



## GUIDE D'ANALYSE

# Tout ce qu'il faut savoir sur le Décret Tertiaire

Profiter de la réglementation pour faire des économies !

# Introduction

## Objectif du décret tertiaire

Maîtriser la demande d'énergie et favoriser l'efficacité et la sobriété énergétiques des bâtiments tertiaires en France.

## Obligation posée par le décret tertiaire

Obligation de réduire la consommation d'énergie dans les bâtiments existants à usage tertiaire avec un objectif d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à 2010.

## Table des matières

Contexte du décret tertiaire .....	p. 03
Qui est concerné ? .....	p. 04
Quels sont les objectifs fixés par le décret ? .....	p. 05
Quelles sont les modulations prévues par le décret tertiaire ? .....	p. 06
Quel est le calendrier à respecter ? .....	p. 07
Quels risques et opportunités ? .....	p. 08
Quelles sont les étapes de suivi de l'obligation ? .....	p. 09
Et concrètement, comment répondre à l'obligation ? .....	p. 10
Qui sommes-nous ? .....	p. 11

# Contexte du décret tertiaire



## Objectif de la loi

Suite à l'annulation d'une première version du décret tertiaire, la loi ÉLAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique), votée en octobre 2018, redonne une base légale à l'obligation de performance énergétique du parc tertiaire (article 175).

## Les textes réglementaires



**LOI**  
pour l'Évolution du Logement,  
de l'Aménagement et du  
Numérique (ÉLAN)

**le 24/11/2018**



**DÉCRET**  
d'application de l'article 175  
de la loi ÉLAN dit « décret  
tertiaire »

**le 23/07/2019**



**ARRÊTÉ**  
*en attente*

... ..

**le .././....**

## Rappel de la loi

La loi ÉLAN fixe des objectifs ambitieux quant à la consommation d'énergie des bâtiments.

« Art. L. 111-10-3.-I. Des actions de **réduction de la consommation d'énergie finale** sont mises en œuvre dans les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments à usage tertiaire, définis par décret en Conseil d'État, existants à la date de publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur **l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique**, afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à 2010. »

Le décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments à usage tertiaire, dit « **décret tertiaire** », vient préciser les modalités d'application de cette obligation.

Pour information, le **décret** est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2019. Un **arrêté** est attendu prochainement pour préciser certaines dispositions quant à l'application de cette mesure, notamment la définition des seuils de performance par usage.

# Qui est concerné ?



## Sont concernés :

- Les propriétaires et occupants de bâtiments à usage tertiaire privés et publics de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface au plancher ou cumulée.

Par exemple :

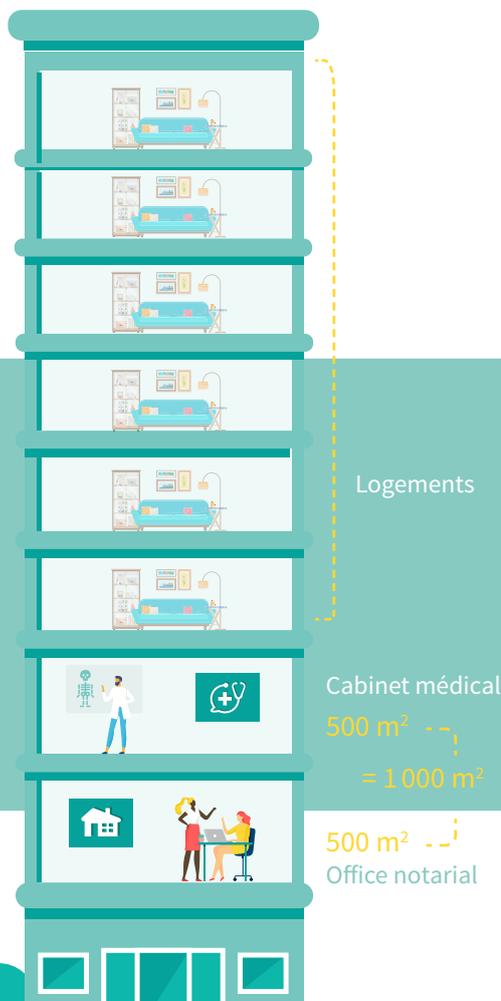
- bureaux,
  - hôtels,
  - commerces,
  - bâtiments dédiés à l'enseignement,
  - bâtiments administratifs,
  - etc.
- Bailleurs et preneurs sont soumis à cette obligation. Le périmètre de responsabilité de chacun est renvoyé à la rédaction du bail.

3 catégories de bâtiments sont exclues du champ d'application :

- les bâtiments ayant donné lieu à un **permis de construire à titre précaire**,
- les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments **destinés au culte**,
- les 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**.

## Cas pratique

Dans le cas d'un immeuble de 8 étages, 6 étages de logements et 2 étages de bureaux - cabinet médical et office notarial par exemple - le bâtiment est soumis à l'obligation car il a 1000 m<sup>2</sup> de surface tertiaire cumulée. Cela s'applique à une superficie supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>.



# Quels sont les objectifs fixés par le décret ?

Afin de favoriser la **sobriété énergétique**, des travaux d'amélioration de la performance énergétique doivent être réalisés pour diminuer la consommation totale du bâtiment à horizon 2030 :

- d'une valeur équivalente à **-40 % de la consommation** par rapport à la valeur de référence
- à un seuil\* exprimé en valeur absolue en fonction de la **typologie du bâtiment**

## Comment calculer sa consommation de référence ?

La valeur de référence ne peut être antérieure à 2010. Elle doit correspondre à **une année pleine d'exploitation** et être corrigée des données météorologiques (degrés jours unifiés) et de l'intensité d'usage et des modulations du volume d'activité.

### Exemple :

Dans le cas d'un bâtiment soumis pour lequel l'historique de consommations est disponible depuis 2006, il est possible de choisir **l'année de référence la plus favorable**, du moment qu'elle n'est pas antérieure à 2010. Si aucun historique de consommation n'est disponible, il faudra se baser sur les dernières consommations à date.

## Important à savoir :

L'année de référence doit constituer une année pleine d'exploitation, c'est-à-dire que les données de consommation doivent être disponibles sur 12 mois. Le décret prévoit la possibilité de **mutualiser les résultats** à l'échelle de tout ou une partie du patrimoine lors de la vérification des objectifs !

## Cas concret

Dans un parc de 3 bâtiments, si les objectifs ont été atteints dans le bâtiment A, surpassés dans le bâtiment B mais pas atteints dans le bâtiment C, la baisse des consommations énergétiques du bâtiment B et du bâtiment C peuvent se compenser. Ainsi, on estimera que l'objectif de réduction des consommations a été atteint à l'échelle du parc et aucune sanction ne sera encourue.

### Bâtiment A

- Consommation initiale : 110 000 kWh
- Consommation finale : 60 000 kWh
- **Pourcentage de réduction : -45 %**

### Bâtiment B

- Consommation initiale : 70 000 kWh
- Consommation finale : 40 000 kWh
- **Pourcentage de réduction : -42 %**

### Bâtiment C

- Consommation initiale : 120 000 kWh
- Consommation finale : 80 000 kWh
- **Pourcentage de réduction : -33 %**

### À l'échelle du parc

Consommation totale initiale 300 000 kWh  
- Consommation finale totale 180 000 kWh

= 120 000 kWh

→ **Pourcentage de réduction totale : -40 %**

# Quelles sont les modulations prévues par le décret tertiaire ?

« Le décret tertiaire prévoit différentes modulations des objectifs de réduction de consommation d'énergie finale en cas de :

- **risque pathologique** pour le bâtiment affectant sa structure ou son clos couvert,
- modifications importantes des parties extérieures pour certains **bâtiments classés**,
- **non-conformité aux servitudes** relatives au droit des sols, au droit de propriété, à la sécurité des biens et des personnes ou à l'aspect des façades,
- changement de **volume d'activité**,
- **coût manifestement disproportionné** par rapport aux bénéfices attendus.

La méthodologie de calcul de ces différentes modulations sera précisée dans l'arrêté relatif à l'application du décret tertiaire. De plus, ces modulations devront obligatoirement être justifiées par un dossier technique. »

Extrait du décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire



## Et concrètement ?

En d'autres termes, le législateur accepte que certaines situations puissent empêcher l'atteinte des objectifs. Ces situations doivent être prouvées à l'aide d'un **dossier technique**. Dans ce cas précis, le législateur accepte la non-atteinte des objectifs et aucune sanction ne s'appliquera. En dehors de ces modulations, la non-atteinte des objectifs sera perçue comme un manque d'engagement des obligés et une sanction sera appliquée.

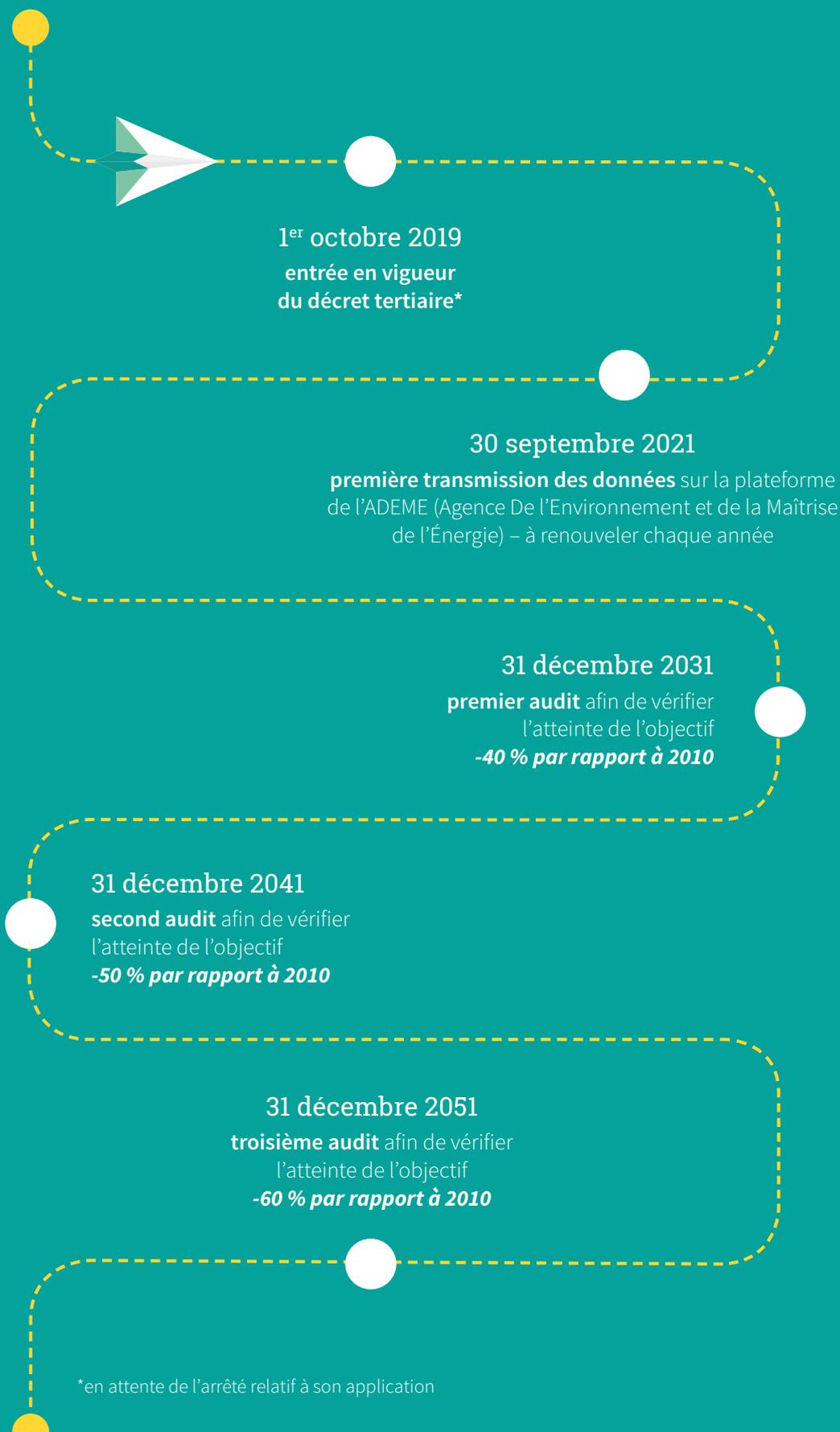
### Cas concret #1 :

Dans le cas d'un immeuble haussmannien de 2 500 m<sup>2</sup> aux performances énergétiques moyennes nécessitant une isolation thermique par l'extérieur, il ne sera pas possible d'effectuer de rénovation, sa façade étant protégée par les ABF (Architectes des bâtiments de France).

### Cas concret #2 :

Dans le cas où le temps de retour sur investissement de travaux est supérieur à X années, il est possible de justifier de la non-réalisation des travaux. Le « X » sera déterminé dans l'arrêté.

# Quel est le calendrier à respecter ?



# Quels risques ?



## Sanctions

En cas de non-transmission des données, le préfet se chargera de mettre en demeure les obligés et leur accordera un délai de 3 mois pour soumettre leurs données sur la plateforme de l'ADEME. Passé ce délai, si les données ne sont toujours pas transmises, la **mise en demeure** sera publiée sur un site web de l'État afin de rendre public ce manquement.

En cas de non-respect des objectifs – hors justification de modulations par dossier technique d'explication –, le préfet se chargera également de mettre en demeure les obligés et leur accordera un délai de 6 mois pour établir un **programme d'actions correctives** ainsi qu'un planning prévisionnel. Si ce délai n'est pas respecté, le préfet se chargera de mettre individuellement en demeure le bailleur et le locataire et leur laissera un nouveau délai de 6 mois pour se mettre en conformité. Enfin, si ce délai supplémentaire d'un an n'est toujours pas respecté, les sanctions pourront s'élever jusqu'à **1 500 €** pour les personnes physiques et **7 500 €** pour les personnes morales.

Pour certains obligés, la pénalité pourra s'avérer significative. En effet, pour les entreprises qui possèdent un SPV (Special Purpose Vehicle) ou une entité juridique par immeuble, la pénalité s'appliquera pour chacun d'entre eux.

Plutôt que de miser sur des sanctions financières importantes, l'État a fait le choix de pénaliser les entreprises qui ne respectent pas leurs engagements sur le principe du « **name & shame** ». En effet, leur nom sera ajouté sur un site étatique destiné à pointer du doigt les mauvais élèves, des mécanismes de sanction du marché pouvant en découler : dégradation de l'image de l'entreprise, baisse de sa valeur verte, perte d'opportunités de business, etc.



# Quelles sont les étapes de suivi de l'obligation ?

La **plateforme OPERAT**, créée par l'ADEME, permet aux obligés de renseigner toutes les données relatives aux bâtiments et à leurs consommations, leur année de référence afin de calculer l'atteinte de leurs objectifs ainsi que les éventuels dossiers techniques justifiant de leur non-atteinte.

## Les données à transmettre sur la plateforme OPERAT :

- l'activité tertiaire exercée,
- la surface de chaque bâtiment ou partie de bâtiment,
- les consommations annuelles d'énergie,
- l'année de référence et les consommations associées,
- les indicateurs d'intensité d'usage applicables aux activités hébergées,
- les modulations du volume d'activité,
- les consommations liées à la recharge des véhicules électriques.

Bailleurs et preneurs sont responsables de leur périmètre et se doivent de déposer leurs données sur cette plateforme pour recevoir une attestation annuelle. Il est cependant possible de **mandater un tiers** pour effectuer cette tâche.



Une fois toutes ces informations recueillies, la plateforme de l'ADEME devrait calculer automatiquement :

- les modulations sur le volume d'activité,
- les consommations annuelles d'énergie corrigées des variations climatiques,
- le volume de gaz à effet de serre émis du fait des consommations énergétiques.

Enfin, la plateforme OPERAT permettra un **suivi de l'obligation à l'échelle nationale** en proposant un baromètre d'avancement régulier, sous couvert d'anonymat.

# Et concrètement, comment répondre à l'obligation ?

Découvrez notre offre décret tertiaire, une offre clés en main pour établir une stratégie adaptée à votre parc immobilier et être en règle !

## #1 – Définir la stratégie la mieux adaptée à votre patrimoine

- Arbitrage entre une réponse à l'échelle du parc ou du bâtiment
- Détermination de vos bâtiments soumis au décret
- Définition de(s) année(s) de référence
- Détermination de vos indicateurs
- Analyse des modulations possibles et fourniture des dossiers techniques
- Détermination de votre niveau de consommation actuel
- Détermination de vos objectifs de réduction et de leur échelonnement dans le temps

## #2 – Atteindre rapidement les objectifs définis

- Transmission automatique de vos données sur la plateforme OPERAT
- Définition des plans d'action pour atteinte des objectifs décennaux
- Calcul de la rentabilité des actions et de leur impact
- Animation de la démarche

## #3 – Transformer cette obligation en levier de création de valeur

- Meilleure maîtrise de votre facture
- Pilotage de vos consommations d'énergie
- Gain de temps au quotidien
- Optimisation de la gestion de votre patrimoine
- Accompagnement clés en main



Contrairement aux idées reçues, le décret tertiaire n'est pas toujours synonyme de lourds travaux.

De nombreuses actions peuvent contribuer à l'atteinte des objectifs de réduction des consommations énergétiques, à savoir :

- des actions de régulation et de maintenance des équipements des bâtiments,
- des actions concernant le choix d'équipements performants et l'installation de GTC/GTB,
- des actions concernant les modalités d'exploitation des équipements,
- des actions contribuant au changement du comportement des occupants.



Nous vous accompagnons dans la transition environnementale et digitale de votre parc immobilier, du gain de performance à l'impact durable.



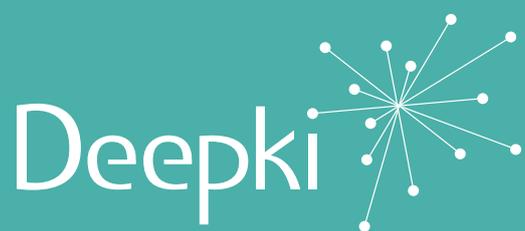
Améliorer la connaissance de votre patrimoine



Gagner du temps et simplifier votre quotidien



Réduire les charges et détecter des économies d'énergie



📍 Deepki  
25 boulevard de Strasbourg  
75010 Paris  
FRANCE

☎ +33(0)1.46.06.09.19

@ contact@deepki.com

🖱 www.deepki.com

