

Objectif de la lettre :

Transmettre à nos partenaires une information régulière sur nos activités et notre actualité, les services que nous sommes à même de leur proposer ainsi que des points techniques ou réglementaires qu'il nous paraît intéressant de mettre en avant.

Toutes nos lettres peuvent être consultées ou téléchargées sur notre site (rubrique "dossiers en consultation")

Une affaire en cours

La Communauté de Communes « BIÈVRE ISÈRE COMMUNAUTE » a confié à AIM l'économie de projet et la Maîtrise d'Oeuvre d'Exécution du projet d'extension en surélévation des locaux du centre Aquatique de la Côte St André ainsi que la rénovation d'un bâtiment existant pour création d'une annexe pour les services techniques.

Atelier 2b Architectes



Le Décret tertiaire

Le décret tertiaire qui impose une réduction de la consommation énergétique des bâtiments de bureaux est entré en vigueur, et **une première obligation arrive dès le 30 Septembre 2022.**

Ci-joint un résumé de cette réglementation.

Le Tableau de bord de l'activité

Effectif : 13 personnes	Nombres d'affaires actives en cours : 38	
	Dont avants projets : 14	Dont DCE : 11 avec affaires en consultation 8
	Dont chantiers : 10	Dont AMO : 3

AUDIT - INGENIERIE - MANAGEMENT DE PROJET

SAS au capital de 30 000 Euros - RCS Vienne B 403 328 651

40, Chemin de Baraban - 38690 CHABONS - tél. : 04-76-65-07-97 / fax : 04-76-65-06-86

mail : contact@aimingenierie.com — site : www.aim-ingenierie.com

Le texte réglementaire

C'est le **décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019** vient fixer les conditions d'application de l'article 175 de la loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) loi promulguée fin 2018 et qui a inscrit au code de la construction et de l'habitation une obligation de réduire la consommation énergétique des bâtiments tertiaires.

Le champ d'application

Le décret précise :

Sont assujettis aux obligations mentionnées à l'article L. 111-10-3 les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail de :

1° Tout bâtiment hébergeant exclusivement des activités tertiaires sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m² ; les surfaces de plancher consacrées, le cas échéant, à des activités non tertiaires accessoires aux activités tertiaires sont prises

en compte pour l'assujettissement à l'obligation ;

2° Toutes parties d'un bâtiment à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1 000 m² ;

3° Tout ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site dès lors que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1 000 m².

Lorsque des activités tertiaires initialement hébergées dans un bâtiment, une partie de bâtiment ou un ensemble de bâtiments soumis à l'obligation cessent, les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail qui continuent à y exercer des activités tertiaires restent soumis à l'obligation même si les surfaces cumulées hébergeant des activités tertiaires deviennent inférieures à 1 000 m². Il en est de même, à la suite d'une telle cessation, des propriétaires et, le cas échéant, des preneurs à bail qui exercent une activité tertiaire supplémentaire dans le bâtiment, la partie de bâtiment ou l'ensemble de bâtiments.

La surface de plancher est définie par l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme.

III.-Ne sont pas soumis aux obligations mentionnées à l'article L. 111-10-3 les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail :

1° Des constructions ayant donné lieu à un permis de construire à titre précaire mentionné à l'article R. * 433-1 du code de l'urbanisme ;

2° Des bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments destinés au culte ;

3° Des bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments dans lesquels est exercée une activité opérationnelle à des fins de défense, de sécurité civile ou de sûreté intérieure du territoire.

Les obligations de réduction de consommation d'énergie fixées par le décret

Il est imposé une réduction de la consommation d'énergie finale des bâtiments à usage tertiaire, en appliquant l'une des deux méthodes présentées à l'article L 111-10-3 du code de la construction et de l'habitation :

- Pour les bâtiments existants, **réduire sa consommation énergétique de 40 % d'ici 2030, de 50% d'ici 2040 et de 60 % d'ici 2050** par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à l'année 2010 ;

- Pour les nouveaux bâtiments tertiaires, atteindre un niveau de consommation d'énergie fixé en valeur absolue pour chaque type d'activité.

A noter qu'il est possible de mutualiser l'obligation de réduction des consommations sur plusieurs sites

Par ailleurs, le décret prévoit que la modulation des objectifs de réduction de consommation d'énergie finale, prévue au a du I de l'article L.111-10-3, peut être mise en oeuvre lorsque certaines actions susceptibles de contribuer à l'atteinte de l'objectif :

« 1° Font courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos couvert du bâtiment ;

« 2° Entraînent des modifications importantes de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction, en contradiction avec les règles et prescriptions prévues pour :

«-les monuments historiques classés ou inscrits, les sites patrimoniaux remarquables ou les abords des monuments historiques mentionnés au livre VI du code du patrimoine ;

«-les sites inscrits ou classés mentionnés au livre III du code de l'environnement ;

«-les constructions mentionnées aux dispositions des articles L. 151-18 et L. 151-19 du code de l'urbanisme relatives à l'aspect extérieur des constructions et les conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords ;

«-le bâtiment, immeuble ou ensemble architectural ayant reçu le label mentionné à l'article L. 650-1 du code du patrimoine ;

« 3° Ne sont pas conformes à toutes autres servitudes relatives notamment au droit des sols, au droit de propriété, à la sécurité des biens et des personnes ou à l'aspect des façades et à leur implantation.

Les actions destinées à atteindre les objectifs

Elles portent notamment sur :

- l'amélioration de la performance énergétique,
- l'installation d'équipements performants et la mise en place des dispositifs de contrôle et gestion active de ces appareils,
- les modalités d'exploitation des équipements,
- l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants

Recueil des données et suivi

Une plateforme informatique a été mise en place par l'Etat pour de suivre les objectifs de réduction des consommations et de transmettre les informations demandées : il s'agit de la plateforme OPERAT.

Elle est gérée par l'ADEME.

Le décret précise :

Pour chaque bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiment soumis à l'obligation de réduction de la consommation d'énergie finale, le propriétaire et, le cas échéant, le preneur à bail déclarent sur la plateforme :

1° La ou les activités tertiaires qui y sont exercées ;

2° La surface des bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments soumis à l'obligation ;

3° Les consommations annuelles d'énergie par type d'énergie, des bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments;

4° Le cas échéant, l'année de référence mentionnée au 1° de l'article R. 131-39 et les consommations de référence associées, par type d'énergie, avec les justificatifs correspondants ;

5° Le cas échéant, le renseignement des indicateurs d'intensité d'usage relatifs aux activités hébergées, permettant de déterminer l'objectif de consommation d'énergie finale en application du 2° de l'article R. 131-39 et, éventuellement, de le moduler en application du II de l'article R. 131-40 ;

6° Le cas échéant, les modulations prévues à l'article R. 131-40. La modulation qui porte sur le volume de l'activité est effectuée automatiquement par la plateforme numérique sur la base des indicateurs d'intensité d'usage spécifiques aux activités concernées ;

7° Le cas échéant, la comptabilisation des consommations d'énergie finale liées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

- Chaque année à partir de 2021* sont transmises, au plus tard le 30 septembre, les données relatives à l'année précédente.

- Dans le cas où une activité tertiaire au sein du bâtiment, de la partie de bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments soumis à l'obligation cesse, la consommation de référence est conservée sur la plateforme numérique jusqu'à la reprise éventuelle d'une activité tertiaire.

* A noter que Le ministère de la transition écologique a annoncé début juin 2021 le report d'un an de la première déclaration obligatoire relative au Décret Tertiaire

La date limite de la première déclaration est donc dorénavant **fixée au 30 septembre 2022** .

Le calendrier prévisionnel de déclaration et de mise à disposition des fonctionnalités de saisie des données sur la plateforme OPERAT est le suivant :

- **30 Septembre 2022**: date limite de déclaration des données de consommation des années 2020 et 2021 ;
- 1er Janvier 2023 : mise en service de l'interface automatique avec les logiciels tiers d'« Energy Management »

Evaluation et constat du respect de l'obligation de réduction des consommations d'énergie

Le décret indique:

Au plus tard les 31 décembre 2031, 2041 et 2051, le gestionnaire de la plateforme numérique vérifie, pour l'ensemble des assujettis à l'obligation prévue par l'article L. 111-10-3, que les objectifs fixés ont été atteints. Le cas échéant, le dossier technique prévu à l'article R. 131-40, qui permet de justifier la modulation de l'objectif, est tenu à la disposition des agents chargés des contrôles.

- Les consommations d'énergie finale prises en compte pour la vérification du respect des objectifs sont les consommations énergétiques ajustées des variations climatiques.
- Pour la vérification du respect de ces objectifs, les assujettis peuvent mutualiser les résultats à l'échelle de tout ou partie de leur patrimoine soumis à l'obligation mentionnée à l'article L. 111-10-3, dans des conditions prévues par un arrêté des ministres chargés de la construction, de l'énergie et du domaine.
- L'évaluation du respect de l'obligation mentionnée aux trois derniers alinéas du II de l'article L. 111-10-3 est réalisée sur la base de la dernière attestation numérique annuelle.

Les sanctions

Les sanctions administratives sont précisées par le décret comme suit :

I.-En cas d'absence non justifiée de transmission sur la plateforme numérique, par le propriétaire et, le cas échéant, par le preneur à bail assujetti à l'obligation mentionnée au I de l'article R. 131-39, des informations mentionnées à l'article R. 131-41, dans le délai fixé à ce même article, le préfet compétent au regard de la localisation des bâtiments, des parties de bâtiments ou de l'ensemble des bâtiments peut mettre en demeure le propriétaire et, le cas échéant, le preneur à bail, de respecter ses obligations dans un délai de trois mois. Il notifie à l'assujetti, dans le cadre de cette mise en demeure, qu'en l'absence de transmission de ces informations dans le délai prévu, il sera procédé à la publication, sur un site internet des services de l'Etat, du document retraçant les mises en demeure restées sans effet.

II.-En cas de non-respect non justifié de l'un des objectifs prévus au 1° ou 2° de l'article R. 131-39, le préfet compétent au regard de la localisation du bâtiment, de la partie de bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments peut mettre en demeure les assujettis d'établir un programme d'actions respectant leurs obligations et de s'engager à le respecter. Ce programme d'actions, établi conjointement par le propriétaire et, le cas échéant, le ou les preneurs à bail, mentionne les actions dont chacune des parties est responsable et comprend un échéancier prévisionnel de réalisation et un plan de financement. Il est soumis au préfet pour approbation.

A défaut de transmission du programme d'actions dans un délai de six mois après sa première mise en demeure, le préfet peut mettre en demeure individuellement le propriétaire et, le cas échéant, le preneur à bail d'établir chacun leur programme d'actions, en conformité avec leurs obligations respectives, dans un délai de trois mois, en précisant à chacun d'entre eux que, si le programme d'actions n'est pas transmis dans le délai prévu, il sera procédé à une publication sur un site internet des services de l'Etat du document retraçant les mises en demeure restées sans effet. Chaque programme d'actions est soumis au préfet pour approbation.

En l'absence, non justifiée, de dépôt d'un programme d'actions auprès du préfet à la suite de cette seconde mise en demeure, celui-ci peut prononcer une amende administrative au plus égale à 1 500 euros pour les personnes physiques et à 7 500 euros pour les personnes morales. L'amende administrative est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.

III.-Lorsque l'assujetti ne se conforme pas au programme d'actions approuvé par le préfet, celui-ci peut engager une procédure contradictoire à l'issue de laquelle un constat de carence peut être établi.

La carence de l'assujetti est prononcée par un arrêté motivé du préfet qui prévoit sa publication sur un site internet des services de l'Etat. Sur ce fondement, le préfet peut prononcer une amende administrative au plus égale à 1 500 euros pour les personnes physiques et 7 500 euros pour les personnes morales, proportionnée à la gravité des manquements constatés.