

# DISPOSITIF ÉCO-ÉNERGIE TERTIAIRE OU "DÉCRET TERTIAIRE"



Issu de la loi ELAN en son article 175, le décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations de **réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire** dit dispositif Éco-énergie tertiaire, ou plus communément "**Décret Tertiaire**", vise à accélérer la transition écologique des activités tertiaires par l'optimisation énergétique du bâti d'activités.

Ce décret vise à impulser une amélioration du parc de bâtiments tertiaires existants parallèlement aux réglementations thermiques s'imposant au bâti d'activités tertiaires neuf. Il prend ainsi place dans le cadre global de la stratégie bas carbone de la France pour lutter contre le changement climatique.

## QUI EST CONCERNÉ ?

Les activités du secteur tertiaire sont définies par complémentarité avec les activités de production et d'exploitation de matières premières (secteur primaire) et de transformation (secteur secondaire). Elles constituent le secteur d'activité dominant dans l'économie nationale (>3/4 des emplois) et regroupent tant des activités marchandes (commerce, transports, activités financières, services aux entreprises, services aux particuliers, hébergement-restauration, immobilier, information-communication), que non marchandes (administration publique, enseignement, santé humaine, action sociale).

Les obligations de réduction de la consommation énergétique visent tout ou partie d'un bâtiment ou encore les parties cumulées d'un bâtiment, que celles-ci soient sur une ou plusieurs zones d'un ensemble bâti situé sur une même unité foncière ou sur un même site. Ces obligations s'appliquent dès lors que les bâtiments comptent 1 000 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher dédiés aux activités tertiaires.



**Bâtiment**  
d'une surface égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> exclusivement alloué à un usage tertiaire.



**Toutes parties d'un bâtiment**  
à usage mixte hébergeant des activités tertiaires et dont le cumul des surfaces est égal ou supérieur à 1 000 m<sup>2</sup>.



**Tout ensemble de bâtiments**  
situés sur une même unité foncière ou sur un même site dès lors que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires sur une surface cumulée égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

Source : Ministère de la transition écologique, Janvier 2022

Par ailleurs, les entreprises des secteurs primaires et secondaires disposant de locaux d'activités tertiaires (bureaux, etc.) de 1 000 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher sont également concernées par cette mesure.

L'obligation vise les propriétaires et les occupants de bâtiments tertiaires de 1 000 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher existants à la date de publication de la loi Élan, soit le 24 novembre 2018. L'un des objectifs du décret tertiaire est ainsi d'aboutir à une co-responsabilité du propriétaire et du locataire.



Source : [www.bureauveritas.fr/besoin/decret-tertiaire-reduisez-la-consommation-energetique-des-batiments](http://www.bureauveritas.fr/besoin/decret-tertiaire-reduisez-la-consommation-energetique-des-batiments)

## LES CHIFFRES-CLÉS DU SECTEUR TERTIAIRE :

### En France



• Plus de  
75 % de  
l'emploi



• Une consommation  
d'énergie de  
22 Mtep  
(Millions de  
tonnes équivalent  
pétrole) en 2019



» Soit 16 % de la  
consommation  
totale d'énergie

» Issue à 44 % des  
énergies fossiles

### Sur Caen Métropole



• 81 % des  
emplois



• Près de  
1 300  
locaux  
concernés



• Pour  
6 000 000 m<sup>2</sup>  
de surface de  
plancher



## QUELLES OBLIGATIONS/ OBJECTIFS ?

### Une obligation de déclaration

Les propriétaires et les bailleurs de bâtiments tertiaires de 1 000 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher, sont tenus de réduire la consommation énergétique du bâti tertiaire. En premier lieu, les obligés sont tenus de renseigner les informations les concernant en matière de consommation énergétique du bâti sur la plateforme OPERAT gérée par l'Ademe, **au plus tard au 22 septembre 2022.**



Cet Observatoire de la performance énergétique de la rénovation et des actions du tertiaire, au-delà d'un aspect pratique de réceptacle des données des obligés, se veut un outil de suivi de la mise en œuvre des mesures imposées par la loi.

### Une obligation de résultat

Le décret tertiaire inscrit l'obligation de réduction de la consommation énergétique **dans la durée**, et **fixe des jalons** associés à des objectifs de réduction de la consommation énergétique. Cet objectif de sobriété énergétique du bâti tertiaire peut être atteint au travers de deux modalités distinctes décrites dans les arrêtés « méthode » (cf. valeur relative) et « valeur absolue ».

**Le cas « par défaut »**, défini dans ce premier arrêté, consiste, pour les propriétaires et les exploitants de bâtiments comportant 1 000 m<sup>2</sup> ou plus de surface d'activité tertiaire, à réduire la consommation d'énergie finale de leur parc de façon progressive à horizon 2030 (-40 %), 2040 (-50 %) et 2050 (-60 %), et ce, par rapport à une année dite de référence. Cet « état initial » est défini par l'obligé, mais **ne peut être antérieur à 2010.**



\* par rapport à l'année de consommation de référence, qui ne peut être antérieure à 2010

Les données de consommation intègrent l'ensemble de la consommation énergétique finale des bâtiments tertiaires qualifiée selon des critères d'usage (chauffage, climatisation, production, etc.) et d'intensité d'usage.

**La seconde modalité, dite « en valeur absolue »** et précisée dans l'arrêté du même nom, correspond à une réponse plus spécifique. Elle définit ainsi des **objectifs selon des critères de catégorie d'activité, d'usages énergétiques, de seuils de consommation** exprimés en kWh/m<sup>2</sup>/an au regard de bâtiments neufs de même usage et usant des meilleurs moyens techniques disponibles. À la différence d'une réponse en valeur relative, les seuils à respecter dans ce second cas de figure sont définis par arrêté avant le début

de chaque décennie. Cette modalité de réponse serait ainsi plus adaptée aux entreprises tertiaires n'ayant pas encore entamé de démarches de réduction de leurs consommations énergétiques.

Le suivi de cette mesure sera assuré au moyen de la plateforme OPERAT et prendra pour chaque obligé, la forme d'une **« notation » dite Éco Énergie Tertiaire** précisant l'état d'avancement dans cette démarche de réduction des consommations énergétiques. Ainsi, ce dispositif vise à permettre, tant aux personnes concernées qu'au grand public, de prendre connaissance de ces informations. En cas de non-respect des mesures constitutives du décret tertiaire, le contrevenant peut encourir des amendes administratives, la production de justifications quant au non-respect du plan d'action et, enfin, une publicité négative selon le principe du *Name & Shame* (= mise au pilori).

**La notation Éco Énergie Tertiaire** qualifie l'avancée dans la démarche de réduction des consommations d'énergie, au regard des résultats obtenus par rapport à l'objectif en valeur absolue qui constitue la référence pour chaque catégorie.

Elle va d'un **niveau de consommation énergétique annuelle insatisfaisant (feuille grise)** à un **niveau excellent (trois feuilles vertes)**.



Source : Ministère de la transition écologique

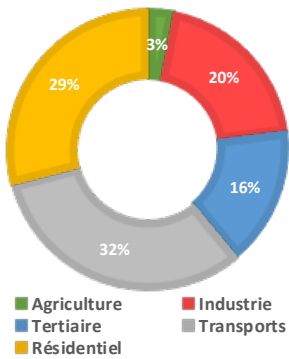
## LES LEVIERS D'ACTION POUR UNE SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

La consommation d'énergie des activités tertiaires est essentiellement liée à des questions de bâtiment, tant en termes de conception que d'usage. Les actions nécessaires à la mise en conformité des bâtiments tertiaires relèvent de plusieurs familles, notamment de solutions liées à :

- La performance énergétique des bâtiments (isolation, production d'énergie, etc.) ;
- L'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements (optimisation de la consommation énergétique, domotique) ;
- Les modalités d'exploitation des équipements ;
- L'adaptation des locaux à un usage économe en énergie ;
- L'évolution du comportement et des pratiques de consommation/d'usage des occupants.

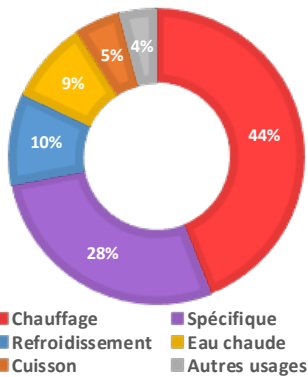
## QUELLE CONSOMMATION D'ÉNERGIE DES ACTIVITÉS TERTIAIRES ?

Consommation finale d'énergie en France en 2019



Source : Ministère de la transition écologique, Bilan énergétique de la France pour 2019

Consommation d'énergie du tertiaire par usage en 2019



Source : CEREN, 2021



Photo : Entrepôt à Bretteville-sur-Odon, Quartier Koenig - source : Caen Normandie Développement

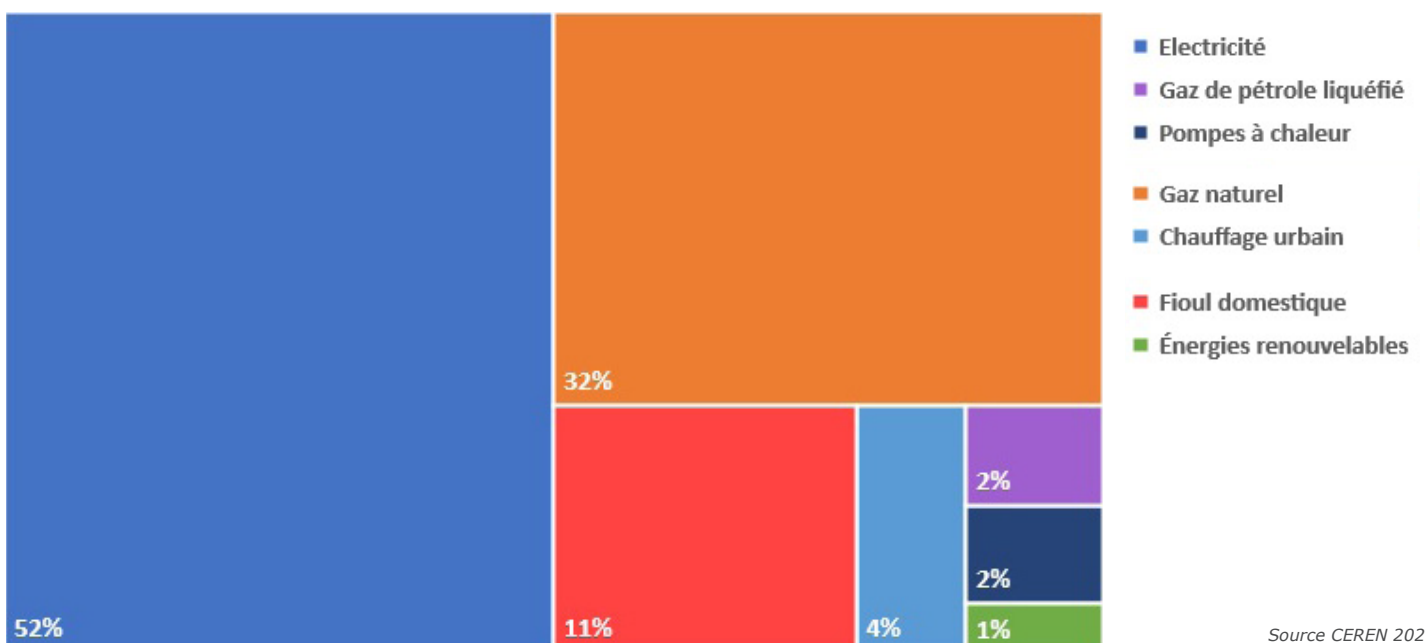
Les activités tertiaires ont consommé 22 millions de tonnes équivalent pétrole (Mtep) en 2019, soit **1/6<sup>ème</sup> de l'ensemble de la consommation énergétique nationale**. De par la nature même des activités, cette consommation est essentiellement liée à des questions relatives au bâtiment, particulièrement sur des postes imputables à la régulation thermique (chauffage, voire dans une moindre mesure de climatisation).

Aussi, si la production de surfaces tertiaires demeure conséquente, à l'image des 96 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher créés entre 2017 et 2021 sur Caen Métropole<sup>1</sup>, la **consommation totale d'énergie du bâti tertiaire demeure globalement stable**. Néanmoins, les sources d'énergies consommées ont quant à elles connu quelques évolutions. À l'échelle nationale, on retiendra notamment une progression de la consommation d'électricité (+ 4 points), ainsi qu'un recul du gaz naturel (-2 points) et du fioul domestique (-2 points). *In fine*, les énergies fossiles (pétrole, charbon, lignite et gaz naturel) représentent toujours à l'heure actuelle **44 % de la consommation totale d'énergie du secteur tertiaire**, en recul de 4 points de 2013 à 2019.



Photo : Les Rives de l'Orne, Caen - source ©Liberté le Bonhomme libre

Consommation d'énergie du tertiaire par source en 2019



Source CEREN 2021

<sup>1</sup> Source : DREAL, Sitadel PC et DP créant des locaux non résidentiels accordés, 2022



# UNE TRANSFORMATION D'AMPLEUR DU PARC DE LOCAUX TERTIAIRES SUR CAEN MÉTROPOLE

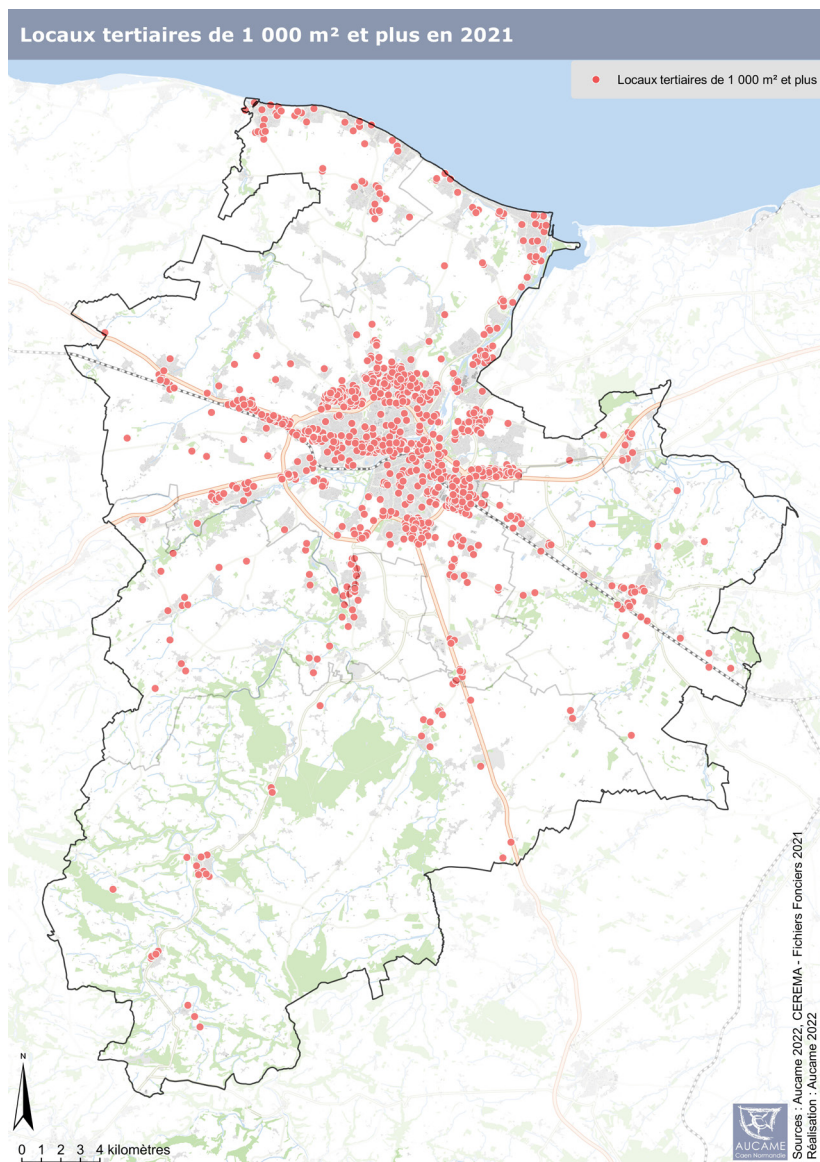


Photo : Plateau de bureaux à Hérouville Saint-Clair -  
source : Caen Normandie Développement

	Nombre de locaux ≥ 1 000 m <sup>2</sup>	Surface totale en m <sup>2</sup>
CC Cingal-Suisse Normande	41	192 998
CC Cœur de Nacre	52	451 341
CC Val ès Dunes	53	785 849
CC Vallées de l'Orne et de l'Odon	34	73 476
CU Caen la mer	1 105	4 492 352
Caen Normandie Métropole	1 285	5 996 016

Source : Fichiers fonciers, 2021

Avec la publication du décret tertiaire, le législateur affiche une volonté d'accélérer la transition écologique, par la généralisation de pratiques de consommation énergétique plus sobres. Auparavant, l'efficacité énergétique du bâti reposait exclusivement sur une réglementation visant la production de bâtiments neufs.

Le décret tertiaire élargit ce mouvement en incluant le bâti tertiaire ancien, permettant ainsi une réduction de la consommation énergétique tout en favorisant l'émergence de filières dédiées. L'évolution apparaît très impactante, à l'échelle du SCoT de Caen Métropole : 47 % des locaux d'activités tertiaires auraient en effet plus de 40 ans en 2021.

► Site du Centre d'études et de recherches économiques sur l'énergie (CEREN) : <https://www.ceren.fr/> -  
Ministère de la transition écologique, **Eco Energie Tertiaire –  
Construisons ensemble la transition énergétique**, juin 2021

► **Diminuer la consommation énergétique des bâtiments**,  
Cerema, Avril 2019 : [https://www.cerema.fr/fr/actualites/diminuer-  
consommation-energetique-batiments-actions-simples](https://www.cerema.fr/fr/actualites/diminuer-consommation-energetique-batiments-actions-simples)

**Directeur de la publication** : Patrice DUNY  
**Réalisation et mise en page** : AUCAME 2021  
**Illustrations** : AUCAME, sauf mention contraire  
**Contact** : [tristan.capron@aucame.fr](mailto:tristan.capron@aucame.fr)

**DÉPÔT LÉGAL** : 4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2021  
ISSN : 1964-5155

Imprimé sur papier  
sans chlore ni bois



**Agence d'urbanisme de Caen Normandie**  
21 rue de la Miséricorde - 14000 CAEN  
Tel : 02 31 86 94 00  
[contact@aucame.fr](mailto:contact@aucame.fr)  
[www.aucame.fr](http://www.aucame.fr)



LICENCE OUVERTE  
OPEN LICENCE

Retrouvez nos publications en flashant ce QR Code

