

DÉCRET TERTIAIRE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Version de octobre 2023

LE DÉCRET TERTIAIRE EN RÉSUMÉ

Sanctions
dont « Name & Shame »

Toutes énergies
et tous usages confondus

Objectifs en valeurs relatives
ou en valeurs absolues
(horizon 2030 – 2040 - 2050)

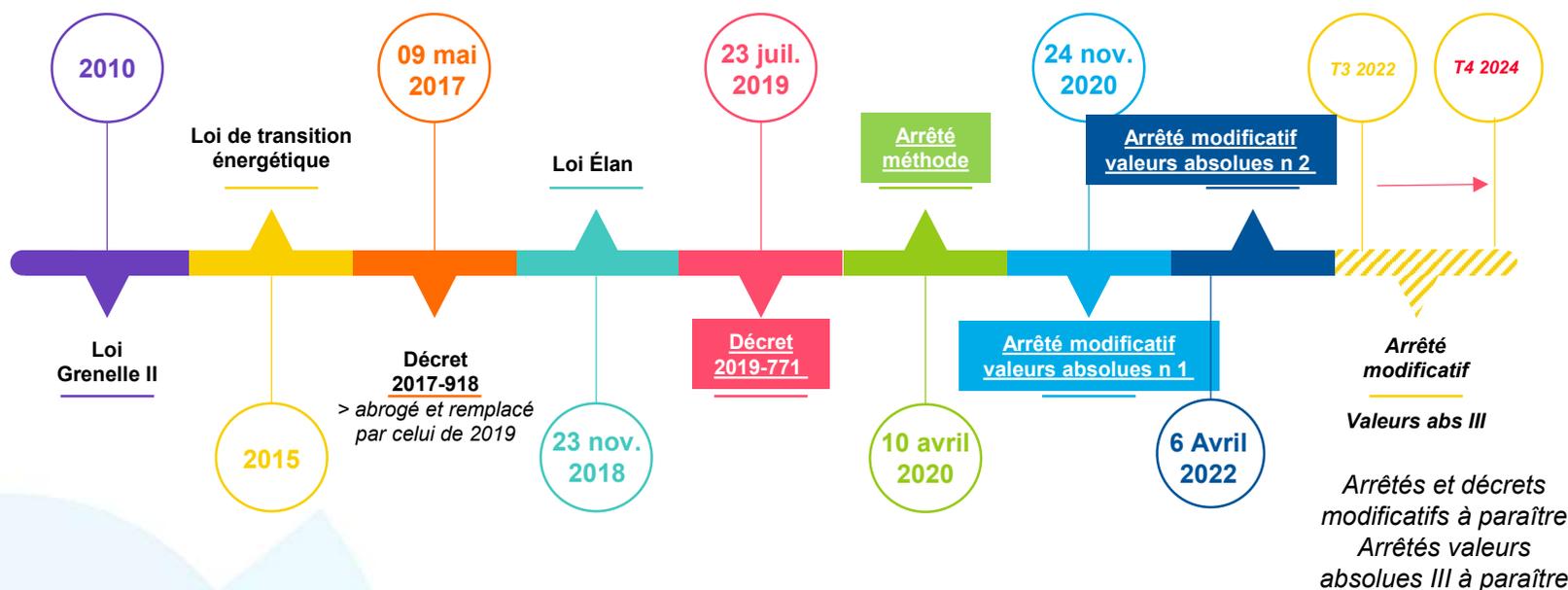
Une **obligation réglementaire** visant à la **réduction de consommations énergétiques** (induisant une réduction des émissions de gaz à effet de serre) avec des **objectifs à atteindre dans le temps** pour les bâtiments à **usage tertiaire** avec une **surface de plancher $\geq 1\ 000\ m^2$**

Surface de plancher : clos et
couvert

Activité économique marchande ou
non marchande, hors secteur
primaire (exploitation ressources
naturelles) et secondaire
(transformation)



L'HISTOIRE DU DÉCRET TERTIAIRE



Amendement dans le projet de Loi Climat & Résilience :

- Suppression de la date du 24 novembre 2018 → tous les bâtiments (même neufs) seront embarqués

ZOOM SUR VALEURS ABS III



Décret Tertiaire : l'arrêté « Valeurs Absolues III » est en consultation publique
Le projet d'arrêté « Valeurs absolues III » vise à définir des objectifs en valeur absolue pour les activités tertiaires telles que :

les commerces, l'hôtellerie, la restauration et les data centers.

Ces objectifs sont conçus pour représenter les performances énergétiques des bâtiments de ces catégories, en prenant en compte à la fois les caractéristiques structurelles des constructions (isolation, systèmes de climatisation, etc.) et l'efficacité énergétique dans leur utilisation.

ZOOM SUR VALEURS ABS III



Quels sont les nouveautés de l'arrêté « Valeurs Absolues III » ?

Le projet d'arrêté « Valeurs absolues III » apporte des précisions et compléments à l'arrêté du 10 avril 2020 :

- ✓ L'article 2 apporte des modifications à la **définition du terme « propriétaire »** au paragraphe I. Il précise également la définition des zones climatiques utilisées pour déterminer les valeurs absolues.
- ✓ Les articles 3 et 5 réforment les articles 3 et 10 de l'arrêté du 10 avril 2020. Ces modifications concernent **la modulation des exigences en valeur relative**, et visent à éliminer le paramètre « Créf modulé » qui a causé des incompréhensions.
- ✓ L'article 4 **corrige une erreur dans la formule de modulation** en fonction de contraintes techniques, architecturales, patrimoniales ou de disproportion économique.
- ✓ L'article 6 harmonise le **temps de retour sur investissement** des systèmes de gestion, de régulation et d'optimisation des équipements énergétiques avec celui défini dans le décret relatif aux systèmes d'automatisation et de contrôle des bâtiments tertiaires (décret BACS) du 7 avril 2023.

ZOOM SUR VALEURS ABS III



Les articles 7 et 10 introduisent des facteurs de conversion pour le Gazole non routier, permettant de le mesurer en termes d'énergie finale, d'énergie primaire non renouvelable et d'équivalent CO2 (gaz à effet de serre).

L'article 8 complète l'introduction de l'annexe II qui contient les exigences en valeur absolue.

Quels sont les points importants ?

L'arrêté fournit des précisions sur les objectifs en valeur absolue pour de nouvelles catégories d'activité telles que les commerces, l'hôtellerie, les hébergements touristiques assujettis, la restauration et les data centers.

Les catégories d'activité par défaut ne pourront être utilisées que si elles représentent au moins 80% de la surface totale des bâtiments tertiaires de l'entité concernée.

Certaines sous-catégories particulières, comme les cuisines de restaurant ou les laboratoires de pâtisserie, hébergent des activités très variables d'un cas à l'autre, ce qui rend difficile l'établissement d'une approche générique pour le calcul des objectifs en valeur absolue.

QUI EST CONCERNÉ ?



Usage tertiaire : activité économique marchande ou non marchande, hors secteur primaire (exploitation ressources naturelles) et secondaire (transformation)

Exceptions :

- Bâtiments avec un permis de construire à titre précaire
- Bâtiments destinés aux cultes
- Bâtiments hébergeant une activité opérationnelle à des fins de défense, de sécurité civile ou de sûreté intérieure du territoire

Surface de plancher > 1000 m²

Cas 1

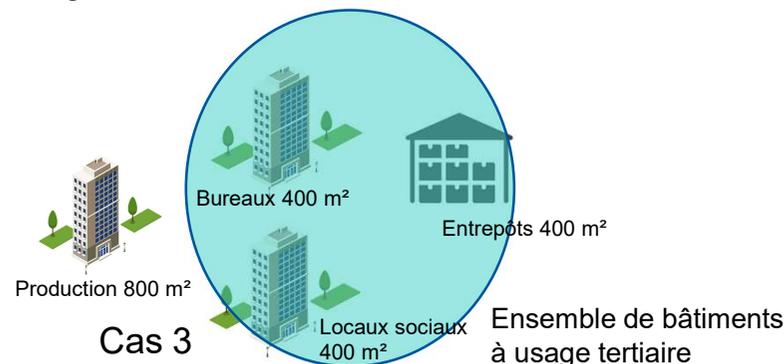


Bâtiment à usage tertiaire

Cas 2



Partie de bâtiment à usage tertiaire



SURFACE DE PLANCHER



Article R111-22 du Code de l'urbanisme créé par

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

RÔLES & RESPONSABILITÉS



Propriétaires / Preneurs à bail

Concernant les bâtiments ou ensemble de bâtiments soumis pour lesquels sont concernés propriétaires et preneurs à bail :

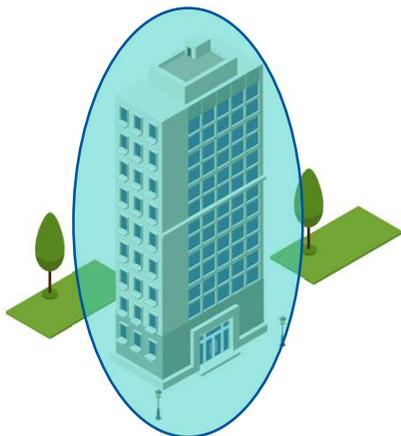
- Pour ce qui concerne la **saisie annuelle des données dans la plateforme informatique**, le décret renvoie vers les **dispositions contractuelles les liant pour établir les responsabilités pesant sur chacun**. Ils peuvent également **déléguer** la transmission de leurs consommations d'énergie à un **prestataire**, éventuellement aux gestionnaires de réseau de distribution d'énergie. Le preneur peut également **déléguer** cette transmission au **propriétaire** (art R 131-41-1 du CCH). Il précise que « 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 ».
- Pour ce qui concerne les **actions à mettre en œuvre**, l'article L111-10-3 du CCH introduit par la loi ELAN indique que **propriétaire et preneur(s) à bail sont soumis à l'obligation pour les actions qui relèvent de leurs responsabilités respectives en raison des dispositions contractuelles régissant leur relation**. Il leur appartient de définir et de mettre en œuvre ensemble les actions permettant d'atteindre les objectifs au regard de ces mêmes dispositions contractuelles.

Copropriétés

Le décret n'aborde pas spécifiquement le cas des copropriétés.

EN RESUME... C'EST QUOI LE DÉCRET TERTIAIRE ?

Cas 1



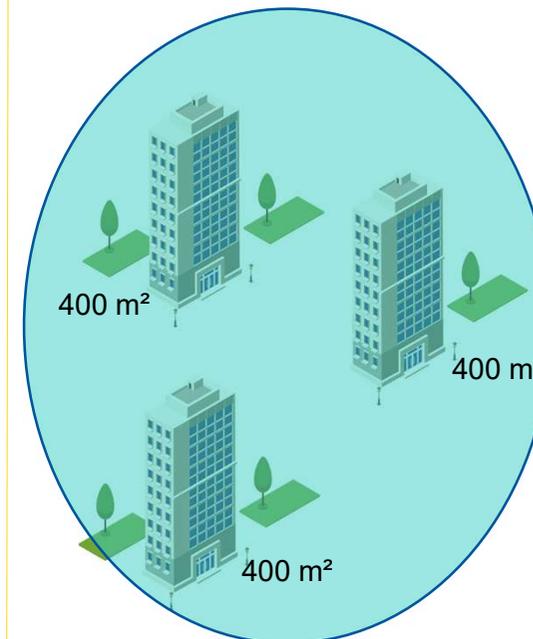
Bâtiment hébergeant **uniquement** des activités tertiaires sur une surface de plancher $\geq 1000\text{m}^2$.
Dans ce cas, les surfaces de plancher du bâtiment consacrées à des activités non tertiaires accessoires aux activités tertiaires sont comptabilisées pour le calcul du seuil d'application.

Bâtiment à **usage mixte** :
on comptabilise les surfaces de plancher de toutes les parties du bâtiment hébergeant des activités tertiaires pour comparer le cumul au seuil d'application

Cas 2



Cas 3



Le seuil s'applique également à un **ensemble de bâtiments** situés sur une même unité foncière ou sur un même site.

LES 3 ESSENTIELS DU DÉCRET TERTIAIRE



1

Réduire les consommations énergétiques (en énergie finale) tous usages

avec des objectifs à atteindre par rapport à une référence (qui ne peut être antérieure à 2010)



Valeurs relatives



Valeurs absolues

2

Déclarer annuellement ses consommations sur la plateforme nationale permettant un suivi statistique



3

Afficher son attestation numérique annuelle

OBJECTIFS



Tout bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments soumis à l'obligation doit atteindre, pour chacune des années 2030, 2040 et 2050, les objectifs suivants, selon deux méthodes :

Année de référence
Entre 2010 et 2019

Ajustements

01
En valeurs relatives
Par rapport à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010 ; pour une année pleine d'exploitation et ajustée en fonction des variations climatiques.

02
En valeurs absolues
En fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de la même catégorie. Possibilité de mutualiser les résultats à l'échelle du parc. Déterminé par un arrêté.



40%



2030



50%



2040



60%



2050

Equivalent RT 2012



2030

Equivalent RE 2020



2040

Equivalent RE 2030



2050

Bureaux, Enseignement, Logistique

ZOOM SUR L'ANNÉE DE RÉFÉRENCE - Cref



Définition : 12 mois consécutifs entre 2010 et 2019 de consommations énergétiques tous usages des activités à usage tertiaire sur la base de comptage / sous comptage ou facture.

Pour les **entités fonctionnelles qui comprennent d'autres activités** ne relevant pas du secteur tertiaire assujetti et qui ne bénéficient pas pour l'année de référence de données de consommations d'énergie différenciées entre les locaux d'activités tertiaires assujettis et les autres locaux d'activités non assujettis

Cette reconstitution de consommation énergétique de référence s'établit sur la base de la caractérisation de la **situation existante** et sa **comparaison avec des données d'activités historiques**.

Campagne de mesures
sur une durée
suffisamment
représentative

Sous comptage mis en
place de façon
pérenne

A défaut par une
simulation dont les
données sont justifiées

OPERAT – CALENDRIER



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



Planning de déploiement prévisionnel de l'application



INFORMATIONS À SAISIR DANS OPERAT



AVANT LE 30 SEPTEMBRE 2022

Table 1 : Données **administratives sur l'assujetti** – Gestion des **comptes** utilisateurs : Identifiant société – Identification du référent – Identification des délégués et mandataires)

Table 2 : Données **administratives bâtimentaires** : Identification du bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments (Adresse, références foncières)

Table 3 : Données sur la **situation de référence** : Identification de l'année de référence - Consommations énergétiques de l'année de référence – Catégories d'activités concernés et indicateurs d'intensité d'usages

Table 4 : Données de **consommations énergétiques annuelles** (2020, 2021) par type d'énergie et des **indicateurs d'intensité d'usage** correspondants → **Puis chaque année**

FACULTATIF

Table 5 : Données sur les caractéristiques bâtimentaires : Système constructif - caractéristiques de l'enveloppe du bâtiment.

Table 6 : Données sur les systèmes techniques bâtimentaires (types d'énergie, de générateur, d'émetteur, de ventilation, eau chaude sanitaire, éclairage, autres équipements immobiliers).

COMMENT ATTEINDRE SES OBJECTIFS ?



Performance Energétique
de l'enveloppe du bâtiment

Performance des équipements
et mise en place de dispositifs de contrôle et de gestion active

Modalités d'exploitation
des équipements & régulation / autorégulation des installations

Comportement des occupants
et campagnes de sensibilisation

Adaptation des locaux
à un usage économe en énergie



LES MODULATIONS

Le Décret Tertiaire prévoit plusieurs cas possible de modulations des objectifs de réduction de consommation d'énergie finale en cas de :



Contraintes techniques : risques de pathologies affectant la structure, clos couvert.. etc



Contraintes architecturales : en cas de modifications importantes pour les bâtiments inscrits / classés monuments historiques



Coûts manifestement disproportionnés : par rapport aux bénéfices attendus

Les modulations doivent être justifiées par un dossier technique et financier le cas échéant

- Etude énergétique du bâti & des équipements
- Etude énergétique des modalités d'exploitation
- Identification des actions portant sur l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie
- Etude sur le comportement des usagers

Dossier à déposer avant le 30 septembre 2027 sur la plateforme OPERAT

DÉCRET TERTIAIRE : LE RÉGIME JURIDIQUE

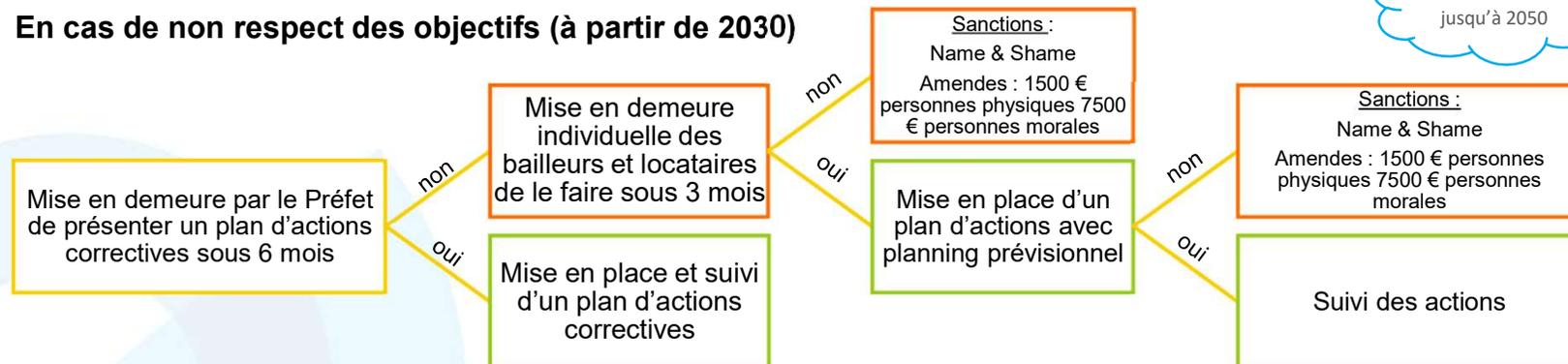
● SCHÉMA DU DISPOSITIF DE SANCTIONS

> En cas de non transmission des données sur OPERAT (à partir de 2022)



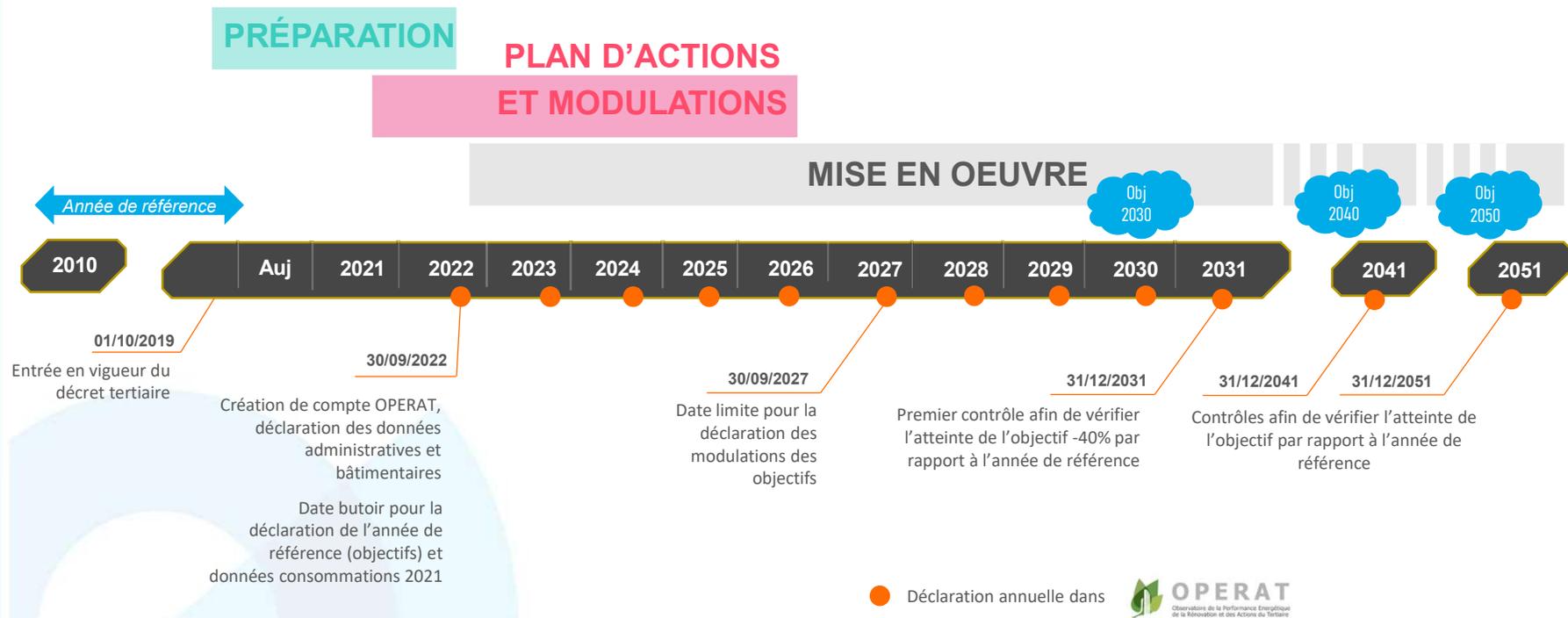
Chaque année avant le 30 septembre

> En cas de non respect des objectifs (à partir de 2030)



Chaque décennie jusqu'à 2050

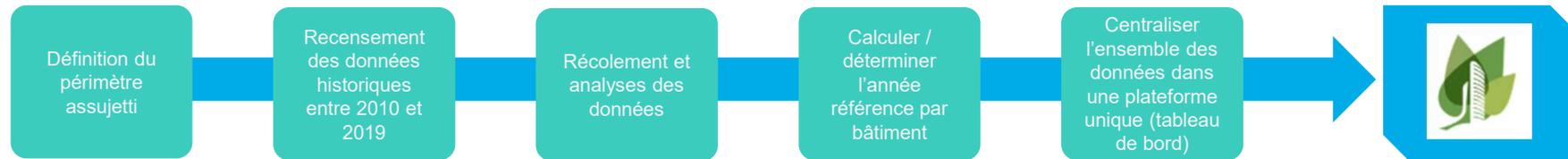
PLANNING PREVISIONNEL



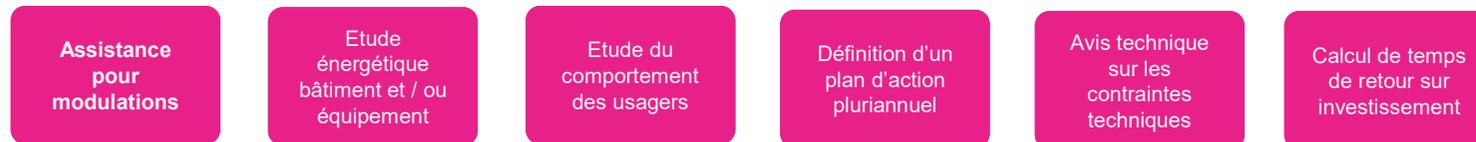
REPONDRE EN 3 PHASES



PRÉPARATION



PLAN D' ACTIONS ET MODULATIONS



MISE EN ŒUVRE



EN PARALLÈLE, D'AUTRES OBLIGATIONS DÉCRET BACS (*Building Automation & Control Systems**)

Cadre réglementaire :

Qui ?

Bâtiments dans lesquels sont exercées des activités tertiaires marchandes ou non marchandes, y compris ceux appartenant à des personnes morales du secteur primaire ou secondaire

Équipement chauffage / climatisation combiné ou non à un système de ventilation

Puissance nominale > 290 kW

Quoi ?

Obligation d'installer un système de contrôle et de gestion automatisée *

À partir de 2025 en cas de changement de l'équipement

Pour tout projet neuf donc PC > 20/07/21

Exception : si une étude prouve que le temps de retour sur investissement > 10 ans

Responsabilité du propriétaire

Vérification périodique par un organisme tiers

* Tout système comprenant tous les produits, logiciels et services d'ingénierie à même de soutenir le fonctionnement efficace sur les plans **énergétique et économique**, et sûr, des **systèmes techniques de bâtiment** au moyen de commandes automatiques et en facilitant la gestion manuelle de ces systèmes techniques de bâtiment



Les dispositifs de gestion et contrôle permettent **l'optimisation et la supervision** pour gérer et diminuer les consommations énergétiques (et donc viser à la réussite du Décret Tertiaire)

EN SYNTHÈSE



SOCOTEC vous propose un **accompagnement** de bout en bout pour vous permettre de mieux **atteindre** vos **objectifs de performance énergétique** à travers :



La définition d'un schéma directeur énergie en intégrant les années de référence pour chaque bâtiment ainsi que les scénarii d'optimisation



Mise en place d'un système de monitoring énergétique et transmission des données sur la plateforme OPERAT



Identification des travaux d'optimisation sur la base d'audits énergétiques et mise en place d'un plan d'action chiffré



Suivi de l'atteinte des objectifs au fil de l'eau et mise-à-jour du plan d'actions en fonction des résultats obtenus



**BUILDING TRUST
FOR A SAFER AND SUSTAINABLE WORLD**

CONTACTS

Damien Queslier

Directeur D'activité Immobilier Durable, Energie & Carbone

Port. : +33 6 40 87 73 45

Mail : damien.queslier@socotec.com



SOCOTEC



SOCOTEC

