



# Le décret tertiaire : décryptage (septembre 2023)

En 2018, la loi Elan ([Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018](#) portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) a prévu une diminution de la consommation d'énergie dans les immeubles tertiaires. Le décret du 23 juillet 2019 ([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) a précisé ces obligations.

## Qui est concerné ?

**Toutes les branches du secteur tertiaire** dont les bureaux, les services publics, l'enseignement, le médico-social, les équipements sportifs, de culture et de spectacles...

Les obligations des copropriétaires liées au secteur tertiaire : les propriétaires bailleurs, les associations de copropriétaires sont tous assujettis. Il en est de même aussi des syndicats de copropriétés ou des associations de copropriétés.

## Quels sont les immeubles concernés ?

Le décret concerne les immeubles présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> à usage tertiaire. Les surfaces de plancher consacrées à des activités non tertiaires accessoires aux activités tertiaires sont prises en compte pour l'assujettissement à l'obligation.

**Sont exemptés des obligations** du décret tertiaires les constructions provisoires, les lieux de culte et les bâtiments dans lesquels est exercée une activité opérationnelle à des fins de défense, de sécurité civile ou de sûreté intérieure du territoire.

## Quelles sont les obligations à respecter ?

Le décret impose de réduire la consommation d'énergie finale selon deux méthodes.

1. réduire de 40 % d'ici 2030, 50 % d'ici 2040, et 60 % d'ici 2050 la consommation énergétique finale du bâtiment, par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à l'année 2010 ;
2. atteindre un niveau de consommation énergétique fixé en valeur absolue (\*) pour chaque type d'activité.

(\*) - Le 1<sup>er</sup> arrêté Valeurs Absolues I (en janvier 2021) fixait les valeurs absolues pour les catégories de bureaux, services publics, enseignement et logistique.

- Le 2<sup>e</sup> arrêté Valeurs Absolues II (en avril 2022) fixait les valeurs absolues pour petite enfance (crèches, halte-garderie) et enseignement supérieur notamment.

- Le 3<sup>e</sup> arrêté Valeurs Absolues III (en août 2023) fixait les valeurs absolues pour les commerces, hôtellerie-restauration, locations touristiques, centre de données.

La méthode de calcul en valeur relative convient mieux aux bâtiments anciens les plus économes.

Plusieurs actions peuvent être mises en œuvre pour parvenir à ces objectifs

- Améliorer la performance énergétique des bâtiments ;
- Installer des équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements ;
- Faire évoluer le comportement des occupants.

Les données recueillies doivent être renseignées sur la plateforme Operat. En cas de non transmission de l'information, le propriétaire ou le locataire peut recevoir une mise en demeure, et même une amende (en cas de contrôle : de 1.500 € pour les personnes physiques à 7.500 € pour les personnes morales).

**Avant le 30 septembre 2023**, les structures concernées doivent effectuer leurs déclarations des consommations de l'année 2022 sur OPERAT.

**Avant le 30 septembre 2026**, les structures concernées devront déposer un dossier technique étayé par un audit énergétique bâtiment. Le dossier technique sera le plan d'actions que mettra en œuvre l'entreprise pour agir à la baisse sur ses consommations. L'audit énergétique étant un point central pour établir le plan d'action, celui-ci devra apporter l'information chiffrée des actions d'économies d'énergies avec les temps de retour sur investissement associés des travaux.

## Préconisations

La première échéance, 2023, est relativement proche. Il est souhaitable d'entamer au plus tôt un suivi de sa consommation énergétique et d'identifier les pistes d'économies.

La réalisation d'un audit énergétique est souvent la première étape nécessaire pour engager ensuite un plan pluriannuel de travaux. De nombreux diagnostiqueurs et BET proposent ce type de prestations : leurs préconisations permettront de définir les premières démarches à réaliser afin de réduire la consommation énergétique des bâtiments concernés.

*Crédit Mutuel Immobilier pour le Crédit Mutuel*

➤ Pour en savoir plus :

- [Plateforme operat Adème](#)
- [Site.ecologie.gouv.fr](http://Site.ecologie.gouv.fr)
- [Dossier thématique « Développement durable »](#)