



Décret Tertiaire : L'obligation de réduction de ses consommations et émissions de ges dans le secteur tertiaire

Depuis 2019 pèse sur les locataires et propriétaires de bâtiments tertiaires l'obligation de réduire progressivement leurs consommations énergétiques et leurs émissions de gaz à effet de serre (GES).

Cette obligation, imposée par le décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019, dit « décret tertiaire », s'inscrit dans la dynamique impulsée par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Cette dernière, appelée « loi ELAN » impose de réaliser des travaux d'économies d'énergie dans cette typologie de bâtiment d'ici 2030.

Pourquoi une telle démarche imposée par voie réglementaire ?

Car le secteur résidentiel-tertiaire est le deuxième secteur le plus émetteur de GES de France ; il représente 20 % sur le total national. Un tiers de ces émissions provient des bâtiments tertiaires, soit 34 Mt CO₂e.

Enfin ces bâtiments représentent 1/3 des consommations d'énergies du secteur du bâtiment.

Ils sont donc à la fois énergivores et particulièrement polluants.

Or, conformément aux Accords de Paris et aux obligations européennes et nationales, et particulièrement à la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat, dite loi Énergie Climat, la France doit atteindre la neutralité carbone d'ici 2050. Pour ce faire, la France doit trouver un équilibre entre les émissions de GES et ce que le territoire est en mesure d'absorber grâce à ses écosystèmes.

Ainsi, réduire les consommations d'énergies et les productions de GES représente un enjeu majeur pour notre société.

Compte tenu de l'impact climatique et énergétique du secteur résidentiel-tertiaire – les bâtiments tertiaires représentent **973,4 millions de m² en France** – imposer de nouveaux usages est donc essentiel.

Le décret tertiaire en pratique

Conformément à l'article L 1110-10-3 du Code de la construction et de l'habitation, le décret exige une réduction de la consommation en fonction de deux méthodes de calcul :

- Réduire de 40 % d'ici 2030, 50 % d'ici 2040, 60 % d'ici 2050 la consommation d'énergie finale du bâtiment par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à 2010 ; ou
- Atteindre un niveau de consommation d'énergie fixé en valeur absolue pour chaque type d'activité.

Pour atteindre ces objectifs contraignants, propriétaires et preneurs à bail peuvent engager plusieurs types d'opérations, qui relèvent tant de l'efficacité énergétique que de la sobriété énergétique :

- Améliorer la performance énergétique des bâtiments, notamment en procéder à des opérations de rénovation (isolation, ventilation, remplacement des modes de chauffage...);
- Mise en place de dispositifs de contrôle et de gestion active des installations (systèmes de gestion technique des bâtiments (GTB), pilotage connecté (thermostats notamment) ;
- Informer et former les usagers du bâtiment afin d'influencer leur mode de consommation.

Cette obligation concerne par ailleurs les bâtiments dont la surface de plancher (continue ou cumulée) est supérieure ou égale à 1000 m² selon 3 cas :

- Le local d'activité est situé dans un bâtiment ou une partie de bâtiment avec une surface de plancher supérieure ou égale à 1000 m² ; ou
- Le local d'activité est situé dans un bâtiment dont le cumul des surfaces de plancher de ces activités est supérieur à 1000 m² ; ou
- Le local d'activité est situé dans un ensemble de bâtiments à usage principalement tertiaire sur une même unité foncière et dont le cumul d'une même surface de plancher est supérieur à 1000 m².

Par ailleurs, certains bâtiments sont par principe exclus du dispositif du décret tertiaire. Il s'agit :

- Des constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans ;
- Des bâtiments ou parties de bâtiments servant de lieux de culte ; et
- Des parties techniques des bâtiments ou parties de bâtiments assurant une activité à usage opérationnel à des fins de défense, de sécurité civile et de sûreté intérieure du territoire.

Concernant spécifiquement les collectivités territoriales, plusieurs bâtiments sont concernés par cette mesure :

- Les établissements scolaires ;
- Les installations sportives (gymnase, piscine, stadium...);
- Les locaux administratifs ;
- Les locaux culturels (maison des jeunes, théâtre, centre associatif...);
- Les bureaux ;
- Les entrepôts ;
- Les établissements de santé...

Par ailleurs, le texte précise les modalités de recueil et de suivi des consommations d'énergie *via* la plateforme OPERAT. Mise en place par l'État et gérée par l'Agence de l'environnement de la maîtrise d'énergie (ADEME), elle permet aux personnes assujetties de transmettre annuellement les informations demandées :

- Descriptif de l'activité tertiaire exercée ;
- Surface du bâtiment concernée ;
- Données annuelles des consommations d'énergies ;
- Modulations éventuelles.

Si cette tâche revient aux propriétaires et preneurs à bail, elle peut être déléguée aux gestionnaires de réseaux.

Un dispositif contraignant susceptible de sanctions

Dans la mesure où ces objectifs sont contraignants, des sanctions administratives sont prévues en cas de manquement et peuvent être prononcées par l'autorité préfectorale compétente. Les sanctions peuvent aller de la mise en demeure à la sanction pécuniaire en passant par la publication sur le site internet de l'État.

À propos d'Objectif EcoEnergie :

Objectif EcoEnergie est un acteur de proximité et partenaire de confiance qui accompagne depuis plus de 13 ans les particuliers, entreprises ou collectivités dans la réalisation de travaux de rénovation énergétique et leur financement grâce au système des Certificats d'Économies d'Énergie (CEE).