

Loi ELAN
Décret d'application relatif à la
rénovation des bâtiments
tertiaires

Note d'information à destination
des collectivités adhérentes
au service Conseil Energie du SYANE

Version du vendredi 29 avril 2022



Sommaire

1) CONTEXTE.....	3
2) BATIMENTS CONCERNÉS.....	3
a. Rappel	3
b. Bâtiments non concernés	4
3) FONCTIONNEMENT DE L'OBLIGATION	4
4) MODULATION DES OBJECTIFS	5
5) CONTROLE DE L'ATTEINTE DES OBJECTIFS ET OBLIGATION D’AFFICHAGE	5
6) SANCTIONS ADMINISTRATIVES	6

Référence : 2021/04/001

Rédaction : Lucas RIEDINGER, Cécile BERNES, Validation : Cécile POURRAZ, Marie JAILLET (Direction Énergie)

L’objectif de cette note est de présenter le dispositif éco-énergie tertiaire, afin d’informer les collectivités adhérentes au service de Conseil Énergie proposé par le SYANE.

1) CONTEXTE

- Loi Grenelle II en 2010 : fixe l'obligation de rénovation thermique des bâtiments > 2 000 m² pour le 01/01/2020
- 1er Décret d'application paru le 09/05/2017 – annulé le 28/06/2017 par le Conseil d'Etat (délais intenable & impact financier insoutenable pour les collectivités)
- Loi ELAN en 2018 : reporte à 2030 les objectifs de rénovation avec des objectifs plus réalistes :
 - Diminution de la consommation d'énergie finale de 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050
 - Augmentation du périmètre aux bâtiments tertiaires dont la surface > 1 000 m²

2) BATIMENTS CONCERNÉS

Sont concernés les bâtiments ou ensemble de bâtiments accueillant une activité tertiaire, et dont la somme des surfaces de plancher est supérieure ou égale à 1 000 m². Un ensemble de bâtiment est considéré comme tel sous deux conditions :

- Ils sont situés sur **une même unité foncière**
- Ils font partie d'un même établissement. Un établissement est défini par plusieurs bâtiments ayant un **lien fonctionnel entre eux en termes d'exploitation**

Exemples :

Cas	Concerné par le décret d'application
Ecole de 1 500 m ²	Oui
Salle polyvalente de 800 m ²	Non
Bâtiment accueillant une mairie de 450 m ² , une bibliothèque de 300 m ² , des salles de réunions de 400 m ²	Oui (l'ensemble des activités tertiaires est sur une surface de plancher > 1000 m ²)
Bâtiment accueillant une école de 850 m ² et deux logements pour 200 m ²	Non (les activités tertiaires représentent une surface de plancher < 1000 m ²)
Bâtiment accueillant une mairie de 450 m ² , bâtiment accueillant une bibliothèque de 300 m ² , bâtiment accueillant des salles de réunions de 400 m ² appartenant à la même collectivité et situés sur trois parcelles adjacentes.	Oui (l'ensemble des activités tertiaires est sur une surface de plancher > 1000 m ² et les parcelles adjacentes forment une même unité foncière)
Ecole maternelle de 500m ² d'un côté d'une route départementale et bâtiment de 800m ² accueillant l'école primaire et le réfectoire scolaire de l'autre côté de la route	Oui (les deux bâtiments ne sont pas sur la même unité foncière mais le réfectoire scolaire est utilisé par l'école maternelle, il y a donc un lien fonctionnel d'exploitation)

a. Rappel

La notion d'unité foncière a été définie par le Conseil d'Etat comme un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, n° 264667, commune Chambéry c/ Balmat).

b. Bâtiments non concernés

- Bâtiments bénéficiant d'un permis de construire à titre précaire (constructions provisoires)
- Bâtiments destinés au culte
- Bâtiments liés à la défense et la sécurité civile et intérieure du territoire

3) FONCTIONNEMENT DE L'OBLIGATION

L'obligation fonctionne autour de l'atteinte de **deux types d'objectifs** : des objectifs de **réductions relatifs aux consommations de références (en %) (cas 1)** et des objectifs en **valeurs absolues (cas 2)**. Le respect de la réglementation passe par l'atteinte de l'un de ces deux objectifs.

Cas 1 : Les objectifs de réduction de consommation d'énergie sont calculés par rapport à une année de référence comprise entre 2010 et 2019. Les consommations d'énergie seront corrigées en fonction de la rigueur climatique. Si aucune année de référence n'est renseignée, la valeur de l'objectif sera calculée à partir de la première année saisie dans la plateforme de suivi (à savoir 2020). Les objectifs relatifs sont les suivants : Diminution de la consommation d'énergie finale de 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050

Cas 2 : Les objectifs en valeurs absolues sont fixés par arrêtés. Les valeurs cibles sont aujourd'hui connues pour les bâtiments de bureaux et les établissements scolaires :

Valeurs seuil par typologie de bâtiment pour la Haute-Savoie					
Altitude	Bureaux	Ecole maternelle et périscolaire	Ecole primaire	Crèche	Halte-garderie
< 400m	112 kWh/m ² .an	87 kWh/m ² .an	92 kWh/m ² .an	87 kWh/m ² .an	77 kWh/m ² .an
De 400m à 800m	121 kWh/m ² .an	102 kWh/m ² .an	107 kWh/m ² .an	96 kWh/m ² .an	86 kWh/m ² .an
De 800m à 1 200m	131 kWh/m ² .an	119 kWh/m ² .an	124 kWh/m ² .an	106 kWh/m ² .an	96 kWh/m ² .an
De 1 200m à 1 600m	165 kWh/m ² .an	163 kWh/m ² .an	168 kWh/m ² .an	140 kWh/m ² .an	130 kWh/m ² .an
> 1 600 m	183 kWh/m ² .an	174 kWh/m ² .an	179 kWh/m ² .an	158 kWh/m ² .an	148 kWh/m ² .an

De nouveaux arrêtés d'applications viendront compléter les valeurs cibles pour les autres typologies de bâtiments.

Dans les deux cas, c'est la consommation d'énergie finale des bâtiments qui est prise en compte. L'énergie finale correspond à celle qui est facturée au consommateur.

Le décret introduit une obligation de résultats plutôt qu'une obligation de moyens puisque les actions destinées à atteindre les objectifs portent sur :

1. *La performance énergétique 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*

Un changement de type d'énergie de chauffage ne doit pas entraîner une augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

Une fois l'objectif défini, les collectivités devront élaborer puis mettre en œuvre un plan d'actions « éco énergie tertiaire ». Les quatre typologies d'actions citées précédemment (performance énergétique du bâti, équipement performants, exploitations des équipements et sensibilisation des occupants) doivent faire partie du plan d'actions.

4) MODULATION DES OBJECTIFS

Les objectifs de réduction de la consommation d'énergie peuvent être modulés dans différents cas. Notamment lorsque le coût des travaux est *manifestement disproportionné* par rapport au gain énergétique. Selon les typologies de travaux, les temps de retour considérés comme manifestement disproportionnés sont de :

- 30 ans pour les travaux liés au bâti
- 15 ans pour les travaux liés aux systèmes
- 7 ans pour les travaux liés à l'exploitation du bâtiment

D'autres critères peuvent entraîner une modulation :

- Travaux entraînant un risque de pathologie du bâti
- Proximité de monuments historiques ou classés

Dans le cas d'un patrimoine de bâtiments assujettis aux obligations du décret tertiaire, les objectifs pourront être atteints à l'échelle de l'ensemble des bâtiments concernés (conditions définies par un arrêté publié en 2020).

La modulation des objectifs doit être motivée avec **un dossier technique de justifications** déposé sur la plateforme en ligne OPERAT (Cf. article 5). Ce dossier technique doit être déposé avant le 30/09/2027.

5) CONTROLE DE L'ATTEINTE DES OBJECTIFS ET OBLIGATION D'AFFICHAGE

Une plate-forme numérique, appelée plate-forme OPERAT, a été développée par l'ADEME en 2020 (<https://operat.ademe.fr>) pour le suivi des consommations d'énergie.

Le 30 septembre 2022, pour chaque bâtiment assujetti, les données suivantes devront être renseignés sur la plate-forme :

- La surface des bâtiments et l'activité exercée
- Les consommations 2020 et 2021

- Les consommations de l'année de référence
- Si possible les indicateurs d'intensité d'usage (comme les horaires d'ouverture ou le taux d'occupation par exemple) qui permettront de moduler l'objectif en fonction de l'utilisation réelle du bâtiment

Ensuite, chaque année à partir de 2022, et au plus tard au 30 septembre, les données de l'année précédente devront y être renseignées.

Le contrôle de l'atteinte des objectifs seront effectués :

- à partir du 30 septembre 2031 pour le palier à 40% et les valeurs absolues 2030
- à partir du 30 septembre 2041 pour le palier à 50% et les valeurs absolues 2040
- à partir du 30 septembre 2051 pour le palier à 60% et les valeurs absolues 2050

Cette plate-forme permet l'établissement d'une publication présentant les consommations d'énergie et les émissions de CO2. Cette publication doit être affichée dans les bâtiments tertiaires concernés par l'obligation.

6) SANCTIONS ADMINISTRATIVES

Le principe des sanctions est le « Name & Shame » avec la publication *des mises en demeure restées sans effet* sur un site internet des services de l'Etat.

En cas de non-respect non justifié de l'un des objectifs du décret tertiaire, le préfet procède à une mise en demeure pour l'établissement d'un plan d'actions permettant l'atteinte des objectifs (avec échéancier de réalisation et plan de financement). Ce plan d'actions est approuvé par le préfet.

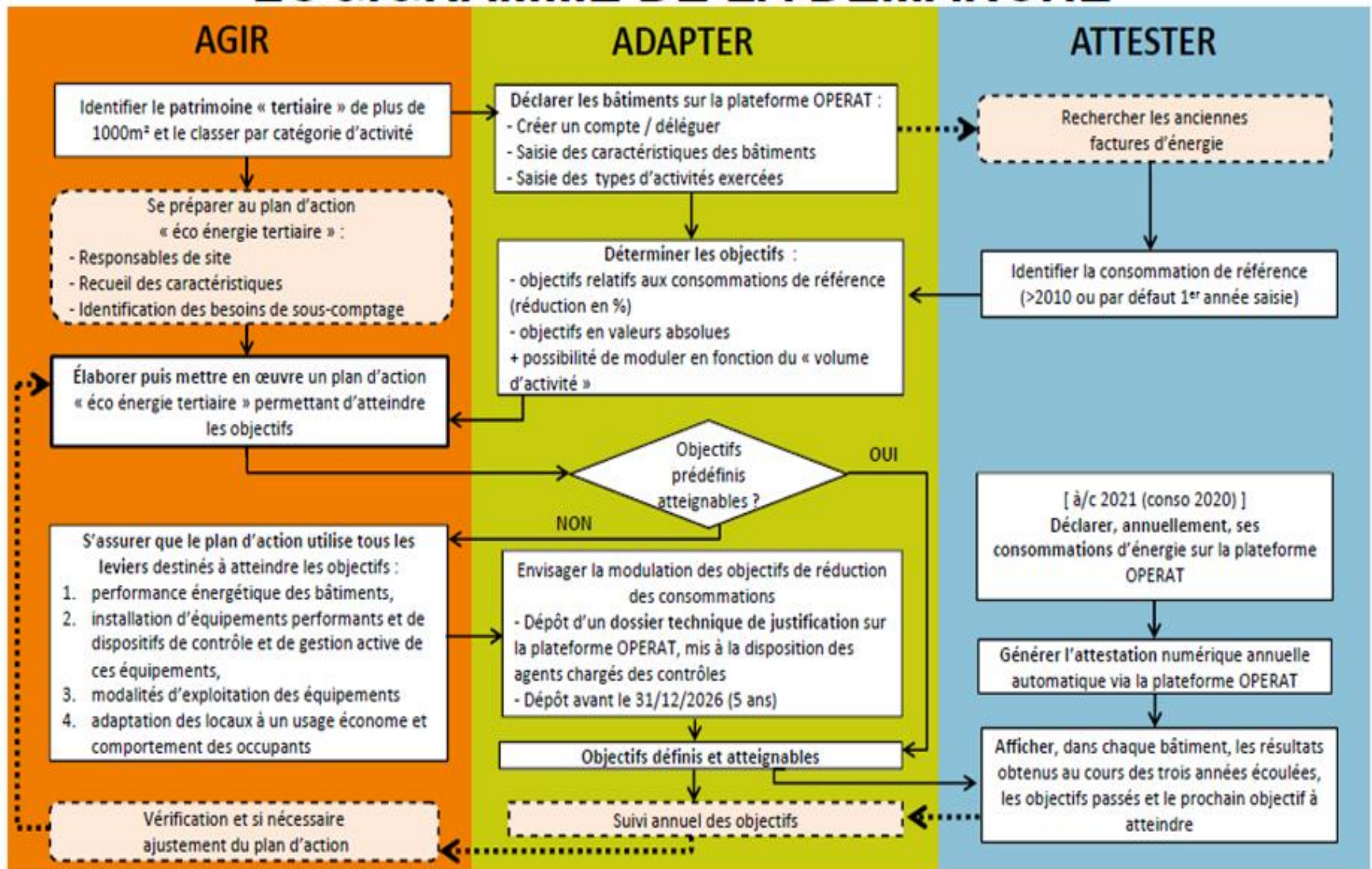
Sans la transmission de ce plan d'actions sous 6 mois, le préfet procède à une nouvelle mise en demeure pour l'établissement d'un plan d'actions permettant l'atteinte des objectifs dans un délai de trois mois. Ce plan d'actions est approuvé par le préfet.

En cas d'absence de dépôt de plan d'actions suite à cette seconde mise en demeure, le préfet peut prononcer une amende administrative pouvant atteindre 7 500 euros.

Si l'assujetti ne se conforme pas au programme d'actions approuvé par le préfet, celui-ci peut prononcer une amende administrative pouvant atteindre 7 500 euros.



LOGIGRAMME DE LA DÉMARCHE



Implicite (dans la réglementation)