

PERFORMANCE ENERGETIQUE DANS LES BATIMENTS EXISTANTS A USAGE TERTIAIRE

Le secteur tertiaire, avec plus de 800 millions de mètres carrés, représente un gisement important d'économie d'énergie. La loi de transition énergétique relative à la croissance verte renforce l'obligation existante d'amélioration de la performance énergétique pour les bâtiments tertiaires, en prévoyant que le parc global concerné réduise ses consommations d'énergie d'au moins 60 % en 2050.

OBJECTIF : une réduction de 60% de la consommation des bâtiments d'ici 2050 !

L'objectif est d'atteindre, pour l'horizon 2020 :

☞ soit une réduction des consommations d'énergie, tous usages confondus, en énergie primaire, de 25% ;

☞ soit un seuil de consommation maximale tous usages confondus, en énergie primaire, défini par arrêté.

Qui est concerné par le décret de rénovation des bâtiments tertiaires ?

Cette mesure concerne les bâtiments ou parties de bâtiments à usage de bureaux, commerces, hôtels, enseignements et les bâtiments administratifs, qui cumulent les deux critères suivants :

- ☞ ils appartiennent à un propriétaire unique,
- ☞ leur surface est supérieure ou égale à 2000 m²

Modalités de mise en œuvre et suivi :

Le texte prévoit la réalisation :

- ☞ d'actions de sensibilisation auprès des occupants, permettant de les inciter à optimiser leurs consommations,
- ☞ d'une étude énergétique,
- ☞ d'un plan d'actions, basé sur cette étude, permettant d'atteindre l'objectif cité ci-dessus.

Le calendrier indicatif:

Les propriétaires occupants, bailleurs et/ou preneurs devront transmettre plusieurs documents via une plate-forme électronique à l'ADEME :

- ✓ **avant le 1er juillet 2017** : les rapports d'études énergétiques et les plans d'actions définis pour atteindre les objectifs de réduction de la consommation d'énergie ;
- ✓ **avant le 1er juillet de chaque année à partir de 2018** : les consommations énergétiques de l'année civile précédente ;
- ✓ **avant le 1er juillet 2020** : un bilan complet sur les travaux menés et les économies d'énergie réalisées.

Tous ces éléments devront être conservés au moins 10 ans par les propriétaires occupants/bailleurs/preneurs.

En cas de non atteinte de l'objectif en 2020, les propriétaires occupants ou, dans le cas des locaux pris à bail, les bailleurs et les preneurs, doivent tenir à disposition de l'autorité compétente tous les justificatifs expliquant les raisons de la non-atteinte des objectifs du décret, en dépit des travaux d'économies d'énergie entrepris.





QUESTIONS/REponses

S'améliorer par rapport à quoi ?	<p>Par rapport à une « consommation de référence », exprimée en kWh/m²/an d'énergie primaire.</p> <p>Pour la consommation prise en référence, il est prévu de prendre comme base de calcul de l'économie d'énergie la consommation la plus récente sauf pour les bâtiments dont les maîtres d'ouvrage ont engagé des travaux d'économie d'énergie depuis le 1er janvier 2006.</p>
Obligation de moyen ou de résultat ?	<p>Les deux. L'obligation de résultat est libellée ainsi : - 25 % de consommation à l'horizon 2020, par rapport à une consommation de référence.</p> <p>L'obligation de moyens réside d'une part dans la réalisation d'une étude énergétique (par un prestataire), et d'autre part dans la définition et la mise en œuvre d'un plan d'actions (par le propriétaire).</p>
Je possède plusieurs bâtiments. Puis-je répartir l'effort ?	<p>OUI- Pour les propriétaires de plusieurs bâtiments ou parties de bâtiments soumis à l'obligation, il est possible de mutualiser l'effort sur l'ensemble du parc concerné afin d'atteindre globalement l'objectif fixé par le décret.</p>
Audit ou étude énergétique ?	<p>C'est pareil- Afin de « prendre en compte l'état initial », le décret demande au propriétaire de faire faire une étude énergétique, portant sur tous les postes de consommations du bâtiment. Un arrêté doit en préciser les modalités de réalisation et de pondération (variations climatiques, occupation des locaux, etc.). Vous avez déjà fait faire un audit énergétique conforme à la méthodologie de la norme EN 16247, soit volontairement, soit parce que vous êtes assujetti à l'audit énergétique réglementaire quadriennal demandé par la directive européenne de 2012 aux grandes entreprises (plus de 250 salariés, chiffre d'affaires annuel supérieur à 50 M€ et bilan annuel de plus de 43 M€) ? Le futur arrêté établira une équivalence. Pour les entreprises du tertiaire relevant de cette catégorie (réseau d'agences bancaires, enseignes de distribution, chaînes hôtelières, etc.), l'audit se suffit donc à lui-même : pas besoin de refaire l'exercice.</p>
Auditeur interne ou prestataire extérieur ?	<p>Les deux sont possibles, pour peu que la personne satisfasse à plusieurs critères de compétences : expérience professionnelle, niveau d'études, références de réalisations. Sur la reconnaissance de compétences, l'arrêté à paraître établira des passerelles avec les dispositifs existants comme la qualification des auditeurs énergétiques. Que faire si c'est trop cher ?</p>
Que faire si c'est trop cher ?	<p>Si l'étude énergétique établit que le temps de retour sur investissement du plan d'actions est supérieur à cinq ans pour les acteurs privés ou à dix ans pour les collectivités territoriales, ou bien si le coût estimatif excède 200 € HT par m², un nouveau plan d'actions et un nouvel objectif d'amélioration de la performance énergétique financièrement soutenables seront définis, en s'appuyant sur le même audit énergétique. Les propriétaires occupants devront alors tenir à disposition des pouvoirs publics les attestations justifiant la non-atteinte des objectifs réglementaires.</p>
Que se passe t-il en cas de changement de propriétaire ?	<p>En cas de changement de propriétaire ou de preneur, les documents relatifs au dispositif sont annexés au contrat de vente ou de bail.</p> <p>Un arrêté doit préciser certaines modalités d'application.</p>

Des délais intenable



Le décret tertiaire suspendu dans son intégralité par le Conseil d'Etat

Par ordonnance, le Conseil d'Etat a suspendu mardi 11 juillet 2017 le décret tertiaire dans son intégralité, suite au recours déposé par trois associations professionnelles : le Conseil du commerce de France (CdCF), l'Association technique du commerce et de la distribution (Perifem) et l'Union des métiers et des industries de l'hôtellerie (Umih)

La haute juridiction justifie sa décision à travers deux arguments :

- ☞ D'une part, le décret, publié le 10 mai 2017, devait entrer en application dès le 1er juillet 2020. Un délai jugé «intenable » par les acteurs concernés. Le Conseil d'Etat leur a apparemment donné raison, puisque « *la loi impose un délai de cinq ans entre la publication du décret d'application de cet article (le 10 mai 2017), et la date à laquelle les obligations de performance énergétique doivent être respectées (le 1er juillet 2020)* », justifie le juge.
- ☞ D'autre part, le juge a estimé que les conditions d'application du décret tertiaire n'étaient pas entièrement réunies, puisque le seuil à respecter n'a pas encore été fixé par arrêté. « *Alors même que l'arrêté d'application du décret du 9 mai 2017 n'a pas encore été pris, les personnes assujetties aux nouvelles obligations prévues par ce texte devraient d'ores et déjà, pour espérer atteindre l'objectif de diminution de 25% de leur consommation énergétique d'ici 2020, engager des études et des travaux, sans connaître le seuil alternatif exprimé en kWh/m²/an prévu par l'article R. 131-9 du code de la construction et de l'habitation et sans connaître la teneur des exigences que devront respecter ces études préalables* », a estimé le juge.

Pour l'heure, le décret est donc inapplicable. Le Conseil d'Etat doit encore se prononcer définitivement sur sa légalité

Decret n° 2017-918 du 9 mai 2017 relatif aux obligations d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments existants à usage tertiaire

<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2017/5/9/L/HA1532790D/jo/texte>

Conseil d'Etat, 11 juillet 2017, req. n° 411578

<http://www.lagazettedescommunes.com/telechargements/2017/07/ce-decret-tertiaire.pdf>