

Décret tertiaire : Hellio décrypte les cas particuliers de certains assujettis



En juillet 2019, l'ultime mouture du décret tertiaire a été publiée au Journal officiel. Entré en vigueur le 1^{er} octobre de la même année, le texte fixe des objectifs de réduction des consommations énergétiques pour les bâtiments et ensembles de bâtiments connexes hébergeant une activité tertiaire (commerces, hôtels, restaurants, etc.) sur une surface d'au moins 1 000 m².

Alors que la date limite fixée au 30 septembre 2022 pour effectuer les déclarations de consommations annuelles 2021 et 2020 et le renseignement des données de référence sur la plateforme OPERAT se rapproche à grands pas, certains acteurs ignorent encore qu'ils sont assujettis au dispositif Éco Énergie Tertiaire. Hellio, acteur de référence de la maîtrise de l'énergie, met en lumière certains cas particuliers de bâtiments et d'usages.



Quels sont les bâtiments éligibles ?

Les bâtiments avec une **surface tertiaire supérieure à 1 000 m²** ne sont pas les seuls à être éligibles. L'ensemble de bâtiments qui totalisent **plus de 1 000 m² sur une même unité foncière** sont également concernés.

Qui est assujetti lorsque le propriétaire loue l'ensemble des surfaces : le propriétaire ou le locataire ?

Les propriétaires autant que les locataires sont assujettis et responsables de la performance énergétique vis-à-vis de la loi.

Chaque utilisateur de local tertiaire doit renseigner sur la plateforme OPERAT les **consommations propres** à son local, les **consommations réparties** dont il bénéficie au sein de son lot ainsi que les **consommations des espaces communs** qui sont réparties au tantième.

Le propriétaire (unique) renseigne de son côté, le cas échéant, la plateforme OPERAT pour les **consommations d'énergie des espaces annexes** dont il assure l'exploitation.

Exemple : Dans une galerie commerciale qui regroupe parfois jusqu'à 100 / 150 occupants différents sur une même surface de plusieurs milliers de mètres carrés, le propriétaire du foncier mais aussi toutes les sociétés qui louent des espaces et qui consomment de l'énergie doivent déclarer leurs consommations à charge et engager des travaux et des investissements pour les réduire.

Quel fonctionnement en copropriété ?

La déclaration des données de consommation sur la plateforme OPERAT se fait au niveau de chaque entité fonctionnelle assujettie. Par conséquent, il semble plus cohérent que ce soit l'exploitant de l'établissement qui porte la responsabilité de la déclaration de l'ensemble des consommations énergétiques qui sont affectées à l'entité fonctionnelle concernée.

Pour autant, la **responsabilité de l'atteinte ou non des objectifs est partagée en fonction des parties prenantes** (exploitant, propriétaire, copropriété et association de copropriété), comme précisé précédemment pour la location.

Cas d'un crédit-bail ou d'un crédit-preneur

Dans ce contexte, les crédits-preneurs sont considérés comme des propriétaires (notion de quasi-propriétaire). À ce titre, c'est le **crédit-preneur qui est censé renseigner la plateforme OPERAT** en ce qui concerne les données bâtimentaires en tant que propriétaire.

Le crédit-bailleur n'a aucune obligation en termes de renseignement de la plateforme OPERAT, par contre ce dernier doit s'assurer que son crédit-preneur respecte les obligations réglementaires et en l'occurrence celles relatives au décret tertiaire. À ce titre, pour accéder à ses informations, le crédit-bailleur devra se rapprocher de son crédit-preneur, voire procéder à un avenant au contrat spécifiant que le crédit-preneur doit transmettre annuellement au crédit-bailleur son attestation numérique annuelle.

Les sites mixtes **sont-ils éligibles ?**

Au sein d'un même site, il n'est pas rare de retrouver une usine, un entrepôt logistique, des bureaux, des salles de restauration, des commerces, voire même des locaux à usage d'habitation.

Pour savoir si un site est assujéti, il s'agit donc de **déterminer quelles parties sont à vocation tertiaire et quelles surfaces elles représentent**, qu'elles soient contiguës ou non. Si la surface de plancher cumulée à vocation tertiaire est supérieure ou égale à 1 000 m², alors le site est éligible.

Faut-il prendre en compte **les bâtiments de stockage sur un site industriel ?**

Sur un site industriel, le **stockage de matières premières est inclus dans le process industriel et, à ce titre, n'est donc pas assujéti**. Il en va de même pour le stockage de produits finis, en fin de chaîne de production industrielle, avant son expédition uniquement dans le cadre d'un cycle en flux tendus (temps de séjour de l'ordre de 3 à 5 jours maximum).

Si le site industriel ne s'appuie pas sur une gestion en flux tendus et procède à du **stockage de ces produits finis au-delà de 5 jours**, il s'agit d'une **activité de logistique qui relève du secteur tertiaire** et ces locaux de stockage sont dès lors assujéti si la surface de locaux tertiaires est supérieure à 1 000 m².

Dans une usine, lorsqu'il y a plusieurs zones tertiaires éparpillées (stockage, bureaux, showroom etc.) et dont la surface de plancher cumulée est supérieure à 1 000 m², **faut-il appliquer le décret tertiaire sur chacune ?**

Si la surface tertiaire dépasse les 1 000 m² sur une même unité foncière, il convient d'**appliquer le dispositif sur la totalité des activités**.



Quelle méthode de calcul choisir en fonction des bâtiments ?

- › **La valeur relative, plus adaptée aux bâtiments anciens les plus énergivores.** L'objectif fixé représente un niveau de consommation en énergie finale et devra respecter les échéances périodiques suivantes :
 - 40 % d'ici 2030, - 50 % d'ici 2040 et - 60 % d'ici 2050. Le calcul sera réalisé à partir d'une consommation de référence sélectionnée entre 2010 et 2019.

Il sera plus facile de réduire les consommations de 40 % sur un bâtiment peu performant, grâce à des solutions comme l'isolation par l'extérieur, un nouveau système de chauffage et climatisation et une gestion technique du bâtiment, que sur un bâtiment récent avec un plus faible potentiel d'économies d'énergie.

- › **La valeur absolue pour les bâtiments récents performants.** Ceux-ci pourront se contenter d'atteindre aux échéances 2030, 2040 et 2050, des niveaux de consommations d'énergie définis en valeur absolue kWh énergie finale/m², fixée par arrêté avant le début de chaque décennie. Celle-ci prend en compte la part de la consommation énergétique relative à l'ambiance thermique et à la ventilation du bâtiment définie en fonction de la zone climatique, de l'altitude et de la catégorie d'activité, ainsi que celle relative aux usages spécifiques énergétiques propres à l'activité.

Pourquoi utiliser un logiciel de suivi des consommations énergétiques ?

Les mesures imposées par le décret tertiaire vont demander, chaque année, du temps aux assujettis. Un temps précieux synonyme de manque à gagner, pour gérer les déclarations en ligne et le téléversement des pièces justificatives.

Pour éviter de consacrer trop d'efforts à l'obligation Éco Énergie Tertiaire, un logiciel de gestion énergétique - comme DeltaConso Expert développé par GEO Énergie & Services, le bureau d'études intégré de Hellio - peut s'avérer utile. En effet, il s'appuie déjà sur les consommations du patrimoine déclaré, en analysant les factures et relevés intégrés dans l'espace du client.

Une fois le site de l'Ademe connecté au logiciel (une fonctionnalité prévue pour 2023), plus besoin d'effectuer le travail en double ! OPERAT récupérera directement les informations enregistrées, sans que l'assujetti ne doive ajouter une seconde fois les documents.

Au-delà de l'éventuelle future transmission des données sur OPERAT, DeltaConso Expert permet déjà aujourd'hui d'avoir une **vision claire et globale des consommations énergétiques de la structure étudiée**. Relié à des compteurs énergétiques et des points de comptage, cet outil permet d'automatiser certaines tâches et de centraliser toutes les données relatives à la consommation d'énergie.

À propos de Hellio



Hellio est l'acteur historique de référence de la maîtrise de l'énergie. Pionnier du marché des économies d'énergie en France (métropole et Outre-Mer), Hellio ambitionne de permettre au plus grand nombre de maîtriser son énergie : le groupe se démarque par le savoir-faire, l'innovation et la culture métiers de ses équipes sur toute la chaîne de valeur de l'efficacité énergétique. Avec son réseau d'artisans RGE agréés, Hellio œuvre pour simplifier les démarches et apporter des solutions sur-mesure pour tous les consommateurs d'énergie - des particuliers aux entreprises, en passant par les collectivités locales - et ce pour tous les types de bâtiments et leurs équipements.

Indépendant, expert et ancré dans la transition énergétique au quotidien, Hellio prend part à l'effort de relance pour faire de l'énergie de demain, une énergie positive et d'impact, au service de tous.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.hellio.com