

## CONCOURS INTERNE D'INGÉNIEUR TERRITORIAL

SESSION 2021

ÉPREUVE DE NOTE

ÉPREUVE D'ADMISSIBILITÉ :

**Rédaction d'une note à partir d'un dossier portant sur la spécialité choisie par le candidat au moment de son inscription.**

Durée : 4 heures  
Coefficient : 3

**SPÉCIALITÉ : INGÉNIERIE, GESTION TECHNIQUE ET ARCHITECTURE**

### À LIRE ATTENTIVEMENT AVANT DE TRAITER LE SUJET :

- ♦ Vous ne devez faire apparaître aucun signe distinctif dans votre copie, ni votre nom ou un nom fictif, ni initiales, ni votre numéro de convocation, ni le nom de votre collectivité employeur, de la commune où vous résidez ou du lieu de la salle d'examen où vous composez, ni nom de collectivité fictif non indiqué dans le sujet, ni signature ou paraphe.
- ♦ Sauf consignes particulières figurant dans le sujet, vous devez impérativement utiliser une seule et même couleur non effaçable pour écrire et/ou souligner. Seule l'encre noire ou l'encre bleue est autorisée. L'utilisation de plus d'une couleur, d'une couleur non autorisée, d'un surligneur pourra être considérée comme un signe distinctif.
- ♦ Le non-respect des règles ci-dessus peut entraîner l'annulation de la copie par le jury.
- ♦ Les feuilles de brouillon ne seront en aucun cas prises en compte.

**Ce sujet comprend 38 pages.**

**Il appartient au candidat de vérifier que le document comprend le nombre de pages indiqué.**

*S'il est incomplet, en avertir le surveillant.*

Vous êtes ingénieur territorial, Directeur des Services Techniques (DST) de la commune d'INGÉVILLE (20 000 habitants).

Vous êtes en charge du patrimoine bâti de votre collectivité. Conformément aux dernières évolutions législatives en matière de patrimoine tertiaire, votre collectivité doit s'engager dans une démarche active de gestion de son patrimoine.

Dans un premier temps, le maire vous demande de rédiger à son attention, exclusivement à l'aide des documents joints, une note sur les enjeux du décret tertiaire.

**12 points**

*Pour traiter cette seconde partie, vous mobiliserez également vos connaissances.*

Dans un deuxième temps, il vous demande d'établir un ensemble de propositions opérationnelles visant à élaborer et mettre en œuvre un schéma directeur immobilier et énergétique du patrimoine d'INGÉVILLE.

**8 points**

**Liste des documents :**

- Document 1 :** « Suivre et optimiser la performance des bâtiments » – Jean-Paul Stéphant – *Techni.Cités* 338 – décembre 2020 – 2 pages
- Document 2 :** « Le décret tertiaire et son arrêté « méthode » : décryptage juridique, aspects opérationnels » – Olivier Ortega – *Le Moniteur* – 7 mai 2020 – 4 pages
- Document 3 :** « Les obligations d'actions pour réduire les consommations d'énergie dans les bâtiments tertiaires. Une démarche globale d'éco-responsabilité » – CEREMA – juillet 2020 – 8 pages
- Document 4 :** « Éco énergie tertiaire : Construisons ensemble la transition énergétique » – Ministère de la transition écologique – *opérat.ademe.fr* – 2020 – 4 pages
- Document 5 :** « L'intracring, un nouveau-né dans le financement des travaux énergétiques » – Véronique Garcia – *Techni.Cités* – 4 décembre 2018 – 5 pages
- Document 6 :** « Diminuer la consommation énergétique des bâtiments » (extrait) – CEREMA – 2019 – 4 pages
- Document 7 :** « Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire » – *Journal Officiel* – 2019 – 5 pages
- Document 8 :** « Pourquoi rénover les bâtiments de ma collectivité ? Quelques chiffres » – *driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr* – juillet 2020 – 4 pages

**Documents reproduits avec l'autorisation du CFC**

*Certains documents peuvent comporter des renvois à des notes ou à des documents non fournis car non indispensables à la compréhension du sujet.*

## Efficacité énergétique

# Suivre et optimiser la performance des bâtiments

Les obligations réglementaires en matière d'efficacité énergétique dans les bâtiments se sont succédé ces dernières années. Les maîtres d'ouvrage ont de multiples outils à leur disposition pour les concrétiser.

Face au changement climatique, la France s'est engagée à appliquer le facteur 4 lors des accords de Kyoto. Pour les bâtiments neufs, l'objectif est de tendre vers une consommation énergétique nulle puis positive. Quant aux bâtiments existants, ils doivent réduire leur consommation à un rythme annuel de 3 %. Les maîtres d'ouvrage de logements et de bâtiments tertiaires sont invités à suivre la performance de leurs bâtiments pour respecter ces engagements. Plusieurs textes ces dernières années ont prescrit des actions amorçant un suivi des performances pour les bâtiments. Ainsi, la loi Grenelle 2 a imposé le « bail vert » pour les commerces et bureaux. Les surfaces louées de plus de 2000 m<sup>2</sup> doivent comporter une annexe environnementale qui mette en place des moyens de communication sur les consommations d'énergie et d'eau.

La RT 2012 en vigueur impose pour les bâtiments neufs des dispositifs de suivi de consommation d'énergie pour le chauffage, le refroidissement en été, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage, la ventilation ou les réseaux de prises électriques.

Le 17 août 2015, la loi de transition énergétique pour la croissance

verte (LTECV) a fixé des objectifs concrets pour rendre les bâtiments plus respectueux de l'environnement en imposant des enjeux de réhabilitation énergétique. Cette loi a prévu la création du carnet numérique de suivi et d'entretien pour chaque logement. Plus récemment, la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi Elan, du 23 novembre 2018 a imposé des actions tendant à réduire la consommation énergétique d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à 2010 dans les bâtiments tertiaires. Le décret du 24 juillet 2019 précise les modalités de mise en œuvre de cette obligation et prévoit des sanctions en cas de manquement. Sont concernés les bâtiments ou sites rassemblant sur une même unité foncière plus de 1000 m<sup>2</sup> d'activité tertiaire.

## Outils disponibles

Il revient au maître d'ouvrage d'organiser le suivi de la performance énergétique de ses bâtiments ou de désigner un pilote qui en sera chargé à sa place. Mais mettre un tel dispositif en place pour seulement être en conformité avec les règles peut s'avérer dispendieux. Il vaut mieux viser également une meilleure maîtrise des consommations, génératrice d'économies.

Dans cette perspective, il est possible de s'aider d'un certain nombre d'outils existants tels que des check-lists mises à disposition gratuitement par Effnergie pour bâtir la stratégie de suivi à adopter. Il en existe pour toutes les phases de vie d'un bâtiment, conception, réalisation ou exploitation.

Un autre outil intéressant est un questionnaire au maître d'ouvrage pour rechercher les besoins en suivi instrumenté. Dans cette hypothèse, de nombreux compteurs sont installés pour mesurer l'électricité consommée par circuit, l'énergie thermique produite par les radiateurs, la production d'eau chaude sanitaire (ECS) ou la centrale de traitement d'air (CTA), et aussi la température, l'hygrométrie, dans chaque pièce. Ces capteurs peuvent être couplés à une gestion technique du bâtiment (GTB).

Mais il faudra aussi définir des indicateurs et un plan de comptage pour nourrir un tableau de suivi des consommations. Il est indispensable de définir clairement les données à recueillir sans oublier les unités employées. En effet, il ne suffit pas par exemple de choisir un ratio en kWh/m<sup>2</sup> car les kWh peuvent être en énergie finale ou en énergie primaire et les mètres carrés peuvent correspondre à des surfaces habitables ou utiles qui sont loin d'être des valeurs identiques. Il faut choisir et le dire précisément (par exemple kWh en énergie finale et m<sup>2</sup> de surface habitable).

Le plan de comptage à établir sera un lien entre les indicateurs choisis et les compteurs existants ou à installer. Il devra préciser les modes de calculs utilisés.

## Dossier d'utilisation entretien et maintenance

Autre outil intéressant à exploiter, le dossier d'utilisation entretien et maintenance (DUEM), aussi appelé carnet de vie. Il répertorie les équipements techniques, les paramètres de fonctionnement, et comprend souvent un



### L'essentiel

- Le suivi de la performance d'un bâtiment nécessite de la méthode.
- Certaines actions sont déjà obligatoires.
- Des outils existent, il ne faut pas hésiter à les utiliser.



Le maître d'ouvrage doit organiser le suivi de la performance énergétique de ses bâtiments ou désigner un pilote qui en sera chargé à sa place.

tableau de bord de suivi des consommations. Il est la mémoire de l'exploitation du bâtiment et fournit des données intéressantes pour le suivi de performance d'un bâtiment, notamment sur les défauts ou désordres recueillis sur l'ouvrage et qui peuvent être la cause de déperditions.

### Autres moyens et dispositifs

L'exploitation du système de chauffage d'un bâtiment passe la plupart du temps par la prise de contrats pour externaliser tout ou partie des prestations. Le choix à opérer parmi les nombreux types de contrats normalisés (marchés à forfait, à température, à comptage, etc.) définira le degré de maîtrise que choisira de garder le propriétaire sur la performance énergétique du bâtiment. Il existe d'autres outils contractuels pour aider le maître d'ouvrage dans sa mission de suivi des performances de son bâtiment :

- la mission de commissionnement qui peut intervenir à toutes les phases de vie d'un bâtiment, du projet à son fonctionnement. Elle consiste à confier à un tiers les tâches à effectuer : expertise chauffage au niveau des études, mise au point après travaux, mise en service avant ou après réception, réglages, puis suivi de la performance énergétique ;

- le contrat de performance énergétique (CPE) est signé entre le maître d'ouvrage et le prestataire. Son rôle est d'apporter une garantie de performance énergétique (GPE). Il en existe de trois types : fournitures et services, travaux et services, globaux ;
- les marchés de conception-réalisation, exploitation/maintenance (CREM et REM) sont des déclinaisons des CPE globaux qui permettent d'assigner des objectifs chiffrés à un seul titulaire ;
- la gestion technique des bâtiments (GTB) est un système qui automatise bon nombre de tâches de surveillance, supervision ou suivi des consommations des énergies mais aussi de l'eau. C'est un investissement précieux pour qui se préoccupe d'optimiser le suivi d'un bâtiment ;
- le label E+C- (E comme énergie et C comme carbone) a été créé pour préparer l'arrivée de la future RE 2020 et poser un nouveau standard pour les bâtiments de demain. Si ce label n'est pas assorti d'aides financières directes, il apporte un certain nombre de bénéfices. Parmi les plus importants, l'excellente qualité énergétique de l'enveloppe et des équipements, un haut niveau en termes d'image, constitue un atout

### Prochainement une plateforme de suivi

Le décret du 24 juillet 2019 prévoit la mise en place d'une plateforme informatique de recueil et de suivi de la réduction de la consommation d'énergie finale. Ainsi dès 2021, les propriétaires de bâtiment, y compris les collectivités, devront tous les ans avant le 30 septembre renseigner cette plateforme.

important pour vendre ou louer. L'investissement consenti est pérennisé grâce à l'anticipation opérée sur les évolutions réglementaires. Enfin, il est possible de bénéficier du bonus de constructivité prévu par le décret n° 2016-856 du 28 juin 2016.

Les occupants des bâtiments sont aussi des acteurs importants pesant par leurs pratiques sur la performance des bâtiments. Les gestionnaires ne devront pas négliger les actions de pédagogie à mener pour que l'usage de leur ouvrage soit vertueux. |

**Par Jean-Paul Stephant, ingénieur en chef territorial**



### Pour en savoir plus

Le centre de ressources Enviroboîte propose de nombreux outils pour suivre les performances énergétiques des bâtiments : [bit.ly/2URntGv](https://bit.ly/2URntGv)

# Le décret tertiaire et son arrêté « Méthode » : décryptage juridique, aspects opérationnels

Par Olivier Ortega, avocat, LexCity avocats | le 07/05/2020 | [Droit de la construction](#), [Décret tertiaire](#), [Tertiaire](#), [Immobilier tertiaire](#), [Loi Elan](#)

## Ma newsletter personnalisée

**Propriétaires et locataires de bâtiments tertiaires disposent à présent des informations essentielles pour savoir comment mettre en œuvre leur obligation de réduction des consommations d'énergie.**

Après près de dix ans d'attente, le décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire est paru en 2019. Communément appelé « décret tertiaire », et aujourd'hui purgé de tout recours, il fait suite au premier décret qui avait été adopté le 9 mai 2017 mais avait été suspendu en 2017 puis annulé en 2018 par le Conseil d'État. Les dispositions du décret s'insèrent dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH), dans une section intitulée « Obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire », correspondant aux articles R. 131-38 à R. 131-44. **Il vient de faire l'objet d'un arrêté du 10 avril 2020 dit « Méthode », publié au JO du 3 mai.**

Le décret et son arrêté ont pour finalité de **permettre une pleine application de l'obligation de réduction des consommations d'énergie du parc tertiaire inscrite à l'article L. 111-10-3 du CCH, telle que posée par la loi Grenelle 2 en 2010 et modifiée par la loi Elan en 2018**. Toutefois, l'arrêté du 10 avril devra encore être complété par un arrêté dit « Valeurs absolues » prévu pour l'automne et par un arrêté applicable en outre-mer. En tout état de cause, les perturbations liées au Covid-19 ne peuvent qu'inciter à prendre le temps nécessaire à la mise en œuvre sereine du décret tertiaire dont la première période ne se clôt qu'en 2030.

Trois grandes questions sont abordées par ces deux textes : le champ d'application de l'obligation légale, les objectifs à atteindre et les dispositifs de suivi, de contrôle et de sanction.

## Champ d'application de l'obligation

### Activités soumises

L'obligation s'applique aux activités tertiaires, marchandes ou non. **De façon négative, les textes énumèrent les activités qui ne relèvent pas de ce champ**, à savoir les constructions ayant donné lieu à un permis de construire à titre précaire, les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments destinés au culte ainsi que ceux abritant une activité opérationnelle à des fins de défense, de sécurité civile ou de sûreté intérieure du territoire (art. R. 131-38 du CCH).

### Bâtiments assujettis

En vertu du même article, l'obligation porte sur :

- tout bâtiment hébergeant exclusivement des activités tertiaires sur une surface de plancher (SP)  $\geq 1\ 000$  m<sup>2</sup>, les surfaces accessoires aux activités tertiaires étant prises en compte sur la base de la définition de l'entité fonctionnelle fixée à l'article de 2 de l'arrêté ;
- toutes parties d'un bâtiment à usage mixte hébergeant des activités tertiaires sur une SP cumulée  $\geq 1\ 000$  m<sup>2</sup> ;
- tout ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site hébergeant des activités tertiaires sur une SP cumulée  $\geq 1\ 000$  m<sup>2</sup>.

**Le seuil d'application de l'obligation est donc assis sur une surface de 1 000 m<sup>2</sup> ou plus**. Ce seuil, plus faible que celui de 2 000 m<sup>2</sup> initialement prévu et qui demeure applicable pour l'annexe environnementale - ou « bail vert

» (art. L. 125-9 du Code de l'environnement) -, a pour fonction de **limiter l'application aux surfaces significatives et à ne pas faire peser l'obligation, dès le départ, sur le « petit » tertiaire.**

Sont soustraits à l'obligation légale les bâtiments livrés après le 23 novembre 2018, en application de l'article 175 de la loi Elan.

## Répartition des rôles entre bailleurs et preneurs

Les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs sont assujettis aux obligations mentionnées à l'article L. 111-10-3 du CCH. Pour l'essentiel, leurs rapports sont donc régis par les stipulations du bail qu'ils ont conclu ensemble. Sur cette base, très peu contraignante, **les deux parties auront intérêt à définir entre elles leurs responsabilités et rôles respectifs.** En effet, les informations à communiquer sur la plateforme numérique Operat, gérée par l'Ademe, dont le fonctionnement est précisé ci-après, sont laissées à l'initiative de la partie la plus diligente et pourraient générer des doublons voire des contradictions.

Le décret prévoit néanmoins que la déclaration annuelle des consommations d'énergie sur Operat est réalisée par les bailleurs ou par les preneurs, selon « leur responsabilité respective en fonction des dispositions contractuelles régissant leurs relations, et dans le cadre des dispositions relatives aux droits d'accès sur la plateforme numérique » (art. R. 131-41-1 du CCH). Il est également prévu que **les bailleurs et preneurs puissent déléguer tout ou partie de la transmission de leurs consommations d'énergie, soit entre eux, soit à leurs prestataires ou aux gestionnaires de réseau de distribution d'énergie.** Le même article prévoit encore que les bailleurs et les preneurs doivent se communiquer « mutuellement les consommations annuelles énergétiques réelles de l'ensemble des équipements et des systèmes dont ils assurent respectivement l'exploitation ».

La coordination de tous ces intervenants appelle sans aucun doute un accord entre les deux parties principales. L'arrêté organise ainsi différents types d'accès à Operat pour tenir compte de ces rôles distincts (art. 13 de l'arrêté).

Au plan contractuel, cette organisation des rôles pourra **trouver un véhicule adéquat dans l'annexe environnementale, instituée à cet effet par la loi Grenelle 2 en 2010** et qui a connu jusque-là une utilisation limitée par manque de substance.

## Objectifs à atteindre

### Un mécanisme au choix

La loi fixe un objectif de réduction de la consommation énergétique finale au travers d'une alternative :

► Soit par **une baisse cadencée par décennies, en valeur relative (-40% avant 2030, -50% avant 2040 et -60% avant 2050) de la consommation énergétique de référence** dite « Créf » ; ce niveau, dit « Crelat », est exprimé en KWh/an/m<sup>2</sup> d'énergie finale.

L'année de référence est alors établie par les assujettis sur la base de données de consommation objectives et ne peut être antérieure à 2010 ; à défaut, l'année de référence sera celle de la première année d'exploitation postérieure à 2010, correspondant à une durée de douze mois consécutifs. Les textes précisent que cette réduction devra être constatée pour une année pleine d'exploitation et ajustée en fonction des variations climatiques selon la méthode définie par l'article 5 de l'arrêté.

► Soit en **atteignant un niveau de consommation d'énergie finale, dit « Cabs », exprimé en KWh/an/m<sup>2</sup> d'énergie finale et fixé en valeur absolue.** Ladite valeur absolue sera établie par l'arrêté modificatif à intervenir à l'automne 2020 après concertation. Elle prendra en compte des indicateurs d'intensité d'usage de référence spécifiques pour chaque catégorie d'activité ajustés en fonction des conditions climatiques de référence.

### Bouquets d'actions envisageables

Le décret fournit une **liste, non exhaustive, des actions possibles - et pas seulement des « travaux » - pour atteindre les objectifs légaux.** Il mentionne celles portant sur « la performance énergétique 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 », et, enfin, « l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants » (art. R. 131-39 du CCH)

Ces bouquets pourront être conduits soit au travers de marchés séparés, soit plus efficacement par des contrats de performance énergétique.

## Modulation des objectifs

Le décret tertiaire prévoit un certain nombre de cas dans lesquels les objectifs légaux peuvent être revus à la baisse par les assujettis. Ces conditions sont précisées au chapitre 2 de l'arrêté. Les modulations peuvent s'appuyer sur trois indicateurs et font l'objet d'un dossier technique dont l'arrêté (art. 7) précise le contenu.

► Les modulations assises sur la nature des bâtiments.

Peuvent d'abord être modulés **les objectifs qui supposent la mise en œuvre d'actions qui : soit «font courir un risque de pathologie du bâti**, affectant notamment les structures ou le clos couvert du bâtiment» ; **soit «entraînent des modifications importantes de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction**, en contradiction avec [diverses dispositions] » ; soit «ne sont pas conformes à toutes autres servitudes relatives notamment au droit des sols, au droit de propriété, à la sécurité des biens et des personnes ou à l'aspect des façades et à leur implantation» (art. R. 131-40 du CCH).

L'arrêté (art. 9) précise les diligences et études spécifiques à accomplir pour pouvoir justifier de cette modulation.

► Les modulations assises sur la soutenabilité économique.

La modulation des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale est explicitement autorisée **lorsque les coûts des moyens à mettre en œuvre apparaîtraient « manifestement disproportionnés »** (art. L. 111-10-3 du CCH). Cette modulation correspond à la condition de « soutenabilité économique du projet » qui figurait dans une version préliminaire du projet de décret. Les durées de retour sur investissement au-delà desquelles les coûts de ces actions, déduction faite des aides financières perçues, sont disproportionnés sont précisées par l'article 11 de l'arrêté.

► Les modulations assises sur le volume d'activité.

La modulation **en fonction du changement de l'activité exercée dans le bâtiment ou du volume d'activité** est mise en œuvre à partir des indicateurs d'intensité d'usage de référence spécifiques à chaque catégorie d'activités. Elle est **effectuée automatiquement par Operat** et fait l'objet d'un test de cohérence après saisie des indicateurs d'intensité d'usage (art. 10 de l'arrêté).

## Suivi de la trajectoire de réduction des consommations

### Informations à déposer

Chaque année, **à partir de 2021, sont transmises à la plateforme Operat, au plus tard le 30 septembre, les données relatives à l'année précédente.** Elles sont rendues anonymes et leur exploitation ainsi que leur publication respectent le secret des affaires.

Doit être déposée toute une série d'informations relatives : à l'activité tertiaire du bâtiment ; aux surfaces des bâtiments, parties ou ensembles de bâtiments soumis à l'obligation ; à leurs consommations annuelles d'énergie par type d'énergie ; le cas échéant, à l'année de référence, aux indicateurs d'intensité d'usage relatifs aux activités hébergées, aux modulations pratiquées et à la comptabilisation des consommations d'énergie finale liées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides (art. R. 131-41 du CCH).

En ces temps perturbés de Covid-19, **un certain nombre d'acteurs militent pour que ces transmissions soient d'abord réalisées pour les parcs couvrant des surfaces significatives (>10 000 m<sup>2</sup>, par exemple)** puis ensuite pour les surfaces plus petites. Cette idée pourrait opportunément être reprise par le guide pédagogique que l'Administration prévoit de diffuser cette année.

### Procédés d'automatisation

Le décret prévoit que **la plateforme utilisera un système d'intelligence artificielle** et générera automatiquement un certain nombre de calculs pour chaque bâtiment, tels que ceux relatifs à la modulation sur le volume de l'activité,

à l'ajustement des consommations annuelles d'énergie finale en fonction des variations climatiques, par type d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre correspondant aux consommations énergétiques annuelles, etc.(art. R. 131-41-2 du CCH).

## Vérifications décennales

Au plus tard les 31 décembre 2031, 2041 et 2051, l'Ademe vérifie, pour tous les assujettis, que les objectifs sont atteints. Ceux-ci **peuvent à cet effet mutualiser les résultats à l'échelle de tout ou partie de leur patrimoine soumis à l'obligation** (art. R.131-42 du CCH). Le cas échéant, le dossier technique qui permet de justifier la modulation de l'objectif, est tenu à la disposition des agents chargés des contrôles.

## Sanctions

Le dispositif de sanctions, fixé par la loi et que le décret met en œuvre, est de type « *name & shame* ». Il comprend plusieurs étages, distincts selon le type de manquement.

► Défaut de transmission des informations requises.

En cas d'absence non justifiée de dépôt des informations dans le délai prescrit, **le préfet peut mettre en demeure le bailleur et, le cas échéant, le preneur, de respecter ses obligations dans un délai de trois mois**. A défaut, il pourra être procédé à la publication, sur un site Internet des services de l'État, du document retraçant les mises en demeure restées sans effet.

► Défaut d'atteinte des objectifs de réduction.

En cas de non-respect injustifié des objectifs de réduction des consommations, **le préfet peut mettre en demeure les assujettis d'établir un programme d'actions adéquat** et de s'engager à le respecter. Ce document, établi conjointement par le bailleur et, le cas échéant, le preneur, mentionne les actions dont chacun est responsable et comprend un échéancier prévisionnel de réalisation et un plan de financement. Il est soumis au préfet pour approbation.

A défaut de transmission dudit programme dans les six mois, le préfet peut mettre en demeure le propriétaire et, le cas échéant, le preneur à bail d'établir chacun leur programme d'actions, en conformité avec leurs obligations respectives, dans un délai de trois mois. Il leur précisera que, si ce programme n'est pas transmis à temps, le document retraçant les mises en demeure restées sans effet sera publié sur le site précité. Chaque programme d'actions est soumis au préfet pour approbation.

**Si les assujettis ne défèrent pas à cette seconde mise en demeure, le préfet peut prononcer une amende administrative au plus égale à 1 500 euros pour les personnes physiques et à 7 500 euros pour les personnes morales**. Et lorsque l'assujetti ne se conforme pas au programme d'actions approuvé par le préfet, celui-ci peut engager une procédure contradictoire s'achevant potentiellement sur un constat de carence. La carence est prononcée par un arrêté motivé du préfet qui prévoit sa publication sur le site Internet. Sur ce fondement, le préfet peut prononcer une amende administrative au plus égale à 1 500 euros pour les personnes physiques et 7 500 euros pour les personnes morales, proportionnée à la gravité des manquements constatés.

### **Ce qu'il faut retenir**

- Avec la publication, le 3 mai, de l'arrêté « Méthodes », le décret « Tertiaire » du 23 juillet 2019 est quasiment opérationnel. Il le sera pleinement après publication de l'arrêté « Valeurs absolues ».
- Le champ d'application de l'obligation de réduction des consommations d'énergie du parc tertiaire est désormais précisément défini. Restera, pour les bâtiments donnés en location, à fixer contractuellement la répartition des responsabilités entre le bailleur et le preneur.



*Décrypter la réglementation bâtiments*

# Les obligations d'actions pour réduire les consommations d'énergie dans les bâtiments tertiaires

## Une démarche globale d'éco-responsabilité

*Le contexte législatif et réglementaire qui encadre le domaine du bâtiment est en pleine évolution (décret tertiaire, RE 2020, nouveau DPE, loi Essoc...).*

*Cette série de fiches vise à éclairer la lecture des nouveaux textes en explicitant leur « esprit » afin d'aider les acteurs du domaine du bâtiment à se les approprier et à les appliquer.*

Les nouvelles règles issues du « décret tertiaire » constituent une avancée majeure dans la déclinaison opérationnelle de la loi Élan. Tous les bâtiments à usage tertiaire de plus de 1000 m<sup>2</sup>, qu'ils relèvent du secteur marchand ou non, sont maintenant soumis à une obligation d'action pour réduire leur consommation d'énergie.

La mise en œuvre effective de plans d'action sur tous les sites concernés a pour but de réduire drastiquement la consommation réelle du parc assujéti de 40 % d'ici 2030 en visant 50 % à horizon 2040 et 60 % à horizon 2050.

Cette obligation est associée à celle de déclarer annuellement lesdites consommations énergétiques. Cette approche encourage les gestionnaires de bâtiments à raisonner en obligations de résultats. De plus, l'obligation de publier les consommations et leur comparaison aux objectifs expose les résultats effectifs des actions engagées à la vue de tous les publics concernés augmentant ainsi l'effet incitatif pour les responsables, qu'ils soient propriétaires ou locataires des lieux.

Les usagers des bâtiments tertiaires sont aussi concernés par ces plans d'action qui sont susceptibles d'impacter leurs pratiques dans la sphère domestique ou en tant que consommateurs.

Le secteur tertiaire entre ainsi dans une nouvelle ère de l'éco-responsabilité en cohérence avec l'urgence climatique.

Cette fiche de décryptage s'adresse à tous les gestionnaires de patrimoine du secteur tertiaire, comme à ceux qui les conseillent et les accompagnent, et en particulier aux services de gestion immobilière des collectivités locales.



Fiche n° 01 - Juillet 2020

# Loi Élan : une nouvelle avancée pour la réduction de la consommation d'énergie

Le secteur tertiaire représente un enjeu important vis-à-vis de la politique nationale de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre. Avec près d'1 milliard de m<sup>2</sup>, dont 280 millions de m<sup>2</sup> dans les collectivités locales, ce secteur représente en effet, en 2018, 17 % de la consommation énergétique nationale, le plaçant au 4e rang derrière les transports (32 %), le résidentiel (28 %) et l'industrie (19 %)<sup>1</sup>.

Par ailleurs, les consommations énergétiques des bâtiments représentent en moyenne 78 % de l'ensemble des dépenses énergétiques des collectivités locales<sup>2</sup>.

Le renouvellement du parc existant par la construction de nouveaux bâtiments soumis aux obligations de la réglementation thermique (RT 2012 et prochainement RE 2020), estimé à 1 % par an, ainsi que les obligations de performances minimales en cas de rénovation (RT par éléments, RT globale, RT travaux embarqués) ne suffisent pas à réduire suffisamment les consommations des bâtiments.

De plus, les consommations du secteur tertiaire ont tendance à augmenter du fait du manque d'action dans ce secteur. À titre d'illustration, l'ensemble des collectivités locales, dont on connaît pourtant l'engagement en la matière, n'a pas encore suffisamment réalisé d'actions dans ce domaine. C'est ce que

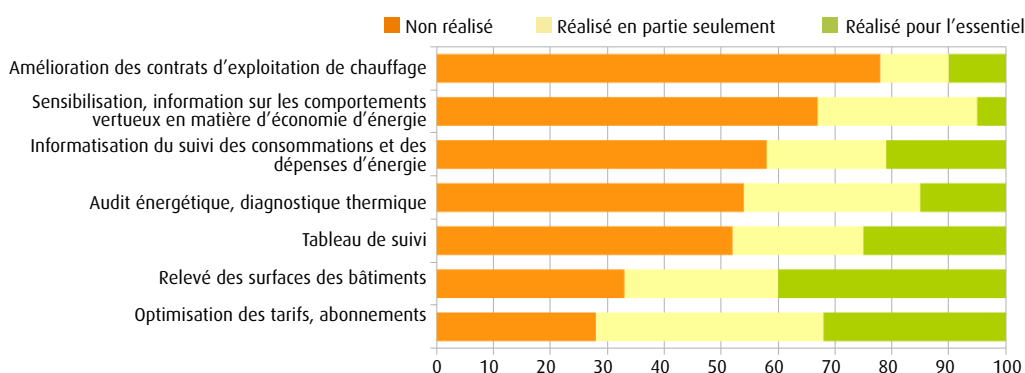
montre une enquête de l'Ademe, menée auprès des communes en 2017.

Pour ces trois raisons principales, il est nécessaire d'agir massivement sur le patrimoine existant du secteur tertiaire afin de faire face à l'urgence climatique.

La loi du 23 novembre 2018 portant Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi Élan) permet de surmonter les difficultés d'application des lois précédentes en reformulant l'obligation de travaux en obligation d'action de réduction des consommations en énergie finale<sup>3</sup> sur l'ensemble des usages de l'énergie. Elle permet également aux maîtres d'ouvrage d'atteindre des objectifs exprimés soit en valeur relative par rapport à une consommation de référence soit en valeur absolue. Elle permet enfin l'adaptation de ces objectifs aux contraintes technico-économiques et patrimoniales des bâtiments ainsi qu'aux évolutions des activités qui y sont exercées.

La loi Élan introduit de plus une obligation de déclaration annuelle (en ligne) des consommations effectives ainsi qu'une obligation d'affichage de ces consommations au regard de l'objectif à atteindre, ce qui renforce considérablement la portée du texte en rendant transparents les effets des actions des consommations d'énergie.

Réalisation d'actions de communication ou d'optimisation par les communes (Ademe 2017)



1 CGDD, Bilan énergétique de la France pour 2018 - Consommation en énergie finale corrigée des variations climatiques, janvier 2020

2 Ademe : <https://www.ademe.fr/depenses-energetiques-collectivites-locales>. Dans les DOM, les bâtiments ne représentent que 50 % des consommations énergétiques, grâce aux conditions climatiques plus clémentes

3 Énergie finale : énergie livrée à l'utilisateur final, avant sa consommation. Notons que l'utilisation de chiffre exprimé en énergie finale est à distinguer de l'étiquette énergétique DPE (Diagnostic de performance énergétique), qui concerne uniquement l'usage de chauffage, de froid, de production d'eau chaude sanitaire (ECS), mais pas sur les autres usages (éclairage, appareils électroménagers, ventilation, etc.).

# Une démarche en trois étapes: Agir, Adapter, Attester

Le décret du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments à usages tertiaires, ainsi que l'arrêté du 10 avril 2020 publié au journal officiel du 3 mai 2020 permettent une nouvelle approche réglementaire dont l'esprit est l'accompagnement des acteurs dans la transition énergétique. Ce dispositif « Éco énergie tertiaire » est bâti sur le triptyque dit des « 3 A » pour « Agir » « Adapter » et « Attester » :

- AGIR: obligation d'actions de réduction des consommations d'énergie;
- ADAPTER: possibilité d'adapter les objectifs de consommation;
- ATTESTER: déclarer les consommations annuelles et attester des résultats obtenus.

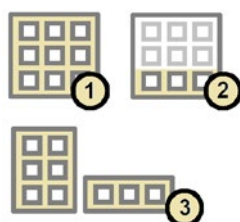


## L'obligation d'actions de réduction des consommations (AGIR)

Les obligations de réduction des consommations portent sur les bâtiments existants à la date de publication de la loi Élan, soit le 24/11/2018.

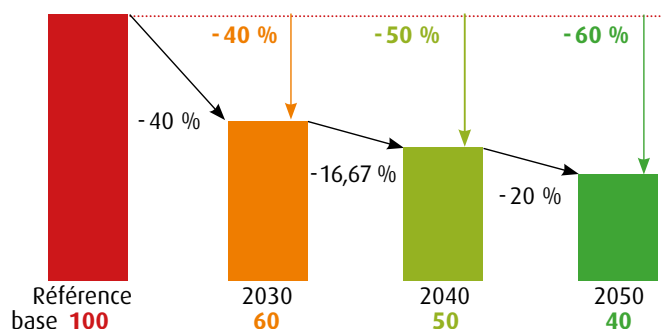
Ces obligations portent sur les propriétaires et preneurs à bail de bâtiment, ou partie de bâtiment, présentant une surface cumulée de plancher à usage tertiaire supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> par :

1. bâtiment;
2. ou partie de bâtiment à usage mixte;
3. ou ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site.



**Attention :** si la surface à usage tertiaire d'un bâtiment passe au-dessus du seuil des 1 000 m<sup>2</sup> suite à des travaux ou à un changement de destination, elle entre dans le champ d'application du texte, avec les objectifs exprimés en valeur absolue. À l'inverse, si la surface à usage tertiaire d'un bâtiment passe au-dessous du seuil des 1 000 m<sup>2</sup> suite à la transformation d'une de ces parties (transformation en logement, démolition...), alors les parties restant à usage tertiaire sont maintenues dans le champ d'application.

Le patrimoine immobilier des collectivités est varié. Le dispositif « Éco énergie tertiaire » concerne tous les locaux, qu'ils accueillent ou non du public, dès lors que leur surface cumulée sur un même site présente une surface de plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>. C'est le cas courant des bâtiments administratifs, des services techniques, des bâtiments d'enseignement, des complexes sportifs, des piscines, des médiathèques, des musées, des gares routières, mais aussi de locaux souvent de petite taille type crèche, cantine, locaux associatifs, salles de sport, archives, stockages, ateliers, etc présents sur un site de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de plancher.



Les différentes échéances pour la réduction des consommations énergétiques, en valeur relative (base 100 pour la consommation de référence)

La loi Élan indique que les propriétaires et les preneurs à bail définissent ensemble les actions destinées à respecter l'obligation de réduction des consommations en fonction des dispositions contractuelles régissant leurs relations. Le décret précise les actions à mettre en œuvre selon quatre axes :

1. la performance énergétique de l'enveloppe des bâtiments;
2. l'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements;
3. les modalités d'exploitation des équipements;
4. l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants

Ainsi, les actions portent sur tous les usages de l'énergie, qu'ils soient pris en compte dans le calcul réglementaire (pour les bâtiments soumis à la RT: chauffage, rafraîchissement, ventilation, eau chaude sanitaire et éclairage général) ou non (cuisson, froid alimentaire, bureaux, ascenseurs...).

**Attention :** les actions de réduction doivent être en cohérence avec les objectifs fixés par la stratégie nationale bas carbone (SNBC). Ainsi le changement de type d'énergie utilisée ne doit entraîner aucune dégradation du niveau des émissions de gaz à effet de serre.

## La possibilité d'adapter les objectifs de consommation (ADAPTER)

Pour rendre les objectifs de réduction des consommations réalistes au regard de la diversité des situations, tout en veillant à l'équité entre les assujettis, la réglementation propose un cadre unique pour adapter les objectifs à atteindre :

1. le respect de l'un des deux objectifs de consommation : objectif fixé de manière relative à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010 (moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050) ou objectif fixé en valeur absolue, en fonction de la catégorie d'activité ;
2. la possibilité de moduler les objectifs sur la base d'une déclaration de l'intensité d'usage des activités exercées dans le bâtiment (ou partie de bâtiment) ;
3. la possibilité de moduler les objectifs en fonction de contraintes techniques et architecturales ;
4. la possibilité de moduler les objectifs en fonction de contraintes économiques, lorsque le coût des actions est disproportionné ;
5. la possibilité de mutualiser l'engagement sur le patrimoine de l'assujetti. L'obligation de résultat peut donc s'appliquer à un parc immobilier, ou une partie de ce parc, ce qui permet de prendre en compte la stratégie immobilière réelle d'un propriétaire ou d'un gestionnaire.

Quelques précisions :

- les objectifs en valeur absolue correspondent aux consommations énergétiques des bâtiments nouveaux de la même catégorie d'activité et aux pratiques d'exploitation économes en énergie. Ces objectifs sont définis pour chaque zone climatique. Ils feront l'objet d'un arrêté modificatif attendu avant fin 2020 ;
- les justificatifs des intensités d'usage utilisés par la modulation d'activité sont à conserver en cas de contrôle. Ce peut être, par exemple, le nombre

de jours de spectacle pour un théâtre, le nombre d'entrée pour une piscine, le nombre de nuitées pour un hôtel ou le nombre de poste de travail dans un immeuble de bureau ;

- la mutualisation sur un patrimoine ne peut pas inclure des constructions neuves (seules les extensions de bâtiment sont admises) ;
- les modulations sur les contraintes techniques, architecturales et économiques sont soumises à la remise d'un dossier technique de justification sur la plateforme Operat (voir partie suivante) qui le tient à la disposition des agents chargés des contrôles ;
- en cas de monument classé, la modulation sur les contraintes architecturales ou patrimoniales est soumise à la remise de l'avis d'un architecte en chef des monuments historiques (ou architecte spécialisé « architecture et patrimoine »).

**Attention :** le dossier technique n'est pris en compte en cas de contrôle que si « le programme d'actions démontre que l'ensemble des leviers d'action a été ou sera mobilisé ». Un contrôle de cohérence statistique est aussi opéré par la plateforme Operat.

Le dossier technique comprend dans tous les cas :

- 1) une étude énergétique et environnementale sur les actions d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment et de réduction de ses consommations énergétiques des émissions de GES correspondantes ;
- 2) une étude énergétique sur les actions visant à réduire les consommations des équipements liés aux usages spécifiques ;
- 3) identification des actions portant sur l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants ;
- 4) un programme d'actions sur l'ensemble des leviers d'action permettant d'atteindre l'objectif avec identification des responsabilités (propriétaire/preneur à bail).

## Le suivi et l'affichage annuel des consommations (ATTESTER)

La déclaration annuelle de toutes les consommations énergétiques est obligatoire et est à faire sur la plateforme Operat. Cet « Observatoire de la performance énergétique, de la rénovation et des actions du tertiaire » a été créé spécifiquement pour le dispositif. Sa gestion est assurée par l'Ademe. La plateforme Operat collecte ainsi des informations sur les bâtiments, les consommations de référence, les programmes d'actions et leur mise en œuvre. Cet observatoire fournira des statistiques agrégées et permettra de comparer les consommations de ses bâtiments à celles d'autres bâtiments de même usage en respectant l'anonymat des données saisies.



Chaque propriétaire et, le cas échéant, chaque preneur à bail assure la transmission des consommations annuelles d'énergie finale des bâtiments ou parties de bâtiments le concernant pour assurer le suivi du respect de son obligation. Cependant le preneur à bail a la possibilité de déléguer cette transmission de données au propriétaire.

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

**Attention :** la responsabilité de la réduction des consommations est partagée entre le propriétaire et le locataire, ce qui implique une information des locataires sur les consommations d'énergie lorsqu'elles relèvent des charges communes.

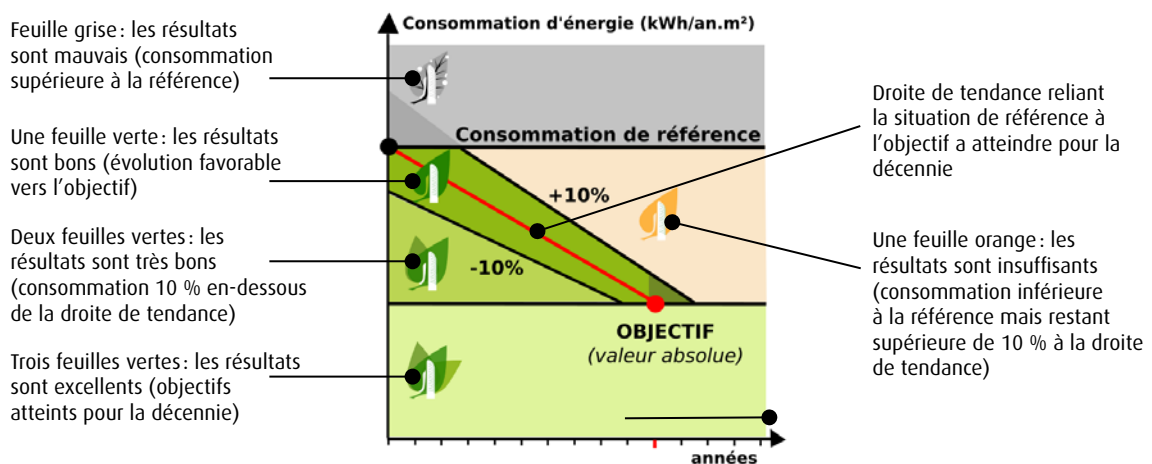
La transmission des consommations d'énergie via la plateforme Operat peut être déléguée à un prestataire ou aux gestionnaires de réseau de distribution d'énergie.

Les quantités d'énergie sont appréciées en énergie finale sur la base de l'énergie totale délivrée en kWh qu'il s'agisse d'électricité, de chaleur, de froid ou de combustible.

La plateforme Operat génère les attestations annuelles de consommation après avoir effectué automatiquement une correction climatique. Les consommations ainsi que les objectifs font l'objet d'une obligation d'affichage à un « endroit visible et facilement accessible » ou de publication « par tout autre moyen pertinent au regard de l'activité tertiaire, des personnels et éventuellement du public concernés, permettant un accès aisé à l'information ». Ces données sont complétées par une estimation de l'émission de gaz à effet de serre (kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) correspondant aux données de consommation d'énergie.

Un système de notation « Éco énergie tertiaire » est mis en place. Il permet d'apprécier la dynamique annuelle de la réduction des consommations. Cinq niveaux sont proposés selon le schéma suivant :

### Grille de notation Éco énergie tertiaire



# Les textes et leur application

## Le synoptique général d'application

La mise en œuvre de ces nouvelles obligations est décrite dans le logigramme présenté ci-dessous, dont la logique peut être résumée comme suit :

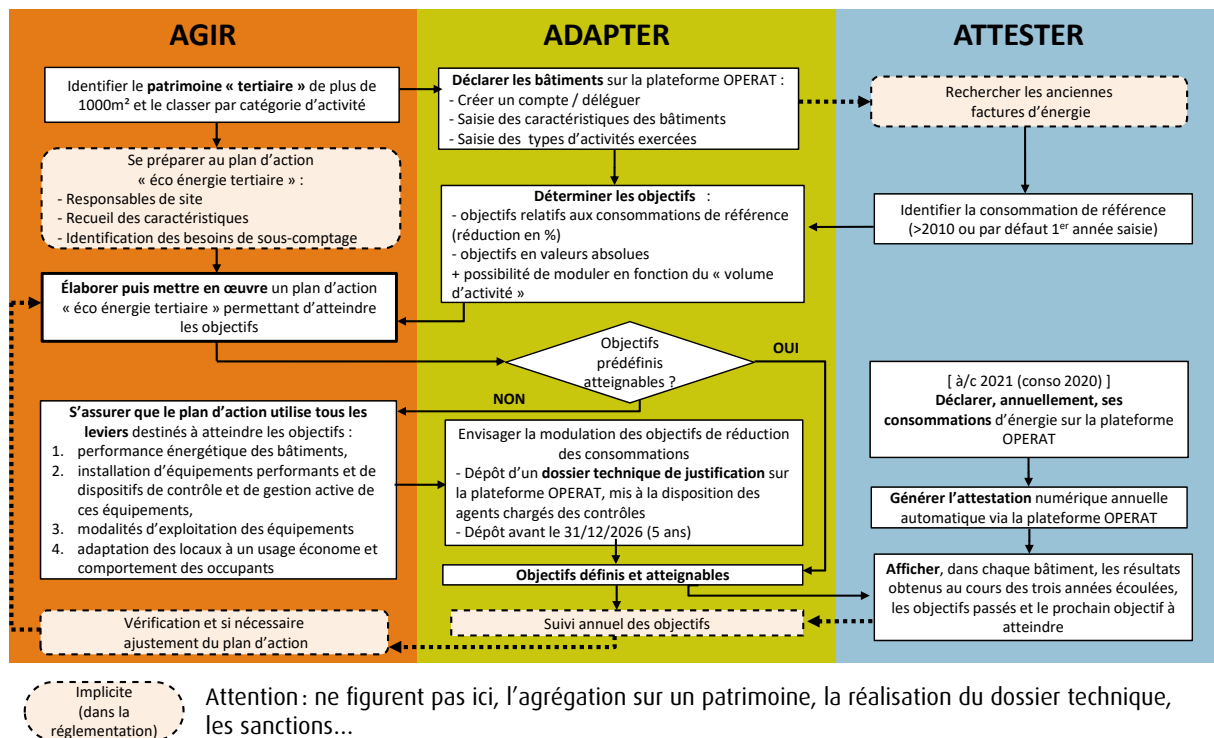
- identifier son patrimoine « tertiaire » ;
- déclarer son (ses) bâtiment(s) sur la plateforme Operat: identifier qui est responsable de quoi, chercher les caractéristiques des bâtiments, etc. ;
- à partir des factures, identifier la consommation de référence pour chaque bâtiment ;
- déterminer ses objectifs par bâtiment: en valeur relative ou en valeur absolue ;
- élaborer un plan d'action et entamer sa mise en œuvre. En parallèle, sur une base annuelle à partir de 2021, déclarer ses consommations pour chaque bâtiment sur la plateforme Operat et générer l'attestation automatique à afficher ;
- évaluer le caractère « atteignable » des objectifs au vu de son plan d'action et de ses contraintes propres (techniques, économiques, patrimoniales...);
- en cas d'objectifs jugés non atteignables, s'assurer que le plan d'action utilise les quatre leviers

destinés à atteindre les objectifs et envisager, le cas échéant, la constitution d'un dossier technique permettant la modulation des objectifs initiaux ;

- une fois les objectifs jugés définis et atteignables, publier les résultats et assurer un suivi annuel avec ajustement éventuel du plan d'action.

## Les textes

- Loi Élan publiée au JO le 24 novembre 2018 (art L111-10-3 du Code de la Construction et de l'Habitation)<sup>4</sup>.
- Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux « obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire » publié au JO le 25 juillet 2019 (art R131-38 à R131-41).
- Arrêté du 10 avril 2020, publié au journal officiel le 3 mai 2020.
- Arrêté modificatif précisant les valeurs absolues par catégorie d'activité (à venir).



4 Référence susceptible d'évoluer dans le cadre de la recodification liée à la loi Essoc.

# Les principaux leviers pour l'action

## Piloter le plan d'action : s'organiser et élaborer une stratégie

- Identifier le patrimoine tertiaire de plus de 1 000 m<sup>2</sup>:
  - bâtiments ou ensemble de bâtiments sur un même site en propriété
  - bâtiments ou partie de bâtiments occupés (location, mise à disposition)
  - parties de bâtiments en copropriété
- S'informer sur la répartition des responsabilités entre propriétaire et locataire
- Créer des comptes sur Operat
- Nommer des responsables de site
- Ouvrir des comptes secondaires (délégation de gestion: interne ou mandataire)
- Mettre en place un management de l'énergie: ISO 50001, plan de mesures et de vérification
- Faire le point sur la stratégie de gestion de l'actif immobilier: réaliser ou mettre à jour le schéma directeur immobilier intégrant réhabilitation, restructuration, démolition, cession...

## Connaître ses bâtiments et leurs usages ainsi que ses objectifs

- Faire le point sur les actions de réduction des consommations d'énergie:
  - recueil des audits (et si besoin les compléter)
  - état des travaux réalisés ou programmés
  - état des contrats d'exploitation (chauffage, ventilation, rafraîchissement...)
  - état des actions de sensibilisation
- Déterminer les objectifs par bâtiment et les adapter au contexte:
  - rechercher les factures (surtout si des travaux ou actions ont été menées depuis 2010) pour identifier les objectifs en valeur relative pour 2030, 2040 et 2050)
  - identifier les surfaces détaillées de plancher par type d'activité (et sous activité)

- identifier les intensités d'activité actuelles selon les indicateurs officiels (ex.: nombre de postes par m<sup>2</sup>, nombre d'entrées par an par m<sup>2</sup>...)
- (éventuellement) affiner les objectifs selon les intensités d'activité
- connaître les consommations actuelles et les situer par rapport aux objectifs (absolus et relatifs)
- (éventuellement) mettre en œuvre la procédure de modulation des objectifs selon les contraintes technico-économiques et patrimoniales (voir partie page 2)

- Déclarer les caractéristiques sur Operat

## Mettre en place un plan d'action « Éco énergie tertiaire »

- Élaborer un plan d'action fiable (puis-je me fier à mon plan d'action pour atteindre les objectifs? ce plan d'action est-il réaliste au regard des pratiques et de leur évolution? la responsabilité des actions entre propriétaire et locataire sont-elles bien définies?)
- Développer l'éco-responsabilité: conso-acteur
- Prendre en compte l'impact de l'affichage sur l'image (valeur verte, éco-responsabilité, exemplarité)
- Déclarer ce plan d'actions sur Operat en cas de modulation technico-économique

## Suivre, évaluer et rendre compte

- Mettre en place un plan de comptage de l'énergie
- Identifier les besoins de sous-comptage (recharge de véhicules électriques, forte puissance, répartition)
- Situer les consommations actuelles par rapport aux valeurs absolues (ratios)
- Saisir les consommations annuelles (ou vérification de cette saisie par un tiers habilité) - Année 2020 à saisir au plus tard le 30 septembre 2021
- Suivre les consommations par rapport aux objectifs

Les principaux leviers pour l'action, répartis selon les 4 axes d'amélioration et selon les 3 étapes de la méthode des « 3A »				
	Performance bâtiment (enveloppe)	Équipement performants (systèmes)	Exploitation performante	Comportement occupants et adaptation locaux
Connaître pour ADAPTER ses objectifs	PILOTER: organiser, élaborer des stratégies, adapter les objectifs			
	Audit et études thermiques		Contrats et consommations	Enquêtes
AGIR pour réduire ses consommations	Travaux réhabilitation	Travaux équipements	Optimisation/Petits travaux/Achats matériels	Consignes Aménagement locaux
Suivre pour ATTESTER de ses résultats	Performance intrinsèque		Tableau de bord par usage de l'énergie	Affichage résultats

## Le Cerema accompagne les acteurs des bâtiments tertiaires

Expert technique auprès du ministère en charge de la Construction, le Cerema a vocation à porter la politique publique relative aux obligations d'économies d'énergie dans les bâtiments tertiaires.

Que ce soit sous forme de journées techniques, de formations à distance, de formation-action ou encore d'organisation d'ateliers d'échanges, l'objectif est d'aider les acteurs de terrain à se l'approprier et à partager les bonnes pratiques.

Le Cerema peut également accompagner les gestionnaires de parc dans la mise en œuvre du dispositif. En effet, le Cerema dispose de compétences opérationnelles, de méthodes et de retours d'expérience sur les quatre axes prévus dans les plans d'action. La méthodologie s'appuie

sur la démarche de gestion de patrimoine immobilier, caractérisée par les quatre grandes étapes :

- S'organiser et élaborer une stratégie
- Connaître son patrimoine et définir ses objectifs
- Mettre en place un plan d'actions
- Suivre, évaluer et rendre compte

Quelque soit leur modalité, les actions menées par le Cerema ont vocation à alimenter la capitalisation de retours d'expériences pour faire progresser l'ensemble de la communauté nationale et la politique publique concernée.

**Pour nous contacter :**

[bd.dtectv.cerema@cerema.fr](mailto:bd.dtectv.cerema@cerema.fr)

### + Pour aller plus loin ●●●

- *Diminuer la consommation énergétique des bâtiments - Des actions simples et concrètes pour la gestion du patrimoine immobilier*, Cerema
- *Bâtiments démonstrateurs à basse consommation d'énergie PREBAT: rapport, synthèse, guides opérationnels thématiques*, Cerema, (à paraître)
- *Conduire une instrumentation pour évaluer la performance énergétique et le confort thermique des bâtiments*, Cerema (à paraître)
- *Qualité d'usage des bâtiments de bureaux*, Cerema
- Série de fiches « *Prise en compte des usages dans la gestion patrimoniale des bâtiments* », Cerema
- FAQ et plaquettes de présentation du ministère en charge de la construction, en ligne sur la plateforme [Operat](#) et le site [rt-batiment.fr](#)
- Décret tertiaire: lancer une dynamique éco-responsable dans les bâtiments publics, dossier [en ligne](#) sur le site [cerema.fr](#)

#### Maquettage

Cerema Territoires et ville  
Service édition

#### Photo de couverture

CCO Wikimedia Commons

#### Photos et illustrations

Cerema  
sauf mention contraire

#### Date de publication

Juillet 2020  
ISSN : 2417-9701  
2020/16

### ✎ Contributeurs ●●●

**Rédacteurs :** Jean-Alain Bouchet, Nicolas Cabassud, Benjamin Choulet et Laurent Saby (Cerema).

**Merci pour leurs relectures et contributions à :** Laurent Laloge, Emmanuelle Colleter, Pascal Cheippe et Philippe Jary (Cerema), Marc Lereau et Pierre Falconnier (DGALN/DHUP/QC), Frédéric Rosentein et Olivia Salvazet (Ademe), Christine Berthier-Tuaz (Dreal AuRA), Nicolas Rihet (CR Île-de-France).

Commander ou télécharger nos ouvrages sur

[www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)

#### La collection « Connaissances » du Cerema

Cette collection présente l'état des connaissances à un moment donné et délivre de l'information sur un sujet, sans pour autant prétendre à l'exhaustivité. Elle offre une mise à jour des savoirs et pratiques professionnelles incluant de nouvelles approches techniques ou méthodologiques. Elle s'adresse à des professionnels souhaitant maintenir et approfondir leurs connaissances sur des domaines techniques en évolution constante. Les éléments présentés peuvent être considérés comme des préconisations, sans avoir le statut de références validées.

© 2020 - Cerema  
La reproduction totale ou partielle du document doit être soumise à l'accord préalable du Cerema.

Aménagement et cohésion des territoires - Ville et stratégies urbaines - Transition énergétique et climat - Environnement et ressources naturelles - Prévention des risques - Bien-être et réduction des nuisances - Mobilité et transport - Infrastructures de transport - Habitat et bâtiment





# Éco énergie tertiaire

Construisons ensemble la transition énergétique

Éco énergie tertiaire est une obligation réglementaire engageant les acteurs du tertiaire vers la sobriété énergétique. Issu du décret tertiaire, il impose une réduction progressive de la consommation d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire afin de lutter contre le changement climatique.

Pour y parvenir, les actions déployées vont au-delà de la rénovation énergétique des bâtiments. Elles concernent aussi la qualité et l'exploitation des équipements, le comportement des usagers...

## Vous êtes concerné si...

Vous êtes propriétaire ou exploitant d'un établissement abritant des activités tertiaires du secteur public ou du secteur privé.

Bureaux • Services publics • Enseignement • Santé • Justice • Commerces • Hôtellerie • Restauration • Résidences de tourisme & Loisirs • Sport • Culture et spectacles • Logistique • Aéroports • Gares ferroviaires, routières, maritime ou fluviale • Vente et services automobiles, moto ou nautique - Salles et centres d'exploitation informatique • Stationnement • Blanchisserie - Imprimerie et reprographie.

Et vos bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments, ont une surface (ou un cumul de surfaces) égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.



### Bâtiment

d'une surface égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> exclusivement alloué à un usage tertiaire.



### Toutes parties d'un bâtiment

à usage mixte hébergeant des activités tertiaires et dont le cumul des surfaces est égal ou supérieur à 1 000 m<sup>2</sup>.



### Tout ensemble de bâtiments

situés sur une même unité foncière ou sur un même site dès lors que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires sur une surface cumulée égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

Des exemptions limitées : les constructions provisoires (permis de construire précaire) ; les lieux de culte ; les activités à usage opérationnel à des fins de défense, de sécurité civile ou de sûreté intérieure du territoire.

# Obligation

de réduction des consommations d'énergie finale de l'ensemble du parc tertiaire d'au moins\* :

**- 40 %**  
en 2030

**- 50 %**  
en 2040

**- 60 %**  
en 2050

\*objectifs imposés par la loi Élan, par rapport à 2010

## Quels sont les objectifs visés ?

Les objectifs sont progressifs. Ils peuvent être atteints suivant deux modalités alternatives. Vous vous orienterez selon votre situation au regard de votre engagement dans les actions de réduction des consommations d'énergie vers l'un des deux objectifs suivants :

1

### L'ATTEINTE DE L'OBJECTIF EN VALEUR RELATIVE (%)

L'objectif correspond à une réduction de la consommation d'énergie finale :

- par rapport à une année de référence (au choix de l'assujetti) qui ne peut pas être antérieure à 2010 ;
- incluant tous les usages énergétiques sur une année ;
- ajustée des variations climatiques (modalités de correction définies par arrêté) ;
- qualifié par les données d'occupation et d'intensité d'usage correspondantes renseignées par vos soins.

Les valeurs à respecter s'établissent respectivement à partir de la consommation énergétique de référence avec une réduction de -40 % (2030), -50 % (2040) et -60 % (2050).

2

### L'ATTEINTE DE L'OBJECTIF EN VALEUR ABSOLUE

L'objectif est déterminé :

- pour chaque catégorie d'activité ;
- incluant tous les usages énergétiques sur une année ;
- par un seuil exprimé en kWh/m<sup>2</sup>/an en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de la même catégorie d'activité et des meilleures techniques disponibles ;
- en tenant compte d'indicateurs d'intensité d'usage propres à chaque typologie d'activité.

Les valeurs à respecter sont fixées par arrêté avant le début de chaque décennie et les objectifs doivent être atteints à chaque échéance (2030, 2040, 2050).

Les assujettis qui présentent un niveau de consommation d'énergie important et qui n'ont pas encore entrepris d'actions de réduction de celle-ci s'orienteront plutôt vers l'objectif exprimé en valeur relative. Ceux qui ont déjà engagé des actions de réduction de leur consommation d'énergie s'orienteront vers l'objectif exprimé en valeur absolue.

**LES 3 A**

#### AGIR

obligation d'actions de réduction des consommations d'énergie

#### ADAPTER

possibilité d'adapter les objectifs de consommation

#### ATTESTER

déclarer les consommations annuelles et attester des résultats obtenus

# Comment réduire votre consommation d'énergie ?

## DES OBJECTIFS QUI S'ADAPTENT À VOTRE SITUATION

Les objectifs de réduction de votre consommation énergétique peuvent être modulés en fonction :

- de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ;
- d'un changement de l'activité exercée dans ces bâtiments ou du volume de cette activité ;
- de coûts manifestement disproportionnés des actions par rapport aux avantages attendus sur les consommations d'énergie.

La modulation des objectifs en fonction du volume de l'activité est effectuée automatiquement sur la plateforme numérique Operat, selon le renseignement des indicateurs d'intensité d'usage.

Les autres modulations doivent faire l'objet d'un dossier technique.

## 4 LEVIERS D'ACTIONS POUR ATTEINDRE VOS OBJECTIFS

Ces actions ne nécessitent pas toutes de gros investissements financiers, mais toutes contribuent à réduire votre facture énergétique :

- 1. améliorer** la performance énergétique du bâtiment via des travaux sur l'enveloppe du bâti (isolation, menuiserie, protection solaire...);
- 2. installer** des équipements performants (chauffage, eau chaude, éclairage, refroidissement, procédés...) et des dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements ;
- 3. optimiser** l'exploitation des équipements (contrat d'exploitation avec objectif de résultat, suivi attentif de la gestion active des équipements...);
- 4. adapter** les locaux à un usage économe en énergie (adaptation de l'éclairage au poste de travail, extinction automatique de l'éclairage et des postes après fermeture...) et **inciter** les occupants à adopter un comportement écoresponsable (réduction du stockage des données informatiques, extinction des équipements...).

23 juillet  
2019

décret créant  
Éco énergie tertiaire

1<sup>er</sup> octobre  
2019

entrée en vigueur  
d'Éco énergie tertiaire

30 septembre  
2021

1<sup>re</sup> échéance de  
remontée des données  
de consommations sur la  
plateforme OPERAT

Fin  
2024

analyse détaillée des  
données 2020-2023

30 septembre  
2026

échéance de déclaration  
de modulation des  
objectifs pour disprop-  
ortion économique  
pour la 1<sup>re</sup> décennie

Fin  
2031

vérification de l'atteinte  
des objectifs  
de la 1<sup>re</sup> décennie

# Comment suivre l'évolution de votre consommation ?

En tant que propriétaire, bailleur ou occupant, vous devez déclarer les consommations de vos locaux tertiaires sur l'Observatoire de la performance énergétique de la rénovation et des actions du tertiaire (Operat).

En retour, la plateforme vous fournit une attestation annuelle des consommations ajustées en fonction des variations climatiques avec la votre situation, par rapport aux objectifs.

Cette attestation est complétée par la notation Éco énergie tertiaire qui qualifie votre avancée dans la démarche de réduction de la consommation énergétique.



La notation **Éco Énergie tertiaire** qualifie l'avancée dans la démarche de réduction des consommations d'énergie, au regard des résultats obtenus par rapport à l'objectif en valeur absolue qui constitue la référence pour chaque catégorie. Elle va d'un niveau de consommation énergétique annuelle insatisfaisant (feuille grise) à un niveau excellent (trois feuilles vertes).

Plus généralement, Operat vous accompagne et vous aide dans vos démarches en mettant notamment à disposition : un guide d'accompagnement, les étapes clés, une FAQ, des fiches retours d'expériences...

La plateforme vous permet aussi de comparer la performance énergétique des bâtiments à différentes mailles géographiques (départementale, régionale, nationale) et par secteur d'activité.

## À savoir :

En cas de non-transmission des informations sur Operat ou de non-remise d'un programme d'actions en cas de non-atteinte des objectifs, un dispositif de sanction reposant sur le principe du Name & Shame s'applique à l'assujetti, après mise en demeure.

Il peut être complété, pour non-respect du programme d'actions, par une amende administrative (jusqu'à 1 500 euros pour les personnes physiques et 7 500 euros pour les personnes morales).



**La plateforme numérique Operat** (Observatoire de la performance énergétique, de la rénovation et des actions du tertiaire) est gérée par l'Ademe. Outil support d'Éco énergie tertiaire, elle permet le suivi des obligations pour les assujettis et l'administration.

# Comment vous faire accompagner ?

En région, les services déconcentrés de l'État, dont les directions régionales de l'Ademe, et les conseils en énergie partagés accompagnent les acteurs du secteur public (en collaboration avec les associations d'élus) et du secteur privé (en collaboration avec les CCI et les chambres des métiers).

Vous pouvez aussi bénéficier d'aides financières de la part des fournisseurs d'énergie ou de leurs partenaires pour la réalisation de travaux d'économies d'énergie, à travers les certificats d'économies d'énergie (CEE).

En outre, les TPE et PME peuvent demander un prêt éco-énergie (PEE) auprès de Bpifrance pour financer les travaux éligibles aux CEE.

**Vous trouverez un récapitulatif des aides financières mobilisables sur la plateforme Operat.**



Informez-vous et passez à l'action sur [operat.ademe.fr](https://operat.ademe.fr)

**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# « L’Intracting, un nouveau-né dans le financement des travaux énergétiques »

Publié le 28/11/2018 | Mis à jour le 04/12/2018

Par [Véronique Garcia](#) • Club : [Club Techni.Cités](#)

**Contraintes budgétaires et amélioration des performances environnementales poussent les gestionnaires de parcs immobiliers à réduire les consommations énergétiques de leurs bâtiments pour diminuer leurs frais de fonctionnement. À côté des CPE et des CEE, un autre mode de financement se développe, l’Intracting.**

Par Amandine Bibet-Chevalier et Benjamin Choulet du département Bâtiments durables au [Cerema](#)

Outre les fonds propres et le recours à un emprunt classique, différents dispositifs peuvent être mobilisés par les collectivités et gestionnaires de parcs immobiliers pour favoriser des actions de performance énergétique.

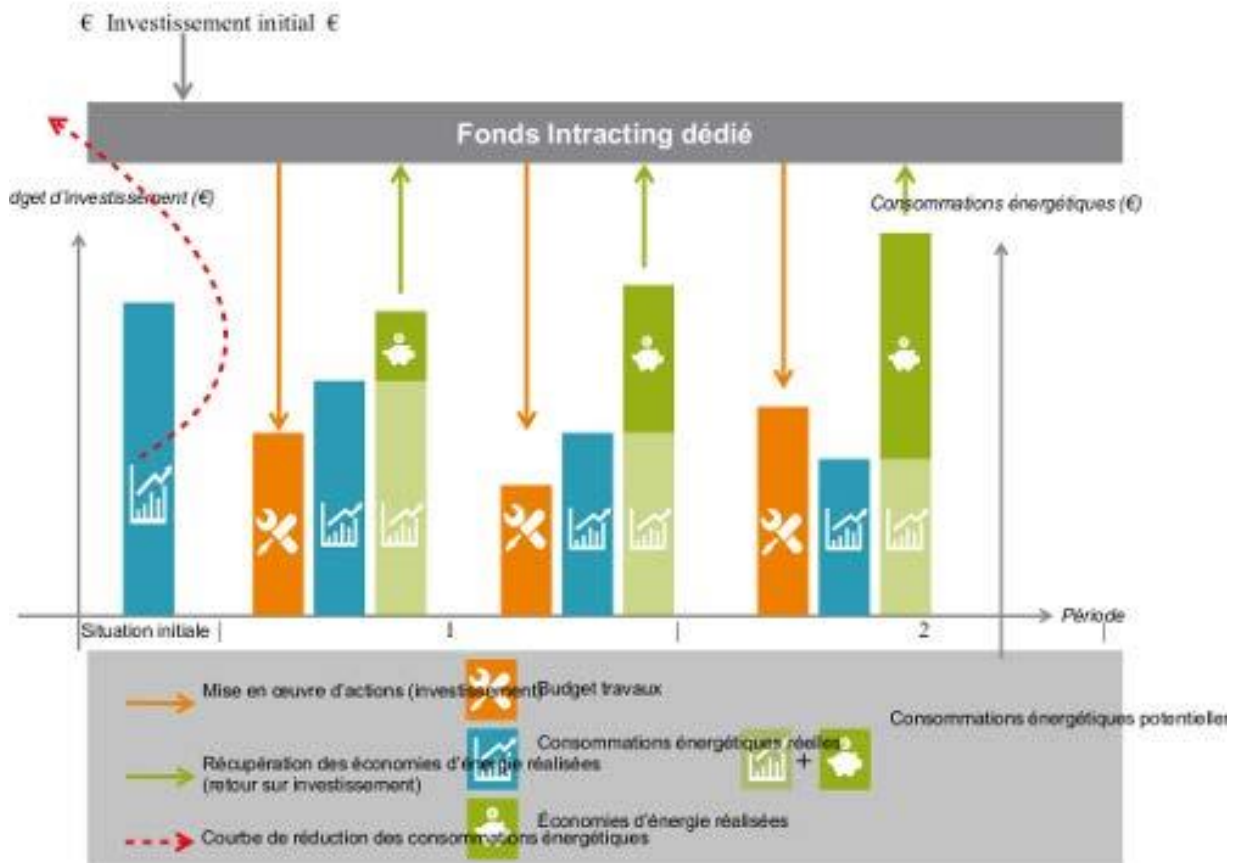
Si les approches peuvent être différentes (à l’échelle d’un bâtiment ou d’un parc, pour des actions peu coûteuses ou des travaux plus importants...), l’objectif est commun : être accompagné, techniquement et financièrement, pour financer des opérations d’efficacité énergétique. Que ce soit dans le cadre de l’externalisation ou de l’internalisation des prestations, plusieurs dispositifs existent, à commencer par les contrats de performance énergétique (CPE).

## Dépenses d’investissement

Le CPE est défini par la [directive européenne 2012/27/UE du 25 octobre 2012](#) comme « un accord contractuel entre le bénéficiaire et le fournisseur d’une mesure visant à améliorer l’efficacité énergétique, vérifiée et surveillée pendant toute la durée du contrat, aux termes duquel les investissements (travaux, fournitures ou services) dans cette mesure sont rémunérés en fonction d’un niveau d’amélioration de l’efficacité énergétique qui est contractuellement défini ou d’un autre critère de performance énergétique convenu, tel que des économies financières ».

Ce dispositif, en garantissant des économies sur le fonctionnement du bâtiment, permet de justifier de la pertinence des dépenses d’investissement. Les investissements les plus fréquents portent sur l’amélioration de la régulation du réseau de chauffage ; l’optimisation des systèmes consommant de l’énergie (chauffage, climatisation, éclairage, eau chaude sanitaire) ; le recours aux énergies renouvelables et les travaux sur l’enveloppe du bâtiment (isolation, changement des menuiseries...). En France, les CPE peuvent emprunter la forme de marchés publics, essentiellement sous la forme de marchés de services ou de marchés globaux de performance énergétique (travaux et services avec ou sans conception) : ce sont les MGPE. Ils peuvent également être désormais des marchés de partenariat depuis 2015 (ceux-ci correspondant à quelques nuances près aux contrats de partenariat).

## L'Intracting : les clés du succès



Mobilisant diverses compétences, l'Intracting doit s'inscrire dans une démarche plus globale de gestion de patrimoine et reposer sur une organisation spécifique autour :

- d'un portage politique fort, mobilisant l'ensemble des compétences de l'établissement et soutenant une stratégie patrimoniale existante ;
- d'un pilotage technique par des personnes compétentes et responsables ;
- d'un pilotage budgétaire pour gérer l'engagement financier de la structure et garantir la pérennité de la ligne budgétaire dédiée ;
- d'un dispositif d'information et de communication autour du dispositif.

Autre dispositif, les certificats d'économie d'énergie ([CEE](#)), créés en 2006 et reposant sur une obligation de réalisation d'économies d'énergie imposée par les pouvoirs publics aux vendeurs d'énergie (les « obligés »). Ces derniers doivent ainsi promouvoir activement des actions d'économie d'énergie auprès des consommateurs d'énergie (les « éligibles ») : ménages, professionnels mais aussi collectivités territoriales. Concrètement, les « obligés » reversent aux « éligibles » une somme d'argent correspondant aux économies potentiellement réalisées lors de travaux d'efficacité énergétique proposés par les « obligés ».

## **Actions d'économies d'énergie**

Des fiches d'opérations standardisées, définies par arrêtés, sont élaborées pour faciliter le montage d'actions d'économies d'énergie. Elles définissent, pour les opérations les plus fréquentes, les montants forfaitaires d'économies d'énergie, en kWh « cumac ».

Ce calcul reflète l'économie d'énergie moyenne entre la solution retenue et une situation de référence. La valeur forfaitaire ne représente donc pas exactement les économies générées par chaque opération unitaire, mais l'économie moyenne de référence. Les économies d'énergie réalisées en dehors des opérations standardisées correspondent à des opérations spécifiques.

Pour bénéficier des CEE, les collectivités peuvent déposer directement des certificats à l'organisme en charge de leur gestion (Pôle national des certificats d'économies d'énergie – PNCEE), elles peuvent également choisir de se regrouper, ou encore signer un partenariat avec un « obligé » ou une convention avec un syndicat d'énergie chargé de cumuler les CEE des collectivités.

## **Dispositif de financement**

Que ce soit pour le CPE ou pour les CEE, ces deux dispositifs sont dits « externalisés », c'est-à-dire que les prestations d'ingénierie technique sont confiées à des organismes externes, de même que le suivi financier. En fonction de la volonté et de la capacité du maître d'ouvrage à mettre en œuvre et suivre les actions en interne, ce dernier peut choisir d'« internaliser » la démarche de financement de la rénovation énergétique : il peut dans ce cas se lancer dans l'Intracting. Inspirée du modèle allemand, cette démarche se déploie en France depuis 2016.

L'Intracting est un dispositif de financement dont la mise en œuvre et le suivi sont gérés par la structure immobilière qui l'engage (il s'agit donc d'un dispositif « internalisé »). Il se matérialise concrètement par la création d'un « fonds » dans la comptabilité analytique, fonds alloué à la performance énergétique d'un patrimoine immobilier. Cette ligne budgétaire permet de mettre en place des actions de performance énergétique (APE) (travaux « légers ») portant sur des équipements et des systèmes qui généreront une diminution de la consommation de fluides (énergie, eau) et donc des économies.

## **Crédits d'investissement**

Les crédits de fonctionnement non dépensés, c'est-à-dire les économies réalisées grâce aux actions engagées, sont ainsi « transformés » en crédits d'investissement. Il s'agit donc d'un cycle en trois étapes ayant vocation à se répéter « à l'infini » : les économies générées permettant alors de garantir la pérennité du budget dédié aux actions de performance énergétique. En France, l'Intracting a notamment été expérimenté avec les universités, qui ont été accompagnées par la CDC/Banque des territoires. En effet, le patrimoine immobilier de la chaîne de l'éducation représente près de 120 millions de m<sup>2</sup> tout confondu (de la maternelle aux universités).

Les universités, qui gèrent elles-mêmes leur parc de bâtiments, sont donc un terrain privilégié d'application. Actuellement, huit universités se sont engagées dans la mise en place du dispositif. Mais la démarche peut être appliquée plus largement aux équipements culturels, sportifs et aux bâtiments administratifs. Les collectivités territoriales sont donc également concernées.

Concrètement, l'Intracting est d'abord et avant tout une démarche interne avec une approche transversale qui permet d'engager des travaux d'économie d'énergie, dans la déclinaison d'une stratégie patrimoniale définie en amont. Ce dispositif de développement durable comporte un volet méthodologique qui permet de mobiliser autour du projet les élus, les services techniques et les services financiers. Le pilotage est assuré par un « économiste des flux ».

Il est triplement vertueux dans la mesure où il permet :

- sur le plan environnemental, de diminuer les consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serres ([GES](#)) associées ;
- sur le plan financier, de diminuer la facture énergétique et les dépenses de fonctionnement et d'augmenter le fonds de roulement ainsi que la capacité d'investissement pour de nouvelles opérations de rénovation du patrimoine ;
- sur le plan social, de favoriser la montée en compétences des services et la communication positive du maître d'ouvrage.

## **Accompagnement méthodologique et technique**

Le Cerema intervient avec Nobateck et ICS conseil auprès de l'université de Rennes 1 pour un accompagnement méthodologique et technique de l'expérimentation, ainsi qu'un accompagnement des services dédiés (services énergie et exploitation/maintenance). Dans la continuité de cet accompagnement, fort de son expérience sur la gestion de patrimoine immobilier et sur l'efficacité énergétique des bâtiments, le Cerema est en mesure d'assister, sur la partie technique, les gestionnaires immobiliers souhaitant s'engager dans une démarche d'Intracting.

## **Réduction de la consommation énergétique**

L'Intracting vise les travaux portant essentiellement sur des équipements tels que le chauffage, la production d'eau chaude, la ventilation, l'éclairage ou la régulation et qui génèrent des économies d'énergie avec un temps de retour de l'ordre d'une dizaine d'années. Dans un second temps, les économies générées dans le cadre de cette démarche servent à préparer des rénovations plus lourdes des bâtiments.

Ce dispositif s'inscrit donc dans une stratégie patrimoniale définissant des objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie. Pour cela, la connaissance de ses consommations, la définition du bouquet d'APE ainsi que le suivi de la réalisation des travaux sont fondamentaux et peuvent nécessiter le recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage.



La Banque des territoires et la CDC proposent en outre d'assurer un rôle de tiers de confiance et de tiers financeur en apportant 50 % du besoin de financement des travaux de rénovation énergétique via des « avances remboursables Intracting ». Cette avance permet de consolider le financement initial de la ligne budgétaire.

## **Fonds Intracting**

Grâce aux APE, les économies d'énergie générées permettent de réalimenter le « fonds Intracting » et ainsi de rembourser les avances de la CDC. Si les économies ne sont pas au rendez-vous, le remboursement de l'avance remboursable peut être révisé. Expérimentés dans un premier temps avec les universités, les montants types de l'Intracting vont de 500 000 euros à 5 millions d'euros de travaux et pourraient être équivalents voire un peu plus élevés pour les collectivités importantes et les intercommunalités.

Pour retracer les flux financiers relatifs au financement des actions de performance énergétique et aux économies d'énergie qu'elles génèrent, l'Intracting nécessite la mise en place d'un suivi budgétaire analytique. Établi dès la signature de la convention, ce suivi permet d'identifier au sein des lignes budgétaires des dépenses de fonctionnement (électricité, chauffage, fluides, etc.), les évolutions à la baisse imputables aux APE. Ce suivi budgétaire analytique prend la forme d'un tableau rempli annuellement par l'économiste de flux avec les services techniques et financiers du maître d'ouvrage. Sur la durée de la convention Intracting, il permet de rendre compte des économies budgétaires générées par les économies d'énergie.

En conclusion, les différents leviers de financement présentés ne sont pas exclusifs et peuvent au contraire se compléter. Le recours au CPE et/ou aux CEE et/ou à l'Intracting dépend des objectifs fixés et donc des actions à engager, ainsi que de la volonté et de la capacité de la structure à mettre en œuvre et suivre les actions en interne.

**focus**

### **Université de Rennes 1 : une convention sur dix ans**

Dès 2013, l'université de Rennes 1 a défini, dans son schéma directeur eau-énergie, une stratégie énergétique et patrimoniale reposant sur le maintien de la qualité patrimoniale, l'optimisation des surfaces, la diminution des consommations énergétiques, l'innovation et l'implication des parties prenantes. Elle souhaite de plus s'engager dans un programme de travaux de maintenance et d'actions de maîtrise de l'énergie de nature à diminuer ses consommations énergétiques et à lui donner, à terme, des marges de manœuvre financières supplémentaires. Sur la base de ce projet, une convention d'une durée de dix ans a été signée en 2014 entre l'université et la CDC/Banque des territoires sur une avance remboursable « Intracting ». Ainsi, pour définir et suivre le programme d'actions, l'université de Rennes 1 s'est entourée du trinôme Cerema/Nobatek/ICS Conseil, en qualité d'assistant à maîtrise d'ouvrage, pour l'accompagnement méthodologique et technique de l'expérimentation et l'accompagnement des services dédiés (service énergie et exploitation/maintenance).

## DOCUMENT 6

« Diminuer la consommation énergétique des bâtiments » (extrait) – CEREMA – 2019

La mise en place d'une démarche d'économies d'énergie sur un bâtiment **ne peut se limiter à des actions techniques**, et ce, pour plusieurs raisons :

- il est essentiel de prendre en compte les besoins des occupants, pour éviter d'aller à l'encontre de leur activité professionnelle, de dégrader le confort des occupants, au risque d'avoir un rejet total de la démarche par les occupants. Or, les occupants, avec leurs ressentis, sont de véritables capteurs vivants, apportant des informations complémentaires aux données générées par les capteurs techniques ;
- les actions techniques ont leurs limites, l'implication des occupants permet d'aller plus loin ;
- il y a de nombreux bénéfices à intégrer les occupants à la démarche : efficacité, productivité, responsabilité, convivialité...

### Les différents niveaux d'implication citoyenne

L'implication des occupants peut être plus ou moins intense. Nous proposons ici de distinguer cinq niveaux\* , du moins participatif (l'information) au plus impliquant (l'autogestion).

Le premier niveau est incontournable, il est préalable aux autres niveaux d'implication des occupants.

Une démarche d'économies d'énergie sur un bâtiment peut, dans son intégralité ou sur certaines actions, mobiliser les occupants de manière plus ou moins poussée.

Enfin, si l'information est incontournable, elle ne suffit pas à faire changer les pratiques. Plus un occupant va être partie prenante d'une démarche, plus il y a des chances que ses pratiques soient modifiées.



5 - AUTOGESTION

4 - PARTICIPATION

3 - CONCERTATION

2 - CONSULTATION

1 - INFORMATION

\*Inspirés de l'échelle de participation citoyenne de Sherry Arnstein

### Par où commencer ?

Avant de lancer une démarche d'économies d'énergie sur un bâtiment, il faut **s'assurer que le « contexte social » est favorable** à la réussite de cette démarche :

- le climat social est-il serein ? (pas de fusion de services, de menaces sur l'emploi, de changements majeurs dans le management...);
- la direction est-elle prête à porter la démarche ? s'investir concrètement ? Y mettre les moyens ?
- le bâtiment présente-t-il un niveau de confort satisfaisant ou amélioré par des actions de régulation, de maintenance ou de petit entretien ?

Lorsque la démarche est validée par la Direction, **une communication auprès de l'ensemble des occupants** peut être réalisée. Que cette information se réalise par l'envoi d'un mail, par l'organisation d'un événement convivial, par la pose d'affiches ou autres, il est important de montrer **l'engagement de la direction**, les raisons de sa motivation, les moyens accordés (mise en place d'une équipe, délais, budget...) et les objectifs fixés.





**La cohérence de la démarche** doit être perceptible : le lien fait avec des actions pré-existantes (travaux, communications et démarches déjà réalisés...), le périmètre de la démarche (bâtiments concernés, thèmes abordés : énergie, eau, déchets, déplacement, achats...), la suite envisagée, etc.

**Le lancement de la démarche** est ainsi un moment crucial pour la réussite. Une mauvaise communication pourrait conduire les occupants à penser que cette démarche n'est qu'une opération « marketing » ou « *greenwashing* »<sup>1</sup> ...

Le lancement est aussi l'occasion de **marquer les esprits**, sortir du cadre habituel. En fonction des contextes et des envies de la direction, on peut décider :

- d'offrir du café, de mettre de la musique, de passer une vidéo humoristique sur le sujet, de prévoir une animation surprenante... pour le côté convivial ;
- de créer le débat, de présenter la démarche de manière plus dynamique et non descendante (pas d'estrade, pas de tables, chaises en cercle...)... pour le côté participatif ;
- etc.

Ce lancement peut donner lieu à un événement spécifique ou peut être associé à un temps d'échange préexistant dans la structure.

Dans tous les cas, il s'agit de **susciter l'intérêt, d'interpeller et de donner envie**, la réalisation d'économies d'énergie ne constituant pas le cœur des préoccupations quotidiennes des occupants d'un lieu de travail.

## Comment réaliser un diagnostic humain ?

Au même titre qu'il est nécessaire de réaliser un diagnostic technique (analyse du bâti, des équipements, du confort...), un diagnostic « humain » peut être réalisé.

Les objectifs de ce diagnostic humain (et ses bénéfiques) peuvent être multiples :

- compléter ou moduler les résultats du diagnostic technique, notamment sur la question du confort ;
- connaître le niveau de connaissance et de sensibilisation des occupants ;
- connaître les changements qu'ils sont prêts à réaliser ;
- récolter leurs bonnes idées ;
- commencer à sensibiliser les agents ;
- déceler des dysfonctionnements constatés par les occupants ;
- etc.

En fonction des objectifs, le diagnostic pourra se réaliser sous différentes formes, qui peuvent se combiner :

- envoi d'un questionnaire<sup>2</sup> ;
- visite du bâtiment, observation des pratiques ;
- entretien avec des occupants ;
- animations issues de l'intelligence collective (*post-it*, *world café*...) ;
- etc.

Encore une fois, en fonction de la tonalité que l'on souhaite donner à la démarche, la forme peut être adaptée.

<sup>1</sup> Le « *greenwashing* » ou « blanchiment écologique » ou « désinformation verte » signifie « verdir » ou donner une image écologique à des entreprises et à des produits qui ne le sont pas (source : guide anti -greenwashing de l'Ademe).

<sup>2</sup> Pour réaliser un questionnaire de confort, on peut se référer à la « boîte à outils » de l'ouvrage *Réduire l'impact environnemental des bâtiments, agir avec les occupants*, Cerema, 2013.



Par exemple, la visite du bâtiment peut être réalisée par un expert, par l'équipe projet, par des occupants volontaires...

Enfin, il est important de rendre compte aux occupants des résultats du diagnostic, afin de partager le niveau de connaissance des dysfonctionnements et des marges de manœuvre.

## Comment donner envie d'agir ?

Les démarches environnementales ne sont pas au cœur des préoccupations quotidiennes des occupants d'un bâtiment de travail. Et pour cause : ils ont tendance à considérer que cela ne fait pas partie de leur travail, voire que cela pourrait entraver leur productivité en remettant en cause leurs habitudes.

La plupart des personnes sont pourtant sensibilisées aux problèmes environnementaux. Il s'agit donc de les **aider à « passer à l'acte »**, et pour cela, de leur donner envie d'agir.

En effet, l'envie est un levier de changement plus fort que la contrainte.

Alors, comment donner envie d'agir ? Plusieurs outils, à adapter en fonction du contexte, peuvent être mobilisés :

- au minimum, mener une démarche la plus transparente possible et **rendre compte régulièrement** de son avancement, surtout lorsque l'on a consulté les occupants, qu'on leur a demandé leur avis ou de proposer des actions ;
- **montrer que l'action de chacun est utile**, qu'elle a un effet. Pour cela, la communication des résultats qualitatifs ou quantitatifs permet d'entretenir la motivation ;
- mettre en avant la volonté d'**améliorer le confort**, au même titre que l'objectif de réduction des consommations énergétiques ;
- mettre en œuvre une **démarche conviviale, positive et ludique** ;
- bien montrer que les actions menées s'inscrivent dans une **cohérence** : par exemple, une démarche ne s'intéressant qu'à l'énergie n'est pas toujours bien comprise, sauf s'il est annoncé que les autres enjeux environnementaux seront abordés dans un second temps ;
- montrer que le **portage hiérarchique** est toujours fort : présence de la direction aux réunions, aux événements organisés... La notion d'**exemplarité** prend tout son sens : la direction ne doit pas se sentir exemptée de réaliser des écogestes ;
- **donner la capacité aux occupants d'agir** : par exemple, créer des modes d'emploi simplifiés pour comprendre comment régler le thermostat et faire des démonstrations in situ ;
- **prendre en compte les contraintes**, les limites des occupants et rechercher collectivement des alternatives ;
- etc.

Donner envie, cela passe également par la façon de communiquer : **varier les supports** (courriels, affiches, animations, films, visites...), **varier les approches** afin de toucher le plus grand nombre.

Par exemple, certains seront plus attirés par une communication technique (mesures avec des wattmètres, graphiques, conférences) et d'autres par une communication plus « sociale » (conseils particuliers, accueil autour d'un café, animations ludiques...).

Une communication positive, non culpabilisante sera plus efficace. **Aller à la rencontre des occupants**, discuter avec eux de leurs difficultés en petits groupes ou individuellement restent des outils de sensibilisation et de communication les plus puissants.



## Comment dynamiser la démarche ?

Une démarche environnementale peut rapidement s'essouffler, car impliquer les occupants nécessite de faire des piqûres de rappel, et donc de disposer de temps. Alors, comment dynamiser la démarche pour faire en sorte qu'elle perdure dans le temps, que le changement de pratique devienne une norme, partagée par le groupe ?

**Mettre en place une démarche réellement participative** est une réponse.

Pour le pilote de la démarche, cela lui permet de choisir les actions les plus pertinentes, de ne pas se tromper de cible.

Pour les occupants, cela leur permet de se sentir parties prenantes de la démarche, de se l'approprier.

La participation peut se réaliser au stade du diagnostic (cf. exemple du « diagnostic en marchant »), mais aussi aux stades de la proposition d'actions, du choix de ces actions et des modes de communication...

Cette participation peut s'organiser via la **constitution d'une équipe de référents**<sup>3</sup>. Le rôle de cette équipe de référents sera d'être à l'interface entre l'équipe projet et les occupants : relayer la démarche auprès de ses collègues, et faire remonter les difficultés, les idées ou les bonnes pratiques. Cela constitue un vecteur efficace de la diffusion du changement.

Une équipe efficace est constituée de représentants volontaires de chacune des entités constituant l'organigramme (services, département, unité...). L'équipe sera d'autant plus performante si les référents sont considérés par leurs pairs comme légitimes (techniquement, humainement) et sont appréciés...

Plus les référents seront intégrés dans la démarche, dans la définition des actions d'animation ou des documents de communication, plus ils seront à l'aise dans leur rôle.

Il est important avant tout chose de bien définir un cadre d'intervention qui permet aux référents de se sentir légitimes. Cela passe par une reconnaissance de la part de leur hiérarchie de leur mission et du temps investi et par une communication à tous les agents.

Il s'agit également de les conforter dans leur rôle en leur donnant quelques conseils sur la **posture à adopter** face à leurs collègues (cf. encart ci-après).

Enfin, être référent peut ne pas être évident lorsque les collègues ne sont pas réceptifs, voire hostiles à la démarche. De ce fait, les référents ont besoin d'espaces d'échanges avec les autres référents et l'équipe projet, afin de ne pas se sentir isolés.

Ces temps d'échanges peuvent aussi être l'occasion de réfléchir aux nouvelles actions à mettre en place.

En tout état de cause, ces temps d'échanges et de réflexion doivent être organisés afin de ne pas trop empiéter sur le temps de travail, sous peine de provoquer un désinvestissement des référents : format court, fréquence et horaires adaptés.

<sup>3</sup> Pouvant aussi s'intituler « équipe relais », ou « *green-team* » ou « équipe d'ambassadeurs »...

## DOCUMENT 7

## Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS  
AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

## VILLE ET LOGEMENT

Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction  
de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire

NOR : LOGL1909871D

**Publics concernés :** propriétaires et occupants de bâtiments à usage tertiaire privé, collectivités locales, services de l'Etat, professionnels du bâtiment, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, bureaux d'études thermiques, sociétés d'exploitation, gestionnaires immobiliers, gestionnaires de réseau de distribution d'énergie.

**Objet :** modalités de mise en œuvre de l'obligation d'actions de réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire.

**Entrée en vigueur :** le texte entre en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2019.

**Notice :** l'article L. 111-10-3 du code de la construction et de l'habitation prévoit l'obligation de mise en œuvre d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments existants à usage tertiaire 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 2010.

Le décret détermine les conditions d'application de ces dispositions. Ainsi, il précise le champ d'application de l'obligation, ainsi que les conditions de détermination des objectifs de réduction des consommations et les dispositions applicables en cas de changement de l'activité ou de cessation d'activité. Il détermine les conditions de modulation des objectifs. Il fixe les modalités de mise en place d'une plateforme informatique de recueil et de suivi des consommations d'énergie, d'évaluation et de constat du respect de l'obligation de réduction des consommations d'énergie, et de publication ou d'affichage du suivi des consommations d'énergie. Il prévoit les sanctions administratives applicables en cas de non-respect des obligations.

**Références :** le décret est pris pour l'application de l'article 175 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Le code de la construction et de l'habitation, dans sa version issue de cette modification, peut être consulté sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de la transition écologique et solidaire et de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 111-10-3 ;

Vu le code de l'environnement, notamment son livre III et ses articles L. 341-1 à L. 341-15-1 ;

Vu le code du patrimoine, notamment son livre VI et son article L. 650-1 ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration, notamment ses articles L. 122-1 et L. 122-2 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 151-18, L. 151-19, R. 111-22 et R.\* 433-1 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 16 avril 2019 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de l'énergie en date du 16 avril 2019 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 9 mai 2019 ;

Vu les observations formulées lors de la consultation du public réalisée du 10 avril au 2 mai 2019, en application de l'article L. 123-19-1 du code de l'environnement ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – Il est créé dans le chapitre I<sup>er</sup> du titre III du livre I<sup>er</sup> de la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation une section 8 ainsi rédigée :

« Section 8

« Obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale  
dans des bâtiments à usage tertiaire

« Sous-section 1

« Champ d'application

« Art. R. 131-38. – I. – Les activités tertiaires qui donnent lieu à l'obligation de réduction de la consommation d'énergie finale prévue à l'article L. 111-10-3 sont des activités marchandes ou des activités non marchandes.

« II. – Sont assujettis aux obligations mentionnées à l'article L. 111-10-3 les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail de :

« 1<sup>o</sup> Tout bâtiment hébergeant exclusivement des activités tertiaires sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> ; les surfaces de plancher consacrées, le cas échéant, à des activités non tertiaires accessoires aux activités tertiaires sont prises en compte pour l'assujettissement à l'obligation ;

« 2<sup>o</sup> Toutes parties d'un bâtiment à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> ;

« 3<sup>o</sup> Tout ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site dès lors que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>.

« Lorsque des activités tertiaires initialement hébergées dans un bâtiment, une partie de bâtiment ou un ensemble de bâtiments soumis à l'obligation cessent, les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail qui continuent à y exercer des activités tertiaires restent soumis à l'obligation même si les surfaces cumulées hébergeant des activités tertiaires deviennent inférieures à 1 000 m<sup>2</sup>. Il en est de même, à la suite d'une telle cessation, des propriétaires et, le cas échéant, des preneurs à bail qui exercent une activité tertiaire supplémentaire dans le bâtiment, la partie de bâtiment ou l'ensemble de bâtiments.

« La surface de plancher est définie par l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme.

« III. – Ne sont pas soumis aux obligations mentionnées à l'article L. 111-10-3 les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail :

« 1<sup>o</sup> Des constructions ayant donné lieu à un permis de construire à titre précaire mentionné à l'article R.\* 433-1 du code de l'urbanisme ;

« 2<sup>o</sup> Des bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments destinés au culte ;

« 3<sup>o</sup> Des bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments dans lesquels est exercée une activité opérationnelle à des fins de défense, de sécurité civile ou de sûreté intérieure du territoire.

« Sous-section 2

« Détermination des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale

« Art. R. 131-39. – I. – Pour la détermination des objectifs de réduction de la consommation énergétique finale mentionnée au 2<sup>o</sup> du III de l'article L. 111-10-3 :

« 1<sup>o</sup> La consommation énergétique de référence mentionnée au 1<sup>o</sup> du I de l'article L. 111-10-3 correspond à la consommation d'énergie finale du bâtiment, de la partie de bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments à usage tertiaire, constatée pour une année pleine d'exploitation et ajustée en fonction des variations climatiques selon une méthode définie par arrêté pris par les ministres chargés de la construction, de l'énergie et des outre-mer ;

« 2<sup>o</sup> Le niveau de consommation d'énergie finale d'un bâtiment, d'une partie de bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, fixé en valeur absolue en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de la même catégorie, mentionné au 2<sup>o</sup> du I de l'article L. 111-10-3, est déterminé par un arrêté des ministres chargés de la construction, de l'énergie et des outre-mer, pour chaque échéance de 2030, 2040 et 2050, sur la base d'indicateurs d'intensité d'usage de référence spécifiques pour chaque catégorie d'activité ajustés en fonction des conditions climatiques de référence.

« II. – Les actions destinées à atteindre les objectifs mentionnés au I portent notamment sur :

« 1<sup>o</sup> La performance énergétique des bâtiments ;

« 2<sup>o</sup> L'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements ;

« 3<sup>o</sup> Les modalités d'exploitation des équipements ;

« 4<sup>o</sup> L'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants.

« Art. R. 131-39-1. – En cas de changement de nature d'une activité tertiaire dans un bâtiment, une partie de bâtiment ou un ensemble de bâtiments définis à l'article R. 131-38, les nouveaux objectifs à prendre en considération pour l'application de l'obligation mentionnée à l'article L. 111-10-3 sont les suivants :

« 1<sup>o</sup> Le nouvel objectif de consommation d'énergie finale aux horizons 2030, 2040 et 2050, mentionné au 1<sup>o</sup> de l'article R. 131-39, est établi sur la base du niveau de consommation de référence initial, auquel est appliqué le

rapport entre les niveaux de consommation fixés en valeur absolue d'une part pour la nouvelle activité, d'autre part pour l'activité précédente, définies au 2° de l'article R. 131-39 ;

« 2° Le nouvel objectif de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue aux mêmes horizons, mentionné au 2° de l'article R. 131-39, est celui correspondant à la nouvelle activité.

« Art. R. 131-39-2. – Conformément au deuxième alinéa du I de l'article L. 111-10-3, le changement de type d'énergie utilisée ne doit entraîner aucune dégradation du niveau des émissions de gaz à effet de serre.

« Sous-section 3

« Modulation des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale

« Art. R. 131-40. – I. – La modulation des objectifs de réduction de consommation d'énergie finale, prévue au *a* du I de l'article L. 111-10-3, peut être mise en œuvre lorsque certaines actions susceptibles de contribuer à l'atteinte de l'objectif :

« 1° Font courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos couvert du bâtiment ;

« 2° Entraînent des modifications importantes de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction, en contradiction avec les règles et prescriptions prévues pour :

« – les monuments historiques classés ou inscrits, les sites patrimoniaux remarquables ou les abords des monuments historiques mentionnés au livre VI du code du patrimoine ;

« – les sites inscrits ou classés mentionnés au livre III du code de l'environnement ;

« – les constructions mentionnées aux dispositions des articles L. 151-18 et L. 151-19 du code de l'urbanisme relatives à l'aspect extérieur des constructions et les conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords ;

« – le bâtiment, immeuble ou ensemble architectural ayant reçu le label mentionné à l'article L. 650-1 du code du patrimoine ;

« 3° Ne sont pas conformes à toutes autres servitudes relatives notamment au droit des sols, au droit de propriété, à la sécurité des biens et des personnes ou à l'aspect des façades et à leur implantation.

« Les conditions de la modulation prévue au présent I sont précisées par arrêté des ministres chargés de la construction, de l'énergie, de la culture, du domaine et des outre-mer.

« II. – La modulation des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale en fonction du volume d'activité, prévue au *b* du I de l'article L. 111-10-3, est mise en œuvre à partir des indicateurs d'intensité d'usage de référence spécifiques à chaque catégorie d'activités, dans les conditions fixées par arrêté pris par les ministres chargés de la construction, de l'énergie, du domaine et des outre-mer.

« III. – La modulation des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale en raison des coûts manifestement disproportionnés des actions nécessaires par rapport aux avantages attendus, prévue au *c* du I de l'article L. 111-10-3, est mise en œuvre sur la base d'une argumentation technique et financière.

« Un arrêté des ministres chargés de l'énergie, de la construction, du domaine et des outre-mer détermine, selon la nature des actions envisagées, les durées de retour sur investissement au-delà desquelles les coûts de ces actions, déduction faite des aides financières perçues, sont disproportionnés.

« IV. – Sauf si elle ne porte que sur le volume de l'activité exercée, la modulation des objectifs de réduction de consommation d'énergie finale fait l'objet d'un dossier technique établi sous la responsabilité du propriétaire et, le cas échéant, du preneur à bail et présentant les justifications de ces modulations. Un arrêté des ministres chargés de la construction, de l'énergie, de la culture, du domaine et des outre-mer précise le contenu de ce dossier et les modalités de son établissement.

« Sous-section 4

« Mise en place d'une plateforme informatique de recueil et de suivi de la réduction de la consommation d'énergie finale

« Art. R. 131-41. – La plateforme numérique prévue au 4° du III de l'article L. 111-10-3 est mise en place par l'Etat ou, sous son contrôle, par un opérateur désigné par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie.

« Pour chaque bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiment soumis à l'obligation de réduction de la consommation d'énergie finale, le propriétaire et, le cas échéant, le preneur à bail déclarent sur la plateforme :

« 1° La ou les activités tertiaires qui y sont exercées ;

« 2° La surface des bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments soumis à l'obligation ;

« 3° Les consommations annuelles d'énergie par type d'énergie, des bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments ;

« 4° Le cas échéant, l'année de référence mentionnée au 1° de l'article R. 131-39 et les consommations de référence associées, par type d'énergie, avec les justificatifs correspondants ;

« 5° Le cas échéant, le renseignement des indicateurs d'intensité d'usage relatifs aux activités hébergées, permettant de déterminer l'objectif de consommation d'énergie finale en application du 2° de l'article R. 131-39 et, éventuellement, de le moduler en application du II de l'article R. 131-40 ;



« 6° Le cas échéant, les modulations prévues à l'article R. 131-40. La modulation qui porte sur le volume de l'activité est effectuée automatiquement par la plateforme numérique sur la base des indicateurs d'intensité d'usage spécifiques aux activités concernées ;

« 7° Le cas échéant, la comptabilisation des consommations d'énergie finale liées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

« Chaque année à partir de 2021 sont transmises, au plus tard le 30 septembre, les données relatives à l'année précédente.

« Dans le cas où une activité tertiaire au sein du bâtiment, de la partie de bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments soumis à l'obligation cesse, la consommation de référence est conservée sur la plateforme numérique jusqu'à la reprise éventuelle d'une activité tertiaire.

« *Art. R. 131-41-1.* – La déclaration annuelle des consommations d'énergie sur la plateforme numérique est réalisée par le propriétaire ou par le preneur à bail, selon leur responsabilité respective en fonction des dispositions contractuelles régissant leurs relations, et dans le cadre des dispositions relatives aux droits d'accès sur la plateforme numérique. Ils peuvent déléguer la transmission de leurs consommations d'énergie à un prestataire ou, sous réserve de leur capacité technique, aux gestionnaires de réseau de distribution d'énergie. Le preneur à bail peut déléguer cette transmission de données au propriétaire.

« 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.

« *Art. R. 131-41-2.* – La plateforme génère automatiquement, pour chaque bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments :

« 1° La modulation qui porte sur le volume de l'activité, sur la base des indicateurs d'intensité d'usage spécifiques à l'activité concernée ;

« 2° Les consommations annuelles d'énergie finale ajustées en fonction des variations climatiques, par type d'énergie ;

« 3° Une information sur les émissions de gaz à effet de serre correspondant aux consommations énergétiques annuelles, selon les différents types d'énergie ;

« 4° L'attestation numérique annuelle mentionnée à l'article R. 131-43.

« Chaque année, le gestionnaire de la plateforme numérique procède à l'exploitation et à la consolidation des données recueillies pour tous les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments soumis à l'obligation.

« *Art. R. 131-41-3.* – Les modalités de droits d'accès à la plateforme numérique, de transmission des données, d'exploitation, de capitalisation et de restitution de leur exploitation sont prévues par arrêté des ministres chargés de l'énergie et de la construction.

« Les données sont rendues anonymes et leur exploitation ainsi que leur publication respectent le secret des affaires.

#### « *Sous-section 5*

##### « *Evaluation et constat du respect de l'obligation de réduction des consommations d'énergie*

« *Art. R. 131-42.* – Au plus tard les 31 décembre 2031, 2041 et 2051, le gestionnaire de la plateforme numérique vérifie, pour l'ensemble des assujettis à l'obligation prévue par l'article L. 111-10-3, que les objectifs fixés ont été atteints. Le cas échéant, le dossier technique prévu à l'article R. 131-40, qui permet de justifier la modulation de l'objectif, est tenu à la disposition des agents chargés des contrôles.

« Les consommations d'énergie finale prises en compte pour la vérification du respect des objectifs sont les consommations énergétiques ajustées des variations climatiques.

« Pour la vérification du respect de ces objectifs, les assujettis peuvent mutualiser les résultats à l'échelle de tout ou partie de leur patrimoine soumis à l'obligation mentionnée à l'article L. 111-10-3, dans des conditions prévues par un arrêté des ministres chargés de la construction, de l'énergie et du domaine.

« L'évaluation du respect de l'obligation mentionnée aux trois derniers alinéas du II de l'article L. 111-10-3 est réalisée sur la base de la dernière attestation numérique annuelle.

#### « *Sous-section 6*

##### « *Modalités de publication ou d'affichage du suivi des consommations d'énergie*

« *Art. R. 131-43.* – Les consommations d'énergie finale et les objectifs de consommation mentionnés au 6° du III de l'article L. 111-10-3 sont publiés sur la base de l'attestation numérique annuelle générée par la plateforme numérique. Cette publication est complétée par une évaluation de l'émission de gaz à effet de serre correspondant aux données de consommation d'énergie, exprimée en kg de CO<sub>2</sub> équivalent par mètre carré.

« La publication est réalisée soit par voie d'affichage, à un endroit visible et facilement accessible, soit par tout autre moyen pertinent au regard de l'activité tertiaire, des personnels et éventuellement du public concernés, permettant un accès aisé à l'information.

## « Sous-section 7

## « Contrôle et sanctions administratives

« Art. R. 131-44. – I. – En cas d'absence non justifiée de transmission sur la plateforme numérique, par le propriétaire et, le cas échéant, par le preneur à bail assujetti à l'obligation mentionnée au I de l'article R. 131-39, des informations mentionnées à l'article R. 131-41, dans le délai fixé à ce même article, le préfet compétent au regard de la localisation des bâtiments, des parties de bâtiments ou de l'ensemble des bâtiments peut mettre en demeure le propriétaire et, le cas échéant, le preneur à bail, de respecter ses obligations dans un délai de trois mois. Il notifie à l'assujetti, dans le cadre de cette mise en demeure, qu'en l'absence de transmission de ces informations dans le délai prévu, il sera procédé à la publication, sur un site internet des services de l'Etat, du document retraçant les mises en demeure restées sans effet.

« II. – En cas de non-respect non justifié de l'un des objectifs prévus au 1° ou 2° de l'article R. 131-39, le préfet compétent au regard de la localisation du bâtiment, de la partie de bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments peut mettre en demeure les assujettis d'établir un programme d'actions respectant leurs obligations et de s'engager à le respecter. Ce programme d'actions, établi conjointement par le propriétaire et, le cas échéant, le ou les preneurs à bail, mentionne les actions dont chacune des parties est responsable et comprend un échéancier prévisionnel de réalisation et un plan de financement. Il est soumis au préfet pour approbation.

« A défaut de transmission du programme d'actions dans un délai de six mois après sa première mise en demeure, le préfet peut mettre en demeure individuellement le propriétaire et, le cas échéant, le preneur à bail d'établir chacun leur programme d'actions, en conformité avec leurs obligations respectives, dans un délai de trois mois, en précisant à chacun d'entre eux que, si le programme d'actions n'est pas transmis dans le délai prévu, il sera procédé à une publication sur un site internet des services de l'Etat du document retraçant les mises en demeure restées sans effet. Chaque programme d'actions est soumis au préfet pour approbation.

« En l'absence, non justifiée, de dépôt d'un programme d'actions auprès du préfet à la suite de cette seconde mise en demeure, celui-ci peut prononcer une amende administrative au plus égale à 1 500 euros pour les personnes physiques et à 7 500 euros pour les personnes morales. L'amende administrative est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.

« III. – Lorsque l'assujetti ne se conforme pas au programme d'actions approuvé par le préfet, celui-ci peut engager une procédure contradictoire à l'issue de laquelle un constat de carence peut être établi.

« La carence de l'assujetti est prononcée par un arrêté motivé du préfet qui prévoit sa publication sur un site internet des services de l'Etat. Sur ce fondement, le préfet peut prononcer une amende administrative au plus égale à 1 500 euros pour les personnes physiques et 7 500 euros pour les personnes morales, proportionnée à la gravité des manquements constatés. L'amende administrative est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.

« IV. – Les sanctions prévues au I, au deuxième et au troisième alinéas du II et au deuxième alinéa du III sont mises en œuvre dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre I<sup>er</sup> du code des relations entre le public et l'administration. »

**Art. 2.** – Le présent décret entre en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2019.

**Art. 3.** – La ministre de la transition écologique et solidaire, le ministre de l'action et des comptes publics, la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, la ministre des outre-mer, le ministre de la culture et le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 23 juillet 2019.

EDOUARD PHILIPPE

Par le Premier ministre :

*Le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires  
et des relations avec les collectivités territoriales,  
chargé de la ville et du logement,*

JULIEN DENORMANDIE

*La ministre de la transition écologique  
et solidaire,*

ELISABETH BORNE

*Le ministre de l'action  
et des comptes publics,*

GÉRALD DARMANIN

*La ministre de la cohésion des territoires  
et des relations avec les collectivités territoriales,*

JACQUELINE GOURAULT

*La ministre des outre-mer,*

ANNICK GIRARDIN

## DOCUMENT 8

### « Pourquoi rénover les bâtiments de ma collectivité ? »

<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr> ; juillet 2020

#### Quelques chiffres

##### Une préoccupation croissante des citoyens

- De nombreux Français souhaitent que la transition écologique soit une priorité de leur prochain maire.
- Pour 58 % des français, les dispositifs d'économie d'énergie et de transition énergétique, figurent en tête des postes sur lesquels il faudrait augmenter les dépenses des collectivités locales (enquête IPSOS pour l'association des administrateurs territoriaux de France - 2019).
- La rénovation énergétique des bâtiments communaux est une action concrète pour envisager une ville plus sobre en carbone, avec des gains en matière de lien social, de qualité de vie.

##### L'importance de la rénovation énergétique dans la transition écologique

- Les bâtiments représentent 44 % de nos consommations d'énergie finale et un quart de nos émissions de dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>).
- Le secteur tertiaire représente environ un tiers des consommations.
- Près de la moitié des bâtiments en France ont été construits avant 1975. Leur consommation moyenne est d'environ

240 kWh énergie primaire/m<sup>2</sup>/an, alors que les exigences actuelles se situent autour de 50 kWh/m<sup>2</sup>/an.

#### 6 raisons d'agir

##### Maîtrise des dépenses

Les bâtiments des collectivités sont des grands consommateurs d'énergie

- Avec un patrimoine bâti de plus de 225 000 bâtiments, les collectivités sont de grandes consommatrices d'énergie.
- Les mairies, les écoles, les bibliothèques, les centres sportifs... tous les bâtiments publics sont de gros consommateurs d'énergie. Chauffage et eau chaude des bâtiments sont de loin les principaux postes de consommation de la commune. Et l'éclairage, lui aussi, s'il est vétuste, est un poste très

énergivore. Tout cela représente un coût important pour les communes. Et ceci contribue aussi au réchauffement climatique par les émissions de gaz à effet de serre.

- Avec l'augmentation tendancielle du coût de l'énergie, tout montre que le coût de l'adaptation sera largement inférieur au coût de l'inaction. Raison de plus pour agir dès maintenant en fonction des spécificités de ses bâtiments.

### **Maîtrise des dépenses**

Les bâtiments des collectivités sont des grands consommateurs d'énergie

- 26,1 milliards de kWh, c'est la consommation énergétique totale des communes françaises soit une facture de 2,6 milliards d'euros.
- Second poste de dépense après les charges de personnel, l'énergie constitue de 4,2 % des charges totales de fonctionnement des communes de métropole.
- Les communes dépensent environ 44 euros par habitant pour l'énergie, dont 32,5 euros par habitant dédiés aux dépenses énergétique des bâtiment communaux. (enquête 2017 « Énergie et patrimoine communal » de l'ADEME)

### **Exemplarité**

Les collectivités ont un rôle exemplaire à jouer

- La loi de transition énergétique fixe une obligation d'exemplarité pour les bâtiments publics de l'Etat comme des collectivités, toute nouvelle construction doit être « à énergie positive » et « à haute performance environnementale ».
- Impulser des actions de rénovation énergétique sur son patrimoine, c'est réduire son empreinte environnementale, répondre aux aspirations citoyennes et s'engager dans une démarche exemplaire. C'est également contribuer à promouvoir l'innovation et l'usage de nouveaux matériaux tels que les matériaux biosourcés, respectueux de l'environnement.
- En adoptant des pratiques plus vertueuses, la collectivité gagne en expérience, en cohérence et en légitimité.
- C'est indispensable pour échanger avec les habitants sur ce qu'il est possible de faire à leur niveau en montrant que la collectivité fait elle-même des progrès. Et les convaincre de changer leurs habitudes.

### **Emploi**

La mise en chantier de travaux de rénovation énergétique a un effet levier sur l'emploi et la reprise économique

Le secteur des bâtiments et travaux publics a été durement frappé par la crise sanitaire, économique et sociale liée au Covid-19. Rénover son patrimoine, c'est donner une impulsion rapide à la filière du BTP, contribuer à la reprise de l'économie et soutenir les filières locales du bâtiment et de la construction. C'est également encourager la formation des jeunes, grâce par exemple à des chantiers participatifs de rénovation.

### **Résilience**

Se lancer dans la rénovation thermique des bâtiments, c'est moderniser ses infrastructures publiques, améliorer leur confort et mieux protéger le public, en particulier les plus fragiles (enfants, personnes âgées) face aux conséquences à venir du changement climatique

Agir contre le changement climatique est une priorité environnementale. Cela signifie notamment de réduire les émissions de gaz à effet de serre et de réduire les consommations d'énergie fossile. La loi de transition énergétique pose à ce titre des objectifs ambitieux à horizon 2030 et 2050, notamment pour le secteur du bâtiment. Face au changement climatique, il s'agit de rénover et adapter les bâtiments pour assurer une meilleure qualité de vie et préserver la santé des habitants, tant en termes de température que de qualité de l'air.

### **Santé**

- La qualité des bâtiments, notamment des bâtiments scolaires, doit être une priorité car elle concerne de près ou de loin une très grande partie de la population. Parce que les principaux usagers des écoles sont des enfants, cela exige d'assurer notamment un haut niveau de qualité environnementale et de confort.
- La rénovation énergétique des bâtiments se doit d'apporter une amélioration globale à un bâtiment : acoustique, qualité de l'air intérieur, mise à niveau fonctionnelle et pédagogique.
- Le lien entre confort d'usage, santé et réussite scolaire est mis en évidence dans de nombreuses études.

### **Attractivité**

- Un bâtiment communal, tel qu'une bibliothèque ou une école, fait partie de l'identité d'une ville, d'un quartier.
- Une rénovation énergétique permet de sauvegarder et valoriser votre patrimoine architectural et culturel.

## **Le renforcement des exigences environnementales**

Les collectivités territoriales, comme les acteurs privés et l'État, sont soumises à des obligations réglementaires concernant les bâtiments existants, qui découlent des lois et décrets successifs

- Nécessité de connaître les consommations et émissions de CO<sub>2</sub> : bilan carbone pour les collectivités de plus de 50 000 habitants, diagnostic de performance énergétique (DPE) pour les établissements recevant du public (ERP) de première à quatrième catégorie (avec affichage obligatoire).
- Nécessité de prendre en compte la réglementation thermique (RT) sur les bâtiments existants, à l'occasion de vos travaux : RT par élément, pour les bâtiments de moins de 1 000 m<sup>2</sup> ou (sous certaines conditions) de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, RT globale, pour les bâtiments de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, et enfin la réglementation sur les travaux embarqués. Cette dernière rend obligatoire de mettre en œuvre une isolation thermique à l'occasion de travaux importants de rénovation des bâtiments, comme un ravalement de façade, une réfection de toiture ou encore la transformation de combles.

## **Le renforcement des exigences environnementales**

- Enfin et surtout, les bâtiments de plus de 1 000 m<sup>2</sup> sont désormais soumis au dispositif "éco énergie tertiaire" décrit dans décret tertiaire, qui fixe des obligations de réduction de la consommation d'énergie finale de 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050 ; il s'agit de la principale mesure prise dans ce domaine pour mettre notre pays sur la trajectoire de la neutralité carbone.