

Décret Eco énergie tertiaire : de quoi s'agit-il

■ Rappel

La loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) promulguée en 2018 a instauré une obligation de réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire (article 175). Cette disposition intervient dans la foulée de plusieurs textes structurants parus au cours des années précédentes, tels que le Paquet Energie-Climat en 2008, la Loi Grenelle I en 2009 et la Loi Grenelle II en 2010.

■ Qui est concerné ?

Sont concernés les propriétaires et/ou locataires de bâtiments existants, accueillant des activités tertiaires sur une **surface plancher supérieure à 1 000 mètres carrés sur une même unité foncière**. Selon le Code de l'Urbanisme, seules les **surfaces bâties couvertes** doivent être prises en compte, à l'exception des surfaces d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m. De plus, la surface à calculer est celle de **l'unité foncière**, c'est-à-dire qu'un établissement construit sur plusieurs parcelles attenantes ou contigües doit prendre en compte l'ensemble des surfaces de plancher des bâtiments situés sur ces parcelles (ex. un équipement comprenant 3 bâtiments distincts de 500 m² sur un même terrain est soumis. Un bâtiment de 500 m² au sol sur 3 étages est également soumis).

A noter

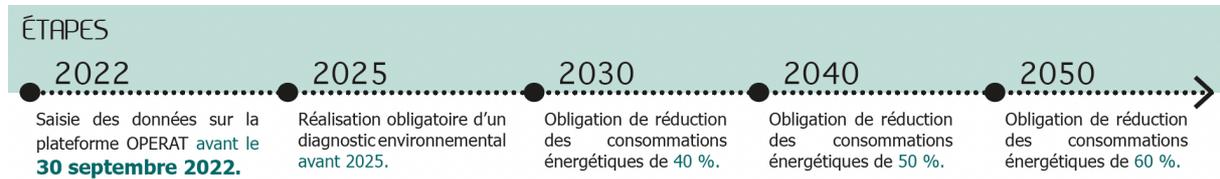
Les propriétaires et les locataires sont co-responsables vis-à-vis du décret. Il importe donc d'emblée que locataire et le propriétaire définissent ensemble le porteur du projet (assujetti référent), et se répartissent la charge des mesures à mettre en œuvre. Le plus souvent, les actions portant sur des équipements démontables sont à la charge du locataire, le reste étant à la charge du propriétaire.

■ Les objectifs retenus

Le décret détermine plusieurs **échéances décennales** au cours desquelles les entreprises assujetties devront attester des réductions de consommation d'énergie de leurs bâtiments par rapport à une année de référence préalablement déterminée à hauteur de :

- **40%** d'ici 2030 ;
- **50%** d'ici 2040 ;
- **60%** d'ici 2050.

Pour respecter cette obligation aux trois échéances prévues, les propriétaires ou les locataires peuvent viser l'un des deux objectifs de réduction de consommation énergétique suivant : un objectif exprimé en valeur relative, un objectif exprimé en valeur absolue.



→ *Objectif en valeur relative (Crelat)*

L'objectif correspond à une réduction de la consommation d'énergie finale¹ par rapport à une **année de référence, choisie par l'assujetti, qui est située entre 2010 et 2019 inclus**, l'année 2020 étant exclue des options pour cause de covid. L'année de référence choisie n'est pas nécessairement l'année calendaire, mais peut tout aussi bien être une année glissante.

La détermination de l'année de référence est cruciale. Pour la choisir, il faut étudier avec attention les consommations énergétiques de ces dix dernières années². **Il est dans l'intérêt du propriétaire/locataire d'opter pour une année glissante particulièrement énérgivore.**

Le choix d'un objectif en valeur relative (Crelat) est plus particulièrement adapté aux bâtiments les plus anciens, avec des consommations énergétiques importantes.

→ *Objectif en valeur absolue (Cabs)*

L'objectif correspond à une réduction de la consommation d'énergie finale qui permet de se situer **en-deçà d'un seuil de consommation en valeur absolue exprimée en kWh/an/m² et défini, par arrêté, pour chaque « ambiance thermique » (CVC), usage (USE) et niveau d'occupation du bâtiment.**

Par conséquent, **le choix d'un objectif en valeur absolue (Cabs) est plus particulièrement adapté aux bâtiments récents, déjà peu énérgivores qui appliquent majoritairement des normes d'efficacité énergétique plus restrictives. Le diagnostic est cependant plus coûteux à effectuer**, dans la mesure où cette méthode implique de mesurer la surface de chaque espace du bâtiment, de recenser leurs usages et leur capacité pour définir l'objectif cible de consommation.

Ces objectifs d'économies d'énergie finale peuvent être modulés en fonction des spécificités de chaque bâtiment ou partie de bâtiment assujetti. On distingue trois types de modulation : modulation liée au volume d'activité, modulation liée à des contraintes sur le bâti, modulation liée à des coûts disproportionnés des actions nécessaires pour atteindre ces objectifs.

¹ Soit l'énergie au stade de son utilisation par le consommateur final.

² En s'appuyant sur les factures notamment.

• Transmettre les données

L'ADEME a mis en place une plateforme numérique appelée OPERAT. C'est sur celle-ci que les assujettis devront renseigner les données nécessaires au contrôle de l'obligation de réduction.

C'est ainsi qu'**avant le 30 septembre 2022**, devront être notamment renseignés :

- Le type d'activité exercée dans le bâtiment ;
- Les surfaces soumises à obligation ;
- Les modulations prévues ;
- Et surtout **la consommation de l'année de référence** et les consommations des années 2020 et 2021.

A partir de cette date, les assujettis devront déposer leurs données de consommation énergétique **le 30 septembre de chaque année**.

Les propriétaires/locataires auront ensuite **jusqu'à 2025** pour **définir un plan d'actions pluriannuel** assorti d'un calendrier. Il est fortement conseillé de se faire accompagner par un bureau d'études, non seulement pour la détermination de l'année de référence, pour le choix d'un objectif en valeur absolue ou relative et pour la construction du plan d'actions. En effet, celui-ci suppose la réalisation d'un diagnostic énergétique précis et l'élaboration de différents scénarii - « mise en concurrence » de différentes pistes d'actions possibles, de la moins contraignante (ex. le relamping) à la plus coûteuse (l'isolation).

• Consommations concernées

Sont concernées par le décret Eco-Energie-Tertiaire les consommations suivantes :

- Electricité,
- Gaz (gaz naturel, liquéfié, propane, butane),
- Fioul domestique,
- Charbon et houille,
- Bois (granulés, bûches, bûchettes, briquettes, etc.),
- Réseau chaleur public.

Ne sont pas concernés : les consommations d'eau.

• Les sanctions

En cas de non-transmission des données et/ou de non-respect des obligations, deux types de sanction sont envisagés :

- Une amende administrative égale à 1500 euros pour les personnes physiques et 7500 euros pour les personnes morales ;
- Et surtout **une publication sur un site géré par les services de l'Etat, selon la logique du « name and shame ».**

