



Lettre d'information N°83 – Juin 2020

Obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans les bâtiments à usage tertiaire

1

L'arrêté du 10 Avril dernier, entré en vigueur dès le lendemain, traite des modalités d'application de l'obligation d'actions de réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments existants à usage tertiaire (*note 1*). Il est pris en application du décret N°2019-771 du 23 Juillet 2019 (*note 2*) relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie dans ces bâtiments entré en vigueur le 1^{er} Octobre 2019 et qui modifie de nombreux articles du Code de la construction et de l'habitation.

Pour mémoire, des actions de réduction de la consommation d'énergie finale (*lire ci-après*) doivent être mises en œuvre dans les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments à usage tertiaire existants à la date de publication de la Loi N°2018-1021 du 23 Novembre 2018 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 la référence de 2010.

A qui et quoi s'applique ces obligations ?

A tout propriétaire qui dispose de la propriété immobilière, qu'il soit propriétaire - unique ou en copropriété quelle que soit sa forme juridique - d'un local d'activité existant qui permet à une entreprise, un professionnel ou une autorité publique de réaliser ou regrouper ses activités. Entrent dans cette définition des locaux d'activités « ... hébergeant exclusivement des activités tertiaires sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1.000 m² » tels que les bureaux professionnels, les commerces, les établissements d'enseignement, les établissements de santé, les locaux sportifs, les locaux culturels, les entrepôts, etc...

Lesquels locaux hébergent une catégorie d'activité, un secteur d'activité économique qui présente une même activité principale, marchande ou non marchande, exercée par l'autorité publique (Etat, collectivité territoriale, établissement public) ou sous son contrôle, ou par des entreprises, des sociétés ou encore des associations. L'activité d'un secteur n'est pas toujours homogène et peut faire l'objet de subdivision en sous-catégories d'activités mais, comme vous l'avez compris, le champ d'application est (très !) large.

Qu'est-ce que l'énergie finale ?

C'est l'énergie délivrée au consommateur final.

La conversion en kilowattheures d'énergie finale des énergies relevées ou facturées s'effectue selon les modalités présentées en annexe de l'arrêté du 10 Avril (*lire le tableau en page 6 de la présente lettre extrait dudit arrêté*). Les consommations d'énergie finale prises en considération sont celles des postes de consommation énergétique relatifs d'une part à l'ambiance thermique générale et à la ventilation des locaux, en tenant compte des modalités d'occupation, et d'autre part aux autres usages immobiliers ainsi qu'aux usages spécifiques et de procédés.



Quels objectifs et niveaux de consommation d'énergie finale ?

Comme indiqué en préambule, tout bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments soumis à l'obligation doit atteindre un niveau de consommation d'énergie finale réduit, respectivement, de :

- 40% en 2030,
- 50% en 2040 et
- 60% en 2050

par rapport à une consommation énergétique de référence, laquelle ne peut être antérieure à 2010.

L'article 3 de l'arrêté stipule que la consommation énergétique de référence porte sur la consommation énergétique totale, détaillée par type d'énergie consommée pour les besoins de fonctionnement des activités tertiaires au sein du bâtiment, de la partie de bâtiments ou de l'ensemble des bâtiments concernés pour l'année de référence. Les données des consommations énergétiques détaillées sont fournies à partir de factures ou tout autre moyen approprié d'effet équivalent. Elles sont mesurées ou affectées par répartition.

La consommation énergétique de référence est constatée pour une année pleine d'exploitation, soit 12 mois consécutifs, puis est ajustée en fonction des variations climatiques selon une méthode définie par arrêté. A défaut de renseignement portant sur l'année de référence, celle-ci correspondra à la première année pleine d'exploitation dont les consommations énergétiques seront remontées sur la plateforme de recueil et de suivi qui affecte automatiquement par défaut la station Météo-France de référence du département dans lequel est situé le site concerné (*note 3*).

La plateforme de recueil et de suivi des consommations d'énergie du secteur tertiaire, opérée par l'ADEME, est nommée « *Observatoire de la Performance Energétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire* » (OPERAT - *note 4*).

Les actions destinées à atteindre les objectifs doivent porter notamment sur :

- la performance énergétique globale 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 ;
- l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et
- le comportement des occupants.

Les objectifs rappelés en haut de la présente page peuvent être modulés en fonction :

- de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales relatives au(x) bâtiment(s) concerné(s) ;
- d'un changement de l'activité tertiaire exercée dans ce(s) bâtiment(s) ou du volume de cette activité ;
- de coûts manifestement disproportionnés des actions à entreprendre par rapport aux avantages attendus en termes de consommation d'énergie finale.

Il est intéressant de noter que :

- la chaleur récupérée sur le process et autoconsommée par le(s) bâtiment(s) soumis à obligation peut être déduite de la consommation, contribuant ainsi à atteindre les objectifs,
- la consommation d'énergie liée à la recharge de tout véhicule électrique et hybride rechargeable est déduite de la consommation énergétique du(des) bâtiment(s) concerné(s) et n'entre pas dans leur consommation de référence.



Comment déterminer le niveau de consommation de référence ?

Le niveau de consommation de référence d'énergie finale, noté **Créf**, exprimé en kWh/m² de surface de plancher, est ajusté en fonction des variations climatiques dans les conditions prévues à l'article 5 de l'arrêté.

A cette fin, les données relatives à la consommation de référence renseignées sur la plateforme numérique de recueil et de suivi sous la responsabilité de l'assujetti - vous si votre structure en est propriétaire - sont complétées par les données d'occupation et d'intensité d'usage propres à la typologie des activités concernées.

Le niveau de consommation d'énergie finale exprimé en valeur relative, par rapport à la consommation énergétique de référence, est exprimé en kWh/an/m² d'énergie finale et il est noté **Crelat**.

Il s'établit respectivement pour chacune des échéances décennales de la façon suivante :

- pour l'échéance 2030 **Crelat 2030** = (1 - 0,4) × **Créf**
- pour l'échéance 2040 **Crelat 2040** = (1 - 0,5) × **Créf**
- pour l'échéance 2050 **Crelat 2050** = (1 - 0,6) × **Créf**

Pour quels usages ?

Tous les usages énergétiques du(des) bâtiment(s) sont concernés : chauffage, refroidissement, ventilation, éclairage, préparation de l'eau chaude sanitaire et tous les autres usages spécifiques aux activités concernées (exemple : ascenseurs), ainsi que les actions de sensibilisation portant sur des usages économes en énergie.

Ces usages doivent être détaillés dans un dossier technique, élaboré à un niveau fonctionnel pertinent, qui doit permettre d'intégrer l'impact des actions de réduction de la consommation d'énergie mises en œuvre ou qui seront mises en œuvre par le(s) propriétaire(s) et, le cas échéant, le(s) preneur(s) à bail.

Le dossier technique doit lui permettre :

- d'identifier la situation de référence de leur bâtiment, partie(s) de bâtiment ou ensemble de bâtiments ;
- d'identifier les éventuelles contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales qui concernent ceux-ci et les traduire en contraintes de rénovation énergétique ;
- d'élaborer un programme d'actions permettant d'atteindre les objectifs de réduction des consommations d'énergie et la réduction des émissions de gaz à effets de serre (GES) dans les conditions fixées à l'article 9 de l'arrêté ;
- d'identifier les actions de réduction de la consommation énergétique et de moduler éventuellement le plan d'actions en fonction des temps de retour brut des investissements dans les conditions fixées à l'article 11 de l'arrêté.

Le dossier technique doit comprendre :

- une étude énergétique portant sur les actions d'amélioration de la performance énergétique et environnementale du(des) bâtiment(s) concernés se traduisant par une réduction des consommations d'énergie finale et des émissions de gaz à effets de serre (GES) correspondantes ;
- une étude énergétique portant sur les actions visant à réduire les consommations des équipements liés aux usages spécifiques ;
- une identification des actions portant sur l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et sur le comportement des occupants ;
- un programme d'actions permettant d'atteindre l'objectif décennal imposé.



Quelles compétences pour la rédaction du dossier Technique ?

L'article 8 de l'arrêté détaille les compétences requises pour la réalisation dudit dossier technique. Les études énergétiques sont réalisées par un prestataire ou du personnel justifiant de compétences en modélisation énergétique du bâtiment, des équipements et des procédés exploités au sein des locaux à usage tertiaire concernés.

Il peut être notamment :

- un prestataire externe ou un personnel interne à l'assujetti, répondant aux exigences de l'article 2 de l'arrêté du 24 novembre 2014 (relatif aux modalités d'application de l'audit énergétique prévu par le chapitre III du titre III du livre II du code de l'énergie) ;
- un bureau d'étude ou un ingénieur-conseil agréé ;
- un architecte agréé.

Ces compétences peuvent être rassemblées au sein d'une équipe pluridisciplinaire d'experts.

Comment sont mesurés les objectifs ?

Le (ou les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail) renseigne sur la plateforme de recueil et de suivi OPERAT (*note 4*) les valeurs des indicateurs d'intensité d'usage relatifs aux activités hébergées dont leur validation par ses soins vaut engagement sur l'honneur. Les documents justifiant ces valeurs sont mis à disposition des services de l'Etat sur simple demande.

La plateforme numérique modifie automatiquement la valeur étalon de la composante de consommation de chacune des activités hébergées à partir des formules de modulation propre à chacune de ces activités sur la base des indicateurs d'intensité d'usage renseignés par le propriétaire, et fixe le nouveau niveau de consommation modulé.

La plateforme procède ensuite automatiquement à la modulation du niveau de consommation d'énergie finale **Crelat** exprimé en valeur relative par rapport à la consommation énergétique de référence **Créf**, pour chacune des échéances décennales de la façon suivante : l'objectif exprimé en valeur relative est modulé sur la base du niveau de consommation de référence **Créf**, auquel est appliqué le rapport entre le niveau de consommation modulé et le niveau de référence déterminés chacun en fonction des valeurs des indicateurs d'intensité d'usages respectives.

Notez que le renseignement des indicateurs d'intensité d'usage de la consommation de référence, sur la plateforme OPERAT, fait l'objet d'un test de cohérence comparatif avec la consommation de référence **Créf**, réalisé automatiquement par ladite plateforme.

Sur la base des données corrigées, la plateforme OPERAT génère ensuite une attestation numérique annuelle.

L'évaluation de l'émission de gaz à effet de serre (GES) correspondant aux données de consommation d'énergie finale est établie sur la base des consommations effectives en énergie finale de chaque type d'énergie et de facteurs de conversion en gaz à effet de serre déterminés pour chaque type d'énergie selon le tableau présenté en annexe de l'arrêté (*note 1*).

L'attestation numérique annuelle est complétée par un système de notation nommé « *Eco Energie Tertiaire* » qui qualifie l'avancée dans la démarche de l'assujetti dans la réduction des consommations d'énergie finale, au regard des résultats obtenus par rapport aux objectifs imposés.



Modalités relatives à la notation « Eco Energie Tertiaire » (copié-collé du Journal Officiel)

La notation « Eco Energie Tertiaire » qui qualifie l'avancée dans la démarche de réduction des consommations d'énergie finale, au regard des remontées de consommations énergétiques annuelles ajustées des variations climatiques s'effectue de la façon suivante :

Critères d'appréciation pris en considération :

La situation de l'avancée dans la démarche de réduction des consommations d'énergie finale est appréciée chaque année sur la base du niveau de consommation énergétique, exprimé en kWh/m² et sa situation par rapport à la droite de tendance reliant le niveau de la consommation énergétique de référence **Cref** (I de l'article 3 du présent arrêté), exprimé en kWh/m², et le niveau de consommation exprimé en valeur absolue **Cabs** (article 4 du présent arrêté), le cas échéant modulé.

Le niveau de consommation exprimé en valeur absolue représente l'objectif commun à chaque catégorie d'activité et constitue ainsi le seul référentiel pertinent permettant d'apprécier les assujettis entre eux au sein d'une même catégorie d'activité.

Critères de notation :

L'attribution des « feuilles » de la notation « Eco Energie Tertiaire » est effectuée de la façon suivante :



Feuille grise : Le niveau de consommation énergétique annuelle est en augmentation sans qu'il n'y ait eu de justification (modulation en fonction du volume d'activité)

Feuille orange : Le niveau de consommation énergétique annuelle est situé en dessous du niveau de la consommation énergétique de référence mais au-dessus du fuseau enveloppe (+10% -10 %) de la droite de tendance.

1 Feuille verte : Le niveau de consommation énergétique annuelle est situé dans le fuseau enveloppe (+10% -10 %) de la droite de tendance.

2 Feuilles vertes : Le niveau de consommation énergétique annuelle est situé en dessous du fuseau enveloppe (+10% -10 %) de la droite de tendance.

3 Feuilles vertes : Le niveau de consommation énergétique annuelle est situé en dessous de l'objectif exprimé en valeur absolue **Cabs**, le cas échéant modulé.

Mutualisation des résultats

Notez qu'une notation « Eco Energie Tertiaire » à l'échelle de l'ensemble du patrimoine du propriétaire déclarant peut être réalisée via une requête sur la plateforme OPERAT en choisissant le profil « Assujetti Référent ».

Politique énergétique générale

L'arrêté du 10 Avril, dont les termes majeurs sont repris ci-dessus, est naturellement dans la droite ligne des engagements de l'Accord de Paris signé en décembre 2015.

Lequel est décliné depuis dans notre pays dans une stratégie globale qui s'appuie sur deux documents :

- la Stratégie nationale bas carbone (SNBC) et
- la Programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE).

L'annexe de l'arrêté intitulée « facteurs de conversion en énergie finale des énergies consommées » (reproduite ci-après) met en avant l'électricité comme étant la nouvelle référence notée 1 (note 5).



PRODUIT ENERGETIQUE	kWh (PCI)
1 kWh d'énergie électrique	1,-
1 kWh (PCS) de gaz naturel (méthane) issu des réseaux	0,900
1 kg de gaz naturel liquéfié	12.553
1 kg de gaz propane 1 m3 de gaz propane	12,660 23,700
1 kg de gaz butane 1 m3 de gaz butane	12,570 30,450
1 litre de fioul domestique	9,970
1 kg de charbon (agglomérés et briquettes de lignite) 1 kg de houille	8,889 7,222
1 kg bois - plaquettes d'industrie	2,200
1 kg bois - plaquettes forestières	2,700
1 kg bois - granulés (pellets) ou briquettes	4,600
Bois - buches par stère	1.680
1 kWh de réseau de chaleur ou de froid	1,-

Conclusion : est-ce que ces coûts supplémentaires vont faire que les bureaux vont devenir plus chers voire disparaître à terme ?

Disparaître ? « *Certainement pas, avance Nicolas BOUZOU (note 6), puisqu'ils ont une fonction sociale et parce qu'il n'y a pas de performance d'entreprise sans convivialité* ».

Plus chers ? Pour l'instant, les textes ne prévoient pas de mesures réellement coercitives (note 7) si le classement de votre bâtiment, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments à usage tertiaire, est estampillé en *feuille grise* ou en *feuille orange* et n'est pas conforme pas au programme d'actions approuvé par le préfet.

Peut-être même qu'une à trois *feuilles vertes* valoriseront efficacement, à moyen ou long terme, votre patrimoine.



Mais d'ores et déjà les acteurs de l'automobile pourraient vous dire que ce qui va s'appliquer à leur secteur en 2021 va, naturellement et à brève échéance, s'appliquer prochainement à d'autres secteurs dont l'immobilier ... lequel a peu de chance d'en réchapper au vu de sa part dans la consommation globale (note 8) supérieure à celle des transports.

A savoir, l'application de sanctions en cas de non-respect des dégagements de GES et de consommation d'énergie.

Pour le secteur automobile, certains observateurs les ont déjà qualifiées d'*extravagantes* ! (note 9).

Gardons-nous des ayatollahs du verdissement qui, de leur point de vue amplifié au sortir de la crise sanitaire, ont déjà condamné l'automobile individuelle (sur le refrain : « *vous voyez bien qu'on peut vivre sans* »).

Espérons que toutes ces nouvelles contraintes juridico-technico-économiques qui vont impacter significativement les coûts de construction, de rénovation et d'exploitation ne vont pas donner un coup d'arrêt aux investissements dans l'immobilier tertiaire et que, dans le même temps, les conséquences du télétravail (qui ont entraîné une sous-occupation très visible) n'handicaperont pas significativement l'intérêt des investisseurs pour les bureaux.

A ce propos, doit-on croire le magazine Le Point qui pense le 14 Mai, que : « *la généralisation du télétravail ne devrait pas entraîner une baisse générale des besoins en surface, car les mesures sanitaires d'éloignement devraient, à court et moyen terme, limiter la densité des effectifs* » ... et supprimer les plateaux en open space ?

Si cette note d'information succincte éveille des attentes ou des questions au sein de votre collectivité, organisation ou de votre entreprise, DCR Consultants se tient à votre disposition pour accompagner votre réflexion vers ce que le marché attend et ce qui pourrait vous être profitable. Cordiales salutations.

Denis CHAMBRIER

Consultant Senior

denischambrier@dcr-consultants.com

Mobile : 06.7777.1883

Note N°1 : https://www.legifrance.gouv.fr/jo_pdf.do?id=JORFTEXT000041842389

Note N°2 : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000038812251&categorieLien=cid>

Note N°3 :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000038818877&dateTexte=&categorieLien=cid>

Note N°4 : <https://operat.ademe.fr/#/public/accueil>

Note N°5 : Lettre d'information N°82 de DCR Consultants - Mai 2020 - *Electricité : à quoi joue l'exécutif ?*

Note N°6 : économiste et essayiste, directeur du Cabinet Astérès – dans l'Express N°3593 du 14/05/2020.

Note N°7 : le préfet peut prononcer une amende administrative au plus égale à 7.500 euros pour les personnes morales.

Note N°8 : <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/energie-dans-batiments>

Note N°9 : <https://ccfa.fr/analyse/objectifs-co2-jato-dynamics-evalue-les-amendes-auxquelles-sexposent-les-constructeurs/>