


Service Habitat Bâtiment et Sécurité

FICHE OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES DISPOSITIF ECO-ENERGIE-TERTIAIRE

REF : Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) portant obligation d'actions d'économies d'énergie dans les bâtiments tertiaires (article R131-38 et suivants du Code de la construction et de l'habitation).

1- PRINCIPE

La loi Élan impose une réduction progressive de la consommation d'énergie dans les bâtiments de plus de 1 000 m² à usage tertiaire, public ou privé, dans le cadre de la lutte contre le changement climatique, déployé sous un dispositif appelé «Éco énergie tertiaire».

 C'est une obligation réglementaire engageant les acteurs du tertiaire vers la sobriété énergétique, visant une réduction de la consommation énergétique de 60 % d'ici 2050, associée à une déclaration annuelle des consommations énergétiques sur une plateforme nationale en ligne « OPERAT ».



Pour y parvenir, les actions déployées concernent notamment la rénovation énergétique des bâtiments, la qualité des équipements, le comportement des usagers.

Au-delà de l'obligation réglementaire, ce dispositif apparaît comme un outil pour atteindre les objectifs de la transition écologique que la France s'est fixée. 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 oeuvre.

Le patrimoine des collectivités est concerné, qu'il s'agisse notamment de bâtiments administratifs, de cantines et bâtiments scolaires, de gymnases, de piscines, ou d'ateliers.

2- DECRYPTAGE

Issu du décret tertiaire du 23/07/2019, cette réglementation impose **une réduction progressive de la consommation d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire d'au moins 40 % d'ici 2030, 50 % d'ici 2040 et 60 % d'ici 2050, par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à 2010** – ou d'atteindre par décennie une consommation d'énergie seuil, définie en fonction du secteur d'activité du bâtiment et des meilleures techniques disponibles. *Des modulations d'objectifs sont prévues notamment en cas de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou encore de disproportion économique.*

Dès 2022, tout propriétaire et exploitant d'un établissement tertiaire (public ou privé) situé dans un bâtiment, une partie de bâtiment, ou un ensemble de bâtiments, dont la surface cumulée des activités tertiaires qui y sont hébergées est supérieure à **1 000 m²**, est concerné.



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

3- LA PLATEFORME OPERAT

Développée par l'ADEME (*agence pour la transition écologique*), la plateforme OPERAT permet aux assujettis d'enregistrer, de suivre leurs données de consommations d'énergie et de disposer d'une évaluation annuelle de la performance énergétique de leurs bâtiments.

Afin de préparer la saisie en ligne sur OPERAT, 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...

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.

Depuis le 01/01/2022, la plateforme OPERAT est opérationnelle pour accueillir les premiers enregistrements :

- créer et paramétrer son compte,
- renseigner les données de ses bâtiments,
- enregistrer les données de consommation de ses bâtiments pour les années 2020 et 2021.

La plateforme OPERAT permet des saisies progressives afin de faciliter la prise en main et met à disposition :

- un guide utilisateur, une FAQ
- des tutoriels concernant les étapes clés à partir du 1^{er} trimestre 2022.

En demandant aux assujettis de déclarer annuellement leur consommation d'énergie, la nouvelle réglementation tertiaire fait aussi émerger un enjeu de valorisation patrimoniale de l'actif : une notation énergétique, signifiée par le symbole de la feuille, est attribuée tous les ans à l'établissement tertiaire.



4- CALENDRIER



Le dispositif Éco Énergie Tertiaire prévoit des échéances déclaratives réglementaires (décret du 29/09/21) avec une 1^{re} échéance au 30/09/2022 :

- déclaration des consommations 2021
- déclaration des consommations 2020
- déclaration des données de référence (année de pleine exploitation qui ne peut être antérieure à 2010, et qui fera office de référence pour l'atteinte des objectifs).

Ensuite, chaque année, au 30 septembre, les données de consommations de l'année N-1 devront être renseignées.

5- PASSER A L'ACTION

1- Connaître et identifier son patrimoine immobilier

Réaliser un inventaire, une évaluation des consommations énergétiques, procéder à l'identification des bâtiments les plus énergivores - la connaissance des consommations 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.

2- Planifier une stratégie patrimoniale avec un volet rénovation énergétique

La réflexion et la définition d'une stratégie patrimoniale est essentielle. En effet, les gains pour chaque bâtiment assujetti 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 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.

3- Élaborer un plan d'action

4- Identifier les leviers

Il s'agit notamment de développer 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.

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.

6- CONTACTS :

- Direction départementale des territoires de l'Yonne
Service habitat, bâtiment, sécurité : ddt-shbs@yonne.gouv.fr
- Conseillers en énergie partagés au SDEY (ADEME)