stratégie politique, reconnaît de son côté Jean-Michel Duran. La première vague des travaux va concerner le chauffage, l'électricité... L'enveloppe, ce sera pour la deuxième vague. Mais il faudra d'abord choisir de ce qu'on fait des bâtiments (requalification énergétique, cession...). » La capitale girondine, tout comme La Madeleine, réfléchit aussi à optimiser l'occupation des bâtiments. La commune du Nord prépare ainsi une convention d'objectifs avec les associations pour agir sur les consommations d'énergie.

Operat n'est donc que le point de départ des futures politiques énergétiques des collectivités.

« Renseigner 70% du parc »

Entretien avec Claudine Bichet, vice-présidente en charge notamment du défi climatique à Bordeaux Métropole.

Comment la Métropole de Bordeaux se saisit-elle du décret Tertiaire ?

Il faut d'abord bien connaître son patrimoine. Pour cela, la métropole et la ville ont mutualisé les services. Auparavant, il n'y avait pas de diagnostic exhaustif des consommations bâtiment par bâtiment. Nous nous appuyons ensuite sur un schéma directeur immobilier pour les actions à mener et prioriser les efforts à fournir pour atteindre nos objectifs. Nous visons en effet une baisse des consommations énergétiques de 15% à l'échelle du mandat, en plus de la production de 25% de nos besoins en énergies renouvelables et locales.

Où en êtes-vous de l'échéance du 30 septembre et de la saisie d'Operat ?

Nous ne serons pas dans les clous. Nous pourrions renseigner 70% du parc mais on pourra compter sur du temps supplémentaire pour compléter ensuite. Nous mettons tout en œuvre pour respecter la loi mais, à notre arrivée à la Métropole, nous n'avions pas de recensement précis.

C'est la difficulté majeure de la procédure ?

Oui, établir un diagnostic pour tous les bâtiments est compliqué. Ensuite, il s'agit de la question du financement des actions à mener. Nous avons beaucoup de bâtiments anciens et historiques dont la rénovation est parfois compliquée. Comme nous ne pourrions pas tout faire rapidement, il faudra cibler les bâtiments les plus énergivores, en les raccordant au réseau de chaleur, par exemple, qui est une mesure rapide à faire.

Bâtiments tertiaires

Économies d'énergie : comment démarrer ?

Les collectivités doivent réduire de 40 % les consommations d'énergie de leurs bâtiments tertiaires de plus de 1000 m² d'ici à 2030, et 60 % d'ici à 2050. Comment doivent-elles s'organiser pour entrer dans la démarche ?

Le secteur tertiaire représente un enjeu important au sein de la politique nationale de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre. Avec près de 1 milliard de mètres carrés, dont 280 millions dans les collectivités locales, ce secteur est en effet le quatrième plus gros consommateur d'énergie avec 17 % de la consommation nationale en 2018. Par ailleurs, les consommations énergétiques des bâtiments représentent en moyenne 78 % de l'ensemble des dépenses énergétiques des collectivités locales.

En application de la loi Elan (1), tous les bâtiments ou sites cumulant plus de 1000 m² de surface à usage tertiaire doivent désormais voir leur consommation d'énergie diminuer : c'est [le dispositif, ndlr] « Éco énergie tertiaire ». La mise en œuvre d'actions d'économie d'énergie sur tous les sites concernés doit réduire la consommation réelle des bâtiments assujettis de 40 % d'ici à 2030 en visant 50 %

en 2040 et 60 % à horizon 2050. Cette approche encourage les gestionnaires de bâtiments à raisonner en obligation de résultat.

En parallèle, les gestionnaires doivent déclarer annuellement les consommations réelles de chaque bâtiment pour les comparer avec les objectifs. Cette exposition des résultats à la vue de tous vise à augmenter l'effet incitatif pour les responsables, propriétaires ou locataires des lieux, et à sensibiliser les usagers des bâtiments en vue d'impacter leurs pratiques individuelles. Le secteur tertiaire entre ainsi dans une nouvelle ère de l'écoresponsabilité, en cohérence avec l'urgence climatique. Mais comment enclencher et mener à bien cette démarche pour les collectivités ?

Il est important de démarrer le travail au plus vite. En effet, atteindre des objectifs de réduction de consommation s'inscrit dans un temps long qui comprend plusieurs étapes : s'organiser ; recenser les bâtiments concernés et évaluer leur état initial ; élaborer une stratégie à l'échelle du

parc, avec des objectifs de gain et des échéances pour chacun des bâtiments ; proposer un programme pluriannuel d'actions visant à atteindre les objectifs ; rassembler les financements ; organiser la réalisation des travaux et enfin suivre l'évolution du parc et constater l'atteinte des gains, voire ajuster les objectifs et la stratégie. C'est donc une course de fond qui s'engage !

Gérer le temps

La première obligation est une échéance de court terme : avant le 30 septembre 2021, chaque bâtiment concerné devra avoir fait l'objet d'une déclaration en ligne sur la plateforme dédiée Operat (2). Afin d'être au rendez-vous, les collectivités – comme tous les assujettis – doivent anticiper et réunir les informations nécessaires. Avant tout, il s'agit de recenser l'ensemble des bâtiments du patrimoine immobilier et d'y pointer les bâtiments ou les sites assujettis – c'est-à-dire dont la surface de plancher cumulée dédiée aux activités tertiaires est

**L'essentiel**

- Les collectivités doivent engager un bilan de leur patrimoine tertiaire d'ici au 30 septembre 2021.
- Elles doivent ensuite programmer des travaux pour engager leur patrimoine sur une trajectoire de baisse des consommations énergétiques.
- Elles peuvent jouer sur l'usage du bâtiment, l'exploitation/maintenance, les équipements de chauffage ou encore son enveloppe.

Deux valeurs cibles à viser

Pour chaque bâtiment, l'objectif à l'horizon 2030 peut s'exprimer soit en valeur absolue, soit en valeur relative. En valeur absolue, la consommation de l'année N est comparée à une consommation cible pour 2030, calculée en fonction de la(les) catégorie(s) du bâtiment et des paramètres d'intensité d'usage. En valeur relative, après ajustement et/ou modulation de la consommation de l'année N, le gain est exprimé en pourcentage de la consommation de référence et doit atteindre 40 % d'ici à 2030. Un premier ajustement, systématique, est réalisé d'après les paramètres météorologiques. Puis la consommation peut être modulée selon les paramètres d'intensité d'usage. Cette modulation est appliquée dès lors que les paramètres d'intensité d'usage saisis pour l'année de référence et l'année N sont différents. Deux autres modulations sont également prévues, en cas de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, ou de disproportions économiques avérées. Elles nécessitent le dépôt d'un dossier technique étayé. Les bâtiments devront atteindre, a minima, l'un des deux objectifs ainsi calculés.



Le collège Émile-Zola à Choisy-le-Roi (Val-de-Marne) participe au challenge CUBE.S autour des économies d'énergie.

© Cerema

supérieure à 1 000 m². Que la collectivité soit propriétaire occupante, locataire ou propriétaire bailleur, elle sera concernée par les obligations. C'est donc l'ensemble des bâtiments qu'il faut prendre en compte.

Ensuite, afin de préparer la saisie en ligne, d'élaborer une stratégie et des plans d'actions à moyen terme, il convient de rassembler différentes informations sur chaque bâtiment concerné : année de construction, état du bâtiment et de ses équipements, travaux déjà réalisés (isolation, remplacement des menuiseries, changement de chaudière, etc.), fonctionnement de la régulation des équipements de chauffage, ventilation et refroidissement, caractéristiques d'occupation...



Dans un collège du Lot, des élèves participent à des ateliers autour du jeu "coût-conso" en vue de sensibiliser aux économies d'énergie par l'usage.

© Thomas Campagne/C.D4s

Consommation de référence

Enfin, la consommation énergétique totale de chaque bâtiment (toutes énergies : électricité, gaz, fioul, bois...) devra être renseignée pour l'année 2020 avant le 30 septembre 2021, puis chaque année pour l'année précédente. En outre, une consommation de référence devra également être définie au plus tard le 30 septembre 2022, afin de calculer les gains obtenus chaque année. Cette consommation sera choisie parmi celles des années pleines d'exploita-

tion postérieures à 2010 dont il convient, par conséquent, de connaître également les valeurs.

La récupération de toutes ces informations n'est pas toujours aisée, en particulier pour les patrimoines importants ou en l'absence d'outil de gestion du patrimoine. S'appuyer sur les responsables de sites, les gestionnaires, les mainteneurs, et les services bâtiments est essentiel pour avoir un point de vue complet sur le patrimoine. Les audits ou diagnostics déjà réalisés sur les bâtiments sont aussi une source

d'information, même s'ils doivent être mis à jour.

Après avoir posé des bases solides, vient le temps de la définition d'une stratégie patrimoniale. En effet, les gains pour chaque bâtiment assujéti seront évalués, année après année, et comparés aux objectifs à atteindre. Mais les textes prévoient également que les gestionnaires de parc puissent raisonner à l'échelle de tout ou partie de ce dernier, les résultats de certains bâtiments qui n'atteindraient pas leurs objectifs pouvant alors être

...



Pour améliorer les performances de son système de chauffage, le Cerema a équipé un de ses bâtiments d'une pompe à chaleur.

© Cerema

*** compensés par ceux de bâtiments plus performants. La stratégie pourra prendre en compte cette possibilité, en particulier pour des patrimoines dont l'état et les caractéristiques des bâtiments sont très hétérogènes ou qui présentent des bâtiments anciens sur lesquels il est plus difficile d'atteindre les résultats. Pour chaque bâtiment, il convient de disposer d'une vision de son « potentiel » afin de définir si l'on s'oriente d'emblée vers une rénovation lourde ou s'il est possible de se limiter à des actions à faible investissement. La connaissance des consom-

mations depuis 2010 permettra à ce stade d'identifier le choix de l'année de référence. Celui-ci aura un impact sur les résultats à poursuivre, en particulier si des travaux ont déjà été réalisés. Une fois la stratégie élaborée, il est temps de définir un plan d'action. Quatre leviers sont explicitement prévus dans les textes : optimiser l'exploitation-maintenance, agir sur l'usage des locaux ou les écogestes des usagers, améliorer la performance énergétique de l'enveloppe, réaliser des travaux sur les équipements de chauffage. L'ensemble de ces actions ou travaux doit permettre

de répondre aux exigences réglementaires tout en améliorant (ou, a minima, conservant) le confort des occupants et la qualité d'usage des bâtiments. Il est notamment recommandé d'en profiter pour améliorer le confort d'été dans ces bâtiments, dans une logique d'adaptation au dérèglement climatique.

Optimiser l'utilisation

Les actions relatives à l'exploitation des bâtiments et les démarches d'économies d'énergie impliquant les occupants génèrent des gains rapides à moindre coût. L'optimisation de l'exploitation-maintenance passe notamment par la mise en œuvre ou l'amélioration des réduits de chauffage et de ventilation pour être en cohérence avec l'occupation, la gestion des températures de consigne différenciée d'un espace à un autre, l'amélioration du fonctionnement des organes de réglage (ou leur remplacement). Il est également important d'interroger la pertinence et la faisabilité de l'installation d'un dispositif de contrôle et de gestion active pour réguler la ventilation, gérer l'éclairage, couper automatiquement l'alimentation de certains réseaux électriques en période inoccupée, etc.

10 à 15 % d'économies avec des actions légères

L'optimisation de l'exploitation et les démarches avec les occupants sont complémentaires des travaux lourds. Elles permettent d'économiser rapidement et davantage d'énergie, mais aussi de pérenniser les réductions de consommation. Et il y a bien d'autres bénéfices à intégrer les occupants à la démarche : efficacité, productivité, responsabilité, convivialité... L'expérience montre que les actions impliquant les occupants peuvent générer une économie moyenne de 5 à 10 %. Le potentiel moyen d'économies sur l'exploitation et l'entretien est quant à lui de l'ordre de 10 à 20 %. Ces actions ne permettent pas, à elles seules, d'atteindre les objectifs « Éco énergie tertiaire », mais elles y contribuent largement. Elles sont d'autant plus indispensables qu'elles permettent des gains rapides et à moindre coût. Ces actions ont d'ailleurs déjà fait leurs preuves dans le concours CUBE2020, le championnat de France des économies d'énergie, ouvert depuis 2014 aux bâtiments tertiaires. Plus de 600 établissements y ont participé. Ils ont réalisé, en moyenne, 12 % d'économies d'énergie sur un an par des actions sur l'exploitation ou avec les occupants, et parfois plus de 50 % pour les lauréats ! La démarche, qui se veut ludique, est ouverte depuis 2019 aux établissements scolaires avec le challenge CUBE.S, pour lequel un programme de certificats d'économie d'énergie propose aux candidats un accompagnement dans leur démarche.

Enfin, des réflexions sur l'adaptation des locaux aux usages et sur les actions à mener pour faire évoluer le comportement des occupants vers un usage plus économe en énergie (écogestes) sont à initier.

Ces actions permettent de commencer à réaliser des économies d'énergie à court terme. Dans le même temps, il convient d'anticiper les travaux lourds en lançant les études préalables, qui peuvent prendre plusieurs années.

L'amélioration de la performance énergétique de l'enveloppe du bâtiment renvoie à un travail sur le niveau d'isolation, la performance des menuiseries, le traitement des points singuliers, etc. Afin d'engager la réflexion, il est nécessaire de se poser plusieurs questions : existe-t-il des contraintes sur certains bâtiments (façades classées, bâtiments anciens présentant des risques de pathologies liés à l'humidité, etc.) ? Certaines enveloppes ont-elles déjà fait l'objet d'une isolation ? Ont-elles besoin d'un ravalement ? Les travaux pourront aussi porter sur l'isolation des toitures et des sous-sols, surfaces très déperditives. Les travaux sur les équipements énergétiques comprennent par exemple la modification du système de chauffage, le changement de la ventilation ou de l'éclairage, l'installation d'une gestion active des équipements. La situation des différentes chaufferies doit être identifiée (équipements arrivant en fin de vie, équipements surdimensionnés...). Il convient également de vérifier si l'installation hydraulique a besoin d'être revue (augmentation ou réduction du nombre de départs pour améliorer le confort, isolation des conduites et des organes de régulation...). Attention : en cas de rénovation des équipements de chauffage ou de refroidissement mais aussi des parois extérieures, ces dernières doivent être traitées en priorité afin d'optimiser la puissance de la nouvelle installation technique.

Atteindre ou adapter ses objectifs

La rénovation d'une chaufferie peut aussi être l'occasion d'installer des sous-compteurs pour assurer un suivi plus précis des consommations. D'autres équipements techniques comme la ventilation ou l'éclairage peuvent également être améliorés (passage en led avec réflexion sur le niveau d'éclairage et amélioration de la commande de l'éclairage, par exemple). D'autres postes de consommation d'électricité peuvent



La régulation fine de la chaufferie et de l'aération est un facteur important d'économies d'énergie.

contribuer aux économies : bureau-tique, process (production de froid, piscine chauffée...). Afin de passer à l'acte, différentes aides pourront être mobilisées, comme les certificats d'économie d'énergie (CEE), les réseaux des conseillers en énergie partagée (CEP), ou encore les programmes CUBE.S et Actee pour bénéficier d'un appui technique ou financier. Les collectivités peuvent aussi compter sur l'enveloppe de 1,3 milliard d'euros pour la rénovation énergétique des bâtiments publics inscrite dans le plan France relance. En cas de difficultés à atteindre les objectifs à l'échelle du parc, ceux de certains bâtiments pourront être modulés, par exemple dans le cas de fortes contraintes techniques ou patrimoniales ou de contraintes technico-économiques (coûts manifestement disproportionnés). La demande de modulation des objectifs devra être justifiée par le dépôt d'un dossier technique de justification, cinq ans avant la date de l'échéance d'atteinte des résultats. Au-delà de l'obligation réglementaire, « Éco énergie tertiaire » apparaît comme un outil pour atteindre les objectifs de la transition écologique que la France s'est fixés. Il permet une adaptation au contexte et aux contraintes de chaque gestionnaire et de chaque bâtiment et pourra évoluer au fil des trente années de sa mise en œuvre. C'est maintenant

aux acteurs du domaine de s'en saisir pour relever collectivement le défi. | **Par Constance Lancelle, experte « Performance énergétique des bâtiments », et Laurent Saby, directeur de projets « Éco énergie tertiaire », Cerema**

(1) Loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) ; décret du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments à usages tertiaires ; arrêté du 24 novembre 2020 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usages tertiaires.

(2) L'Observatoire de la performance énergétique, de la rénovation et des actions du tertiaire (operat.ademe.fr) est le centre de ressources « Éco énergie tertiaire ». Ses fonctionnalités permettant la déclaration annuelle des consommations seront progressivement déployées courant 2021.



Pour en savoir plus

- Dossier « Décret tertiaire : lancer une dynamique écoresponsable dans les bâtiments publics » : bit.ly/2Yhk59t
- Fiche « Obligations d'actions pour réduire les consommations d'énergie dans les bâtiments tertiaires. Une démarche globale d'écoresponsabilité », Cerema, 2020 : bit.ly/3aa8Pl2
- « Diminuer la consommation énergétique des bâtiments », Cerema, 2019 : bit.ly/3t3iwKw
- Tout savoir sur le dispositif « Éco énergie tertiaire » : operat.ademe.fr/#/public/faq

DOCUMENT 4

L'ISO 50001, un outil efficace pour aborder le décret tertiaire

Caroline Kim - énergie plus n° 653 - 1^{er} novembre 2020

Entreprises, bureaux d'études, bureaux de certification, collectivités : tous sont d'accord pour dire que l'ISO 50001 est un excellent outil pour aborder le décret tertiaire. Pour chaque obligation liée à ce texte réglementaire, la norme apporte des outils structurés et efficaces.

Quel lien entre décret tertiaire et norme ISO 50001 ? Le décret 2019-771 du 23 juillet 2019, dit "décret tertiaire", a pour objectif d'améliorer drastiquement la performance énergétique des bâtiments tertiaires. L'organisation peut soit réduire la consommation d'énergie finale du bâtiment d'un certain pourcentage par rapport à une année de référence, qui ne peut être antérieure à 2010 ; soit atteindre un seuil de consommation maximale, dépendant du type de bâtiment, et défini par arrêté. Ce dernier est en cours de rédaction et pourrait paraître avant fin 2020. Des objectifs de performance énergétiques des bâtiments doivent être atteints en 2030, d'autres cibles plus exigeantes en 2040, et un but final en 2050. La norme ISO 50001, quant à elle, accompagne les organisations dans la mise en place d'un système de management de l'énergie. Elle ne se restreint donc pas aux bâtiments, ni aux bâtiments tertiaires, mais les inclut souvent. Pourtant, « *c'est exactement le même dispositif, le même processus, les mêmes étapes de travail* », estime Mathias Pattein, en charge des sujets liés à l'environnement chez Allianz France. Il a piloté la certification multi-sites, obtenue par Allianz France en décembre 2019, sur dix-sept immeubles appartenant à la compagnie.

Le décret demande tout d'abord à l'organisation, entreprise ou collectivité, de définir son périmètre patrimonial et de fournir des données de consommation des bâtiments. Ces données doivent être renseignées dans le système informatique OPERAT dès 2021.

Pour effectuer ce premier travail, les outils de l'ISO 50001 sont précieux. La norme impose de réaliser une "revue énergétique", qui est une sorte d'audit énergétique poussé. Cette revue énergétique commence par une analyse des usages et des consommations d'énergie de l'organisation. Cela permet d'identifier les usages énergétiques "significatifs" et, pour chacun d'entre eux, de déterminer les facteurs pertinents à mesurer et à prendre en compte, ainsi que la performance énergétique actuelle. Il s'agit donc de définir une "situation énergétique de référence", qui est l'équivalent de la "consommation de référence" que l'organisation soumise au décret tertiaire doit renseigner dans OPERAT. À cette fin, la démarche de certification demande d'embarquer toutes les personnes concernées par l'objectif de réduction des consommations d'énergie. Pour des entreprises multi-sites, même un reporting a priori simple des consommations peut s'avérer compliqué. Lorsque l'équipe énergie d'une entreprise travaille au siège, elle doit identifier la personne ou le système qui fera remonter les informations sur les consommations d'énergie de chaque site L'ISO 50001 impose donc de se demander "qui est en charge de quoi ?".



Pour des entreprises multi-sites, même un reporting a priori simple des consommations peut s'avérer compliqué

Au-delà même de la simple remontée des informations, pour ces sociétés multi-sites l'ISO 50001 « *permet de définir une méthodologie commune à toute l'entreprise, qu'elle soit technique ou managériale* », insiste Timothée Goutet, ingénieur d'affaires à Afnor Energies.

Identifier les actions

L'étape suivante de la revue énergétique est de déterminer et de hiérarchiser des potentiels d'amélioration de la performance énergétique. L'ISO 50001 apporte ici une méthodologie afin d'atteindre les cibles du décret tertiaire. Selon Quentin Godecaux, responsable pôle financement et décret tertiaire de la société de conseil en performance énergétique Rozo, « *l'audit énergétique obligatoire tous les quatre ans pour les grandes entreprises, ne leur donne qu'une réponse de court terme et ne favorise*

pas le passage à l'acte. À l'inverse, l'ISO 50001 offre un cadre pour aborder les jalons à long terme posés par le décret tertiaire. » En effet, « nulle part dans le texte du décret tertiaire il n'est dit comment l'organisation doit définir le scénario pour atteindre les objectifs. De son côté, la certification ISO 50001 prévoit une amélioration continue dans le temps, ce qui est exactement ce qu'impose le décret tertiaire », note Timothée Goutet. Définir les actions à mener nécessite une nouvelle fois de rassembler toutes les personnes concernées. Cela crée des espaces d'échange entre services qui n'existaient pas auparavant et qui s'avèrent fructueux. Un exemple dans la Ville de Lorient, qui a décidé fin 2018 de certifier ISO 50001 l'ensemble de son parc de bâtiments. L'audit pourrait avoir lieu en décembre 2020. Pour le service énergie de la Ville, cela a signifié notamment des rencontres avec les directions de la culture et des sports, qui connaissent bien de nombreux bâtiments. « Le service énergie a dans son budget des lignes d'investissement qui lui permettent de faire des travaux pour diminuer les consommations, mais encore faut-il savoir quels chantiers mener. En discutant avec la direction de la culture, par exemple, nous avons décidé de rénover l'éclairage de l'école de musique, vieillissant », relate Pierre Crépeaux, responsable énergie de la Ville. Ainsi, grâce à la dynamique impulsée par la certification, « les remontées du terrain sont formalisées », se réjouit-il. Il note aussi qu'en réfléchissant ensemble aux enjeux financiers, d'usage, architecturaux, énergétiques du bâtiment, « nous pouvons croiser toutes les problématiques et éviter d'appliquer des solutions toutes faites. Il y a peut-être des bâtiments sur lesquels il ne faut pas s'acharner. Par exemple une salle de spectacle dont les murs ne pourraient supporter le poids d'une isolation de la toiture. Nous nous interrogeons dès lors : faut-il conserver ce bâtiment ? » L'ISO 50001 incite également l'organisation à s'appuyer sur des mesures pour définir les actions d'amélioration de la performance énergétique. Ces mesures sont effectuées selon le protocole IPMVP, de l'anglais "international performance measurement and verification protocol". Dans ce cadre, l'organisation procède à un compromis entre le coût que représente l'installation de systèmes de mesures pour recueillir des données, l'incertitude de ces données et les économies générées par les actions menées. « L'un des principes est que le coût du système de comptage de l'énergie ne dépasse pas 5 à 10 % des économies générées. En outre, il ne faut pas que l'incertitude de la mesure dépasse l'économie espérée », précise Timothée Goutet. Sinon, il ne sera pas possible de savoir si une baisse observée sur le compteur est due à l'incertitude de la mesure ou à une diminution réelle des consommations.

Réaliser les actions

Autre point positif du processus de certification : il exige l'engagement du leadership. La démarche de certification doit être portée par la direction de l'organisation. Outre cette présence très concrète dans le processus décisionnaire, l'ISO 50001 demande que les directions prennent les mesures nécessaires à l'atteinte des objectifs. Il peut s'agir de sensibilisation des utilisateurs du bâtiment, de rédaction d'un nouveau contrat avec les fournisseurs de maintenance, de formations... « Il faut mener les actions nécessaires pour acquérir les compétences, qu'elles soient techniques, juridiques, qu'elles concernent les systèmes de management, etc. » précise Béatrice Poirier, chef de projet environnement et énergie chez Afnor Certification. Toute l'organisation est concernée par la démarche. « La performance énergétique doit aussi être intégrée dans les cahiers des charges, les activités de conception et les achats. Il faut ainsi que ces derniers établissent des critères d'évaluation de la performance énergétique, sur la durée de vie prévue des équipements, de la production et des services consommateurs d'énergie », rappelle Timothée Goutet. Pierre Crépeaux note ainsi que la démarche de certification permet la participation de tous les services à l'objectif, et notamment des directions de la maintenance ou des bâtiments, qui « raisonnent en termes de services aux usagers et n'ont pas toujours l'habitude d'être proactives sur la baisse des consommations d'énergie. » L'amélioration de l'efficacité énergétique devrait ainsi devenir un réflexe de tous. « Quand une rénovation est engagée, quelle qu'elle soit, des éléments doivent être intégrés pour améliorer la performance énergétique. Par exemple, si l'on refait une cage d'escalier, on peut réfléchir à installer des détecteurs de présence ... », indique par exemple Béatrice Poirier. Embarquer toute l'organisation permet aussi de lancer des projets d'envergure, « L'ISO 50001 met tout le monde dans le même sens et donne des objectifs forts à l'organisation », poursuit-elle.

Moduler les obligations du décret tertiaire



Le décret tertiaire prévoit qu'il est parfois possible de déroger aux obligations d'atteinte des résultats réglementaires. Pour cela, l'entreprise ou la collectivité doit justifier par un dossier technique les raisons qui peuvent être variées : risque de pathologie du bâti ; enjeux patrimoniaux ; contradiction avec d'autres servitudes ou dispositions réglementaires ; disproportion économique. L'arrêté du 10 avril 2020, publié début mai 2020, fixe à cinq ans le délai pour présenter un dossier de modulation des objectifs, à partir du point de départ de chaque échéance - 2020 pour l'échéance de 2030, 2030 pour celle de 2040, 2040 pour 2050. L'arrêté précise aussi les compétences nécessaires pour la constitution du

dossier technique. Enfin, il définit le temps de retour sur investissement pris en compte, au cas où la modulation est due à un "coût démesuré". Il est de trente ans pour les modifications de l'enveloppe, de quinze ans pour les renouvellements des équipements énergétiques, de six ans pour ce qui concerne l'exploitation, la gestion, la régulation.

En formant toutes les personnes concernées par les économies d'énergie et en faisant participer tous les services, comme le demande l'ISO 50001, l'organisation se dote des moyens de justifier les modulations permises par le décret tertiaire.

Mesurer les actions



Autre exigence de l'ISO 50001, comme souligné plus haut : les mesures. Elles sont l'une des bases du processus d'amélioration de la performance énergétique : elles permettent non seulement de définir les actions, mais aussi de mesurer leur efficacité. « *Notre système de métrologie est adapté à chaque immeuble et a été pensé bien avant notre certification ISO 50001, obtenue en décembre 2019. La démarche de certification s'est appuyée sur ces comptages et a permis de les améliorer quand nécessaire. L'ISO 50001 nous a aussi apporté un plus : la mesure des résultats concrets des actions menées* », explique Mathias Pattein. La version 2018 de l'ISO 50001 impose en effet de démontrer qu'il y a amélioration réelle de la performance énergétique. Elle demande à l'organisation de définir ce qu'elle doit mesurer et surveiller, de garantir la validité des résultats (choix des équipements de comptage, maintenance...), de décider quand et où ce mesurage doit être effectué, et d'analyser les résultats. Comme le note Timothée Goutet, les "petites opérations" peuvent être invisibles si l'on se contente de regarder la facture énergétique globale d'un bâtiment. Or, mener une action et ne pas en voir les résultats peut être démobilisant pour les équipes. « *Grâce à cette exigence de mesure des résultats, nous avons par exemple pu voir concrètement les effets de la modernisation d'un restaurant d'entreprise. Elle a permis de diminuer les consommations sur ce poste de 10 à 15 % en 2018* », signale Mathias Pattein.

Une procédure lourde ?

Commencer par le management et les réglages

Timothée Goutet, ingénieur commercial à Afnor Énergies, se veut rassurant face aux objectifs du décret, que ses interlocuteurs ont qualifiés sur une échelle allant de « très ambitieux » à « abominables ». Il parle du moins des premiers objectifs, à 2030. Il s'appuie pour cela sur une étude de l'Afnor publiée en janvier 2017. L'organisme y analyse des audits énergétiques menés en entreprise par Afnor Énergies en 2015-2016. D'après l'étude, « les premiers 20 à 30% d'économies sont relativement simples à atteindre, grâce à des actions portant en partie sur le management ou sur l'optimisation et le réglage des équipements, et notamment sur le poste CVC (chauffage, ventilation, climatisation) », décrit Timothée Goutet.

Concrètement, l'adoption du décret tertiaire incite-t-elle les organisations à se lancer dans la certification ISO 50001? Cela n'est pas certain. Ce qui est sûr, c'est que les organisations qui sont déjà engagées dans la certification « se posent la question de l'atteinte des exigences, mais elles n'ont pas beaucoup de travail supplémentaire à fournir car elles ont déjà fixé le cadre de travail », explique Caroline Haye, responsable du pôle accompagnement de Rozo. La route est plus longue pour celles qui partent de zéro. Cependant, beaucoup de grandes entreprises viennent de réaliser, en décembre 2019, l'audit énergétique réglementaire. Comme le rappelle Quentin Godecaux, « ces entreprises ont en ligne de mire la nouvelle obligation réglementaire de diminution de consommations. Elles peuvent faire le lien entre les deux », puisque l'audit énergétique est très proche de la revue énergétique, première étape de la certification. « La certification ISO 50001 favorisera le passage à l'acte en définissant un plan d'actions et des cibles à atteindre. Cette certification leur permettra également d'être exemptées des futurs audits énergétiques réglementaires », poursuit-il. « Mettre en place un système de management de l'énergie se justifie particulièrement pour les organisations multi-sites et celles qui ont une consommation énergétique annuelle supérieure à 7 GWh, dès lors que les dépenses liées représentent une part non négligeable du budget de l'entreprise », précise Caroline Haye. Pour les collectivités, la question est quelque peu différente. Elles ne sont pas soumises à la même obligation d'audit énergétique que les entreprises. Elles n'ont pas non plus la motivation apportée par l'étiquette "certifié ISO 50001", qui donne des arguments aux entreprises pour remporter des appels d'offres. Lorient agglomération a ainsi fait certifier ISO 50001 ses installations de traitement des déchets, qui représentent le premier poste de consommation énergétique de son patrimoine. Les bâtiments tertiaires qu'elle gère (des bureaux, un musée, une capitainerie, une patinoire ...), ne représentent que 20 % des consommations. Vu le moindre enjeu, elle hésite à se lancer dans une certification de ces édifices : « La base de travail est connue de nos services. Mais pour l'appliquer à ces bâtiments, il faudrait reconstruire une politique énergétique, un suivi, retrouver des indicateurs, mobiliser de nouveaux exploitants, les former... », liste Laurent Le Dévédec, responsable énergie de l'agglomération. Ici encore, la démarche de certification se justifiera d'autant plus qu'il y a de nombreux sites à gérer et que les consommations sont importantes. Son collègue de la Ville de Lorient, quant à lui, explique s'interroger sur la nécessité d'aller jusqu'au bout de la procédure de certification. « Le plus intéressant est le processus, la démarche qui est très productive, pas forcément la certification en elle-même, qui est coûteuse et chronophage », estime-t-il. Ne pas mener la procédure au bout, cela signifie tout de même renoncer à la prime PROSMEn, un programme coordonné et géré par l'Association Technique Énergie Environnement, l'ATEE. Cette prime, délivrée lorsque l'organisation est certifiée, peut aller jusqu'à 40 000 € HT. « Cela couvre a minima les frais de mise en place du système : le coût d'un bureau d'études, la mise en place de l'équipe énergétique... », selon Caroline Haye. Un bon moyen de lancer cette démarche. Économies d'énergie, réduction de l'empreinte carbone, mobilisation des équipes autour d'un projet fédérateur, respect des obligations réglementaires, réduction des coûts... ses promesses sont en effet multiples.

Le dispositif Eco-énergie Tertiaire

14/04/2021

Le décret tertiaire porte sur la réduction progressive des consommations énergétiques des bâtiments tertiaires pour atteindre 60% d'économies d'énergie à l'horizon 2050. Les collectivités territoriales sont concernées par ce dispositif et devront atteindre ces objectifs ambitieux en matière d'économies d'énergie.

Rappel des objectifs de la loi ELAN

Promulguée fin 2018, la loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) a inscrit au code de la construction et de l'habitation une obligation de réduire la consommation énergétique des bâtiments tertiaires de 60% d'ici 2050. Le décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019, vient fixer les conditions d'application de l'article 175 de cette loi.

Le décret tertiaire ou dispositif éco-énergie tertiaire définit le champ d'application de l'obligation ainsi que les conditions de détermination et modulation des objectifs de réduction. Le texte détaille également les modalités de recueil et de suivi des consommations énergétiques via la plateforme OPERAT de l'Ademe. Il fixe également les sanctions administratives en cas de non-respect de ces obligations.

A qui s'adresse le décret tertiaire et quels sont les bâtiments concernés ?

Le décret s'adresse aux collectivités territoriales, aux propriétaires et occupants de bâtiments tertiaires et aux professionnels du bâtiment.

Tous les bâtiments ou partie de bâtiment à usage tertiaire dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 1 000 m² sont concernés.

Les constructions provisoires, lieux de culte et bâtiments de défense, sécurité civile ou sécurité intérieure du territoire en sont exempts.

Rappel des obligations de la loi ELAN

La réglementation impose une réduction de la consommation d'énergie finale des bâtiments à usage tertiaire, en appliquant l'une des deux méthodes suivantes :

- « la méthode relative », qui consiste à réduire sa consommation énergétique de 40 % d'ici 2030, de 50 % d'ici 2040 et de 60 % d'ici 2050 par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à l'année 2010 ;
- « la méthode absolue », qui consiste à atteindre un niveau de consommation d'énergie fixé en valeur absolue pour chaque type d'activité.

A noter tout de même que le décret définit de nombreuses modalités d'exclusion : certains acteurs du secteur tertiaire pourront être exemptés d'atteindre les objectifs à condition de justifier auprès des instances compétentes que la réalisation des travaux aura un impact sur la structure même du bâti, l'architecture extérieure ou l'espace naturel alentours.

Quelles données doivent être déclarées ?

La plateforme OPERAT gérée par l'ADEME permettra dès 2022 aux publics assujettis de suivre les objectifs de réduction des consommations et de transmettre les informations demandées :

- descriptif de l'activité tertiaire exercée ;
- surface des bâtiments concernés ;
- données annuelles de consommation d'énergie par source énergétique ;
- modulations éventuelles.

A compter de 2022, les collectivités propriétaires ou locataires devront communiquer avant le 30 septembre, leurs consommations pour l'année précédente. Théoriquement à la charge des propriétaires et preneurs à bail, la déclaration annuelle des consommations d'énergie peut néanmoins être déléguée à un tiers (prestataire, gestionnaire de réseaux).

Depuis la plateforme OPERAT, il sera possible de générer :

- les consommations d'énergie annuelles corrigées selon les variations climatiques ;
- les informations sur les émissions de gaz à effet de serre ;
- une évaluation de la conformité à l'obligation ;
- une attestation annuelle pouvant être diffusée auprès de différents publics.

Les sanctions prévues par le décret

En cas de non-respect des clauses exposées ci-dessus, des sanctions sont prévues par le décret tertiaire. C'est le préfet qui sera en charge de faire respecter cette nouvelle réglementation. Après une mise en demeure, une amende pourra être prononcée : 1500 euros pour les personnes physiques et jusqu'à 7500 euros pour les personnes morales, en plus d'un éventuel constat de carence.

Au vu des faibles sanctions financières prévues, le législateur mise davantage sur la bonne volonté des acteurs du secteur tertiaire à long terme.

Nos conseils pour préparer et anticiper la mise en œuvre du décret tertiaire

➤ Fiabiliser et centraliser les données énergie de vos bâtiments

Des données de consommation fiables sont le point d'entrée de la bonne mise en œuvre du décret. La consommation de référence est calculée en additionnant l'ensemble des points de livraison à usage tertiaire du bâtiment, soit ceux des parties communes et des locataires. Les parties prenantes devront échanger régulièrement leurs informations afin d'atteindre l'objectif commun dépeint par le décret tertiaire.

L'automatisation de la collecte des factures énergie ainsi que des données issues des gestionnaires de réseaux mise en place par advizeo permet de répondre à ce premier défi.

➤ Passer à l'action en cinq étapes :

- Choisir une date de référence pour chaque bâtiment d'un parc
- Mettre en place un système de management de l'énergie pour garantir jusqu'à 25% d'économies (définir le schéma directeur énergie de l'ensemble du patrimoine immobilier)
- Planifier des travaux d'amélioration de la performance énergétique (CPE, commissioning, AMO, etc.)
- Maintenir la performance
- Mettre en œuvre les travaux

Le décret tertiaire et son arrêté « Méthode » : décryptage juridique, aspects opérationnels

Propriétaires et locataires de bâtiments tertiaires disposent à présent des informations essentielles pour savoir comment mettre en œuvre leur obligation de réduction des consommations d'énergie.

Par Olivier Ortega, avocat, LexCity avocats - 07 Mai 2020



Immeuble tertiaire

© monregard - stock.adobe.com

Après près de dix ans d'attente, le 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 est paru en 2019. Communément appelé « décret tertiaire », et aujourd'hui purgé de tout recours, il fait suite au premier décret qui avait été adopté le 9 mai 2017 mais avait été suspendu en 2017 puis annulé en 2018 par le Conseil d'État.

Les dispositions du décret s'insèrent dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH), dans une section intitulée « Obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire », correspondant aux articles R. 131-38 à R. 131-44. **Il vient de faire l'objet d'un arrêté du 10 avril 2020 dit « Méthode », publié au JO du 3 mai.**

Le décret et son arrêté ont pour finalité de **permettre une pleine application de l'obligation de réduction des consommations d'énergie du parc tertiaire inscrite à l'article L. 111-10-3 du CCH, telle que posée par la loi Grenelle 2 en 2010 et modifiée par la loi Elan en 2018.** Toutefois, l'arrêté du 10 avril devra encore être complété par un arrêté dit « Valeurs absolues » prévu pour l'automne et par un arrêté applicable en outre-mer. En tout état de cause, les perturbations liées au Covid-19 ne peuvent qu'inciter à prendre le temps nécessaire à la mise en œuvre sereine du décret tertiaire dont la première période ne se clôt qu'en 2030.

Trois grandes questions sont abordées par ces deux textes : le champ d'application de l'obligation légale, les objectifs à atteindre et les dispositifs de suivi, de contrôle et de sanction.

Champ d'application de l'obligation

Activités soumises

L'obligation s'applique aux activités tertiaires, marchandes ou non. **De façon négative, les textes énumèrent les activités qui ne relèvent pas de ce champ**, à savoir les constructions ayant donné lieu à un permis de construire à titre précaire, les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments destinés au culte ainsi que ceux abritant une activité opérationnelle à des fins de défense, de sécurité civile ou de sûreté intérieure du territoire (art. R. 131-38 du CCH).

Bâtiments assujettis

En vertu du même article, l'obligation porte sur :

- tout bâtiment hébergeant exclusivement des activités tertiaires sur une surface de plancher (SP) \geq 1 000 m², les surfaces accessoires aux activités tertiaires étant prises en compte sur la base de la définition de l'entité fonctionnelle fixée à l'article de 2 de l'arrêté ;
- toutes parties d'un bâtiment à usage mixte hébergeant des activités tertiaires sur une SP cumulée \geq 1 000 m² ;
- tout ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site hébergeant des activités tertiaires sur une SP cumulée \geq 1 000 m².

Le seuil d'application de l'obligation est donc assis sur une surface de 1 000 m² ou plus. Ce seuil, plus faible que celui de 2 000 m² initialement prévu et qui demeure applicable pour l'annexe environnementale - ou « bail vert » (art. L. 125-9 du Code de l'environnement) -, a pour fonction de **limiter l'application aux surfaces significatives et à ne pas faire peser l'obligation, dès le départ, sur le « petit » tertiaire.**

Sont soustraits à l'obligation légale les bâtiments livrés après le 23 novembre 2018, en application de l'article 175 de la loi Elan.

Répartition des rôles entre bailleurs et preneurs

Les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs sont assujettis aux obligations mentionnées à l'article L. 111-10-3 du CCH. Pour l'essentiel, leurs rapports sont donc régis par les stipulations du bail qu'ils ont conclu ensemble. Sur cette base, très peu contraignante, **les deux parties auront intérêt à définir entre elles leurs responsabilités et rôles respectifs.** En effet, les informations à communiquer sur la plateforme numérique Operat, gérée par l'Ademe, dont le fonctionnement est précisé ci-après, sont laissées à l'initiative de la partie la plus diligente et pourraient générer des doublons voire des contradictions.

Le décret prévoit néanmoins que la déclaration annuelle des consommations d'énergie sur Operat est réalisée par les bailleurs ou par les preneurs, selon « leur responsabilité respective en fonction des dispositions contractuelles régissant leurs relations, et dans le cadre des dispositions relatives aux droits d'accès sur la plateforme numérique » (art. R. 131-41-1 du CCH). Il est également prévu que **les bailleurs et preneurs puissent déléguer tout ou partie de la transmission de leurs consommations d'énergie, soit entre eux, soit à leurs prestataires ou aux gestionnaires de réseau de distribution d'énergie.** Le même article prévoit encore que les bailleurs et les preneurs doivent se communiquer « mutuellement les consommations annuelles énergétiques réelles de l'ensemble des équipements et des systèmes dont ils assurent respectivement l'exploitation ».

La coordination de tous ces intervenants appelle sans aucun doute un accord entre les deux parties principales. L'arrêté organise ainsi différents types d'accès à Operat pour tenir compte de ces rôles distincts (art. 13 de l'arrêté).

Au plan contractuel, cette organisation des rôles pourra **trouver un véhicule adéquat dans l'annexe environnementale, instituée à cet effet par la loi Grenelle 2 en 2010** et qui a connu jusque-là une utilisation limitée par manque de substance (1).

Objectifs à atteindre

Un mécanisme au choix

La loi fixe un objectif de réduction de la consommation énergétique finale au travers d'une alternative :

► Soit par **une baisse cadencée par décennies, en valeur relative (-40% avant 2030, -50% avant 2040 et -60% avant 2050) de la consommation énergétique de référence** dite « Créf » ; ce niveau, dit « Crelat », est exprimé en KWh/an/m² d'énergie finale.

L'année de référence est alors établie par les assujettis sur la base de données de consommation objectives et ne peut être antérieure à 2010 ; à défaut, l'année de référence sera celle de la première année d'exploitation postérieure à 2010, correspondant à une durée de douze mois consécutifs. Les textes précisent que cette réduction devra être constatée pour une année pleine d'exploitation et ajustée en fonction des variations climatiques selon la méthode définie par l'article 5 de l'arrêté.

► Soit en **atteignant un niveau de consommation d'énergie finale, dit « Cabs », exprimé en KWh/an/m² d'énergie finale et fixé en valeur absolue**. Ladite valeur absolue sera établie par l'arrêté modificatif à intervenir à l'automne 2020 après concertation. Elle prendra en compte des indicateurs d'intensité d'usage de référence spécifiques pour chaque catégorie d'activité ajustés en fonction des conditions climatiques de référence.

Bouquets d'actions envisageables

Le décret fournit une **liste, non exhaustive, des actions possibles - et pas seulement des « travaux » - pour atteindre les objectifs légaux**. Il mentionne celles portant sur « la performance énergétique des bâtiments », « l'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements », « les modalités d'exploitation des équipements », et, enfin, « l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants » (art. R. 131-39 du CCH).

Ces bouquets pourront être conduits soit au travers de marchés séparés, soit plus efficacement par des contrats de performance énergétique (1).

Modulation des objectifs

Le décret tertiaire prévoit un certain nombre de cas dans lesquels les objectifs légaux peuvent être revus à la baisse par les assujettis. Ces conditions sont précisées au chapitre 2 de l'arrêté. Les modulations peuvent s'appuyer sur trois indicateurs et font l'objet d'un dossier technique dont l'arrêté (art. 7) précise le contenu.

► Les modulations assises sur la nature des bâtiments.

Peuvent d'abord être modulés **les objectifs qui supposent la mise en œuvre d'actions qui : soit « font courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos couvert du bâtiment » ; soit « entraînent des modifications importantes de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction, en contradiction avec [diverses dispositions] » ; soit « ne sont pas conformes à toutes autres servitudes relatives notamment 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 »** (art. R. 131-40 du CCH).

L'arrêté (art. 9) précise les diligences et études spécifiques à accomplir pour pouvoir justifier de cette modulation.

► Les modulations assises sur la soutenabilité économique.

La modulation des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale est explicitement autorisée **lorsque les coûts des moyens à mettre en œuvre apparaîtraient « manifestement disproportionnés »** (art. L. 111-10-3 du CCH). Cette modulation correspond à la condition de « soutenabilité économique du projet » qui figurait dans une version préliminaire du projet de décret. Les durées de retour sur investissement au-delà desquelles les coûts de ces actions, déduction faite des aides financières perçues, sont disproportionnés sont précisées par l'article 11 de l'arrêté.

► Les modulations assises sur le volume d'activité.

La modulation **en fonction du changement de l'activité exercée dans le bâtiment ou du volume d'activité** est mise en œuvre à partir des indicateurs d'intensité d'usage de référence spécifiques à

chaque catégorie d'activités. Elle est **effectuée automatiquement par Operat** et fait l'objet d'un test de cohérence après saisie des indicateurs d'intensité d'usage (art. 10 de l'arrêté).

Suivi de la trajectoire de réduction des consommations

Informations à déposer

Chaque année, à **partir de 2021**, sont transmises à la plateforme Operat, au plus tard le **30 septembre**, les données relatives à l'année précédente. Elles sont rendues anonymes et leur exploitation ainsi que leur publication respectent le secret des affaires.

Doit être déposée toute une série d'informations relatives : à l'activité tertiaire du bâtiment ; aux surfaces des bâtiments, parties ou ensembles de bâtiments soumis à l'obligation ; à leurs consommations annuelles d'énergie par type d'énergie ; le cas échéant, à l'année de référence, aux indicateurs d'intensité d'usage relatifs aux activités hébergées, aux modulations pratiquées et à la comptabilisation des consommations d'énergie finale liées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides (art. R. 131-41 du CCH).

En ces temps perturbés de Covid-19, **un certain nombre d'acteurs militent pour que ces transmissions soient d'abord réalisées pour les parcs couvrant des surfaces significatives (>10 000 m², par exemple) puis ensuite pour les surfaces plus petites.** Cette idée pourrait opportunément être reprise par le guide pédagogique que l'Administration prévoit de diffuser cette année.

Procédés d'automatisation

Le décret prévoit que **la plateforme utilisera un système d'intelligence artificielle** et générera automatiquement un certain nombre de calculs pour chaque bâtiment, tels que ceux relatifs à la modulation sur le volume de l'activité, à l'ajustement des consommations annuelles d'énergie finale en fonction des variations climatiques, par type d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre correspondant aux consommations énergétiques annuelles, etc. (art. R. 131-41-2 du CCH).

Vérifications décennales

Au plus tard les 31 décembre 2031, 2041 et 2051, l'Ademe vérifie, pour tous les assujettis, que les objectifs sont atteints. Ceux-ci **peuvent à cet effet mutualiser les résultats à l'échelle de tout ou partie de leur patrimoine soumis à l'obligation** (art. R.131-42 du CCH). Le cas échéant, le dossier technique qui permet de justifier la modulation de l'objectif, est tenu à la disposition des agents chargés des contrôles.

Sanctions

Le dispositif de sanctions, fixé par la loi et que le décret met en œuvre, est de type « *name & shame* ». Il comprend plusieurs étages, distincts selon le type de manquement.

► Défaut de transmission des informations requises.

En cas d'absence non justifiée de dépôt des informations dans le délai prescrit, **le préfet peut mettre en demeure le bailleur et, le cas échéant, le preneur, de respecter ses obligations dans un délai de trois mois.** A défaut, il pourra être procédé à la publication, sur un site Internet des services de l'État, du document retraçant les mises en demeure restées sans effet.

► Défaut d'atteinte des objectifs de réduction.

En cas de non-respect injustifié des objectifs de réduction des consommations, **le préfet peut mettre en demeure les assujettis d'établir un programme d'actions adéquat** et de s'engager à le respecter. Ce document, établi conjointement par le bailleur et, le cas échéant, le preneur, mentionne les actions dont chacun est responsable et comprend un échéancier prévisionnel de réalisation et un plan de financement. Il est soumis au préfet pour approbation.

A défaut de transmission dudit programme dans les six mois, le préfet peut mettre en demeure le propriétaire et, le cas échéant, le preneur à bail d'établir chacun leur programme d'actions, en conformité avec leurs obligations respectives, dans un délai de trois mois. Il leur précisera que, si ce programme n'est pas transmis à temps, le document retraçant les mises en demeure restées sans effet sera publié sur le site précité. Chaque programme d'actions est soumis au préfet pour approbation.

Si les assujettis ne défèrent pas à cette seconde mise en demeure, le préfet peut prononcer une amende administrative au plus égale à 1 500 euros pour les personnes physiques et à 7 500 euros pour les personnes morales. Et lorsque l'assujetti ne se conforme pas au programme d'actions approuvé par le préfet, celui-ci peut engager une procédure contradictoire s'achevant potentiellement sur un constat de carence. La carence est prononcée par un arrêté motivé du préfet qui prévoit sa publication sur le site Internet. Sur ce fondement, le préfet peut prononcer une amende administrative au plus égale à 1 500 euros pour les personnes physiques et 7 500 euros pour les personnes morales, proportionnée à la gravité des manquements constatés.

(1) Lire « Bail vert, CPE : les outils du décret tertiaire », par O. Ortega, « Le Moniteur Immobilier », mars 2020, page 22.

Ce qu'il faut retenir

- Avec la publication, le 3 mai, de l'arrêté « Méthodes », le décret « Tertiaire » du 23 juillet 2019 est quasiment opérationnel. Il le sera pleinement après publication de l'arrêté « Valeurs absolues ».
- Le champ d'application de l'obligation de réduction des consommations d'énergie du parc tertiaire est désormais précisément défini. Restera, pour les bâtiments donnés en location, à fixer contractuellement la répartition des responsabilités entre le bailleur et le preneur.
- Les textes livrent les détails des méthodes de réduction des consommations (par rapport à un niveau de référence, ou par l'atteinte d'un niveau donné en valeur absolue), des bouquets d'actions mobilisables ainsi que des possibilités de modulation des objectifs fixés.
- Enfin, le dispositif de suivi du respect des obligations par la plateforme Operat est mis en place.