

Le décret tertiaire décrypté !

L'analyse qui ne paraphrase pas le Décret...

#CUBE 2020, vite !

Après plus de 6 ans d'attente, le « décret relatif aux obligations d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments existants à usage tertiaire » est en ligne !

Un arrêté va venir compléter le dispositif sous 2 ou 3 mois : Il précisera les points de mise en œuvre : éléments de preuve et reporting, seuil de consommation, etc.

Texte intégral :

[Le décret n° 2017-918 du 9 mai 2017](#)

Quels sont ses objectifs ?

Les bâtiments ont une obligation de diminution de la consommation énergétique de 25% d'ici à 2020, puis de 40% d'ici à 2030, sauf s'ils sont déjà « performants » par rapport à un seuil (défini par l'arrêté.)

C'est un objectif qui peut être atteint globalement « au parc » pour ceux qui en disposent, afin de faire jouer dans la gestion patrimoniale simultanément tous les leviers de la performance énergétique au fil du cycle immobilier : rénovations profondes, travaux et actions en site occupé...

Attention : la loi établit un gain en énergie primaire ! Mais la loi cadre définit également un -60% en 2050 base 2010, les adaptations du Décret pour les décades suivantes pourraient accepter l'énergie finale.

A partir de quelle référence ?

On peut remonter jusqu'à 2006, afin d'attester de travaux réalisés depuis cette date. Dans la pratique, rares sont ceux qui retrouvent des références avant 2010¹. On devra constater les 25% de baisse en tout cas.

Attention ! Les « travaux » ne sont pas définis strictement. Vous aurez nécessairement pendant toutes ces années « relampé », changé une climatisation, voire isolé votre bâtiment et/ou changé les fenêtres ! Et rappelons que la performance CUBE 2020 moyenne de la dernière édition est de 12% d'économies par rapport à une référence récente !

Qui sont les obligés ?

- Le tertiaire de bureaux, d'hôtels, de commerces, d'enseignement et bâtiments administratifs,
- D'une surface supérieure ou égale à 2000 m²,
- Propriétaire unique,
- Exclus : les constructions provisoires et les monuments historiques classés qui seraient « dénaturés » par les travaux.

Qu'est-ce que sera l'« étude énergétique » ?

Une étude énergétique obligatoire devra pour chaque bâtiment proposer des scénarios permettant d'atteindre les objectifs. Sur la base de cette étude, les propriétaires occupants, bailleurs et/ou preneurs devront définir et mettre en œuvre « un plan d'actions cohérentes permettant d'atteindre les objectifs de réduction des consommations énergétiques ». Ces actions prendront en compte les contraintes techniques exceptionnelles et les exigences de l'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

L'esprit de la loi (à confirmer par l'arrêté) est d'organiser la compatibilité de l'étude énergétique avec tous les autres dispositifs : Audit Énergétique loi DADDUE (grandes entreprises), « revue énergétique » de l'ISO 50 001, audits précédents, DPE, etc. La seule obligation est d'organiser ses conclusions en fonction du décret (25% en 2020, 40% en 2030, etc.)

¹ Cf. Rapport « Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés. Troisième rapport de suivi, des objectifs confirmés, un besoin d'échanger ... » Sur ce lien : http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/Plan_Batiment_Durable_Rapport_charte_tertiaire_2016_VF.pdf

Qui réalise cette étude énergétique ?

Elle peut être réalisée en interne, par un auditeur compétent ! Seules ses compétences sont définies par le Décret, l'arrêté les précisera peut-être.

Est-ce « à tout prix » ?

Non ! L'esprit du texte : ne mettre en œuvre des mesures soutenables. Si le temps de ROI est supérieur à 10 ans pour les collectivités territoriales et l'Etat, et supérieur à 5 ans pour tous les autres, OU si le coût estimatif total est supérieur à 200€ HT/m² de surface utile, les parties concernées peuvent définir un nouveau plan d'action et un nouvel objectif de diminution des consommations énergétiques qui soit moins ambitieux mais rentre dans les clous.

Bien sûr, il n'est pas interdit de mieux faire !

#CUBE 2020, vite !

Quel lien avec les utilisateurs ?

Des actions de sensibilisation devront être menées par les occupants des bâtiments tertiaires afin de les inciter à utiliser les équipements liés à leur confort et à leur activité: l'arrêté fixera sans doute quelques éléments qui devront entrer dans une « charte utilisateur.»

De plus, l'Annexe environnementale au bail devient naturellement la pierre angulaire du dialogue.

Que nous dit le retour d'expérience CUBE 2020 ? Une charte peut terminer comme un « autre papier sur le tableau d'affichage » si elle n'est pas animée et vécue positivement par les utilisateurs... CUBE 2020, vite !

Quel suivi de l'atteinte des objectifs de la part de l'administration ?

L'ADEME sera vraisemblablement en charge du suivi de l'obligation via un suivi en ligne, où les obligés déclareront leurs avancées. Cette agence gère déjà la base des DPE. Il n'est pas prévu que cet organisme agréé administre des sanctions.

Etat d'esprit de la déclaration :

- Toute méthode d'évaluation de la progression du parc préexistante dans l'entreprise ou organisation existante et qui est rôdée sera acceptée, notamment pour la correction du climat.
- Pour ceux qui n'ont pas de méthode de correction climatique, une méthode simplifiée de correction par règle de trois sera codée en ligne.

Trois dates :

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

Attention, oublier la première date limite ! C'est une écriture qui n'a pas été modifiée depuis l'entrée du texte au conseil d'Etat début 2016 ! Non, faites au mieux. Déjà, collecter les consommations pour le début 2018 sera un beau challenge ! Tous les candidats à CUBE 2020 le savent !

C'est quoi les sanctions ? Réponse : le marché

En cas de changement de propriétaire ou de preneur, l'ancien propriétaire ou preneur doit fournir au nouveau les documents justificatifs cités précédemment. Tous ces éléments devront être conservés au moins 10 ans par les propriétaires occupants/bailleurs/preneurs. Si les objectifs d'économies d'énergie ne sont pas atteints, les propriétaires occupants, bailleurs et/ou preneurs devront tenir à disposition de l'organisme tous les justificatifs qui expliquent la non-atteinte de ces objectifs, malgré les travaux et actions entrepris.

En gros, imaginez que vous n'avez rien fait ? Votre négociation de cession ou pour un nouveau locataire sera plus difficile et se présentera moins bien : c'est donc le marché qui est appelé à régir cette obligation !



Signer la Charte du Plan Bâtiment fait encore plus sens !

Dans l'attente de la publication de ce décret « tertiaire », le Plan Bâtiment Durable avait lancé dès octobre 2013 sa [charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés](#). Il s'agissait pour les acteurs du secteur tertiaire d'anticiper la mise en application de l'obligation de rénovation et de lancer un mouvement d'ensemble.

Cette charte, ouverte à la signature de tous les acteurs publics et privés du tertiaire, permet d'échanger et valoriser les bonnes pratiques et les initiatives du secteur. Au moment de la publication du décret, 109 organismes l'ont déjà signé.

Le comité de pilotage de la charte tertiaire s'est réuni le 12 mai dernier pour déterminer les éléments de poursuite de la charte, afin de faire de cet outil un lien privilégié d'accompagnement de l'obligation réglementaire et une voie d'action volontaire pour l'avenir.

Pourquoi la Charte est encore utile même le décret publié ?

1. Elle permet de s'engager et engager la direction générale dans un engagement d'entreprise qui dépasse la simple obligation réglementaire,
2. Le cercle des signataires sert de laboratoire à l'accompagnement et au suivi de la mise en œuvre du Décret, pour la profession et l'administration,
3. La Charte éclaire les travaux de l'administration pour les décennies à venir, dans le cadre de la LTECV et des objectifs 2030, 40, 50...
4. Echange de bonnes pratiques pour y arriver, accompagnement des acteurs, assujettis ou pas encore (hôpitaux, commerce, moins de 2000m2...)
5. Elle sera un lieu de travail sur relation bailleurs-locataires.

L'écriture de la charte 2.0 permettra :

- Toute liberté de périmètre, objectifs, temporalité. Pour tout signataire son "sous-ensemble" assujetti Décret doit être bien sûr "décret compatible".
- De s'engager à participer à la récolte des retours d'expérience,
- D'intégrer une trajectoire « Carbone »

La Charte attendra le prochain gouvernement et septembre.

Un secrétariat technique

L'IFPEB, et l'OID vont assurer le secrétariat technique des signataires de la charte, permettant de produire à la fois le rapport annuel sur le Décret et animer des échanges via des événements, groupes de travail, etc.

Signez la Charte Tertiaire !

En contactant le Plan Bâtiment Durable : <http://www.planbatimentdurable.fr/nous-contacter-a710.html>

En savoir plus :

- [Le décret « tertiaire »](#)
- [La Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés](#)
- [Télécharger la charte tertiaire signée](#)
- [Télécharger la liste des signataires de la « Charte Tertiaire »](#)

Nous contacter : ifpeb@ifpeb.fr