



CHEUVREUX

## Dispositif Eco-Energie Tertiaire (anciennement appelé Décret tertiaire)

-

Le Décret tertiaire s'inscrit dans le cadre général de la lutte contre le changement climatique. Il poursuit plus précisément l'objectif de réduire les consommations d'énergie finale des bâtiments du secteur tertiaire.

Ce dispositif impose aux propriétaires et occupants des bâtiments tertiaires<sup>1</sup> de :

- Communiquer les données de consommation énergétique des bâtiments ;
- Réduire la consommation énergétique des bâtiments en se fixant des objectifs en valeur relative (pourcentage de réduction de la consommation par rapport à une année de référence) ou en valeur absolue (seuil de consommation énergétique à atteindre selon la catégorie du bâtiment).

Il s'agit d'obligations de résultat.

Une première version du Décret tertiaire est parue en 2017 (dans le prolongement de la loi Grenelle II de 2010) mais a été invalidée par le Conseil d'Etat.

Le processus a été relancé par la loi ELAN, qui a donné lieu à la parution d'un décret d'application le 23 juillet 2019, qui est entré en vigueur le 1er octobre 2019.

Le Décret tertiaire a été complété par un arrêté du 10 avril 2020 déterminant les modalités techniques de sa mise en œuvre, puis par un premier arrêté dit « valeur absolue I » du 24 novembre 2021 qui fixe les niveaux de consommation d'énergie à atteindre (les valeurs absolues) pour certaines catégories de bâtiments tertiaires<sup>2</sup>.

La mise en consultation publique, le 12 janvier dernier, de l'arrêté dit « valeur absolue II », qui complète la liste des valeurs absolues, est l'occasion de revenir sur les points-clés du dispositif Eco-Energie Tertiaire, à savoir :

- son champ d'application,
- les étapes de sa mise en œuvre préconisées,
- ses conséquences sur la pratique contractuelle,
- les sanctions encourues et
- les prochaines dates à retenir.

---

<sup>1</sup> Rappel des bâtiments concernés ci-dessous

<sup>2</sup> Bureaux, écoles, collèges, lycées et logistique de froid.

## Champ d'application du dispositif : rappel des bâtiments concernés

---

Tous les bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments hébergeant des activités tertiaires du secteur public et du secteur privé, quelle que soit leur année de mise en service, dans les configurations suivantes :

- Bâtiment d'une surface supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> exclusivement alloué à un usage tertiaire ;
- Toutes parties d'un bâtiment à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires et dont le cumul des surfaces est supérieur ou égal à 1000 m<sup>2</sup> ;
- 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 cumulée supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>.

### Exceptions

- les constructions ayant donné lieu à un permis de construire à titre précaire mentionné à l'article R.\*433-1 du code de l'urbanisme ;
- les bâtiments servant de lieux de culte et utilisés pour des activités religieuses ; et
- les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments dans lesquels est exercée une activité opérationnelle à des fins de défense, de sécurité civile (casernes de pompiers) ou de sûreté intérieure du territoire.



**Pas d'exception pour les bâtiments récents, y compris labellisés (type ISO 5001), pour lesquels le résultat à atteindre pourra être fixé en valeur absolue, selon arrêtés, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments de même catégorie.**

## Étapes de mises en œuvre du Dispositif préconisées<sup>3</sup>

---

### Bilan des consommations et de situation générale des actifs

- **Identifier le patrimoine** concerné (y compris en copropriété) ;
- **Reconstituer** le plus précisément possible depuis 2010, **la consommation énergétique** de chaque bâtiment ;
  - ↳ Permet de déterminer l'année de référence et le type d'objectif d'amélioration de la performance énergétique à choisir, : soit un objectif en valeur relative, (exprimé en pourcentage par rapport à l'année de référence choisie), ou un objectif en valeur absolue (correspondant à un niveau de consommation fixé par arrêté en fonction de la catégorie d'activité exercée).
- Mettre au point un **processus de collecte des données** énergétiques (v. Réflexes dans les baux *infra*).

### Études énergétiques et définitions des plans d'actions

- Actions en vue de d'atteindre les objectifs de réduction fixées : suppose des études énergétiques préalables
  - ↳ Ces études permettent de **repérer la présence de contraintes** empêchant d'atteindre les objectifs et **prévoir en conséquence un dossier technique de justification** de modulation des objectifs (*dossier à fournir dans les cinq ans après la première échéance de remontée de consommations de chaque décennie. Mise à jour possible des modulations à tout moment*).

### Suivi des plans d'actions

- Organiser le suivi des consommations ;
- Prévoir des points de contrôles afin de vérifier les mesures prises et l'évolution des performances.

---

<sup>3</sup> Il s'agit d'étapes qui permettent de structurer et faciliter la mise en œuvre du Décret tertiaire, sans qu'elles ne soient obligatoires ; seuls les résultats comptent (Transmission des données de consommation et Réduction des consommations énergétiques selon les seuils indiqués).

## Conséquences du Dispositif sur la pratique contractuelle

---

### Dans les baux

- Nécessité **d’informer le Preneur** sur la collecte et la remontée des consommations d’énergie ;
- **Organiser contractuellement**, y compris pour les baux en cours, les obligations liées à la mise en œuvre d’Eco-Energie Tertiaire (y compris la collecte des données) et la répartition des responsabilités/coûts associés, dans le respect du régime applicable (par exemple, la répartition devra respecter les règles d’ordre public fixées par le Code de commerce si le bail en question entre dans le champ d’application du statut des baux commerciaux) ;
- **Prévoir d’annexer** au contrat de bail, outre l’Annexe Environnementale le cas échéant, la preuve du respect des obligations au titre d’Eco-Energie Tertiaire, à savoir **l’attestation numérique générée sur la plateforme OPERAT**.

### Dans les ventes

- L’acquéreur doit **s’informer de la mise en œuvre d’Eco-Energie Tertiaire** : demander toutes informations relatives à la situation énergétique des bâtiments (audits, fichier de suivi des consommations, ensemble des factures énergétiques sur dix ans, documentation technique des installations, ...).
- Prévoir d’annexer à l’acte de vente la preuve du respect des obligations au titre d’Eco-Energie Tertiaire, à savoir **l’attestation numérique** générée sur la plateforme OPERAT.

**Consulter régulièrement la FAQ Eco-Energie Tertiaire  
particulièrement précise et fournie en renseignements  
techniques et pratiques**

**(Lien)**

## Rappel des sanctions encourues

---

- En cas de non-respect de reporting, aucune sanction pécuniaire, mais **publication, sur un site internet des services de l'Etat**, du document retraçant les mises en demeure restées sans effet (principe du « *name and shame* »).
- En cas de non-respect des obligations de réduction des consommations, sans justification et après mise en demeure : **amende administrative** (1500 € pour les personnes physiques ; 7500 € pour les personnes morales) et **carence publiée sur un site internet des services de l'Etat**.

## Dates à retenir

---



### 3 février 2022

**Fin de la consultation publique sur l'arrêté « valeur absolue II »** : cet arrêté comprend douze valeurs absolues<sup>4</sup>, hormis toutefois celles concernant les commerces, restaurants et hôpitaux.

### 1er avril 2022

**Saisie des données de référence et calcul des objectifs** sur la plateforme OPERAT.

### Début Second Semestre 2022

**Publication de l'arrêté « valeur absolue III »**, relatif à l'Outre-Mer et aux activités tertiaires de métropole ne connaissant toujours pas leur valeur absolue<sup>5</sup>.

### 30 septembre 2022 :

**Date butoir pour :**

- avoir **déclaré les consommations** pour les années 2020 et 2021 ;
- avoir **choisi, le cas échéant, une année de référence** ;
- avoir déclaré les **surfaces de plancher** concernées, **nature des activités** exercées et toutes **informations administratives demandées** sur la plateforme OPERAT.

---

<sup>4</sup> Les valeurs absolues correspondent aux niveaux de consommation d'énergie finale qui doivent être atteints. Elles sont fixées par arrêtés, en fonction des catégories d'activités tertiaires.

<sup>5</sup> Valeur absolue non-renseignée dans l'arrêté « valeur absolue II » susmentionné.