



RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS TERTIAIRES

Obligations et solutions

Introduction

Face au changement climatique et à l'épuisement des énergies fossiles, la transition énergétique est devenue un enjeu majeur pour la France. Réussir à réduire les émissions de gaz à effet de serre est devenu une priorité et, au cœur de cette transformation, entreprises et collectivités ont un rôle essentiel à jouer.

Les chiffres parlent d'eux-mêmes : avec plus d'un milliard de m², **le parc immobilier tertiaire représente près de 15 % des consommations d'énergie finale dans notre pays***. Pour atteindre la neutralité carbone visée par la France à l'horizon 2050, la rénovation énergétique des bâtiments s'impose comme une nécessité.

Dans un tel contexte, différents textes législatifs et réglementaires ont été publiés depuis le Grenelle de l'environnement de 2009 pour **améliorer la performance énergétique** : la loi ELAN, le décret tertiaire et la future réglementation environnementale 2020. Par ailleurs, le plan de relance proposé par le Gouvernement témoigne de l'urgence de la situation.

Il est temps de passer à l'action et de repenser le parc immobilier tertiaire pour répondre aux enjeux actuels. Concrètement, quelles sont les obligations de rénovation imposées dans ces bâtiments ? Comment se préparer pour répondre aux objectifs dans les délais impartis ? Quelles sont les solutions qui s'offrent aux entreprises et aux collectivités ?

Ce livre blanc consacré à la **rénovation énergétique dans les bâtiments tertiaires** vous permettra de tout savoir !

* Ademe, [La rénovation énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires](#), 2020

Sommaire

Le bâtiment durable, un modèle à adopter pour les entreprises et les collectivités 4

Les obligations réglementaires pour la rénovation du parc tertiaire 5

France Relance, accélérateur de la rénovation du tertiaire à 2 ans 6

Focus sur le décret tertiaire 7

Qui est concerné ? 7

Quels sont les objectifs et comment les atteindre ? 8

Quelles sont les actions à envisager pour atteindre vos objectifs ? 10

Quel est le rôle de la plateforme OPERAT ? 11

Quelles sanctions pourront être appliquées ? 12

Vers des bâtiments durables et responsables : les solutions d'EDF 13

Ils nous ont fait confiance 16

Le bâtiment durable, un modèle à adopter pour les entreprises et les collectivités

Pour atteindre les objectifs de transition fixés par la France, il est essentiel pour les territoires de diminuer leur facture énergétique et de réduire leur impact sur l'environnement.

Une solution pour y parvenir ? **Améliorer l'efficacité énergétique des constructions tertiaires** et les transformer en bâtiments durables. Telle est l'ambition de la loi ELAN, du décret tertiaire et de la future réglementation environnementale 2020 (RE 2020).

Intelligent et connecté, le bâtiment durable revêt alors différents avantages, pour les propriétaires comme pour les occupants.

Il permet notamment aux bailleurs de **se conformer à des contraintes réglementaires et environnementales** toujours plus exigeantes, tout en répondant aux attentes des gestionnaires et utilisateurs. Confortable et respectueux de l'environnement, il est aussi très attractif pour les occupants.

En s'inscrivant dans une logique de sobriété et de réduction des besoins énergétiques pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, il contribue à **réduire l'empreinte carbone du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie.**

Le bâtiment durable préfigure ainsi les *smart buildings* inscrits dans la conception architecturale des *smart cities*.



« Demain, les bâtiments performants seront intelligents mais aussi sobres, y compris dans l'utilisation du numérique. »



Magali Saint-Donat
Directrice Générale de Protertia FM



Les obligations réglementaires pour la rénovation du parc tertiaire

Aujourd'hui, les contraintes de rénovation énergétique applicables aux bâtiments tertiaires sont définies dans trois textes législatifs et réglementaires.

- **La loi ELAN** (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) du 23 novembre 2018, dont l'article 175 fixe une obligation d'actions pour la réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire.
- **Le décret 2019-771** du 23 juillet 2019, dit **décret tertiaire**, qui précise le champ d'action et les modalités de mise en œuvre de cette obligation de réduction des consommations d'énergie.
- **Un arrêté d'application** du 10 avril 2020 décrivant les modalités d'application de l'obligation de réduction des consommations d'énergie.
- La publication d'un nouvel arrêté est prévue à l'automne 2020 afin de définir les seuils à atteindre par secteur en valeur absolue.
- Un nouvel arrêté précisant les niveaux d'exigence pour les territoires d'outre-mer est attendu début 2021.



RE 2020 : agir dans le neuf pour atteindre la neutralité carbone

En matière de neutralité carbone, les obligations réglementaires définies imposent d'agir sur la rénovation, mais aussi sur le neuf : une nouvelle **norme pour la performance énergétique des constructions neuves** a été prévue par la loi ELAN, en remplacement de la réglementation thermique 2012 (RT 2012). Applicable à compter de l'été 2021, la **réglementation environnementale RE 2020** visera ainsi à diminuer les émissions carbonées de manière significative dans les constructions neuves.

Les objectifs : **réduire les consommations d'énergie** et **diminuer l'empreinte carbone** des bâtiments sur l'environnement en tenant compte du confort d'été.

France Relance, accélérateur de la rénovation du tertiaire à 2 ans

Le 3 septembre 2020, le premier ministre a présenté le plan « **France Relance**^{**} » : un plan d'actions mettant en œuvre un ensemble de dispositifs pour accompagner la relance, sur la période 2021-2022. Il s'articule autour de 3 axes : l'**écologie**, la **compétitivité** et la **cohésion**.

La rénovation des bâtiments, et notamment des bâtiments tertiaires, est au cœur de ce plan et fait l'objet de plusieurs mesures.

- **4 milliards d'euros** seront consacrés à la **rénovation des bâtiments tertiaires publics**, avec un ciblage prioritaire – mais non exclusif – sur les bâtiments scolaires (universités, lycées, collèges et écoles) et sur les équipements sportifs. Les aides seront attribuées sur la base d'appels à projets.

- **200 millions d'euros** seront destinés à la **transition écologique et la rénovation énergétique des TPE / PME** sous la forme d'un crédit d'impôt de 30 %, plafonné à 25 000 € pour des travaux engagés avant le 31 décembre 2021.

Les entreprises pourront se faire accompagner par Bpifrance, des CCI, et par des guichets locaux en cours de développement. Ce mécanisme est cumulable avec les Certificats d'Économie d'Énergie (CEE).

- Ce dispositif est complété pour les TPE et PME par la mise en place de **Prêts « Économies d'Énergie »** (PEE) : un **prêt de 10 000 à 500 000 €** à un tarif préférentiel, avec une durée modulable de 3 à 7 ans et un différé d'amortissement allant de 6 à 24 mois maximum selon la durée de remboursement.

À ce jour, ces accompagnements ne sont mis en œuvre que pour la période 2020-2022 en vue d'accélérer la rénovation énergétique des bâtiments.

^{**} Gouvernement, [France Relance](#), 2020

Focus sur le décret tertiaire

Qui est concerné ?

Les **propriétaires** et **preneurs à bail de bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m²** sont assujettis aux obligations fixées par le décret. Il peut s'agir :

- d'un bâtiment à usage tertiaire dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 1 000 m²
- d'un bâtiment mixte dont la somme des surfaces à usage tertiaire dépasse les 1 000 m²
- d'un ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière dont la surface cumulée est supérieure à 1 000 m²

Les constructions provisoires, lieux de culte et bâtiments de défense, de sécurité civile ou de sécurité intérieure du territoire ne sont quant à eux pas concernés.

À terme, l'obligation pourrait être étendue aux bâtiments tertiaires de plus de 500 m².

À savoir

La superficie des parkings souterrains n'est pas prise en compte dans le calcul des surfaces concernées, même si les consommations d'énergie doivent être considérées dans les dépenses énergétiques – ventilation, éclairage, etc.

Qu'ils soient publics ou privés, les parkings fermés sont pour leur part soumis à l'obligation !





Quels sont les objectifs et comment les atteindre ?

Pour **fixer les objectifs de réduction des consommations**, deux méthodes peuvent être utilisées : en valeur relative ou absolue. La méthode à retenir dépend de votre situation : l'objectif doit être le moins contraignant possible.

Méthode 1 – La définition des objectifs en valeur relative

La réduction de consommation en **énergie finale** est calculée par rapport à une **consommation annuelle de référence** ne pouvant être antérieure à 2010.

Elle devra a minima s'élever à :

- 40 % en 2030
- 50 % en 2040
- 60 % en 2050

Toutes les énergies et tous les usages entrent dans le périmètre des consommations d'énergie prises en compte, à une exception près : la recharge de véhicules électriques.

C'est une méthode qui convient mieux aux **bâtiments anciens** dont la consommation énergétique est importante : il est plus facile de réduire les consommations de 40 % sur un bâtiment très énergivore ! Il est aussi plus intéressant de choisir, en guise de référence, une année où la consommation d'énergie a été importante.



Plus simple à appliquer, cette méthode est assez excessive si elle est utilisée sur des bâtiments récents. Réduire les consommations de 40 % sur un immeuble neuf s'avère particulièrement difficile, dans la mesure où certains leviers comme l'isolation ne peuvent pas être actionnés.

De plus, il ne serait pas logique de demander à ces bâtiments déjà performants d'obtenir un tel gain d'efficacité... Le législateur a donc dû réfléchir à une autre méthode.



Magali Saint-Donat

Directrice Générale de Protertia FM



Méthode 2 – La définition des objectifs en valeur absolue

Avec cette méthode, il s'agit d'**atteindre une consommation réelle d'énergie finale fixée** pour chaque type d'activité. Les niveaux de consommation seront définis dans l'arrêté d'application.

- Les valeurs pour 2030 seront publiées avant la fin de l'année 2020.
- Pour 2040 et 2050, elles seront déterminées en fonction des consommations observées dans les bâtiments récents.

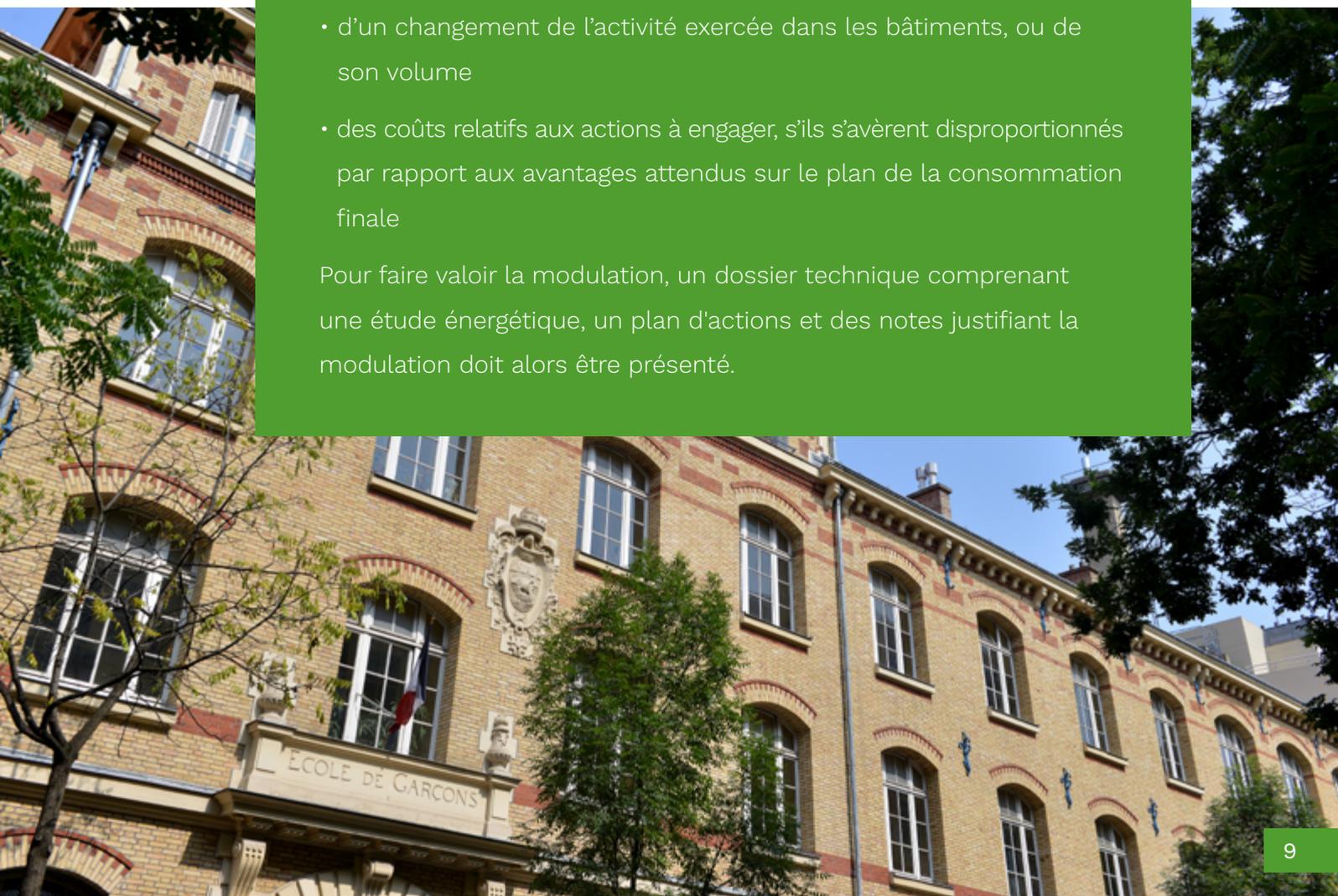
Cet objectif est plus adapté aux **bâtiments performants**.

⚙️ Modulation des objectifs

Les obligations sont modulables en fonction :

- de contraintes techniques, patrimoniales et architecturales liées aux bâtiments
- d'un changement de l'activité exercée dans les bâtiments, ou de son volume
- des coûts relatifs aux actions à engager, s'ils s'avèrent disproportionnés par rapport aux avantages attendus sur le plan de la consommation finale

Pour faire valoir la modulation, un dossier technique comprenant une étude énergétique, un plan d'actions et des notes justifiant la modulation doit alors être présenté.



Quelles sont les actions à envisager pour atteindre vos objectifs ?

En tant que propriétaire de bâtiments tertiaires ou preneur de bail concerné par les obligations, vous pouvez mettre en place différentes actions axées sur :

- la **performance énergétique des bâtiments**
- l'**installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle ou de gestion active** des équipements
- le **comportement des occupants**

“

Il ne s'agit pas de s'orienter uniquement sur des actions de travaux, qui s'inscrivent souvent dans des cycles immobiliers dont il faut tenir compte. D'autres mesures susceptibles de générer des gains conséquents doivent être envisagées.

Bien gérer et piloter l'immeuble permet, par exemple, de réaliser des économies et de pérenniser les gains obtenus par d'autres moyens. Les occupants ont également un rôle essentiel à jouer. Gagner en performance sans leur coopération, c'est impossible.

Sans être clairement identifiées dans le décret, certaines solutions peuvent s'avérer pertinentes. On sait aujourd'hui qu'une des actions les plus efficaces consiste à rationaliser les surfaces : en améliorant la densité d'occupation, ou en faisant le choix de quitter de vieux immeubles pour des bâtiments plus performants...



Magali Saint-Donat

Directrice Générale de Protertia FM

”



Quel est le rôle de la plateforme OPERAT ?

L'**Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire**, ou OPERAT, est une plateforme de recueil et de suivi des consommations d'énergie enregistrées dans le tertiaire. C'est aussi un outil d'accompagnement des acteurs engagés dans la transition énergétique des bâtiments.

Les données à transmettre

À partir de 2021, les propriétaires et preneurs à bail de bâtiments soumis au décret tertiaire devront transmettre différentes données sur la plateforme OPERAT :

- les activité(s) concernée(s)
- la surface des bâtiments soumis à l'obligation
- l'année de référence et les consommations associées
- les consommations annuelles par type d'énergie, sachant qu'OPERAT pourra être connectée aux sites des distributeurs pour un recueil automatique des informations
- les indicateurs d'intensité d'usage

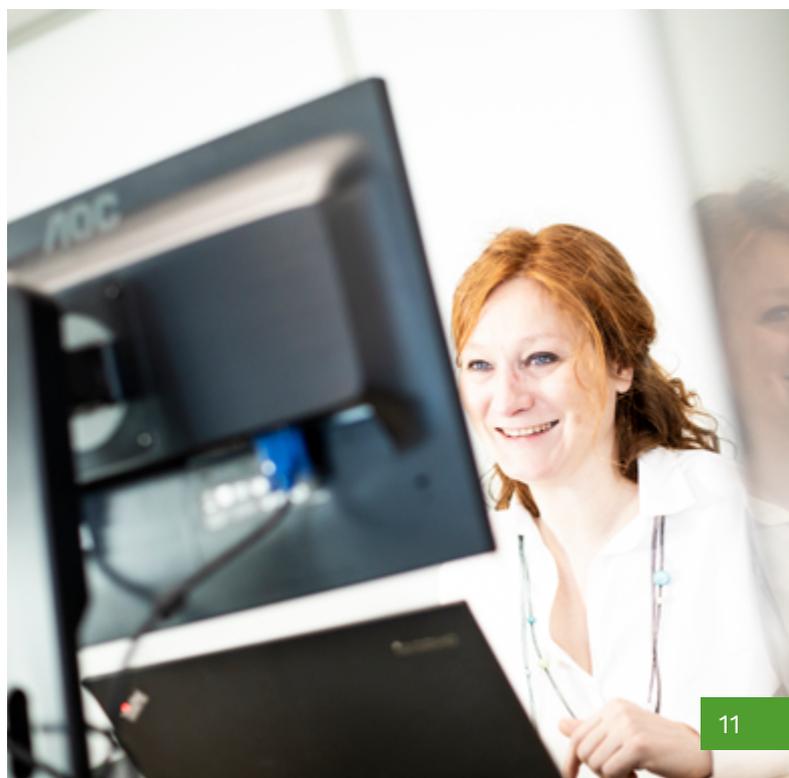
Ces informations seront à communiquer au plus tard le 30 septembre pour l'année précédente.

Cependant, les assujettis auront la possibilité de déléguer la transmission de ces consommations d'énergie à un prestataire externe ou aux gestionnaires de réseau d'énergie.

Les données générées

Après enregistrement des informations, la plateforme génère automatiquement :

- la **modulation en fonction du volume d'activité**, sur la base des indicateurs d'intensité d'usage propres à l'activité concernée
- les **consommations annuelles d'énergie finale** ajustées selon les variations climatiques, par type d'énergie
- une **information sur les émissions de gaz à effet de serre** correspondant aux consommations énergétiques annuelles
- une **attestation numérique annuelle**



Quelles sanctions pourront être appliquées ?

Si les données ne sont pas transmises

Tout défaut de communication des données au 30 septembre fait l'objet d'une **mise en demeure**. Si la situation n'a pas été réglée au 31 décembre, le nom de l'entreprise est publié sur un site Internet dédié selon le principe du *name & shame*.

Si les objectifs ne sont pas atteints

Le non-respect des objectifs au 31 décembre 2031, puis 2041 et 2051 est suivi d'une première **mise en demeure** ordonnant aux assujettis d'établir un plan d'action qui devra être approuvé par le préfet. Une deuxième mise en demeure est envoyée 6 mois plus tard si la situation n'a pas évolué.

Après un nouveau délai de **3 mois**, le nom de l'entreprise est publié sur le site Internet dédié au signalement. Si le plan d'action approuvé par le préfet n'est pas mis en œuvre, une **amende** sera appliquée : 1 500 euros pour une personne physique, **7 500 euros pour une personne morale**.



Vers des bâtiments durables et responsables : les solutions d'EDF

Établissements scolaires, infrastructures sportives, administratives ou culturelles, bureaux, commerces, entrepôts, hôtellerie, entreprises en tout genre... tous les bâtiments sont appelés à répondre à de nouveaux objectifs.

EDF et ses filiales vous accompagnent dans la rénovation **énergétique de bâtiments tertiaires**. Diagnostic et audit, suivi et pilotage, obtention de financements de travaux, mise en œuvre et maintenance de vos équipements : l'expertise de nos équipes est là pour vous offrir la solution énergétique qu'il vous faut, à coût maîtrisé, au service de votre transition.

Audits et études – Diagnostics & conseils

Avant tout projet de rénovation, un diagnostic est indispensable. Il permet de mesurer la performance énergétique des bâtiments et de préconiser un bouquet de travaux adaptés et hiérarchisés pour répondre aux objectifs visés. L'analyse diffère selon les besoins.

- **Si vous êtes assujetti à l'audit énergétique réglementaire :** un rapport d'audit conforme à la norme 16247 vous sera remis, intégrant des propositions d'amélioration.

- **Si vous n'êtes pas assujetti à l'audit énergétique réglementaire :** vous bénéficiez d'une prestation de conseil pour la maîtrise de la demande énergétique ([MDE collectivités](#), [MDE entreprises](#)), qui vous aidera à vous engager dans une démarche de performance énergétique.
- **Si vous souhaitez aller plus loin :** vous pouvez profiter d'un accompagnement à la mise en place d'un système de management de l'énergie ([SME collectivités](#), [SME entreprises](#)) conforme à la norme ISO 50001.

Management énergétique

Que votre patrimoine se compose d'un ou deux sites, ou qu'il soit fortement multi-sites, EDF met à votre disposition des outils de pilotage pour simplifier la gestion du bâtiment et améliorer sa performance énergétique.

Parmi ces outils se trouve **ExpertiseConso**, une solution personnalisée et clé en main qui vous permet :

- **d'analyser les consommations de gaz et d'électricité** pour chacun de vos usages
- de partager des tableaux de bord et de **fixer vos propres indicateurs** de performance énergétique

Il est donc parfaitement adapté à la gestion d'un système de management de l'énergie dans le cadre d'une démarche ISO 50001 !

[Découvrir ExpertiseConso Collectivités >](#)

[Découvrir ExpertiseConso Entreprises >](#)

Fourniture d'énergie bas carbone

La rénovation ou la construction de vos bâtiments représentent l'opportunité de repenser votre gestion de l'énergie, et notamment de revoir votre bilan carbone à la baisse. Le groupe EDF vous accompagne en vous proposant différentes solutions, parmi lesquelles...

- La **récupération d'énergie sur des boucles locales**, l'usage de réseaux de chaleur et de froid.

- L'**autoconsommation d'énergie renouvelable** produite localement.

Nous pouvons vous aider à devenir producteur de votre propre énergie, par exemple avec des panneaux solaires qui vous permettront d'intégrer une production décarbonée dans votre mix local !



Financement des actions d'amélioration

La **prime Économies d'Énergie** d'EDF vous permet de réaliser des travaux de rénovation pour aller vers un maximum d'efficacité énergétique. Applicables à tous les secteurs, ces travaux sont accessibles en réalisant un dossier **Certificats d'Économie d'Énergie**.

Un expert EDF analysera votre situation et vous proposera des solutions adaptées à vos besoins. Une fois les travaux réalisés, une prime vous sera versée, venant en complément des subventions, crédits d'impôts et autres avantages mis en place dans le cadre du plan de relance.



Ils nous ont fait confiance

Montluçon

Des bâtiments rénovés pour l'économie d'énergie

Alors que la ville de Montluçon était confrontée à un parc de 96 bâtiments publics vieillissants et énergivores, elle a fait appel à [Dalkia](#), filiale d'EDF, pour réaliser des travaux de rénovation. Bilan : 17,5 % d'économies d'énergie et 5 500 tonnes d'émission de CO₂ évitées dès la première année.

[En savoir plus >](#)

Éco-quartier de Nanterre

Une solution d'énergie innovante

Bouygues Immobilier a fait confiance à [Dalkia Smart Building](#), filiale de Dalkia, pour concevoir et réaliser une solution énergétique innovante afin de développer la production de chauffage, climatisation et eau chaude sanitaire de tous les bâtiments d'un quartier avec 60 % d'énergies renouvelables et de récupération.

[En savoir plus >](#)

Lons-le-Saunier

7 bâtiments publics rénovés

À Lons-le-Saunier, 7 bâtiments municipaux les plus énergivores, dont quatre groupes scolaires et deux centres sociaux, ont été rénovés avec Dalkia Smart Building pour optimiser le confort des usagers et améliorer les performances énergétiques des bâtiments de la ville.

[En savoir plus >](#)

Découvrez aussi : [le toit photovoltaïque du lycée des Mauges](#), [la rénovation des pompes à chaleur pour la CAF du Rhône](#)... et de nombreuses autres références !

[Voir plus de réalisations >](#)



Vous voulez **en savoir plus** sur nos offres d'accompagnement pour la **rénovation énergétique de vos bâtiments** ?

[Contactez EDF Collectivités >](#)

[Contactez EDF Entreprises >](#)



EDF SA
22-30 avenue de Wagram
75382 Paris cedex 08 - France
Capital de 1 551 810 543 euros
552 0831 317 R.C.S Paris
www.edf.com

EDF Direction Commerce

Tour EDF
20, place de La Défense
92050 Paris La Défense Cedex

Origine 2019 de l'électricité :
87,7 % nucléaire, 7,1 % renouvelables (dont 5,6 % hydraulique),
0,6 % charbon, 3,5 % gaz, 1,1 % fioul.
Indicateurs d'impact environnemental sur www.edf.fr

L'énergie est notre avenir, économisons-la !

