Le décret tertiaire, exigences et solutions

L'application du décret dit « tertiaire » peut encore susciter quelques interrogations. Comment en respecter les exigences ? Réponses.

La loi dite « Elan », promulguée fin 2018, prévoit, entre autres, une réduction des consommations énergétiques des ouvrages tertiaires. Le décret no 2019-771 publié le 23 juillet 2019 – dit « décret tertiaire » – qui en découle fixe les objectifs d'économie d'énergie à atteindre par les propriétaires, les bailleurs et les preneurs à bail de tels bâtiments (ou parties de bâtiment) dont la surface de plancher cumulée sur une même unité foncière ou un même site est supérieure ou égale à 1 000 m².

Les cibles à atteindre sont clairement établies. Elles portent sur une réduction de la demande en énergie finale de 40 % d'ici 2030, puis de 50 % en 2040 et de 60 % à l'horizon 2050 au regard de la consommation d'une année de référence (voir encadré). Dans certains cas particuliers, notamment celui des ouvrages « vertueux » répondant déjà aux exigences les plus pointues en matière de performance énergétique, des valeurs absolues de consommation d'énergie finale ont été définies par arrêté au regard de celles observées pour les bâtiments neufs de même catégorie.

Une fois rappelés les objectifs du décret tertiaire, il convient d'en préciser les domaines d'application. Car qui dit tertiaire ne dit pas seulement bureaux ! Tous les types d'ouvrages à usage « tertiaire » selon la définition de l'Insee sont assujettis aux dispositions dudit décret : gares, écoles, hôtels, hôpitaux, commerces, etc. Ainsi, un électricien ou un plombier disposant de bureaux et/ou d'espaces de stockage de matériel dépassant 1 000 m² devra appliquer les prescriptions édictées. A contrario, les ateliers, qui sont des locaux relevant du secteur secondaire, ne sont pas visés. Enfin, il est prévu une modulation des objectifs de réduction des consommations énergétiques liée, par exemple, à des contraintes techniques, patrimoniales ou architecturales, ainsi que lorsque le coût des travaux s'avère sans commune mesure avec les gains énergétiques attendus.

De multiples leviers peuvent être actionnés par les acteurs des différentes filières du bâtiment afin de répondre aux exigences du décret tertiaire, non seulement pour leurs propres locaux mais aussi pour jouer leur rôle de conseil auprès de leurs clients. Enveloppe du bâtiment, menuiseries, chaufferie, protections solaires mobiles, éclairage, gestion technique du bâtiment (GTB) en application du décret « BACS » (1)… sont autant de points sur lesquels il est possible d'agir, certains étant éligibles au titre des certificats d'économie d'énergie et au prêt « éco-énergie ».

Mais le choix des solutions à déployer ne pourra se faire qu'à la suite d'un audit des bâtiments concernés, audit permettant d'établir un plan d'action destiné à se conformer aux performances recherchées de façon optimisée. Afin de les accompagner dans la conduite des travaux ainsi générés, la FFB (2) met à la disposition de ses adhérents des fiches méthodologiques se rapportant aux différents types d'immeubles de bureaux. Pour chacun des cas abordés, ces fiches aident à élaborer de façon cohérente un véritable parcours de rénovation. Avec, à la clé, un bilan « avant/après travaux » des consommations effectives des ouvrages réhabilités.

(1) Le décret BACS, pour « Building Automation & Control Systems » détermine les moyens permettant d'atteindre les objectifs de réduction de consommation fixés par le décret tertiaire. Il impose notamment aux gestionnaires de bâtiments tertiaires de plus de 5 000 m² la mise en place de systèmes de GTB avant le 1er janvier 2025.

(2) En lien avec le Costic.

©pramot48 / adobe stock

Operat pour déclarer ses consommations

Les propriétaires ou locataires assujettis au décret « tertiaire » avaient jusqu'au 30 septembre 2022 pour déclarer sur la plateforme Operat leurs bâtiments concernés, leurs consommations énergétiques de référence correspondant à une année pleine d'exploitation comprise entre 2010 et 2019 ainsi que leurs consommations de 2020 et 2021. Toutefois, 2022 est considérée comme une année de « rodage » par le Gouvernement : les retardataires ne seront pas sanctionnés. Dès 2023, les déclarations seront annuelles. Tout manquement sera alors passible d'une amende de 7 500 euros après une mise en demeure restée infructueuse.