



**E**

# **Décret tertiaire**

**Comprendre et appliquer les exigences**

## MASTERCLASS

# Décret tertiaire



**Thibault GIMOND**

Ingénieur du service transition  
écologique  
FFB



**Stéphane CHENUET**

Chef du service urbanisme et  
immobilier  
FFB



**01.**

# **Introduction**

# Décret tertiaire

## Introduction

**Objet** : obligation de réduire les consommations énergétiques des bâtiments, parties de bâtiment ou ensemble de bâtiment, présentant une surface d'activités tertiaires (ou un cumul de surface) supérieure ou égale à 1.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

➤ **Article** L174-1 du code de la construction et de l'habitation

**Personnes concernées** : propriétaire, bailleur, preneur...



**Conseil** : mettre en place contractuellement une coordination

**Bâtiments concernés** : existants + neufs

# Décret tertiaire

## Introduction

### Les bâtiments tertiaires

973

millions de m<sup>2</sup> de bâtiments  
tertiaires en France



1/3

de la consommation d'énergie  
des bâtiments provient du  
secteur tertiaire en France



### Bénéfices espérés à l'horizon 2050

- Investissements de 150 milliards d'€
- 250 milliards d'€ d'économie d'énergie

Selon étude d'impacts de la DHUP

# 02

## **Programme :**



**Partie 1 : Champ d'application**



**Partie 2 : obligation de réduction d'énergie**



**Partie 3 : aides disponibles**

# Décret tertiaire

## Partie 1 : champ d'application

3 questions à se poser : article R.174-22 du CCH

### 1. Qu'est-ce que l'usage tertiaire du bâtiment ?

En l'absence de définition légale, se référer aux définitions de l'INSEE

- **Secteur primaire** = exploitation de la ressource
- **Secteur secondaire** = production/ transformation de la ressource  
Exemple : atelier d'artisan
- **Secteur tertiaire = tout le reste** (cf. liste sur le site [OPERAT](#))  
Exemples : bureaux, locaux de stockage, surface d'exposition

# Décret tertiaire

## Partie 1 : champ d'application

### 2. Quel type de surface prendre en compte ?

Surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme



#### Cas spécifique des locaux de stationnement :

- Ne pas les compter pour définir l'assujettissement
- Obligation de déclarer leurs consommations si le bâtiment est assujetti

# Décret tertiaire

## Partie 1 : champ d'application

### Focus « surface de plancher »

= somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façade

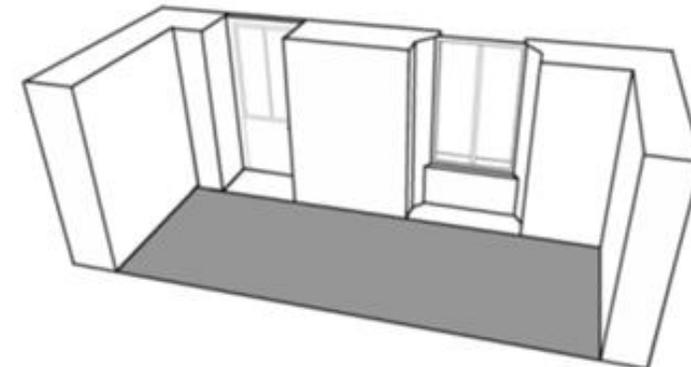
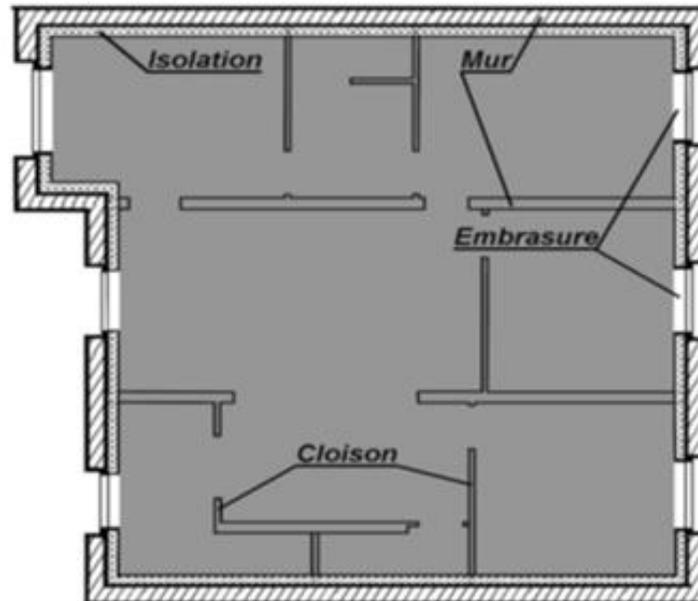
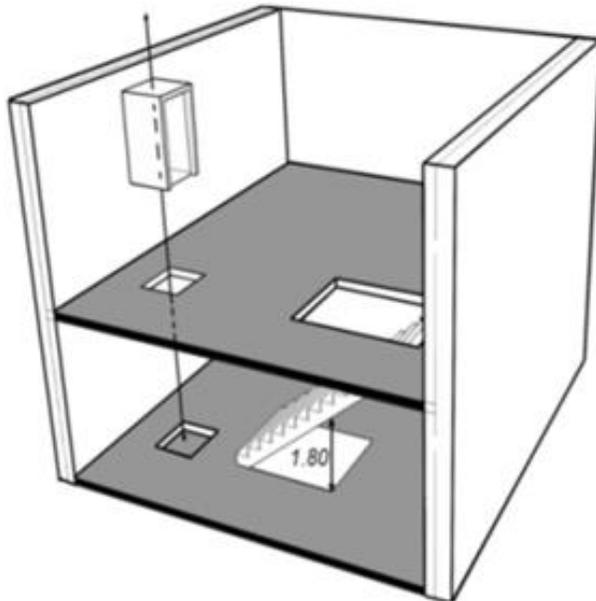
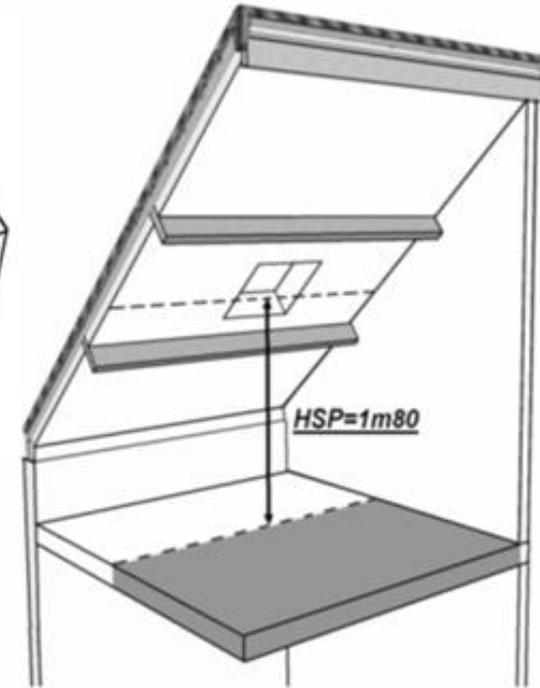
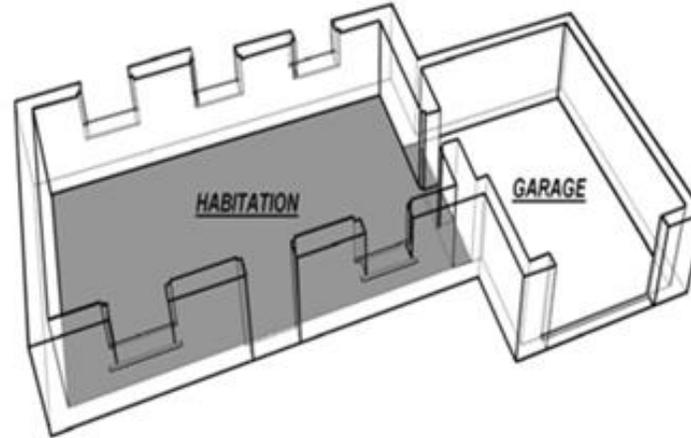
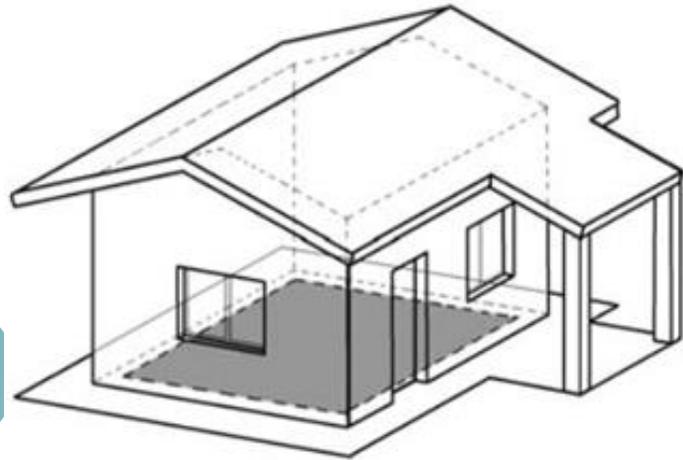
#### → Déductions :

- embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- vides et trémies des escaliers et ascenseurs
- surfaces aménagées en vue du stationnement des véhicules
- combles non aménageables
- surfaces d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m

+ pour les immeubles collectifs (uniquement) : locaux techniques ; caves et celliers annexes des logements ; 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation

# Décret tertiaire

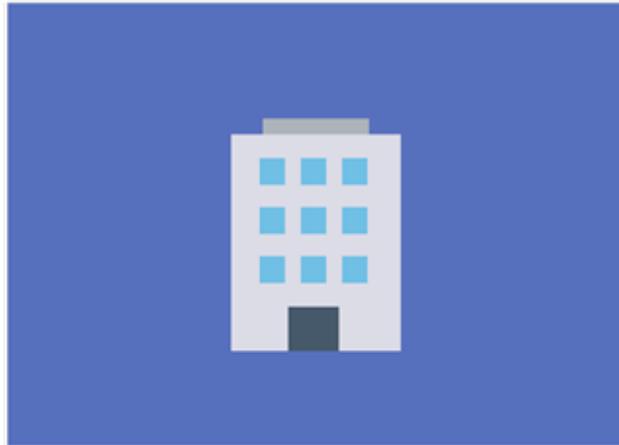
## Partie 1 : champ d'application



# Décret tertiaire

## Partie 1 : champ d'application

### 3. Est-ce que je rentre dans l'un des cas suivants ?



#### **CAS DU BÂTIMENT OU PARTIE DE BÂTIMENT**

Bâtiments ou parties de bâtiment dont la somme des surfaces tertiaires est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>



#### **CAS DE L'UNITÉ FONCIÈRE**

Bâtiments ou parties de bâtiment situés sur mon unité foncière dont la somme des surfaces tertiaires est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>



#### **CAS DU SITE**

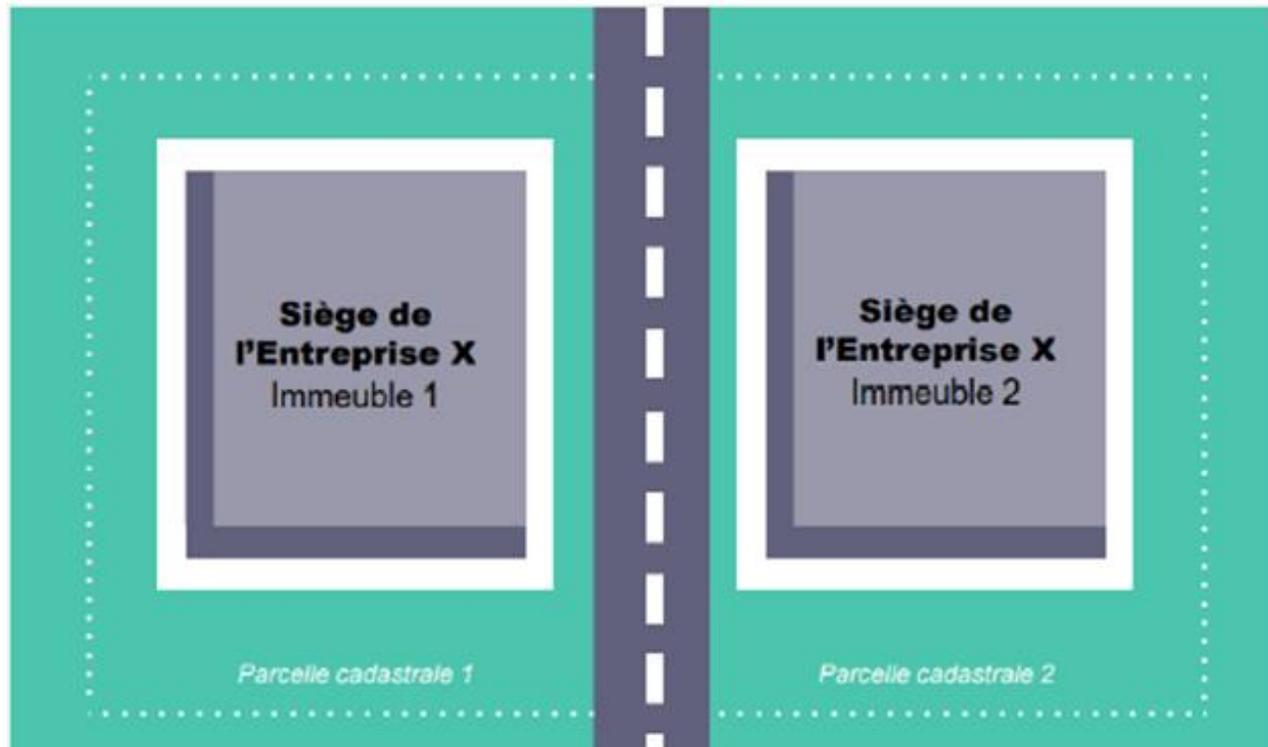
Bâtiments ou parties de bâtiment de mon site dont la somme des surfaces tertiaires est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>

# Décret tertiaire

## Partie 1 : champ d'application

Focus : qu'est ce qu'un site ?

### Cas pratique : plusieurs parcelles, lien fonctionnel



#### ANALYSE



Cas d'assujettissement n°3\*  
Site

\*Cas 3 - Ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site

Il existe un lien fonctionnel entre les deux bâtiments (le Siège d'une entreprise X). La vérification de l'assujettissement se fait à l'échelle de l'ensemble des bâtiments

# Décret tertiaire

## Partie 2 : Obligation de réduction des consommations d'énergie

Objectif : diminuer la consommation

Evaluation : la déclaration sur OPERAT

Efforts de réduction des consommations : 4 leviers d'action

Aménagements : plusieurs volets de modulation

Sanctions

# Décret tertiaire

## Partie 2 : Obligation de réduction des consommations d'énergie

2 possibilités pour répondre à l'obligation :

1. **Réduire progressivement** la consommation énergétique du bâtiment de :

**40%** en 2030

**50%** en 2040

**60%** en 2050

- par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à **2010**

- mesurée en **énergie finale**, tout usage confondu (consommation disponible sur la facture)

**OU**

2. Atteindre par décennie une **consommation d'énergie seuil**, définie en fonction de la catégorie du bâtiment.

*Valeur absolue fixée pour chaque décennie en fonction de la catégorie du bâtiment et des meilleures techniques disponibles.*

# Décret tertiaire

## Partie 2 : Obligation de réduction des consommations d'énergie

Evaluation : la déclaration sur OPERAT

### Suivi annuel des consommations

- Déclaration annuelle des consommations par les assujettis (propriétaire et/ou occupant) sur la plateforme OPERAT avant le 30 septembre de chaque année

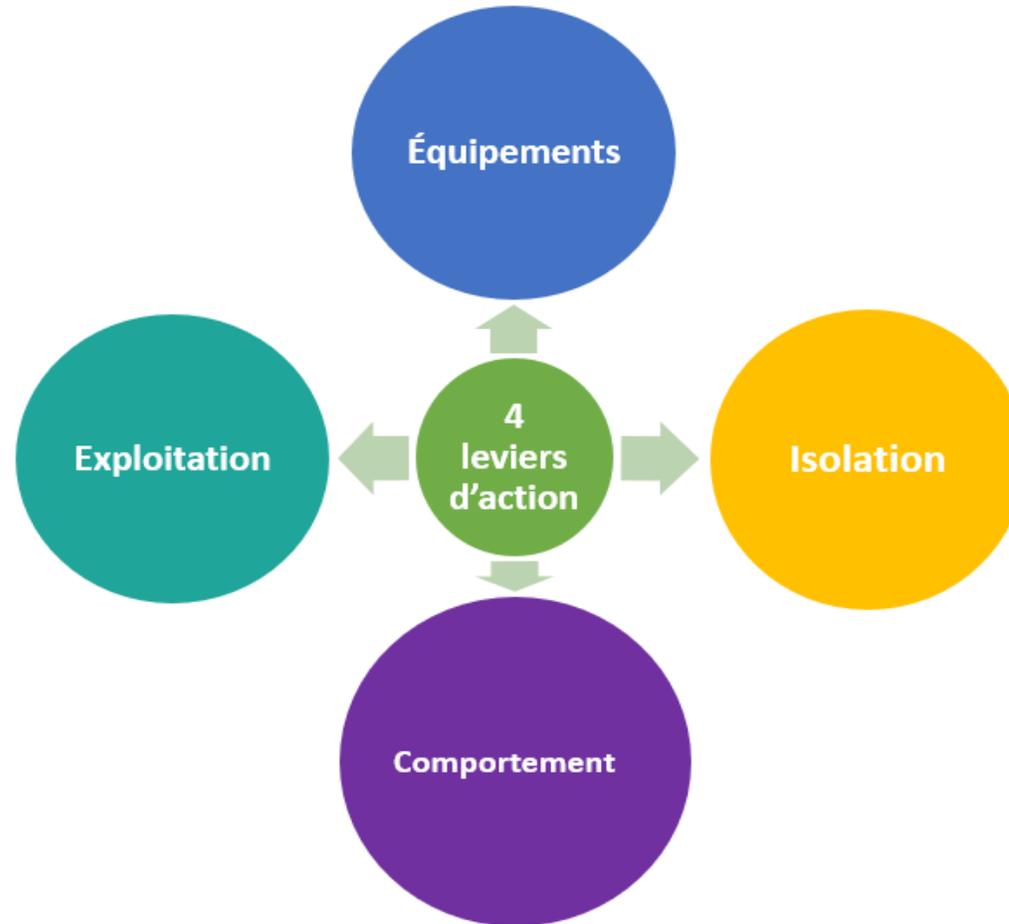


Délai de **tolérance** accordé par le Ministère en 2022 : jusqu'au 31 décembre 2022

# Décret tertiaire

## Partie 2 : Obligation de réduction des consommations d'énergie

Efforts de réduction des consommations : 4 leviers d'action



Audit énergétique  
conseillé mais non  
obligatoire

# Décret tertiaire

## Partie 2 : Obligation de réduction des consommations d'énergie

### Efforts de réduction des consommations

Qui a la charge, entre le bailleur et le preneur, de réaliser les travaux nécessaires ?

2 éléments à regarder :

➤ **La réglementation : selon le type de bail**

Commercial : art. R.145-35 Code de commerce

Civil : art.1720 et 1723 Code civil

➤ **Les clauses du bail**

# Décret tertiaire

## Partie 2 : Obligation de réduction des consommations d'énergie

### Efforts de réduction des consommations

Autre obligation pour les bâtiments tertiaires : se soumettre aux règles du décret BACS « Building automation & control systems »

- Equiper d'ici le 1<sup>er</sup> janvier 2025 de systèmes d'automatisation et de contrôle, les bâtiments tertiaires pour lesquels le système de chauffage ou de climatisation, combiné ou non à un système de ventilation, a une puissance nominale > 290Kw.
- La mise en œuvre de cette nouvelle obligation constitue l'un des moyens qui permettront aux bâtiments tertiaires d'atteindre les objectifs d'efficacité énergétique fixés le décret tertiaire

# Décret tertiaire

## Partie 2 : Obligation de réduction des consommations d'énergie

### Efforts de réduction des consommations

Obligation d'annexer aux prochains contrats « *une évaluation du respect de l'obligation* » (attestation annuelle)

- Baux
- Promesses de vente
- Actes authentiques de vente

Penser à intégrer dans les baux une répartition des obligations entre bailleur / preneur !

**Une nouvelle annexe**

ANNEXE VII : Attestation numérique annuelle  
Modèle d'attestation numérique annuelle (Modèle VII.1) - Recto

	<b>Attestation numérique annuelle de suivi des consommations d'énergie 2025</b> Notation Eco Energie Tertiaire	
Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire		
Attestation numérique annuelle de suivi des consommations d'énergie 2025		
Notation Eco Energie Tertiaire		
Entité : Société Lambda		
Adresse : N° Rue, Code postal - Ville		
Catégorie Activité principale : Bureaux		
Région climatique : H1a		
Bâtiment(s) : <input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment en entier <input type="checkbox"/> Partie de bâtiment <input type="checkbox"/> Ensemble de bâtiments		
Consommation énergétique de référence : 280 kWh/m <sup>2</sup> /an		
Année de référence : 2012		
Objectifs en valeur relative		
Cible 2030 : 168 kWh/m <sup>2</sup> /an		
Cible 2040 : 140 kWh/m <sup>2</sup> /an		
Cible 2050 : 112 kWh/m <sup>2</sup> /an		
Objectifs en valeur absolue		
Cible 2030 : 107 kWh/m <sup>2</sup> /an		
Cible 2040 : 84 kWh/m <sup>2</sup> /an		
Cible 2050 : 63 kWh/m <sup>2</sup> /an		
SUIVI DES CONSOMMATIONS		
Répartition des résultats des entités fonctionnelles tertiaires		
Notation indicative à l'échelle du bâtiment		
Eco Energie Tertiaire		
Consolidation des résultats à l'échelle d'un parc immobilier		
Identité du groupe immobilier : Alpha Immobilier France		
Notation indicative à l'échelle du parc immobilier		
Eco Energie Tertiaire		

# Décret tertiaire

## Partie 2 : Obligation de réduction des consommations d'énergie

### Aménagements : plusieurs volets de modulations

Des objectifs modulables (art.R.174-26 du CCH), en cas de :

- **Contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales**
  - Risque de pathologie du bâti (atteinte au gros œuvre)
  - Contradiction avec les règles/prescriptions
    - **Monuments historiques**
    - **ICPE**
    - **Urbanisme (règles d'alignement, distances séparatives)**
  - Non-conformité au droit de propriété, à la sécurité des personnes...

# Décret tertiaire

## Partie 2 : Obligation de réduction des consommations d'énergie

### Sanctions en cas de non respect

- Étapes :

1

Mise en demeure du préfet de faire sa déclaration sous 3 mois

2

Amende administrative de 7.500 € pour les personnes morales

3

« Name & shame »

# Décret tertiaire

## Partie 3 : Aides disponibles



- Évaluez les performances de votre/vos bâtiments
- Définissez des scénarios chiffrés de rénovation énergétique
- Inscrivez votre entreprise dans une trajectoire conforme aux objectifs du décret tertiaire

Mission de conseil sur 6 à 8 mois, opérée par un BE spécialiste et référencé par Bpifrance.

En savoir +

Tarif variable selon complexité du site/bâtiment(s).  
Fourchette indicative :  
3000 à 15 k€ HT

# Décret tertiaire

## Partie 3 : Aides disponibles

### Les primes CEE pour le tertiaire

#### De nombreux travaux éligibles :

- Système de GTB
- Luminaires d'éclairage général à modules LED
- Ventilo-convecteurs haute performance
- PAC réversible de type air/air
- VMC
- Isolation des murs
- Isolation des toitures terrasses
- Fenêtres
- ...

Accéder à l'ensemble des travaux éligibles  
aux CEE en tertiaire : [cliquer ici](#)



# Décret tertiaire

## Partie 3 : Aides disponibles

### Le prêt Eco Energie de Bpifrance



- Prêt à taux préférentiel à destination des TPE et PME
  - Durée : 3 à 7 ans
- Finance l'acquisition et la pose d'équipements éligibles aux CEE
  - Montant du prêt : 10 000 à 500 000 €

# Décret tertiaire

## Des outils d'accompagnement

- Une Foire aux questions très dense sur OPERAT
- Des adresses mails pour poser nos questions
  - Relatives aux obligations: [eco-energie-tertiaire@developpement-durable.gouv.fr](mailto:eco-energie-tertiaire@developpement-durable.gouv.fr)
  - Relatives à la plateforme OPERAT : [operat@ademe.fr](mailto:operat@ademe.fr)
- Des documents ressources et outils  
<https://operat.ademe.fr/#/public/ressources>

# Décret tertiaire

## Résumé



Bâtiment de <b>SDP &gt; 1 000 m<sup>2</sup></b>
Partie de bâtiment hébergeant des activités tertiaires sur une <b>SDP cumulée &gt; 1 000m<sup>2</sup></b>
Ensemble de bâtiments (même unité foncière) avec une <b>SDP cumulée &gt; 1000 m<sup>2</sup></b>

*Quelles entités concernées ?*

*Deux façons de remplir les obligations du décret :*

Diminution de **40%** d'ici **2030**

Diminution de **50%** d'ici **2040**

Diminution de **60%** d'ici **2050**

*1 – calcul en « relatif »*

Ou Consommation (tous usages) < **CABS**

*2 – calcul en « absolu »*

# MERCI

**Avez-vous  
des questions ?**