

DÉCRET TERTIAIRE

De nouvelles obligations en vigueur pour les bâtiments d'entreprises & les bâtiments publics de + de 1000 mètres carrés

Par **Gwénaëlle Durand-Pasquier**

Agrégée des Universités, Professeur à l'Université de Rennes I
Of Counsel, Fidal DR Bretagne

Un dispositif qualifié de « **Décret Tertiaire** » rend obligatoire la **réalisation d'actions de réduction de la consommation d'énergie** dans **tous les bâtiments ou partie de bâtiments, publics comme privés, de + de 1000 m² hébergeant une activité « tertiaire », largement entendue (bureaux, commerce, santé, sportif, enseignement, entrepôt, etc.)**.

Des **obligations** s'imposent :

1 La réduction de consommation d'énergie (travaux, audits, comportements vertueux)

2 La transmission régulière d'informations entre les parties et envers l'administration

Ces obligations intéressent tant **les propriétaires** que **les preneurs**.

DEPUIS QUAND ?

Historique & textes



- Ce dispositif a connu une véritable épopée législative. Initialement prévues par la Loi Grenelle 2 de 2010, ces obligations de rénovation du parc tertiaire existant ont fait l'objet d'un décret **en 2017**, lequel a toutefois été annulé par le Conseil d'Etat **en 2018**, en raison des coûts et des délais trop courts pour les propriétaires de bâtiments.
- C'est ainsi finalement **la Loi Elan n°2018-1121 du 23 novembre 2018** qui a relancé l'exigence en élargissant le champ d'application. Des nouveautés s'appliquent ainsi - quant aux **bâtiments concernés** et - quant aux **obligations imposées**.
- **L'ensemble du dispositif est entré en vigueur avec le Décret dit « tertiaire », n° 2019-771 du 23 juillet 2019**. Ce décret tertiaire a été suivi de plusieurs arrêtés : l'arrêté « méthode » du 10 avril 2020, modifié le 20 novembre 2020 et les arrêtés « valeurs absolues » dont le 1^{er} en date du 24 novembre 2020.

→ (Codification : Art. L 111-10-3 CCH mais renuméroté par Ord. Essoc II, il va devenir L174-1 CCH)



**Bâtiments
privés comme publics**



**Qui hébergent
une activité tertiaire sur + 1000 m²**

- **L'activité dite « tertiaire » s'entend largement.**

Elle est définie en creux. Sont visés tous les bâtiments qui hébergent une activité marchande ou non marchande, et qui ne relève pas des activités primaires (lesquelles visent les bâtiments agricoles, d'élevage, de pêche) ni secondaires (lesquelles concernent les activités de transformation des matières premières).

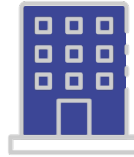
- **Ainsi, de nombreux bâtiments sont concernés mais les textes prévoient aussi des dérogations.**

1/ Sont concernés par les obligations : les bâtiments de bureaux, de services publics, de santé, sportifs, culturels, d'enseignements (primaires, secondaires, supérieurs), logistique (froid, frais, plateforme de stockage, plateforme de transports), mais aussi ceux hébergeant des commerces !



**Les parties
de bâtiment**

situées dans un bâtiment mixte dont la surface est supérieure à 1000 m²



Les bâtiments entiers

d'une surface supérieure à 1000 m²



**Les ensembles
de bâtiments**

inférieurs à 1000 m² sur une même unité foncière (ou même site) dont le cumul des surfaces dépasse 1000 m²

2/ Certains bâtiments ou parties de bâtiment pourront être exclus suivant deux types de dérogation, à savoir :



**Dérogation
systématique**

pour les constructions provisoires, les lieux de cultes, les bâtiments de l'armée

OU

Dérogation sur justificatifs :

Des modulations sont possibles en cas de contraintes techniques, ou encore d'évolution des activités au sein d'un même bâtiment entre une année de référence et une année de « contrôle », ou encore de « coût disproportionné » au regard des gains attendus.

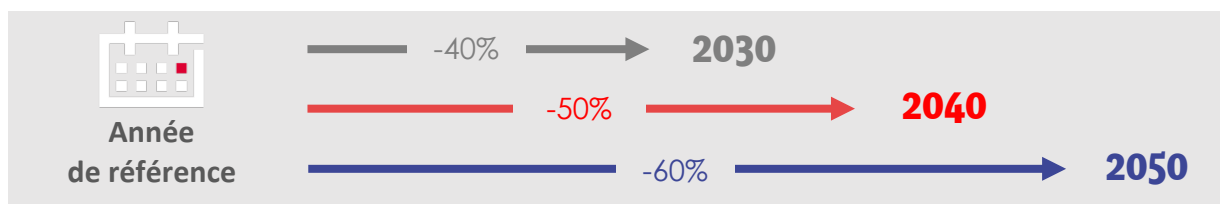


- Tous les propriétaires des bâtiments visés,
- Privés comme publics (collectivité locales, Etat...),
- En copropriété comme en propriété exclusive,
- Tous les occupants.



- **Une réduction considérable de la consommation d'énergie finale de ces bâtiments.**
 - Il faut atteindre une réduction fixée :

- **Soit en % par rapport à une année de référence** (en principe année 2010). Dans ce cas, la réduction en consommation d'énergie finale doit atteindre :



- **Soit en atteignant une consommation définie en valeur objective** (notamment si immeuble post. 2010, ou a fait l'objet de travaux depuis, ce qui permet d'avoir des objectifs moins drastiques, le bâtiment récent ou rénové étant déjà assez vertueux !).
- **Mais des modulations sont possibles :** en cas de contraintes techniques, d'évolution des activités au sein d'un même bâtiment entre une année de référence et une année d'échéances, de sous occupation, d'extension etc... ou de « coût disproportionné » au regard des gains attendus.

COMMENT ?

Obligations à respecter



1 Renseigner les consommations sur une plateforme numérique (Opérat-Ademe) qui assure le suivi et le contrôle du respect de l'obligation de réduction de consommation, et un affichage.

- Information à délivrer dès septembre 2021. Donnera lieu à une « attestation numérique ».
- Sanctions administratives en cas de non-déclaration : mise en demeure, publication des mises en demeure et des noms des assujettis n'ayant pas respecté leurs obligations (Name and Shame), puis amende administrative.

2 Mettre en place des travaux et/ou des comportements vertueux pour atteindre les réductions de consommation prévues.

- A ce titre, implicitement conduit à → 1/ des audits et → 2/ si le bâtiment est loué, nécessité d'un rapprochement entre le propriétaire et l'occupant : répartition des travaux / comportement (ex : désignation gestionnaire des équipements, etc.) ;
- A ce titre, un avenant au bail peut être très pertinent : répartition des travaux, transmission information.

3 Transmission information annuelle.

4 En cas de vente ou de nouveau bail.

- Nouvelle annexe qui reprend le contenu des travaux / opérations déployées pour atteindre la réduction

→ **A noter que dans le cadre du plan de relance, des «aides» pour la rénovation des bâtiments tertiaires sont prévues.**

LES ENJEUX ?

Avantages et risques



- Mettre en avant la valeur verte du bâtiment ;
- Valoriser le patrimoine ;
- Contribuer aux objectifs de réduction de consommation d'énergie ;
- Respecter la réglementation ;
- Éviter les amendes ;
- Éviter la publication sur un site dédié, qui mentionnera les noms des assujettis n'ayant pas fait leur déclaration et/ou n'ayant pas respecté leurs objectifs ;
- Faciliter la conclusion des futurs baux et des futures ventes.