GARCIA INGÉNIERIE

LE DECRET TERTIAIRE

Note d'information

Entré en vigueur le 1er octobre 2019, le « Décret Tertiaire » issue de l'article 175 de la loi dite « loi Elan » du 23 novembre 2018, est un enjeu très important pour l'ensemble des acteurs de l'immobilier tertiaire pour les prochaines décennies à venir.

Objectif : réduire les consommations en énergie finale des actifs immobiliers hébergeant une ou plusieurs activité(s) tertiaire(s)

Afin d'atteindre cet objectif, le texte prévoit que sont concernés par ces dispositions, les propriétaires et les preneurs de bâtiments hébergeant au moins 1000 m² de surface de plancher d'une ou plusieurs activité(s) tertiaire(s), à savoir :

- Les bâtiments d'au moins 1000 m² de surface de plancher accueillant uniquement des activités tertiaires ;
- Les bâtiments mixtes présentant au moins 1000 m² de surface de plancher d'activitétertiaires ;
- Les unités foncières ou sites composés de bâtiments tertiaires dont la somme des surfaces de plancher est au moins égale à 1000 m².

En revanche ne sont pas concernés :

- Les bâtiments tertiaires de moins de 1000 m² de surface de plancher ;
- Les bâtiments voués à la défense ;
- Les lieux de culte ;
- Les monuments historiques.

Objectifs chiffrés : l'échelonnement des objectifs de réduction des consommations

Ce décret fixe pour objectif **une réduction de la consommation d'énergie finale** (notée Crelat) des bâtiments concernés de :

- **Moins 40 % d'ici 2030 ;**
- **Moins 50 % d'ici 2040 ;**
- **Moins 60 % d'ici 2050.**

Ce taux de réduction des consommations doit s'apprécier au regard des consommations d'une année de référence à déterminer sur la période entre 2010 à 2018 (notée Cref).
Ainsi pour l'échéance

- 2030 : Crelat 2030 = (1-0,4) x Cref ;
- 2040 : Crelat 2040 = (1-0,5) x Cref ;
- 2050 : Crelat 2050 = (1-0,6) x Cref .

L'atteinte d'un seuil de consommation en valeur absolue pourra se substituer à la réalisation de ces objectifs, notamment en fonction de l'activité du bâtiment (notée Cabs).

Le niveau de consommation maximale d'énergie finale fixé en valeur absolue est égal à la somme de deux composantes (Cabs = CVC + USE) :

- Une composante CVC : relative à l'ambiance thermique générale et à la ventilation deslocaux ;
- Une composante USE : relative aux usages spécifiques énergétiques propres à l'activité ainsi qu'à la production d'eau chaude sanitaire et la production d'éclairage.

L'ensemble des consommations Crelat, Cref et Cabs sont exprimées en kWh_{ef}/an/m².

La modulation des objectifs à la baisse

Le texte prévoit la possibilité de **moduler les objectifs de réduction des consommations à la baisse.**

Cette modulation est possible dans les cas suivants :

- Existence de contraintes techniques et architecturales ;
- Enveloppe financière disproportionnée par rapport au gains énergétiques ;
- Modification de l'intensité d'usage (densité d'occupation, extension du bâti, taux d'occupation…).

Ces ajustements seront réalisables à n'importe quel moment, mais seront **nécessairement accompagnés d'un dossier technique** qui devra être déposé sur la plateforme « OPERAT », et réalisé par une personne possédant toutes les qualifications nécessaires. Il devra comporter une étude énergétique, une identification des actions d'adaptation, des programmes d'actions, ainsi qu'une note technique. Les personnes habilitées à réaliser le dossier technique peuvent-être notamment :

- Un prestataire externe ou un personnel interne, qui répond aux exigences de l'article 2 de l'arrêté du 24 novembre 2014 relatif aux modalités d'application de l'audit énergétique prévu par le chapitre III du titre III du livre II du code de l'énergie ;
- Un bureau d'étude ou un ingénieur conseil ;
- Un architecte soumis à l'article 2 de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture.

Les opérations à réaliser afin de réduire la consommation d'énergie d'un bâtiment

Différentes actions peuvent être mises en place afin de réduire la consommation d'énergie d'un bâtiment, à savoir notamment :

- **Traiter la performance énergétique du bâtiment**
  - Isolation des murs ;
  - Isolation des fenêtres (changement des châssis, mise en place de double ou triple vitrage) ;
  - Mise en place de filtres solaires.

- **Installer des équipements ou des dispositifs de contrôle et de gestion de ces équipements**
  - Installation d'une GTC ou d'une GTB ;
  - Changement du système chauffage/climatisation par un équipement à meilleur coefficient de performance (COP) ;
  - Installation de panneaux photovoltaïques.

- **Les modalités d'exploitation de ces équipements**
  - Souscrire un contrat de maintenance avec un intéressement pour le fournisseur sur les résultats de gains en cas de baisse de consommation (Contrat de Performance Energétique).

- **L'adaptation des locaux un usage économe et en adéquation avec les besoins des occupants**
  - Création d'un guide des bonnes pratiques sur les immeubles avec les « bons gestes à adopter » ou « écogestes ».

- OPERAT :
Observatoire de la Performance Energétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire

Ceci est le nom donné à la plateforme numérique mise en place afin de collecter toutes les informations nécessaires pour justifier de la réalisation ou non des objectifs. Sur cette plateforme, devrons être déclarés et ce **à partir de 2022** :

- L'activité tertiaire réalisée (avant le 30 septembre) ;
- La surface utilisée (avant le 30 septembre) ;
- La consommation de référence associée à l'année de référence (avant le 30 septembre) ;
- Les consommations annuelles d'énergie (avant le 30 septembre de chaque année pour les années n-1) ;
- Les consommations liées à la recharge des véhicules électriques (avant le 30 septembre de chaque année pour les années n-1).

Devrons également être publiés sur cette plateforme les dossiers techniques pour modifications et ajustements des objectifs dans les trois premières années de chaque période objective.
La plateforme générera en retour une attestation qui devra être affichée dans le bâtiment concerné à un endroit visible par tous et qui présentera :

- Les consommations des trois dernières années ;
- Les émissions de gaz à effet de serre ;
- La consommation de référence ;
- L'objectif de réduction (30%, 40%, 50%) ;
- L'objectif en valeur absolue ;
- L'indicateur d'intensité d'usage ;
- Une notation sous forme d'une feuille de couleur (de grise à triple verte) ;
- Un QR code pour télécharger cette attestation.

Par ailleurs cette attestation devra **systématiquement être annexée dans un dossier de vente ou de location.**

Quels sont les modes de contrôles et de sanctions en cas de non-réalisation des objectifs ?

En cas d'**absence de déclaration avant le 30 septembre**, le Préfet pourra **mettre en demeure le responsable de la déclaration.** Ce dernier disposera alors d'un délai de 3 mois supplémentaire pour renseigner les informations. Néanmoins, il sera inscrit sur un registre des services de l'État l'ensemble des mises en demeure prononcées à son encontre.

En cas de **non-respect des objectifs**, le Préfet pourra **mettre en demeure le responsable d'établir un plan d'actions** entre le copropriétaire et le(s) preneur(s) amenant à un échéancier prévisionnel de réalisation ainsi qu'un plan de financement. Ce dernier sera soumis au Préfet pour approbation.

En cas de **non-transmission du plan d'actions dans un délai de 6 mois**, le Préfet peut mettre en demeure individuellement le copropriétaire et le(s) preneur(s) d'établir chacun leur plan d'actions dans un délai de 3 mois. Si ce dernier n'est pas transmis au Préfet, il y aura publication des noms du copropriétaire et du/des preneur(s), et les intéressés encourent une **amende allant jusqu'à 7500 € pour une personne morale et 1500 € pour une personne physique.**

En cas de **non atteint des objectifs validés dans le plan d'actions**, les intéressés encourent une **amende allant jusqu'à 1500 € pour une personne physique et 7500 € pour une personne morale**.

Autre obligation : le Décret BACS

Le décret publié au JO du 21 juillet 2020 rend obligatoire d'ici janvier 2025 l'installation de BACS (Building Automation and Control Systems) dans tous les bâtiments tertiaires (non résidentiels), neufs et existants.
Sont visé les bâtiments tertiaires neufs et existants ayant des systèmes :

- De climatisation ;
  - Ou des systèmes de climatisation et de ventilation combinés ;
- Des systèmes de chauffage ;
  - Ou des systèmes de chauffage et de ventilation des locaux combinés.

D'une puissance nominale utile supérieur à 290 kW

Les quatre fonctions distinctes de ces systèmes :

- D'abord, ils sont capables de suivre, d'enregistrer et d'analyser la consommation énergétique du site, mais aussi de l'ajuster en continu en fonction des besoins.
- Ils situent l'efficacité énergétique du bâtiment en la comparant à des valeurs de référence. Ils peuvent ainsi détecter les pertes d'efficacité des systèmes qu'ils suivent et immédiatement informer la personne en charge des installations concernées, ou de la gérance technique du bâtiment, des possibilités d'amélioration de l'efficacité énergétique.
- Ils sont interopérables avec les différents systèmes techniques du bâtiment (chaufferie, production de froid, centrale de traitement d'air, etc.) ; cela signifie qu'ils ont la capacité de communiquer avec les autres systèmes ou appareils connectés présents dans le bâtiment.
- Enfin, ils permettent un arrêt manuel et la gestion autonome d'un ou plusieurs systèmes techniques de bâtiment.

Quelle date pour remplir l'obligation ?

Tous les bâtiments concernés s'équiper de systèmes d'automatisation et de contrôle d'ici le **1er janvier 2025**.
De plus, dès lors qu'un système technique fera l'objet d'un renouvellement total ou partiel, il sera ensuite relié au système d'automatisation et de contrôle.

Notre bureau d'études

Présent depuis **plus de 40 ans** dans le domaine de la maitrise d'œuvre et l'assistance à maitrise d'ouvrage et d'œuvre dans le domaine des fluides, de l'efficacité énergétique, de la thermique, de l'environnement, de l'innovation numérique, notre bureau d'études a mis en œuvre tous les moyens humains et techniques pour gérer tous types de projets dans le tertiaire et répondre aux attentes des maîtres d'ouvrage et des maitres d'œuvre dans le cadre de son devoir de conseil.

GARCIA Ingénierie, c'est aujourd'hui :

28 collaborateurs

+3,5M€ de CA

+40 ans d'expérience

+500 clients

2 Agences en France

MOYENS HUMAINS

2 Dirigeants
Président – directeur commercial
Directrice générale – directrice administrative financière et R.H

4 Managers
Manager Études
Manager Direction des travaux
Manager Innovation
Manager Efficacité Énergétique

6 Chef de projets études
5 chefs de projets CVC CFO CFA
1 Chef de projet QEB Accessor

5 Chefs de projet suivi de travaux

4 Chargés d'affaires études

4 Calculateurs / Techniciens / Projeteurs

3 Personnels administratifs

OUTILS & CERTFICATIONS

RÉFÉRENCES