

# DEUX NOUVELLES OBLIGATIONS: LE DISPOSITIF ÉCO-ÉNERGIE TERTIAIRE ET LE DÉCRET « BACS »



**10 juillet 2021**





GRAND SUD  
**TERRE  
D'ÉCONOMIES  
D'ÉNERGIE**

# ÉCO-ÉNERGIE TERTIAIRE

## Qui est concerné?

Le décret 2019-771 dit « décret tertiaire » établit le dispositif éco-énergie tertiaire, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2019.

Il vise à la fois les propriétaires et les occupants de:

- bâtiments hébergeant des activités tertiaires sur 1 000 m<sup>2</sup> ou plus;
- bâtiments à usages mixtes dont les activités tertiaires occupent 1 000 m<sup>2</sup> ou plus;
- ensembles de bâtiments accueillant sur une même unité foncière<sup>1</sup> ou site 1 000 m<sup>2</sup> ou plus d'activités tertiaires;

existants au 23 novembre 2018 (date de publication de la loi 2018-1021 dite « Elan »). Si après cette date la surface à usage tertiaire dans un bâtiment ou ensemble de bâtiments existant(s) au 23 novembre 2018:

- baisse pour devenir inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>, le bâtiment concerné reste soumis au dispositif éco-énergie tertiaire;
- augmente pour dépasser le seuil de 1 000 m<sup>2</sup>, alors ce bâtiment devient soumis au dispositif éco-énergie tertiaire.

Une unité foncière est définie comme « *un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision* ». Un site est défini comme un ensemble de bâtiments partageant pour un type d'énergie le même point de livraison.

Sont exclus du dispositif:

- Les lieux de culte;
- La défense, la sécurité civile et la sûreté intérieure;
- Les constructions provisoires (permis de construire précaire)

## Qu'est-ce qu'une activité tertiaire?

Toute activité qui ne relève pas du secteur primaire (matières non transformées) ou secondaire (transformation) relève du secteur tertiaire. L'INSEE distingue le secteur tertiaire marchand:

- commerces;
- transports;
- banques et services;
- hôtellerie et restauration; etc. ...

et non marchand:

- administrations;
- enseignement;
- santé et action sociale; etc. ...

Sur un site industriel par exemple:

- les bureaux administratifs;
- les entrepôts de produits finis;
- le restaurant d'entreprise;
- mais pas les laboratoires d'analyse ou centres de R&D, assimilés à l'activité industrielle;

sont des activités tertiaires et les propriétaires et occupants des bâtiments qui les hébergent sont concernés par le décret tertiaire, si la somme de leurs surfaces de plancher respectives dépasse 1 000 m<sup>2</sup> sur ledit site.

Les assujettis (propriétaires et occupants) sont tenus de mettre en œuvre des actions afin de réduire la consommation d'énergie finale. L'atteinte de l'objectif de réduction de la consommation est validée par l'atteinte de l'un au moins des deux seuils suivants:

- Une réduction relative à une année de référence (année pleine d'exploitation choisie entre 2010 et 2019) de la consommation d'énergie finale de:
  - 40% en 2030
  - 50% en 2040
  - 60% en 2050
- Un seuil en valeur absolue:
  - exprimé en kWh/m<sup>2</sup>/an et déterminé par l'usage du bâtiment;
  - correspondant aux standards de consommation des bâtiments neufs comparables;
  - défini par arrêté au début de chaque décennie (non encore connu à ce jour: une partie a été publiée mais va être modifiée) et à atteindre en 2030, 2040 et 2050.

Le calcul est effectué par « entité fonctionnelle », déterminée par un bâtiment ou ensemble de bâtiments, un propriétaire et un occupant. Il tient compte de certains ajustements en fonction du type d'usage:

- degrés-jours unitaires;
- niveau d'activité;
- occupation...

## Qui est responsable de la mise en conformité?

Conformément aux exigences du décret, la responsabilité se partage entre le propriétaire et le ou les occupant(s), en fonction des dispositions régissant leurs relations.

## Quelles sont les obligations de déclaration?

Les assujettis devront pour chaque entité fonctionnelle, sur la plateforme Operat (<https://operat.ademe.fr/#/public/home>):

- Avant le 30 septembre 2022:
  - ouvrir un compte (propriétaire et occupant)
  - déclarer les entités fonctionnelles ainsi que leurs occupants (propriétaire);
  - choisir une année de référence et préciser la consommation et les indicateurs d'intensité d'usage correspondants;
  - déclarer les consommations pour les années 2020 et 2021;
- Chaque année N à partir de 2023 avant le 30 septembre, déclarer la consommation pour l'année (N-1);
- Au plus tard avant le 30 septembre 2026, communiquer un dossier technique comprenant le plan d'actions d'économies d'énergie et les éventuelles modulations à justifier (discussion entre le propriétaire et l'occupant).

## Comment établir la consommation?

- Si l'entité fonctionnelle a son propre compteur, sur la base du relevé de ce compteur;
- Si l'entité fonctionnelle n'a pas de compteur propre, sur la base d'une estimation dûment justifiée;

Afin de réduire la consommation d'énergie finale de l'entité fonctionnelle, propriétaire et occupant(s) se répartissent la mise en œuvre d'actions reprises dans un dossier technique, comme par exemple:

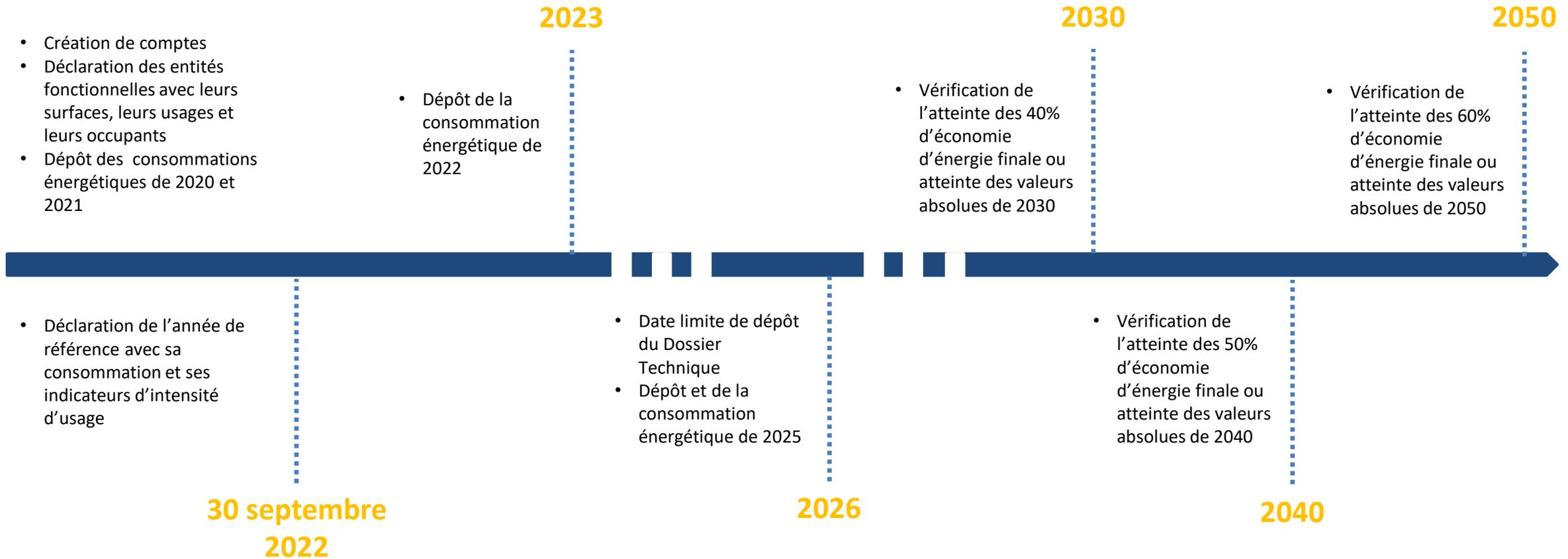
- travaux sur l'enveloppe du bâti;
- installation d'équipements performants;
- dispositif de contrôle et de gestion active des équipements;
- modalités d'exploitation des équipements;
- adaptation des locaux à un usage économe en énergie;
- comportement des occupants.

A noter que:

- une énergie renouvelable produite et auto-consommée sur un même site (panneaux photovoltaïques ou récupération de chaleur fatale par exemple);
- l'énergie utilisée pour la recharge de véhicules électriques;

sont déduites de la consommation annuelle d'une entité fonctionnelle.

# LE CALENDRIER



# EXEMPLE: CALCUL D'UN OBJECTIF RELATIF



Soit un bâtiment commercial de 5 000 m<sup>2</sup>, dans lequel une enseigne loue 2 000 m<sup>2</sup>: une des entités fonctionnelles du bâtiment est donc le local de 2 000 m<sup>2</sup> loué par ladite enseigne, c'est celle que nous considérons dans ce calcul.

L'année de référence sélectionnée correspond à une consommation de 500 MWh/an, soit 250 kWh/m<sup>2</sup>/an d'énergie finale.

On a alors:

$$\begin{aligned} C_{ref} &= 500 \text{ MWh/an} \\ C_{relat_{2030}} &= (1 - 0,4) \times C_{ref} \\ &= 300 \text{ MWh/an} \end{aligned}$$

Avec:

- $C_{ref}$ : consommation en énergie finale de l'année de référence
- $C_{relat_{2030}}$ : objectif de consommation en énergie finale

L'objectif de baisse relative à atteindre pour cette entité fonctionnelle est donc celui d'une consommation totale d'énergie finale inférieure à **300 MWh/an**, au plus tard en 2030.

# EXEMPLE: CALCUL D'UN OBJECTIF ABSOLU

Soit un bâtiment de bureaux de 1 500 m<sup>2</sup> situé en région Nouvelle Aquitaine, avec un unique occupant preneur à bail: l'entité fonctionnelle est donc le bâtiment entier.

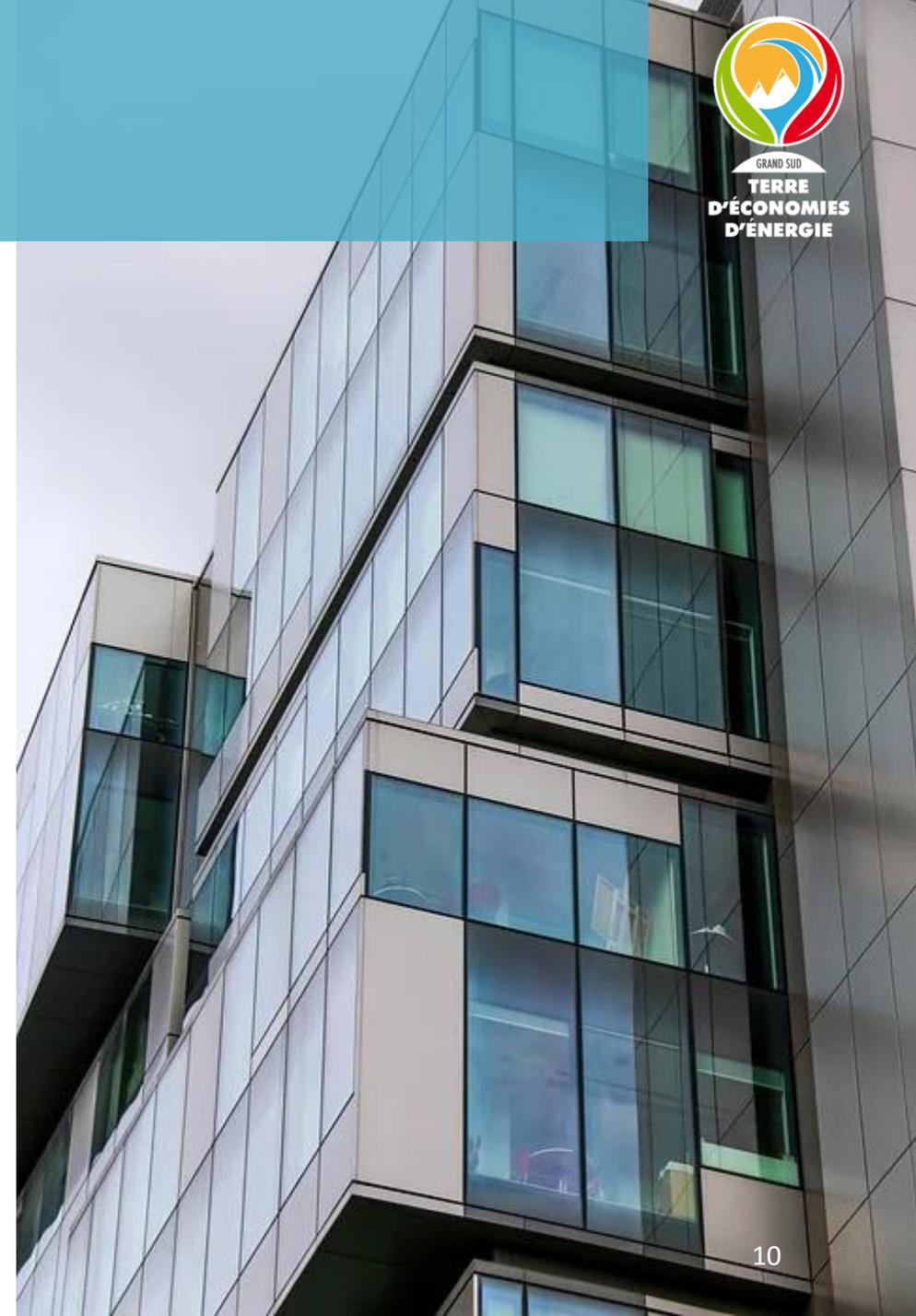
L'arrêté du 24 Novembre 2020 définissait les valeurs suivantes:

$$\begin{aligned} C_{abs} &= CVC + USE \\ &= 56 + 60 \\ &= 116 \text{ kWh/m}^2/\text{an} \\ &= 174 \text{ MWh/an} \end{aligned}$$

Avec:

- *Cabs*: consommation d'énergie finale à atteindre
- *CVC*: consommation liée à l'ambiance thermique et la ventilation
- *USE*: consommation liée à l'usage des locaux

L'objectif en valeur absolue à atteindre pour cette entité fonctionnelle est donc celui d'une consommation totale d'énergie primaire inférieure à **174 MWh/an**, au plus tard en 2030.





GRAND SUD  
TERRE  
D'ÉCONOMIES  
D'ÉNERGIE

# BUILDING AUTOMATION AND CONTROL SYSTEMS

## Quelle sont les obligations?

Le décret 2020-887 dit « décret BACS » impose deux obligations:

- Les bâtiments à usage tertiaire, lorsque la puissance nominale utile de chauffage ou de climatisation est supérieure à 290 kW, devront s'équiper d'un système d'automatisation et de contrôle des bâtiments:
  - immédiatement pour les bâtiments neufs (permis de construire déposé à partir du 20 juillet 2021);
  - pour les bâtiments existants au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2025.
- Les bâtiments de tous types, sans condition de puissance (et à l'exception du chauffage au bois), devront s'équiper d'un système de régulation automatique de la température par pièce ou, si cela est justifié, par zone chauffée:
  - Immédiatement pour les bâtiments neufs (permis de construire déposé à partir du 20 juillet 2021);
  - lors de travaux d'installation ou de remplacement de générateurs de chaleur engagés à partir du 20 juillet 2021 pour les bâtiments existants.

Sont exemptés de cette obligation:

- les propriétaires produisant une étude attestant que l'installation d'un tel système (automatisation et de contrôle des bâtiments ou régulation automatique de la température) n'est pas réalisable avec un temps de retour sur investissement, aides comprises, inférieur à 6 ans.

## Qui est l'obligé?

L'obligé est le propriétaire du système de chauffage ou de climatisation pour la première obligation et le propriétaire des émetteurs (radiateurs, chauffage au sol...) pour la seconde obligation.

# SYSTÈME D'AUTOMATISATION ET DE CONTRÔLE DES BÂTIMENTS



Il est défini comme « *tout système comprenant tous les produits, logiciels et services d'ingénierie à même de soutenir le fonctionnement efficace sur les plans énergétique et économique, et sûr, des systèmes techniques de bâtiment au moyen de commandes automatiques et en facilitant la gestion manuelle de ces systèmes techniques de bâtiment* ». Il doit:

- enregistrer et analyser, par zone fonctionnelle et à un pas de temps horaire, les données de production et de consommation des systèmes techniques. Ces données sont conservées à l'échelle mensuelle pendant cinq ans;
- ajuster les systèmes techniques en conséquence;
- situer l'efficacité énergétique du bâtiment par rapport à des valeurs de référence, détecter les pertes d'efficacité des systèmes techniques et informer l'exploitant des possibilités d'amélioration de l'efficacité énergétique;
- être interopérables avec les différents systèmes techniques du bâtiment;
- permettre un arrêt manuel et la gestion autonome d'un ou plusieurs systèmes techniques de bâtiment.

En pratique, il s'agit d'installer une GTB (gestion technique de bâtiment). La norme EN15232-1 définit 4 classes de performances pour les GTB:

- D : systèmes à faible performance (aucune gestion ni monitoring)
- C : systèmes normalisés (gestion globale au niveau des installations primaires)
- B : systèmes avancés (gestion au niveau local et monitoring)
- A : systèmes à performance énergétique élevée (gestion au niveau local avec enregistrement automatique des besoins, monitoring, optimisation durable de l'énergie)

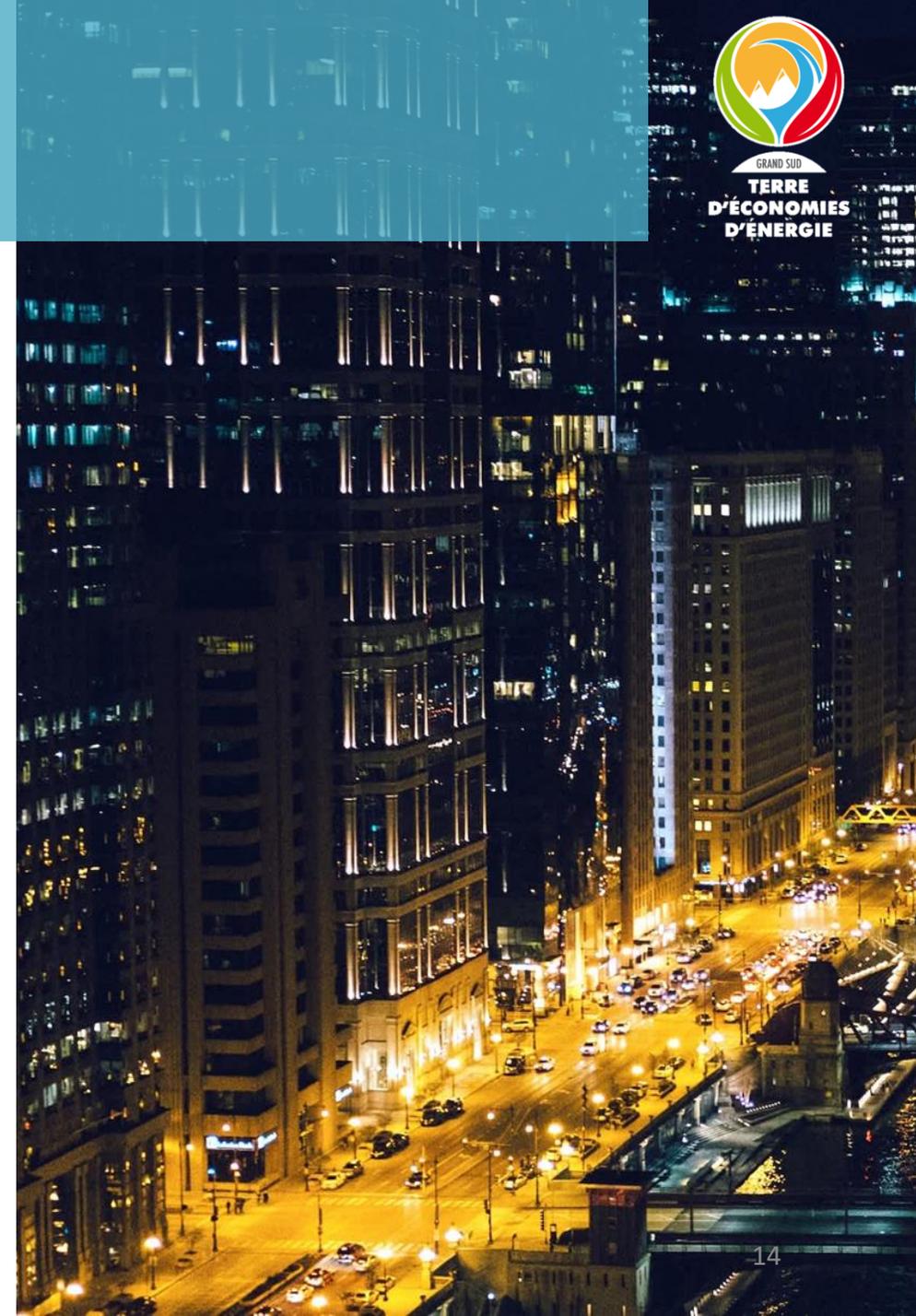
Le décret BACS se satisfait de l'installation d'une GTB de classe A, B ou C.

# EXEMPLE: GESTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

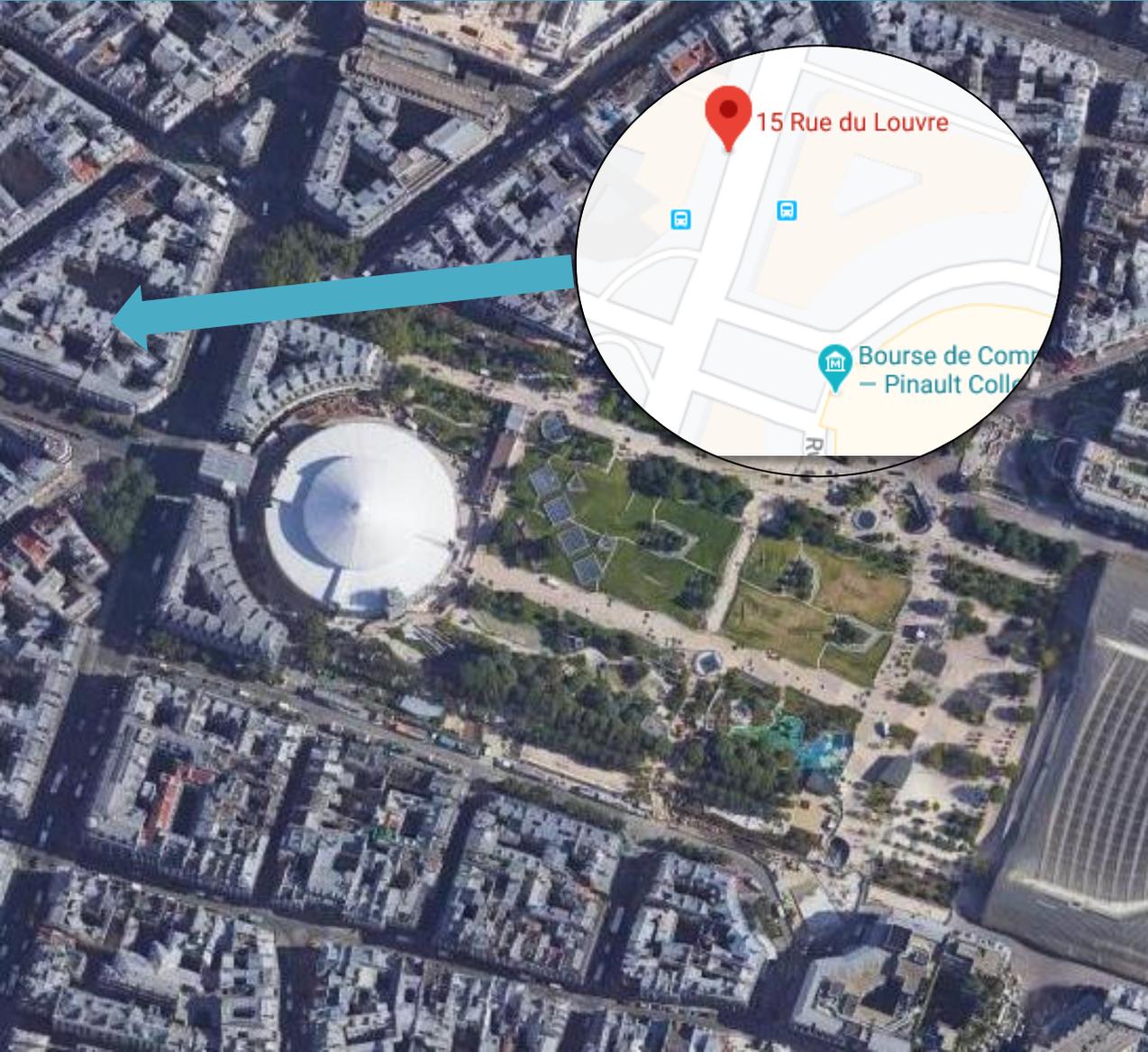


*Mise en place d'une GTB de classe A, intégrant le chauffage et l'eau chaude sanitaire sur plusieurs sites tertiaires*

<b>Secteur :</b>	Tertiaire
<b>Taille :</b>	45 000 m <sup>2</sup> de bâtiment
<b>Investissement :</b>	145 000 euros
<b>Résultats :</b>	réduction de consommation de 1,5 GWh PCI/an (gaz réseau) et réduction de 0,4 GWh/an (électricité) réduction de 350 tonnes/an d'émissions de CO <sub>2</sub>
<b>Economie :</b>	96 000 euros/an
<b>TRB avant aides :</b>	1,5 ans
<b>Montant CEE :</b>	120 000 euros
<b>Reste à charge :</b>	25 000 euros
<b>TRB après aides :</b>	<b>0,25 ans</b>



# NOUS CONTACTER



**TERRE  
D'ÉCONOMIES  
D'ÉNERGIE**



15 rue du Louvre, 75001 Paris



06 08 07 08 38



graynor@gstee.fr



www.gstee.fr