

Décret tertiaire : obligations, sanctions et c 2022

Par [Charlotte Martin](#) | Mis à jour le 07 avril 2022 | Temps de lecture : 15 min



 **SOMMAIRE**



 **SUR LE MÊME SUJET**



Le **décret tertiaire** impose aux entreprises de réaliser des économies d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire de plus de 1000 m². Décryptage d'une mesure phare pour la



EN SAVOIR PLUS SUR LE DÉCRET TERTIAIRE

Décret tertiaire : quelles nouvelles obligations pour les entreprises ?



Le décret tertiaire, une épopée législative

En 2010, la loi Grenelle II instaurait un dispositif visant la rénovation du parc de **bâtiments tertiaires** (bureaux, hôpitaux, enseignement, commerce, etc.). Elle imposait des réductions de consommation d'énergie aux bâtiments existants. 2017 verra un décret d'application publié : il sera annulé par le conseil d'état en juin 2018, en vertu du « principe de sécurité juridique » qui dénonce le délai trop court laissé aux obligés. Le Gouvernement prend acte et intègre dans l'article 175 de la Loi Elan une nouvelle mouture du texte.

Sorti en juillet 2019, le décret tertiaire est entré en vigueur le 1^{er} octobre. Quelles sont les obligations de performance énergétique qu'il fixe ?

La loi Elan élargit le périmètre du décret tertiaire

Dans la version de 2017, seuls les bâtiments de + 2000 m² de surface utile étaient impactés. Cela excluait de fait 70 % a minima des locaux tertiaires. Au contraire, le décret tertiaire 2019 « embarque tout le monde » comme l'a souligné Emmanuel Acchiardi, sous-directeur de la



Ce sont en effet tous les bâtiments publics comme privés dans lesquels sont exercées des activités tertiaires sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1000 m² qui sont désormais concernés. Soit environ 800 millions de m² sur les 960 millions de m² que compte le parc tertiaire français.

Cela englobe les bâtiments hébergeant uniquement des **activités tertiaires** comme ceux à usage mixte (à partir du moment où les activités tertiaires représentent une surface de plancher cumulée égale ou supérieure à 1000 m²). Cela touche aussi les ensembles de bâtiments situés sur une même unité foncière dès lors que la surface de plancher dévolue aux activités tertiaires atteint les 1000 m².

Propriétaires et locataires solidairement responsables

Le décret tertiaire veut impliquer les différentes parties prenantes. Propriétaires et preneurs à bail seront donc co-responsables des actions « qui relèvent de leurs responsabilités respectives en raison des dispositions contractuelles régissant leurs relations ». C'est ensemble qu'ils doivent fixer les actions destinées à respecter l'obligation de performance énergétique et décider de la mise en œuvre des moyens correspondants.

Décret tertiaire : Objectifs et calendrier 2022

Un nouveau calendrier est fixé, avec une première échéance en 2030, puis des obligations à respecter pour chaque décennie jusqu'en 2050. S'il respecte ainsi le calendrier de la loi de **transition énergétique**, il est à noter que, la première échéance de l'obligation étant 2030, l'ancienne obligation de réduction de 25 % pour 2020 n'a donc plus cours. Une conséquence directe de l'annulation juridictionnelle opérée par le Conseil d'Etat.

Deux types d'objectifs sont déterminés. Voyons cela ensemble.

Une réduction du niveau des consommations annuelles d'énergie finale

Le **nouveau décret tertiaire** fixe les échéances d'économies d'énergie par rapport à une



- ✓ – 50 % d'ici 2040 ;
- ✓ – 60 % d'ici 2050.

Un seuil de consommation à atteindre en valeur absolue (en kWh/m²/an)

Ce seuil de consommation en énergie finale est fixé en valeur absolue en fonction de la **consommation énergétique des bâtiments** nouveaux de leur catégorie. « *Cette option sera surtout intéressante pour les bâtiments les plus récents, ou pour ceux qui ont déjà fait l'objet de travaux* » commente Emmanuel Acchiardi. Le niveau à atteindre pour chaque échéance est déterminé par un arrêté et est fixé sur la base d'indicateurs spécifiques pour chaque catégorie d'activité.

Quelle que soit la méthode retenue pour déterminer l'objectif de réduction, le volume de l'activité exercée dans le bâtiment peut être pris en compte : l'arrêté ministériel doit venir préciser ce point pour chaque catégorie d'activité.

Quelques typologies de bâtiments sont toutefois exemptées :

- ✓ les constructions ayant donné lieu à un permis de construire à titre précaire,
- ✓ les bâtiments ou parties de bâtiments destinés au culte,
- ✓ les bâtiments ou parties de bâtiments destinés à la défense, sécurité civile ou sûreté intérieure du territoire.

Quoi qu'il en soit, pour ajuster les **objectifs du décret tertiaire** à leur activité, les professionnels devront se doter rapidement d'outils capables de dresser un état initial de leurs consommations !

Les objectifs du décret tertiaire

Décret tertiaire :

impose aux entreprises l'amélioration de la performance énergétique du parc tertiaire instaurée par la loi Grenelle II en 2010

Les 2 objectifs du dispositif :



-40% d'ici 2030

-50% d'ici 2040

-60% d'ici 2050

Ce seuil de consommation ne fixe les valeurs que pour les bâtiments suivants :

- **Bureaux et services publics**
- **Enseignement**
maternelles, collèges, lycées, etc.
- **Logistique du froid**

Que se passe-t-il en cas de changement et/ ou de cessation des activités tertiaires ?

Les propriétaires et les preneurs restent soumis à l'obligation même si la surface concernée passe en dessous du seuil des 1000 m², dès lors qu'ils continuent à y exercer des activités tertiaires. En cas d'évolution de l'activité tertiaire, de nouveaux objectifs sont fixés, la réduction de consommation visée étant basée sur un niveau de consommation de référence initiale.

Secteur tertiaire : de nouvelles obligations d'économies d'énergie

Responsables de 45% des consommations d'énergie finale en France et de plus de 20% des émissions de gaz à effet de serre, les bâtiments résidentiels et tertiaires constituent le second poste le plus important de consommation d'énergie en France, loin devant les transports et l'industrie.

A lui seul le tertiaire représente 1/3 de ces consommations : la rénovation énergétique de ce secteur constitue donc un levier déterminant pour atteindre les objectifs européens d'économie d'énergie.

Décret tertiaire : quelles actions en 2022 ?

Pour faciliter la mise en œuvre, le législateur souhaite offrir un cadre le plus souple possible.

Des objectifs 2022 modulables



concernés ;

- ✓ D'un changement de l'activité exercée dans ces bâtiments ou du volume de cette activité ;
- ✓ De coûts manifestement disproportionnés des actions par rapport aux avantages attendus en termes de consommation d'énergie finale.

« 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. »

Le décret tertiaire introduit également deux nouvelles dispositions qui permettent de déduire de la consommation d'énergie :

- ✓ la chaleur fatale autoconsommée par les bâtiments,
- ✓ l'énergie liée à la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables.

En ce sens, il se rapproche des réflexions menées dans le cadre de certifications environnementales (HQE®, LEED® ...).

« Actions » : le maître-mot du décret tertiaire

Désormais, on ne parle plus de travaux mais d'« actions ». Un glissement sémantique qui n'est pas anecdotique.



Si l'ancien décret tertiaire parlait d'obligations de travaux, il ne fixait que des obligations de résultats et pas de moyens. La réalisation des économies grâce à un changement des comportements des occupants, une meilleure gestion des équipements et/ou un zeste de domotique pouvait faire l'affaire. Mais les acteurs ont, semble-t-il, souhaité supprimer certains termes confusants, même si l'esprit reste le même



quotidiennes ainsi qu'à la maintenance des équipements.

Les actions à déployer peuvent ainsi porter sur :

- ✓ La performance énergétique des bâtiments ;
- ✓ L'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements ;
- ✓ Les modalités d'exploitation des équipements ;
- ✓ L'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants.

La plateforme OPERAT comme outil de suivi

Le lancement d'une plateforme informatique centralisant les données de consommation pourrait générer une émulation et encourager l'amélioration de l'efficacité énergétique du parc immobilier tertiaire existant.

En attendant la première échéance de 2030, le gouvernement veut suivre les avancées du secteur.

Le décret tertiaire fixe ainsi les modalités de mise en place d' **OPERAT**, une plateforme informatique de recueil et de suivi des consommations d'énergie finale. Les propriétaires et preneurs à bail sont tenus de transmettre à partir de 2021 « *au plus tard le 30 septembre, les données relatives à l'année précédente* ».

Pour chaque bâtiment soumis à l'obligation, les propriétaires ou les preneurs à bail « *selon leur responsabilité respective en fonction des dispositions contractuelles régissant leurs relations* » devront ainsi déclarer sur la plateforme :

- ✓ Activités tertiaires exercées
- ✓ Surface des bâtiments
- ✓ Consommations annuelles d'énergie par type d'énergie
- ✓ Année de référence avec les consommations associées et les justificatifs correspondants
- ✓ Indicateurs d'intensité d'usage relatifs aux activités hébergées
- ✓ Modulations prévues
- ✓ Comptabilisation des consommations d'énergie finale liées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.



distribution d'énergie ».

Cette plateforme permettra de générer et de publier les consommations d'énergie finale et les objectifs de consommation sur la base d'une attestation numérique annuelle.

La plateforme **OPERAT** offrira ainsi un suivi de l'obligation en proposant un baromètre d'avancement régulier mais : « Ces données sont rendues anonymes et leur exploitation ainsi que leur publication respectent le secret des affaires. »

Décret tertiaire 2021 : la première échéance reportée au 30 septembre 2022

En raison de la crise sanitaire de la Covid-19, les autorités publiques ont décidé de repousser la première échéance du décret tertiaire. Les entreprises devront entrer avant le 30 septembre 2022 dans la plateforme OPERAT de **l'Ademe** leurs données de consommation énergétique finale de l'année 2020 et de l'année 2021.

Décret tertiaire : quelles sanctions encourues en 2022 ?

Contraignant ou incitatif : quel type de dispositif a plus de poids lorsqu'il s'agit de rénovation énergétique ? En la matière, il semble que le décret tertiaire ait tranché privilégiant la bonne volonté des assujettis comme levier d'efficacité. Un parti pris que déplorent certains acteurs du secteur.

Si le propriétaire ou le preneur à bail ne respecte pas ses obligations de réduction des consommations et qu'il ne justifie pas ses manquements, le décret annonce des sanctions pouvant aller jusqu'à une amende administrative de 1500 € pour les personnes physiques et 7500 € pour les personnes morales.

En cas de non-respect de reporting, aucune sanction pécuniaire ne sera appliquée. Si le propriétaire ou le preneur à bail ne transmet pas les données de consommations via la



Document retraçant les mises en demeure restées sans effet. C'est le principe du « name and shame »

Méthodologie du décret tertiaire

L'arrêté en date du 10 avril 2020 et publié le 3 mai est venu détailler les modalités d'application de la nouvelle réglementation du décret tertiaire.

Comment sont fixés les objectifs de consommation finale ?

Pour répondre aux objectifs du décret tertiaire, les assujettis ont donc deux possibilités :

- ✓ réduire le niveau de consommation d'énergie finale exprimé en valeur relative
- ✓ atteindre niveau de consommation maximale d'énergie finale fixé en valeur absolue

L'arrêté englobe trois grands éléments.

1/ Le niveau de consommation de référence d'énergie finale

Noté Créf, il est exprimé en kWh/m² de surface de plancher. La consommation énergétique de référence visée porte sur la consommation énergétique totale, détaillée par type d'énergie consommée pour les besoins de fonctionnement des activités tertiaires au sein du bâtiment, de la partie de bâtiments ou ensembles de bâtiments concernés pour l'année de référence.

Les données de consommations énergétiques détaillées sont fournies à partir de factures ou tout autre moyen approprié d'effet équivalent. Elles sont mesurées ou affectées par répartition.

A défaut de renseignement portant sur l'année de référence, celle-ci correspondra à la première année pleine d'exploitation dont les consommations énergétiques sont remontées sur la plateforme de recueil et de suivi. Il peut être ajusté en fonction des variations climatiques.

2/ la définition et le calcul du niveau de consommation exprimé en valeur relative



Échéances déterminées de la façon suivante :

- ✓ Pour l'échéance 2030 $C_{relat\ 2030} = (1 - 0,4) \times Créf$
- ✓ Pour l'échéance 2040 $C_{relat\ 2040} = (1 - 0,5) \times Créf$
- ✓ Pour l'échéance 2050 $C_{relat\ 2050} = (1 - 0,6) \times Créf$

Il est noté C_{relat} et est exprimé en kWh/an/m² d'énergie finale.

3 / la définition et le calcul du niveau de consommation exprimé en valeur absolu

Le niveau des objectifs de consommation d'énergie finale à atteindre sera calculé selon la formule suivante : $C_{abs} = CVC + USE$.

- ✓ CVC : cette composante correspond à la consommation induite par l'ambiance thermique générale et la ventilation des locaux, selon un rythme d'utilisation de référence pour chaque catégorie, en fonction de la zone climatique et de l'altitude (modulable selon le rythme d'occupation).
- ✓ USE : cette composante correspond à la consommation énergétique relative aux usages spécifiques énergétiques propres à l'activité mais aussi aux autres usages immobiliers, comme la production d'eau chaude sanitaire ou l'éclairage.

Les variations climatiques ajustent les données de consommation finale d'énergie

Les données climatiques qui seront prises en compte seront celles éditées par la station Météo France la plus proche du bâtiment tertiaire concerné.

L'ajustement se fera en fonction du Degré de jour unifié de cette station Météo France. Les degrés-jours unifiés (DJU) représentent la somme des degrés-jours de tous les jours de la « saison de chauffe », à savoir les périodes allant de janvier à mai et d'octobre à décembre

Les degrés jours unifiés permettent d'évaluer la rigueur du climat de la région dans laquelle se trouve un site, professionnel comme résidentiel.

L'assujetti au décret tertiaire doit renseigner sur la plateforme OPERAT les valeurs des indicateurs d'intensité d'usage relatives aux activités de son site. Ensuite, une modulation sera réalisée automatiquement en fonction du volume d'activité.



Modulation des objectifs de consommation finale

Le décret tertiaire prévoit une modulation des objectifs de consommation finale en fonction :

- ✓ du volume de l'activité sur les conditions de modulation des niveaux de consommation d'énergie,
- ✓ de raisons techniques, architecturales et patrimoniales,
- ✓ de raisons de coût manifestement disproportionné des actions

L'ensemble de ces modulations sont à déclarer 5 ans au maximum après la première échéance de remontée de consommations de chaque décennie. Elles peuvent être mises à jour à tout moment.

L'arrêté récapitule également :

- ✓ Le contenu du dossier technique et les modalités de réalisation des études énergétiques,
- ✓ La liste des pièces justificatives à fournir par la personne en charge des études énergétiques,
- ✓ La nomination d'un référent qui sera en charge de la mise en place de la plateforme numérique de recueil et de suivi,
- ✓ Les modalités de transmission des données, d'exploitation et de restitution des données recueillies

En octobre 2020, un second arrêté dit « valeurs absolues I » a été soumis à la consultation publique. Il vient compléter certaines dispositions méthodologiques et détermine notamment les niveaux d'exigence en matière de consommation d'énergie en valeur absolue pour les assujettis suivants : bureaux et services publics, enseignement primaire et secondaire et logistique du froid.

DERNIERS ARTICLES DE CETTE CATÉGORIE



Mis à jour le 04 mai 2022

Audit énergétique dans l'industrie : enjeux



seul, il représente au moins 20% de la consommation énergétique du pays. Par ailleurs pour les entreprises industrielles, les frais générés par les dépenses en énergie constituent jusqu'à 15% des coûts de production. Leur gestion est un véritable levier de compétitivité. [...]

Efficacité Energétique

DÉCOUVREZ NOS NEWSLETTERS

Choisissez les newsletters qui vous intéressent



Inscription

Merci de cocher les listes de diffusion auxquelles vous souhaitez vous inscrire

- Actualité de l'énergie - Recevez l'actualité gaz et électricité de la semaine
- Suivi des prix - Recevez chaque semaine les évolutions des prix de l'électricité et du gaz
- Baromètres et observatoires des prix de l'énergie - Recevez chaque mois l'analyse de nos experts
- Informations pour les copropriétés - Recevez les actus clés de votre secteur
- Informations pour les industriels - Recevez les actus clés de votre secteur

Votre adresse mail*

Je m'abonne gratuitement



NEWSLETTER

Saisissez votre email

OK

AVIS CLIENTS



4.7/5 sur 206 avis



Les vrais prix
sans frais cachés



100% indépendant
& transparent



Conseils d'experts
jusqu'à la signature

Une solution de comparaison énergie pro, simple et innovante qui permet de trouver le meilleur contrat d'énergie pro en quelques clics.

→ **LE SITE MÉDIA**

→ **LE GROUPE OPÉRA ÉNERGIE**

→ **NOUS REJOINDRE**

MIEUX ACHETER VOTRE ÉNERGIE

Courtage en électricité et gaz
Optimisation des taxes
Notre solution d'achat groupé

NOS COMPARATEURS

Comparateur électricité
Comparateur gaz naturel
Comparateur électricité et gaz naturel

Nos baromètres

Prix de l'électricité
Prix du gaz naturel
Prix des CEE
Enchères de capacités

RÉUSSIR VOTRE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Nos solutions d'énergie verte
Nos solutions d'efficacité énergétique
Nos solutions de mobilité durable



Les acteurs

Comparer et Choisir

Déménagement / mise en service / résiliation

Marché de l'énergie

Gérer son contrat et ses factures

Les aides aux professionnels

Energie Verte

CONTACT

Service Client

04 84 31 02 26

* appel non surtaxé

→ **CONTACTEZ-NOUS PAR MAIL**

27 rue de la Villette
69003 Lyon FRANCE

Horaires d'ouverture :

Du lundi au vendredi
de 8h30 à 12h et de 13h à 17h

©2022 Opéra Énergie. Immatriculation - SIREN : 808096119

Devenir courtier agréé - Conditions générales d'utilisation - Politique de confidentialité - Mentions légales