

Thème 1 : Le décret « Eco énergie tertiaire » et vous

## Fiche 1 : Etes-vous soumis au décret tertiaire ?

### Objet

Ce document précise si votre établissement est soumis ou non au décret tertiaire. Il précise également les zones à considérer et alerte sur certains points de vigilance.

### Avertissement

*A date de parution de cette fiche, l'arrêté associé aux modalités d'assujettissement n'est pas publié. Les modalités sont donc amenées à évoluer.*

### Activités et surfaces assujetties

L'ensemble des activités du secteur tertiaire qui sont exercées dans des bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments, dont la surface (ou le cumul des surfaces) est égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont assujetties au décret.

Ainsi pour les secteurs sanitaires et médico-sociaux, les établissements sont assujettis au décret dès lors qu'ils accueillent des personnes dont la prise en charge nécessite la présence d'une équipe médicale et paramédicale :

- Patients pour tout type de soins en hôpital ou clinique,
- Personnes âgées en Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées et Dépendantes,
- Personnes en situation de handicap en Foyers d'Accueil Médicalisés, les Maisons d'Accueil Spécialisée ou les Instituts Médico-Educatifs (IME), Professionnel (IMPro) ou Thérapeutique, Educatif et Pédagogique (ITEP).

Ce dispositif concerne également les locaux de bureaux dédiés aux services administratifs et techniques associés à ces établissements ainsi que les sièges sociaux des entités gestionnaires.

**Certains établissements sanitaires et médico-sociaux peuvent ne pas être concernés par le décret. C'est le cas des établissements accueillant des personnes âgées ou en situation de handicap ne nécessitant pas la présence de personnels soignants notamment les Foyers Logements ou les Résidences Seniors.** Ces établissements relèvent de la catégorie "logement" pour la partie hébergement et ne sont donc pas référencés dans le secteur tertiaire.

**Seuls les services associés qui peuvent exister dans ces bâtiments (restauration, salle de sport, blanchisserie, ou autres services commerciaux) sont assujettis au dispositif "Eco Energie Tertiaire" dès lors que la surface cumulée de ces activités tertiaires est supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>.**

L'assujettissement de certains établissements sera précisé par arrêté (ex. Maisons d'Enfants à Caractère Social...).

## Comment connaître ses surfaces ?

L'une des premières étapes pour se conformer aux exigences du dispositif Eco Energie Tertiaire consiste à vérifier si votre établissement est concerné par le seuil de 1 000 m<sup>2</sup>.

Dans le cas où vous exercez votre activité tertiaire au sein d'un bâtiment à usage mixte avec plusieurs types d'activités et plusieurs usagers, il convient de se rapprocher du propriétaire ou du syndic de copropriété pour savoir si le bâtiment dans lequel vous exercez est assujéti au décret tertiaire.

En effet, si vous êtes locataire d'un local tertiaire de 130 m<sup>2</sup> dans un bâtiment de 2 000 m<sup>2</sup> exclusivement tertiaire ou à usage mixte, les obligations d'actions de réduction des consommations d'énergies vous concerneront autant que le(s) propriétaire(s) et le(s) autre(s) preneur(s) à bail.

Une fois que vous avez résolu la question de l'assujettissement, il vous faudra connaître votre surface de plancher.

Plusieurs types de surfaces bâties ne sont pas comptabilisées dans les surfaces de plancher (voir fiche du thème 3 « Connaître ses surfaces et ses usages ») :

- Les surfaces aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris des rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- Les surfaces des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

## Quels sont les autres points de vigilances relatifs à la surface et aux usages des bâtiments ?

### 1. Les consommations hors surface de plancher

Le décret tertiaire se réfère à la surface de plancher. Sur les énergies prises en compte, l'intégralité des sources de consommations sont à considérer y compris celles situées hors de la surface de plancher. Dès lors que le bâtiment ou l'ensemble de bâtiments est assujéti, les consommations énergétiques ayant lieu dans les surfaces des zones de stationnement des véhicules motorisés ou non et des locaux techniques sont prises en considération.

### 2. Le cas des locaux non chauffés

L'assujettissement au décret tertiaire n'est pas lié à la notion de bâtiment chauffé ou non mais à l'activité tertiaire qui y est hébergée.

Si certains locaux d'un bâtiment tertiaire ne sont pas chauffés, leur utilisation ou leur exploitation conduit à d'autres consommations énergétiques comme l'éclairage, le refroidissement ou les machines d'un atelier.

Ainsi si votre établissement dispose d'une zone de stockage pour ses consommables, d'un plateau technique en ESAT ou un atelier logistique spécifique aux équipes d'entretien qui ne sont pas chauffés,

non seulement ces surfaces doivent être incluses dans le calcul de l'assujettissement mais toutes les consommations d'énergie qui y sont liées devront aussi être comptabilisées.

Les bâtiments tertiaires non chauffés répondant aux critères de surface sont donc assujettis.

### **3. L'évolution des surfaces**

Il est à noter également qu'un assujetti demeure assujetti tant que son activité tertiaire perdure même si la surface cumulée des activités tertiaires hébergées devient inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>. Il en est de même pour toute activité tertiaire nouvelle qui serait hébergée dans le bâtiment, la partie de bâtiment ou l'ensemble de bâtiment.

#### **Source réglementaire**

*Article R131-38 du Code de la Construction et de l'Habitation*

### **4. Les consommations d'énergie liées aux installations de recharge des véhicules électriques**

Afin de ne pas pénaliser les établissements tertiaires ayant fait des efforts ou souhaitant mettre en œuvre des projets en matière de mobilité électrique et de déploiement d'installations de recharge des véhicules électriques (IRVE), le texte législatif précise que *"La consommation d'énergie liée à la recharge de tout véhicule électrique et hybride rechargeable est déduite de la consommation énergétique du bâtiment et ne rentre pas dans la consommation de référence"*.

Cependant, la déduction de la consommation d'énergie liée aux IRVE ne pourra être prise en considération que sur la base d'un comptage soit à un point de livraison (PDL) spécifique à l'IRVE (référence à un n° de PDL), soit par un sous compteur dédié. Aucune estimation théorique de la consommation d'énergie basée sur un nombre de bornes de recharge, leur puissance et leur taux d'utilisation ne pourra être prise en considération.