

FAIRE DU TERTIAIRE L'UN DES PILIERS DE L'ÉQUILIBRE ÉNERGÉTIQUE



À PROPOS D'ÉQUILIBRE DES ÉNERGIES

Créée en 2010, Équilibre des Énergies, présidée par Dominique Bussereau, ancien ministre, œuvre pour la décarbonation de l'économie française et européenne.

Ses analyses et ses propositions visent à promouvoir l'innovation et l'excellence industrielle pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et sortir des énergies fossiles.

Avec ses membres, elle apporte son expertise et son expérience pour proposer des solutions concrètes, réalisables et acceptables au vu des réalités économiques et des aspirations de nos concitoyens.

Nous rencontrer :

Équilibre des Énergies
+ 33 (0)1 53 20 13 70
contact@equilibredesenergies.org
10, rue Jean Goujon - 75008 Paris



SYNTHÈSE

Dans un contexte de lutte contre le réchauffement climatique et de recherche de souveraineté, afin de faire face au nouveau contexte géopolitique, le secteur des infrastructures, des bâtiments tertiaires et des centres de données est l'un des leviers pouvant être actionné. La Stratégie nationale bas-carbone (SNBC) fixe comme objectif pour 2050 une réduction des consommations du secteur tertiaire de 46 %, combinée à une décarbonation complète de l'énergie consommée.

Une première ligne d'action est donc celle de la maîtrise des consommations d'énergie. Pour cela, deux dispositifs réglementaires, dédiés aux bâtiments tertiaires, ont été mis en place :

- le dispositif « Éco-énergie tertiaire », issu du décret du 23 juillet 2019 dit « décret tertiaire » ;
- le décret « BACS » (*Building Automation and Control System*).

Ces deux initiatives commencent à porter leurs fruits mais il faut veiller à leur application.

La deuxième ligne d'action est celle de la décarbonation des systèmes thermiques, essentiellement pour le chauffage et la production de l'eau chaude sanitaire. L'électricité, par le biais des pompes à chaleur, doit y accroître sa part, en apportant une réponse à la question de la résilience face aux épisodes caniculaires. Mais les chaleurs renouvelables et les réseaux de chaleur et de froid ont également un rôle à jouer.

La troisième ligne d'action a trait aux synergies qu'il est possible de dégager entre les différentes formes d'énergie et au sein d'un même quartier.

Les panneaux solaires, la recharge des véhicules électriques, le captage et stockage de chaleur dans le sol offrent des complémentarités que l'on peut exploiter. Au niveau d'une zone d'activité ou d'un quartier, des synergies peuvent apparaître, dans la production locale d'énergie, dans la satisfaction des besoins, y compris dans la climatisation des logements collectifs pouvant bénéficier des installations de bâtiments tertiaires situés à proximité.

PANORAMA GÉNÉRAL

Avec près d'un million de m² de surfaces à usage tertiaire, la France est le second marché européen pour ce qui concerne les infrastructures, les bâtiments tertiaires et les centres de données, juste derrière l'Allemagne.

Les bâtiments tertiaires représentent 15 % de la consommation nationale en énergie finale, soit environ 225 TWh, mais seulement 5,3 % des émissions de gaz à effet de serre, soit 19 MtCO₂eq. (Citepa-Secten 2025) car le taux d'électrification de ce secteur dépasse depuis longtemps 55 % de l'énergie finale consommée (figure 1).

Les consommations d'énergie diminuent au rythme d'environ 1,1 % par an. La SNBC3 ne fixe pas d'objectif d'évolution de la consommation d'énergie propre au sous-secteur tertiaire. Mais le dispositif Eco-énergie tertiaire (EET) permet de situer un objectif de consommation aux environs de 160 TWh en 2030 (toutes énergies incluses), ce qui suppose une accélération forte de l'effort d'efficacité énergétique.

La SNBC3 fixe à 13 MtCO₂eq l'objectif d'émissions à atteindre en 2030, ce qui semble accessible si l'effort d'électrification est poursuivi. Mais celui-ci progresse également lentement : la part de l'électricité était en 2015 de 55,9 %, elle est en 2025 de 57,6 % (SDES 2025). Cependant, les informations que commence

à publier l'ADEME, chargée d'exploiter la base de données OPERAT à laquelle les responsables d'installations tertiaires sont tenus de communiquer leurs résultats, laissent à penser que ce pourcentage évolue favorablement, puisque, pour les seuls déclarants, le taux d'électrification aurait atteint 60,8 % en 2024. Par ailleurs, le développement des centres de données va très probablement engendrer un nouveau développement des consommations d'électricité.

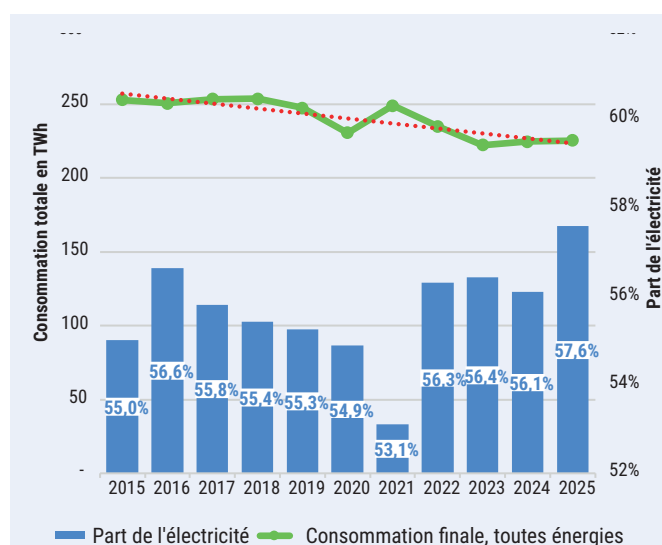


Fig 1 : Évolution des consommations d'énergie du secteur tertiaire, toutes énergies confondues, et de la part de l'électricité. Source : Données SDES (2025)

UN SOUS-SECTEUR TRÈS HÉTÉROGÈNE

On parle souvent du secteur « résidentiel et tertiaire ». Le sous-secteur « résidentiel » offre une bonne homogénéité alors que « tertiaire » présente une très vaste diversité de situations. Selon la base OPERAT, les centres d'exploitation informatique consomment en moyenne 2 923 kWh/(an.m²) d'énergie alors que les entreprises de stationnement en consomment seulement 33. Les blanchisseries sont dépendantes à 83 % du gaz alors que les commerces consomment de l'électricité à hauteur de plus de 95 % de leurs besoins.

Il faut donc se garder de considérer comme d'application générale des solutions appropriées à l'une ou l'autre. On peut cependant mettre en évidence quelques lignes d'actions.

INTENSIFIER L'EFFORT D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Deux dispositifs essentiels ont été mis en place en France pour inciter à réduire les consommations :

- le dispositif « Éco-énergie tertiaire », issu du décret du 23 juillet 2019, dit « décret Tertiaire » ;
- le décret « BACS » (*Building Automation and Control System*).

Le dispositif « Éco-énergie tertiaire » impose aux bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m² de réduire leur consommation finale de -40 % en 2030, -50 % en 2040, -60 % en 2050 (par rapport à une année de référence comprise entre 2010-2019).

Le décret BACS contribue à l'atteinte des objectifs de performance énergétique fixés par le décret Tertiaire en imposant l'installation d'un système de gestion technique du bâtiment.

Ces deux décrets doivent théoriquement permettre d'atteindre les objectifs de la PPE et de répondre aux obligations européennes. Toutefois, le législateur n'a pas prévu de véritables sanctions en cas de non-application de ces réglementations.

Pour accélérer les progrès d'efficacité énergétique dans les bâtiments tertiaires, il convient de :

- contrôler davantage la qualité et l'exhaustivité des déclarations OPERAT ;
- identifier les bâtiments qui ne sont manifestement pas sur une trajectoire compatible avec l'objectif 2030 ;
- imposer, pour ces bâtiments, un plan d'action chiffré et financé ;
- conditionner les aides publiques au respect d'une trajectoire d'efficacité énergétique et de décarbonation ;



- promouvoir des contrats de performance énergétique (CPE), avec le soutien éventuel du Fonds chaleur ;
- le moment venu, étendre les obligations du « décret tertiaire » aux bâtiments de plus de 500 m² ;
- revoir le calendrier et les seuils du décret BACS afin de le rendre plus efficace.

Les centres de données constituent un cas atypique. Il est naturel d'encourager leur implantation sur le territoire national mais il est aussi légitime de veiller à ce qu'ils utilisent rationnellement l'énergie. Les autorisations d'implantation pourraient être subordonnées au respect d'un PUE (*Power Usage Effectiveness*) minimal, à la valorisation de la chaleur issue du refroidissement et à la limitation de la consommation en eau. La décision de la Commission européenne d'imposer un label de qualité aux centres de données va dans le bon sens.

ACCÉLÉRER LA DÉCARBONATION DU SECTEUR

L'une des faiblesses du décret tertiaire, à laquelle il devrait être remédié, est d'ignorer l'impératif de décarbonation. Certes, beaucoup d'usages dans le secteur tertiaire font déjà appel à l'énergie électrique, tels que la ventilation, la climatisation, les équipements informatiques : ordinateurs, imprimantes, photocopieurs, etc. Mais il reste beaucoup à faire.

L'effort doit porter essentiellement sur les équipements thermiques des bâtiments, à savoir les installations de chauffage et de climatisation et les systèmes d'eau chaude sanitaire.

Il y a lieu en conséquence de :

- accélérer le remplacement des chaudières à fioul et à gaz, en priorité dans les bâtiments publics (notamment les bâtiments d'enseignement) ;
- promouvoir et faciliter le déploiement des pompes à chaleur réversibles, y compris géothermiques, grâce au soutien apporté par les certificats d'économies d'énergie (CEE) ;
- encourager le raccordement à des réseaux de chaleur bas-carbone ;

- soutenir le déploiement des installations photovoltaïques en toiture et en ombrières de parkings, lorsqu'il est associé à un usage local de l'électricité.

Au-delà de la production de chaleur, l'électrification des usages spécifiques doit également être poursuivie et supportée, par exemple la cuisson à induction.

VALORISER LES PÔLES DE SYNERGIES

La troisième ligne d'action à développer dans le secteur tertiaire est moins conventionnelle. Elle repose sur deux données essentielles :

- d'une part, la multiplicité fréquemment rencontrée des usages et des formes d'énergie consommée ou produite à l'intérieur d'un même bâtiment ;
- d'autre part, la place au centre d'un quartier ou d'une zone d'activités qu'un bâtiment tertiaire peut occuper.

Outre les usages classiques de l'énergie, thermiques ou électriques, rencontrés dans un bâtiment à usage tertiaire, l'arrivée de la mobilité électrique, le développement des systèmes photovoltaïques, les progrès dans les techniques de stockage, par batteries ou par voie thermique, y compris dans le sol, offrent de nouvelles possibilités d'optimisation. Une gestion coordonnée de tous les équipements constituant le système électrique local permet de dégager des synergies, à la fois pour les entreprises et pour leurs employés, par exemple grâce à une optimisation de la recharge des véhicules électriques sur le lieu de travail.

Plus généralement, les bâtiments tertiaires interagissent avec les réseaux qui les desservent et avec leur voisinage. Ils peuvent mettre en commun des moyens de production, dans le cadre d'opérations d'autoconsommation collective, et devenir des partenaires de flexibilité pour le réseau électrique.

Le tertiaire n'est plus un simple secteur de services. Il devient un acteur pivot de la transition énergétique. Sobriété, efficacité et intégration systémique forment les trois piliers de sa mutation. En devenant producteur d'énergie locale, acteur de flexibilité et support d'innovation, il peut contribuer directement à la souveraineté énergétique de la France.

Les bâtiments tertiaires performants et interconnectés devraient ainsi former l'un des socles de l'équilibre

énergétique, économique et environnemental du pays.

RENFORCER LA RÉSILIENCE CLIMATIQUE DES BÂTIMENTS

Les effets négatifs des épisodes caniculaires, tant sur la santé des citoyens que sur l'activité économique, sont aujourd'hui patents.

Comme pour les logements, il faut faire évoluer la réglementation sous deux aspects :

- le diagnostic de performance énergétique pour mieux caractériser l'aptitude des bâtiments à offrir à leurs occupants des conditions de travail acceptables, même en cas de fortes chaleurs ;
- la réglementation RE2020, pour parvenir à un meilleur équilibre entre ce qui peut être acquis par les moyens de rafraîchissement passif et ce qui doit être obtenu en recourant à des systèmes de climatisation performants

Le recours à la climatisation n'est pas nouveau dans le domaine du tertiaire et n'a jamais soulevé les mêmes critiques que dans le secteur résidentiel où le refroidissement actif est encore considéré par beaucoup comme un luxe superflu.

Cependant, dans le tertiaire, si le partage de ressources en énergie de chauffage est souvent préconisé, la même idée est moins répandue quand il s'agit de refroidissement.

Pourtant, les besoins des bâtiments tertiaires et ceux des immeubles résidentiels sont assez complémentaires.

Une idée serait donc d'optimiser les puissances de froid à installer et à exploiter en favorisant le développement de la climatisation dans les immeubles résidentiels collectifs à partir du tertiaire.

Pour susciter un tel développement, il pourrait être envisagé :

- à court terme, de rendre obligatoires des études de faisabilité technico-économiques dans le cadre du développement de bâtiments tertiaires neufs et a fortiori dans les zones d'aménagement ;
- à moyen terme, d'adopter les mesures incitatives (CEE, Fonds Chaleur, etc.) de façon à accélérer le développement d'infrastructures de climatisation partagée à l'échelle locale.

