



*Circulaire Environnement n°03.19  
17/09/2019*

## Performance énergétique des bâtiments : nouveau décret tertiaire sur l'obligation de réduction des consommations

Nous vous informions dans la circulaire Environnement 05.17 de la publication du décret n°2017-918 sur la performance énergétique des bâtiments, dit « décret tertiaire » qui fixait des objectifs de réduction des consommations d'énergie à atteindre pour les entreprises et qui imposait surtout un certain nombre de contraintes aux entreprises pour répondre à cette réglementation.

Dans les circulaires 06.17 et 07.17, nous vous informions du recours déposé par l'UMIH et d'autres organisations professionnelles contre ce texte devant le Conseil d'État, qui a abouti à sa suspension puis à son annulation.

Suite à une période de concertation, cette législation a été modifiée pour tenir compte de nos revendications. Cela s'est traduit par l'article 175 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « loi ELAN » et plus récemment par le décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 qui fixe une partie de ses modalités. Ce décret entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2019.

Cette réglementation sera complétée par un arrêté d'application qui devrait paraître au plus tard un an après la parution de la loi ELAN, c'est-à-dire d'ici le 22 novembre 2019.

Cette circulaire vous présente les améliorations substantielles obtenues par rapport au décret de 2017 et les modalités de cette nouvelle réglementation.

## Récapitulatif des avancées obtenues depuis le décret n°2017-918

L'UMIH et ses partenaires ont obtenu un certain nombre d'avancées par rapport au décret précédent. Elles se traduisent par la **suppression de plusieurs contraintes**, comme l'étude énergétique obligatoire et l'objectif de réduction des consommations d'énergie à horizon 2020 mais aussi de **simplifications techniques**, avec l'utilisation de la consommation d'énergie finale (indiquée sur les factures d'énergie) plutôt que d'énergie primaire, et l'utilisation de la surface de plancher comme unité de surface.

Nous sommes également parvenus à **élargir le champ des actions prises en compte** pour atteindre l'objectif, c'est-à-dire de ne pas seulement tenir compte des travaux réalisés mais de toutes les actions qui peuvent avoir un impact sur la consommation énergétique, telles que le choix et l'usage des équipements ainsi que la sensibilisation des usagers.

Le périmètre, qui ciblait spécifiquement l'hôtellerie et un nombre restreint de secteurs, a aussi été élargi de sorte à ne plus discriminer certaines activités. Tous les bâtiments du secteur tertiaire, privé et public, sont désormais concernés par cette réglementation, avec cependant un seuil d'assujettissement en mètres carrés de surface de plancher.

## Champ d'application

Ces dispositions concernent toutes les activités tertiaires, qu'elles soient marchandes ou non marchandes. Les activités des cafés, hôtels, restaurants, établissements de nuit et bowlings sont donc toutes concernées.

Les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail, sont assujettis à cette réglementation dans chacun des trois cas de figure ci-dessous :

- **Cas n°1 : tout bâtiment hébergeant exclusivement des activités tertiaires sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>**; les surfaces de plancher consacrées, le cas échéant, à des activités non tertiaires accessoires aux activités tertiaires sont prises en compte pour l'assujettissement à l'obligation;
  - o Exemples : un hôtel de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un restaurant situé dans un centre commercial, un restaurant situé au pied d'un immeuble de bureaux dont la surface de plancher totale est supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, etc.
- **Cas n°2 : toutes parties d'un bâtiment à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>**;
  - o Exemple : un bâtiment qui comprend des commerces au rez-de-chaussée (restaurant, coiffeur, boulangerie, etc.) et des habitations dans les étages mais dont les activités tertiaires (ici les commerces) ont des surfaces de planchées cumulées supérieures à 1000m<sup>2</sup>.

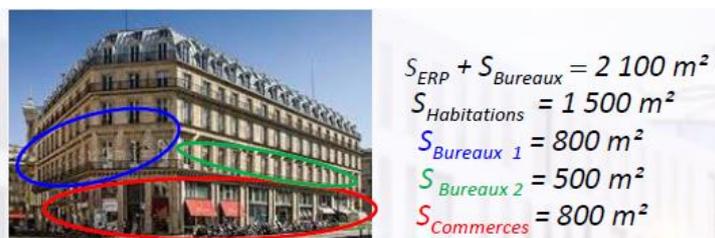


Figure 1. Illustration du cas n°2 (source : Ministère de la transition écologique et solidaire)

- **Cas n°3 : tout ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière<sup>1</sup> ou sur un même site dès lors que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>.**
  - o Exemple : trois commerces situés à proximité les uns des autres : un restaurant (S = 400 m<sup>2</sup>), une boulangerie (S = 300 m<sup>2</sup>) et un supermarché (S = 500 m<sup>2</sup>). Individuellement, chaque commerce est situé sous le seuil de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois, s'ils appartiennent à la même unité foncière, c'est-à-dire généralement un même propriétaire pour la ou les parcelles, alors ces trois commerces seront assujettis.



Figure 2. Illustration du cas n°3 (source : Ministère de la transition écologique et solidaire)

Une fois qu'un bâtiment est assujetti à cette réglementation, dans l'un des trois cas évoqués ci-dessus, toutes les activités tertiaires qu'il abrite y sont soumises, **même si les surfaces cumulées hébergeant ces activités devenaient inférieures à 1000 m<sup>2</sup>.**

Il existe seulement trois catégories de bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments qui ne sont pas soumises à ces obligations, quelle que soit leur surface de plancher :

- Des constructions ayant donné lieu à un permis de construire à titre précaire mentionné à l'article R.\*433-1 du code de l'urbanisme ;
- Des bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments destinés au culte ;
- Des bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments dans lesquels est exercée une activité opérationnelle à des fins de défense, de sécurité civile ou de sûreté intérieure du territoire.

<sup>1</sup> Le Conseil d'État a défini la notion d'unité foncière comme un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » ([CE, 27 juin 2005, n° 264667, commune Chambéry c/ Balmat](#)).

## Objectifs de réduction des consommations

La consommation énergétique totale du bâtiment doit être inférieure :

- Soit à un niveau de consommation d'énergie finale réduit, respectivement, de 40%, 50% et 60% par rapport à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010 ;

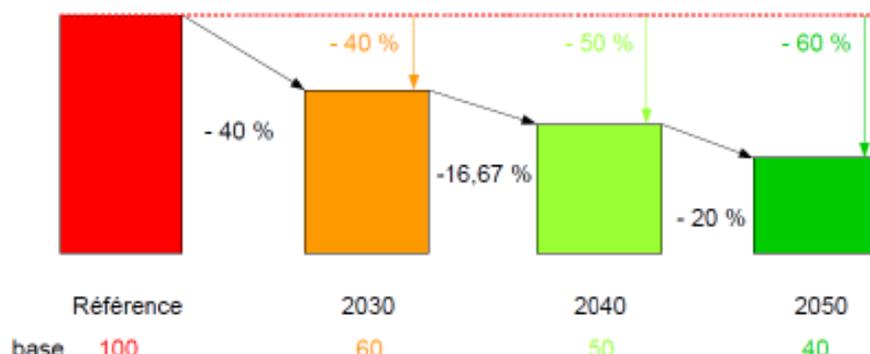


Figure 3. Illustration de l'objectif de réduction des consommations en pourcentages (source : Ministère de la transition écologique et solidaire)

- Soit à un niveau de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie. Ces niveaux de consommation seront fixés dans un arrêté pour chaque échéance (2030, 2040 et 2050).

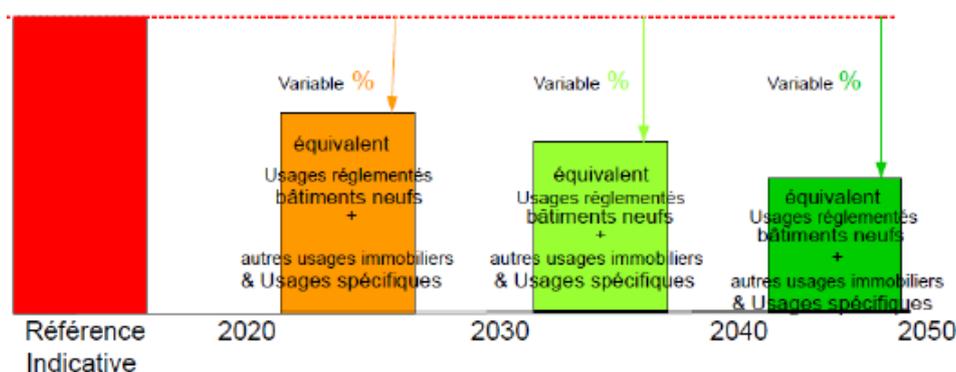


Figure 4. Illustration de l'objectif de réduction des consommations en valeur absolue (source : Ministère de la transition écologique et solidaire)

## Actions prises en compte pour atteindre les objectifs

Les actions destinées à atteindre les objectifs de réduction des consommations d'énergie portent notamment 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.

## Modulations des objectifs de réduction

La modulation des objectifs de réduction de consommation d'énergie finale peut être mise en œuvre lorsque certaines actions susceptibles de contribuer à l'atteinte de l'objectif:

- Font courir un **risque de pathologie du bâti**, affectant notamment les **structures** ou le **clos couvert** du bâtiment;
- Entraînent des **modifications importantes** de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction, en contradiction avec les règles et prescriptions prévues pour:
  - o les monuments historiques classés ou inscrits, les sites patrimoniaux remarquables ou les abords des monuments historiques mentionnés au livre VI du code du patrimoine;
  - o les sites inscrits ou classés mentionnés au livre III du code de l'environnement;
  - o les constructions mentionnées aux dispositions des articles L. 151-18 et L. 151-19 du code de l'urbanisme relatives à l'aspect extérieur des constructions et les conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords;
  - o le bâtiment, immeuble ou ensemble architectural ayant reçu le label mentionné à l'article L. 650-1 du code du patrimoine;
- Ne sont pas conformes à toutes autres servitudes relatives notamment au droit des sols, au droit de propriété, à la sécurité des biens et des personnes ou à l'aspect des façades et à leur implantation.

Les conditions de la modulation seront précisées par arrêté.

La modulation des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale en fonction du volume d'activité est mise en œuvre à partir des **indicateurs d'intensité d'usage de référence** spécifiques à chaque catégorie d'activités, dans les conditions qui seront fixées par arrêté

La modulation des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale en raison des **coûts manifestement disproportionnés** des actions nécessaires par rapport aux avantages attendus, est mise en œuvre sur la base d'une argumentation technique et financière.

Un arrêté déterminera, selon la nature des actions envisagées, les durées de retour sur investissement au-delà desquelles les coûts de ces actions, déduction faite des aides financières perçues, sont disproportionnés.

Sauf si elle ne porte que sur le volume de l'activité exercée, la modulation des objectifs de réduction de consommation d'énergie finale fait l'objet d'un **dossier technique** établi sous la responsabilité du propriétaire et, le cas échéant, du preneur à bail et présentant les justifications de ces modulations. Un arrêté précisera le contenu de ce dossier et les modalités de son établissement.

## Plateforme informatique de recueil et de suivi

La plateforme numérique est mise en place par l'État ou, sous son contrôle, par un opérateur désigné par arrêté.

Pour chaque bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiment soumis à l'obligation de réduction de la consommation d'énergie finale, le propriétaire et, le cas échéant, le preneur à bail déclarent sur la plateforme:

- La ou les activités tertiaires qui y sont exercées;
- La surface des bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments soumis à l'obligation;
- Les consommations annuelles d'énergie par type d'énergie, des bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments;
- Le cas échéant, l'année de référence mentionnée au 1<sup>o</sup> de l'article R. 131-39 et les consommations de référence associées, par type d'énergie, avec les justificatifs correspondants;
- Le cas échéant, le renseignement des indicateurs d'intensité d'usage relatifs aux activités hébergées, permettant de déterminer l'objectif de consommation d'énergie finale en application du 2<sup>o</sup> de l'article R. 131-39 et, éventuellement, de le moduler en application du II de l'article R. 131-40;
- Le cas échéant, les modulations prévues à l'article R. 131-40. La modulation qui porte sur le volume de l'activité est effectuée automatiquement par la plateforme numérique sur la base des indicateurs d'intensité d'usage spécifiques aux activités concernées;
- Le cas échéant, la comptabilisation des consommations d'énergie finale liées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

**Chaque année à partir de 2021 sont transmises, au plus tard le 30 septembre, les données relatives à l'année précédente.**

Dans le cas où une activité tertiaire au sein du bâtiment, de la partie de bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments soumis à l'obligation cesse, la consommation de référence est conservée sur la plateforme numérique jusqu'à la reprise éventuelle d'une activité tertiaire.

La déclaration annuelle des consommations d'énergie sur la plateforme numérique est réalisée par le propriétaire ou par le preneur à bail, selon leur **responsabilité respectives** en fonction des dispositions contractuelles régissant leurs relations, et dans le cadre des dispositions relatives aux droits d'accès sur la plateforme numérique. Ils peuvent déléguer la transmission de leurs consommations d'énergie à un prestataire ou, sous réserve de leur capacité technique, aux gestionnaires de réseau de distribution d'énergie. Le preneur à bail peut déléguer cette transmission de données au propriétaire.

Les propriétaires et les preneurs à bail se communiquent mutuellement les consommations annuelles énergétiques réelles de l'ensemble des équipements et des systèmes dont ils assurent respectivement l'exploitation.

La plateforme génère automatiquement, pour chaque bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments:

- La modulation qui porte sur le volume de l'activité, sur la base des indicateurs d'intensité d'usage spécifiques à l'activité concernée;
- Les consommations annuelles d'énergie finale ajustées en fonction des variations climatiques, par type d'énergie;
- Une information sur les émissions de gaz à effet de serre correspondant aux consommations énergétiques annuelles, selon les différents types d'énergie;
- L'attestation numérique annuelle mentionnée à l'article R. 131-43.

Chaque année, le gestionnaire de la plateforme numérique procède à l'exploitation et à la consolidation des données recueillies pour tous les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments soumis à l'obligation.

Les modalités de droits d'accès à la plateforme numérique, de transmission des données, d'exploitation, de capitalisation et de restitution de leur exploitation sont prévues par arrêté. «Les données sont rendues **anonymes** et leur exploitation ainsi que leur publication respectent le **secret des affaires**.

## Évaluation du constat du respect de l'obligation de réduction

Au plus tard les 31 décembre 2031, 2041 et 2051, le gestionnaire de la plateforme numérique vérifie, pour l'ensemble des assujettis à l'obligation prévue par l'article L. 111-10-3, que les objectifs fixés ont été atteints. Le cas échéant, le dossier technique prévu à l'article R. 131-40, qui permet de justifier la modulation de l'objectif, est tenu à la disposition des agents chargés des contrôles.

Les consommations d'énergie finale prises en compte pour la vérification du respect des objectifs sont les consommations énergétiques ajustées des variations climatiques.

Pour la vérification du respect de ces objectifs, les assujettis peuvent **mutualiser** les résultats à l'échelle de tout ou partie de leur patrimoine soumis à l'obligation mentionnée à l'article L. 111-10-3, dans des conditions qui seront prévues par un arrêté.

L'évaluation du respect de l'obligation mentionnée aux trois derniers alinéas du II de l'article L. 111-10-3 est réalisée sur la base de la dernière attestation numérique annuelle.

## Modalités de publication ou d'affichage du suivi des consommations

Les consommations d'énergie finale et les objectifs de consommation mentionnés au 6° du III de l'article L. 111-10-3 sont publiés sur la base de l'attestation numérique annuelle générée par la plateforme numérique. Cette publication est complétée par une évaluation de l'émission de gaz à effet de serre correspondant aux données de consommation d'énergie, exprimée en kg de CO<sub>2</sub> équivalent par mètre carré.

La publication est réalisée soit **par voie d'affichage**, à un endroit visible et facilement accessible, soit par tout autre moyen pertinent au regard de l'activité tertiaire, des personnels et éventuellement du public concernés, permettant un accès aisé à l'information.

## Contrôle et sanctions administratives

En cas d'absence non justifiée de transmission sur la plateforme numérique, par le propriétaire et, le cas échéant, par le preneur à bail assujetti à l'obligation mentionnée au I de l'article R. 131-39, des informations mentionnées à l'article R. 131-41, dans le délai fixé à ce même article, le préfet compétent au regard de la localisation des bâtiments, des parties de bâtiments ou de l'ensemble des bâtiments peut **mettre en demeure** le propriétaire et, le cas échéant, le preneur à bail, de respecter ses obligations dans un délai de **trois mois**. Il notifie à l'assujetti, dans le cadre de cette mise en demeure, qu'en l'absence de transmission de ces informations dans le délai prévu, il sera procédé à la **publication**, sur un site internet des services de l'État, du document retraçant les mises en demeure restées sans effet.

En cas de non-respect non justifié de l'un des objectifs prévus au 1° ou 2° de l'article R. 131-39, le préfet compétent au regard de la localisation du bâtiment, de la partie de bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments peut mettre en demeure les assujettis d'établir un **programme d'actions** respectant leurs obligations et de s'engager à le respecter. Ce programme d'actions, établi conjointement par le propriétaire et, le cas échéant, le ou les preneurs à bail, mentionne les actions dont chacune des parties est responsable et comprend un échéancier prévisionnel de réalisation et un plan de financement. Il est soumis au préfet pour approbation.

A défaut de transmission du programme d'actions dans un délai de six mois après sa première mise en demeure, le préfet peut mettre en demeure individuellement le propriétaire et, le cas échéant, le preneur à bail d'établir chacun leur programme d'actions, en conformité avec leurs obligations respectives, dans un délai de trois mois, en précisant à chacun d'entre eux que, si le programme d'actions n'est pas transmis dans le délai prévu, il sera procédé à une **publication** sur un site internet des services de l'État du document retraçant les mises en demeure restées sans effet. Chaque programme d'actions est soumis au préfet pour approbation.

En l'absence, non justifiée, de dépôt d'un programme d'actions auprès du préfet à la suite de cette seconde mise en demeure, celui-ci peut prononcer une **amende administrative** au plus égale à 1 500 euros pour les personnes physiques et à 7 500 euros pour les personnes morales. L'amende administrative est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.

Lorsque l'assujetti ne se conforme pas au programme d'actions approuvé par le préfet, celui-ci peut engager une **procédure contradictoire** à l'issue de laquelle un constat de carence peut être établi.

La carence de l'assujetti est prononcée par un **arrêté** motivé du préfet qui prévoit sa publication sur un site internet des services de l'État. Sur ce fondement, le préfet peut prononcer une **amende administrative** au plus égale à 1 500 euros pour les personnes physiques et 7 500 euros pour les personnes morales, proportionnée à la gravité des manquements constatés. L'amende administrative est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.

**Le présent décret entre en vigueur le 1er octobre 2019.**

### Que faire dans l'immédiat ?

- **Déterminez si vous êtes concerné par cette réglementation ou non.** Pour ce faire, vous pouvez consulter la surface de plancher de votre bâtiment ou la calculer à partir de la définition de l'[article R111-22 du code de l'urbanisme](#). Si votre bâtiment a une surface de plancher inférieure à 1000 m<sup>2</sup> ou si votre activité se trouve dans un bâtiment dont vous supposez la surface de plancher inférieure à 1000 m<sup>2</sup>, vérifiez par précaution auprès du ou des propriétaires la surface de plancher totale du bâtiment dans le premier cas et que vous ne vous trouvez pas sur la même parcelle que d'autres commerces dans le second cas.
- **Conservez précieusement vos factures d'énergie de 2010 à aujourd'hui.**  
À partir de ces factures, vous pouvez **compiler pour chaque année votre consommation annuelle d'énergie depuis 2010** (toutes sources confondues : électricité, gaz, fioul, etc.). À partir de ces éléments, **choisissez l'année pleine d'exploitation qui sera votre consommation de référence** (généralement celle où la consommation a été la plus forte puisqu'elle vous servira de point de départ que vous devrez ensuite réduire de 40% d'ici 2030, et ainsi de suite pour 2040 et 2050).
- **Listez les actions susceptibles de réduire votre consommation d'énergie que vous avez déjà mises en place** (depuis 2010 mais aussi avant), comme des renouvellements d'équipements consommateurs d'énergie (éclairage, chaudières, matériel de cuisson et de refroidissement), des travaux d'isolation (murs, canalisations d'eau chaude...), une sensibilisation de votre personnel aux bonnes pratiques en matière d'économie d'énergie, etc.
- **Suivez dès à présent vos consommations d'énergie et identifiez des actions pour les réduire.** À titre d'exemples, vous pouvez consulter les bonnes pratiques sur la maîtrise de l'énergie des guides UMIH « Vaincre le gaspillage » hôtels et restaurants, accessibles en téléchargement dans les ressources du site internet de l'UMIH au lien suivant : <https://umih.fr/fr/Salle-de-presse/ressources/index.html>.