



**GOUVERNEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

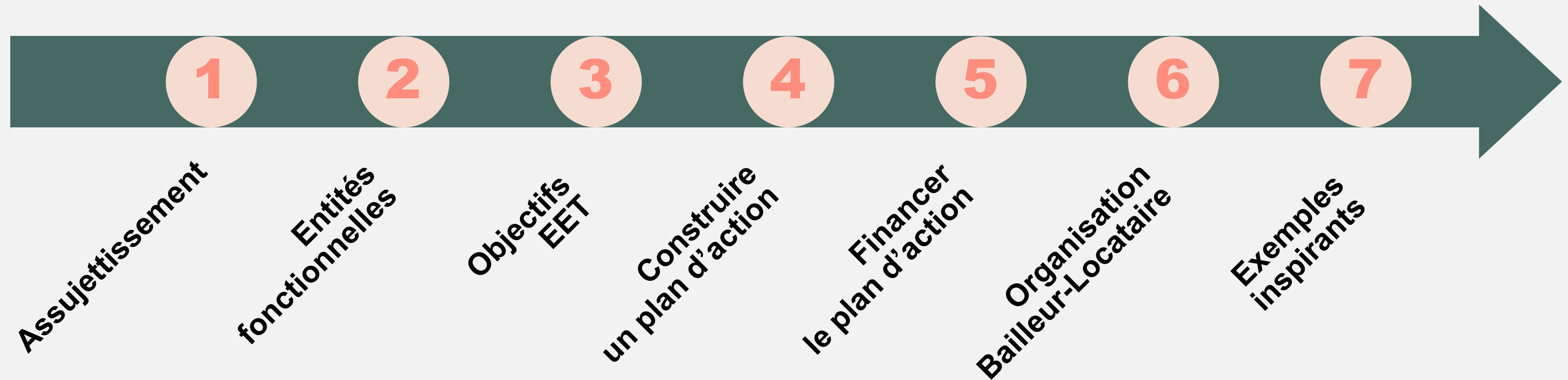


# Atelier n°1

# **Assujettissement**

*Octobre 2021\_Indice 02*

# Ateliers pédagogiques



# Rappels sur le dispositif Eco Energie Tertiaire



**DÉCRET  
DU 23 JUILLET  
2019**



**ARRÊTÉ  
DU 10 AVRIL  
2020**

« Arrêté méthode »



**ARRÊTÉ  
MODIFICATIF DU  
24 NOVEMBRE  
2020**

« Arrêté valeur absolue 1 »



**A venir en 2022**  
« Arrêté valeur absolue 2 »  
« Arrêté valeur absolue 3 »

**LOI DU  
23 NOVEMBRE  
2018**

40% en 2030  
50% en 2040  
60% en 2050

# Sommaire

Partie 1

**Qui est  
concerné ?**

Partie 2

**Suis-je  
assujetti ?**

Partie 3

**Cas  
pratiques**

Partie 4

**Quizz**



**GOVERNEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# Partie 1

## **Qui est concerné ?**

# Qu'est-ce que le tertiaire ?

## DÉFINITION DU SECTEUR TERTIAIRE PAR L'INSEE :

*Le périmètre du secteur tertiaire est défini par complémentarité avec les activités du secteur primaire (exploitation des ressources naturelles) et secondaire (transformation des ressources naturelles).*

## **LE SECTEUR TERTIAIRE EST COMPOSÉ DU :**

**Tertiaire principalement marchand**  
(commerce, transports, activités financières, services rendus aux entreprises, services rendus aux particuliers, hébergement-restauration, immobilier, information-communication) ;

**Tertiaire principalement non-marchand**  
(administration publique, enseignement, santé humaine, action sociale).

# Qui est concerné ?

Bureaux

Commerces

Enseignement

Etablissements de santé

Hôtellerie - Restauration

Sports : gymnase, piscine,...

Culture : salles de spectacles, musées,...

Logistique

Gare, aéroports, ...

Data centers & serveurs

Vente & entretien véhicules...



© Arnaud Bouissou, Laurent Mignaux, Sylvain Guiguet, Manuel Bouquet / Terra

# Qui est concerné ?

Ressource utile :

« [Fiche catégories d'activités assujettis Eco Energie Tertiaire](#) »



The graphic features the logo of the French Government and the Ministry of Ecological Transition at the top left. Below the logo is a photograph of a modern building with a wooden facade and large glass windows. A green banner at the bottom of the photo contains the text 'Éco Énergie Tertiaire' and 'Construisons ensemble la transition énergétique'. Below the photo, the text 'Vous êtes concernés si...' is followed by a list of categories of tertiary activities.

**MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Éco Énergie Tertiaire**  
Construisons ensemble la transition énergétique

**Vous êtes concernés si...**

**Vous êtes propriétaire ou exploitant** d'un établissement abritant des activités tertiaires du secteur public ou du secteur privé appartenant aux catégories suivantes :

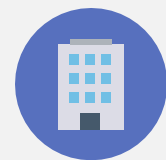


# Qui est « assujetti » ?

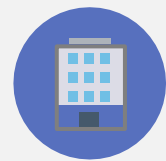
## Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire

### Un assujettissement très large :

- Toute catégorie d'activité tertiaire concernée, **publique comme privée**
- Tous les bâtiments quelque soit leur année de construction
- **Seuil de 1000 m<sup>2</sup>** (SDP art. R111-22 Code de l'Urbanisme, à défaut **SUB** voire **SHON**) :



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



Toutes parties d'un bâtiment à **usage mixte** qui hébergent des activités **tertiaires** et dont le cumul des surfaces est supérieur ou égal à 1000 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 supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>

# Décryptage : cas d'assujettissement



Annexe VI  
Table 2

**Cas d'assujettissement**  
(Cf. article II de l'article R 131-38 du code de la construction ou de l'habitation)  
*Importation via API possible*

- Sélection par menu déroulant (choix)*
- **Cas 1 - Bâtiment** hébergeant exclusivement des activités tertiaires (avec ou sans activités tertiaires non accessoires)
  - **Cas 2 - Partie(s) de bâtiment** hébergeant des activités tertiaires – Lot(s)
  - **Cas 3 - Ensemble de bâtiments** situés sur une même unité foncière ou sur un même site hébergeant des activités tertiaires - Site

## ARRÊTÉ DU 24 NOVEMBRE 2020

« Arrêté valeur absolue 1 »

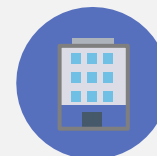


**Bâtiment d'une surface supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> exclusivement alloué à un usage tertiaire :  
Cas 1a mono-occupation,**



**Cas 1b multi-occupation**

*Logis à louer.*



**Toutes parties d'un bâtiment à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires et dont le cumul des surfaces est supérieur ou égal à 1000 m<sup>2</sup> : Cas 2**



**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 supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> : Cas 3**

# Quelques exceptions à l'assujettissement

Cf. III de l'article R. 174-22 du code de la construction et de l'habitation

1. Constructions provisoires
2. Lieux de cultes
3. Activités à usage opérationnel à des fins de défense, de sécurité civile et de sûreté intérieure (plus de détails sur **FAQ A2-Q1**)



**GOVERNEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# Partie 2

## **Suis-je assujetti ?**

# Qu'est-ce qu'une unité foncière ?

# Qu'est-ce qu'un site ?

## UNE UNITÉ FONCIÈRE

« Un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision »  
définie par le Conseil d'Etat (CE, 27 juin 2005, n° 264667, commune Chambéry c/ Balmat)

 C'est un terme juridique

## UN SITE

La notion de site correspond à un établissement comportant plusieurs bâtiments. Cette notion s'apprécie par l'existence d'une ou plusieurs entités fonctionnelles dont **l'exploitation est assurée par la même entité juridique.**

Lorsque l'établissement ne correspond pas à une unité foncière, la notion de site est alors utilisée pour vérifier l'assujettissement.

Il n'y a pas de définition juridique pour la notion de site.

# Notion de site : exemples

## Quelques exemples de sites :

- Cas d'un site industriel,
- Cas d'un établissement d'enseignement (groupe scolaire, collège, lycée, campus universitaire),
- Cas d'un établissement hospitalier,
- Complexe sportif regroupant plusieurs équipements sportifs
- ...

 **Point de vigilance : L'assujettissement ne dépend pas du schéma énergétique (Extrait FAQ A1).**

*Par exemple, le fait que deux bâtiments soient alimentés par la même chaufferie ne signifie pas forcément qu'ils constituent un site. La notion de site ne dépend pas des modalités d'alimentation énergétique ou d'équipements partagés.*

## Je suis assujetti dans les 3 configurations suivantes :

Sont assujettis les propriétaires et, le cas échéant les preneurs à bail de bâtiments ou partie de bâtiments concernés par les cas suivants :



### CAS DU BÂTIMENT OU PARTIE DE BÂTIMENT

Bâtiments ou parties de bâtiment dont la somme des surfaces tertiaires est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> (Cas 1a, 1b ou 2)



### CAS DE L'UNITÉ FONCIÈRE

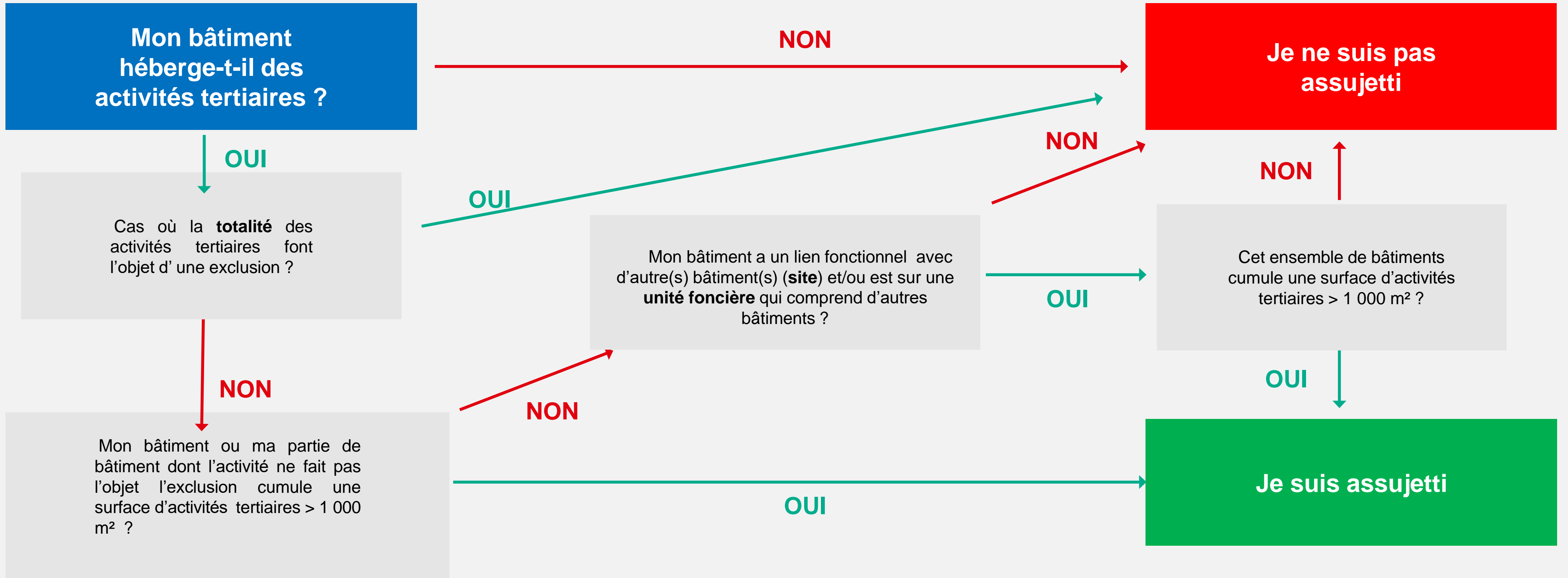
Bâtiments ou parties de bâtiment situés sur mon unité foncière dont la somme des surfaces tertiaires est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> (Cas 3)



### CAS DU SITE

Bâtiments ou parties de bâtiment de mon site dont la somme des surfaces tertiaires est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> (Cas 3)

# Le cheminement pour savoir si l'on est assujetti







**GOUVERNEMENT**

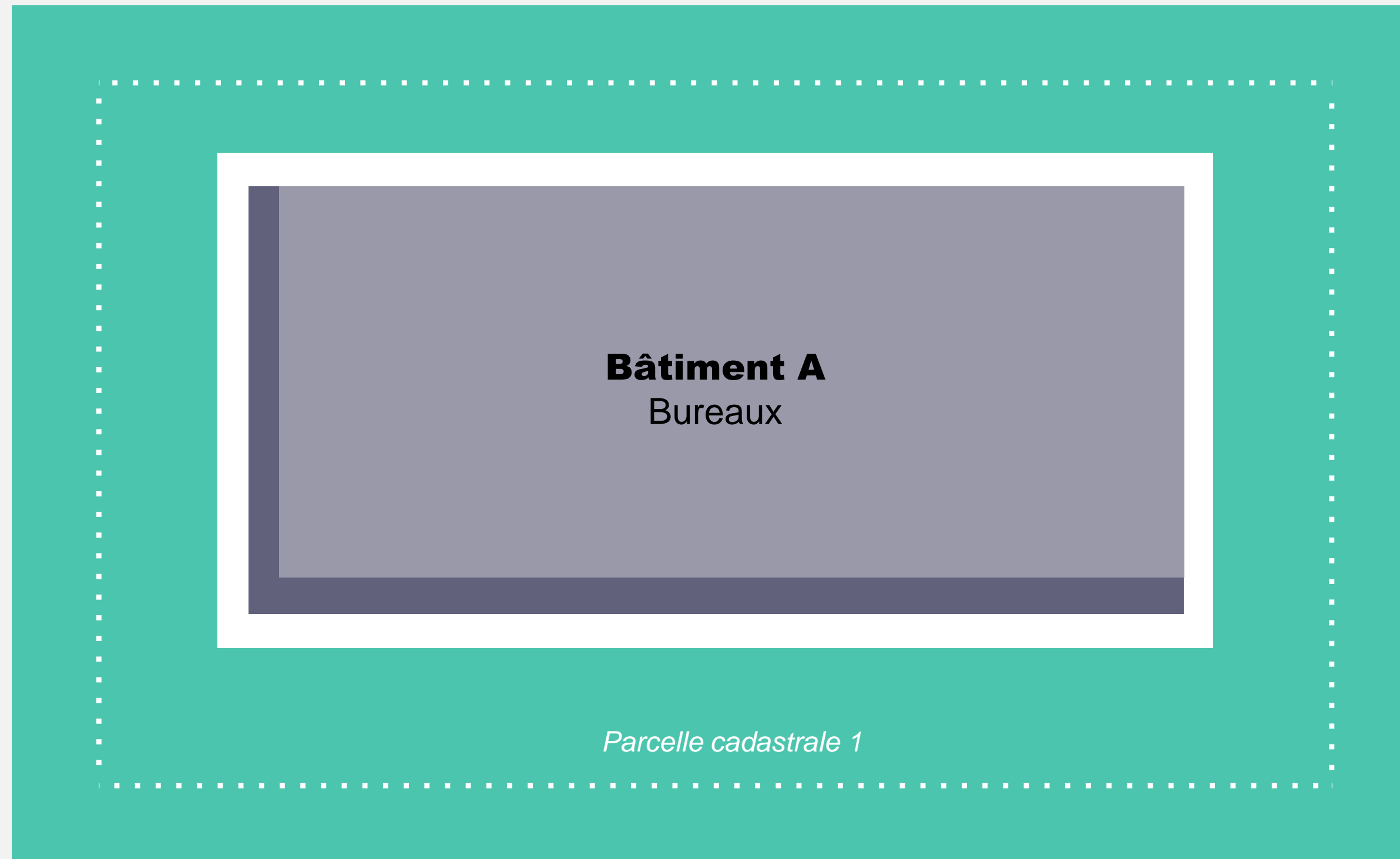
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# Partie 3A

## **Cas pratiques secteur privé**

# Cas pratique A : activité uniquement tertiaire



## ANALYSE

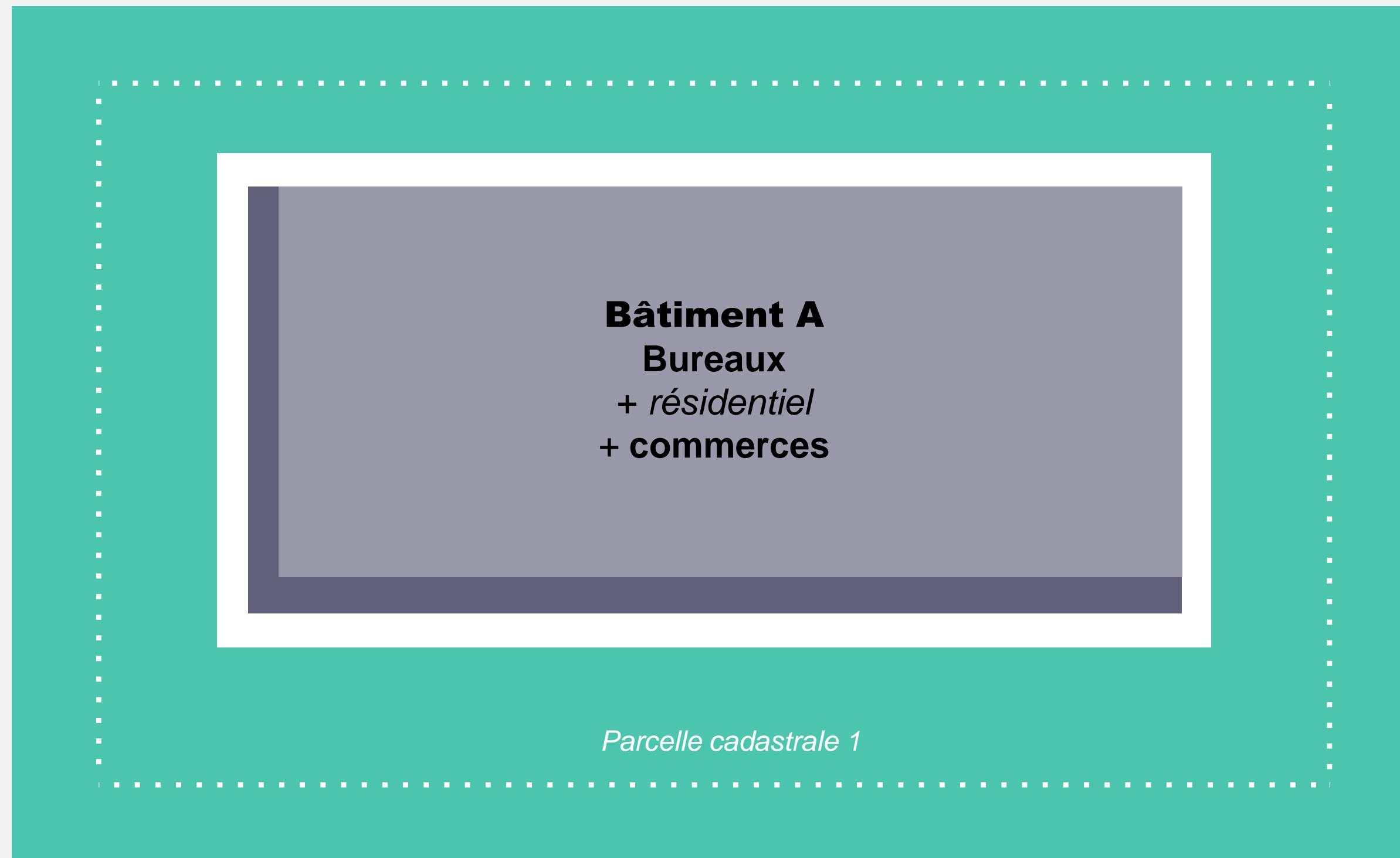


Cas d'assujettissement n°1\*  
**Bâtiment**

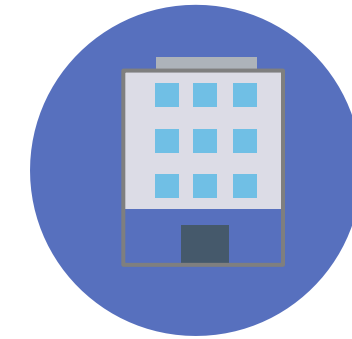
\*Cas 1 - Bâtiment hébergeant exclusivement  
des activités tertiaires

La vérification de l'assujettissement  
se fait à l'échelle du bâtiment

# Cas pratique B : usages mixtes



## ANALYSE

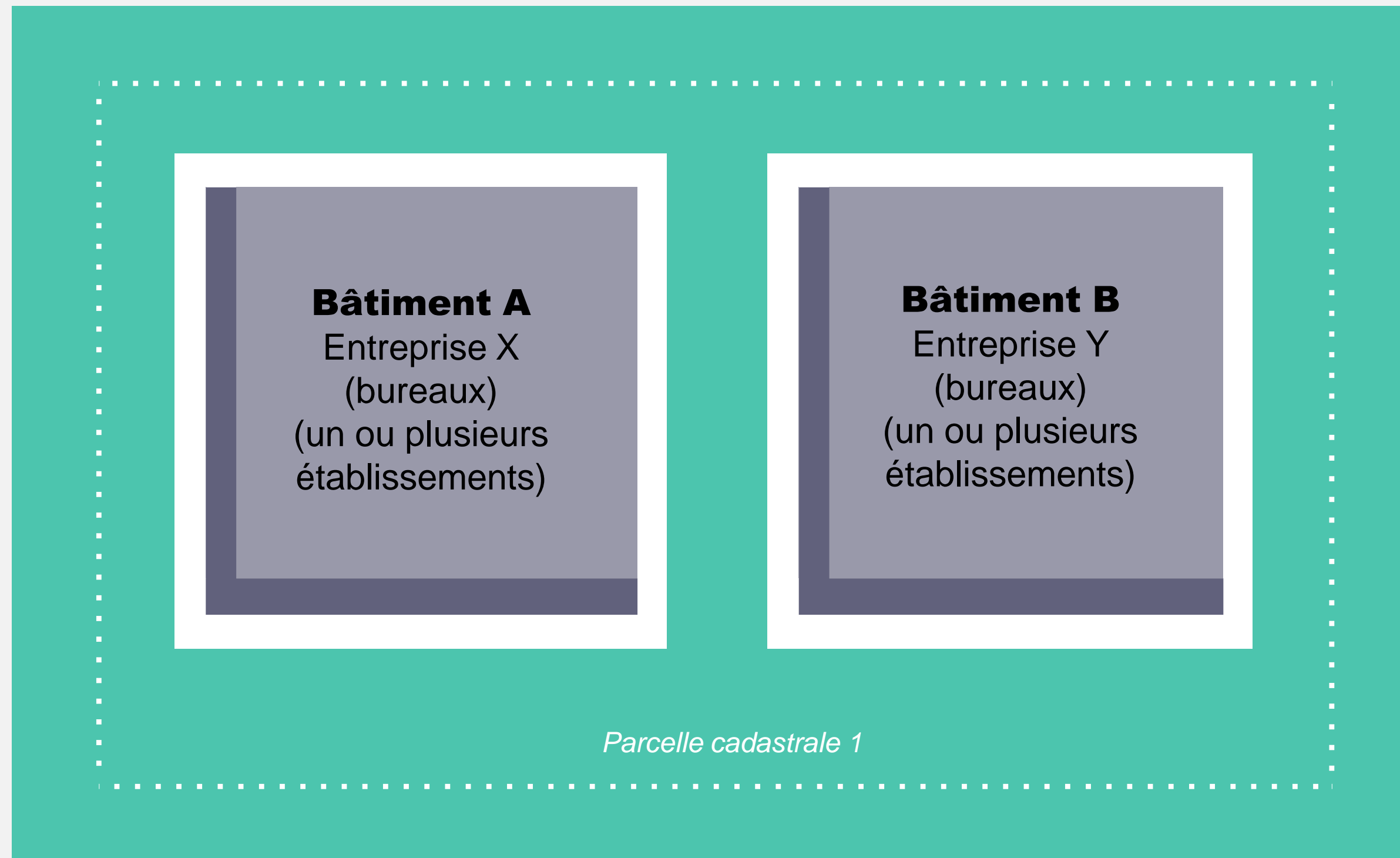


Cas d'assujettissement n°2\*  
**Bâtiment**

\*Cas 2 - Partie(s) de bâtiment hébergeant des activités tertiaires – Lot(s)

La vérification de l'assujettissement se fait à l'échelle du bâtiment sans prendre en compte les locaux résidentiels (sauf si logements de fonction)

# Cas pratique C : plusieurs bâtiments



## ANALYSE

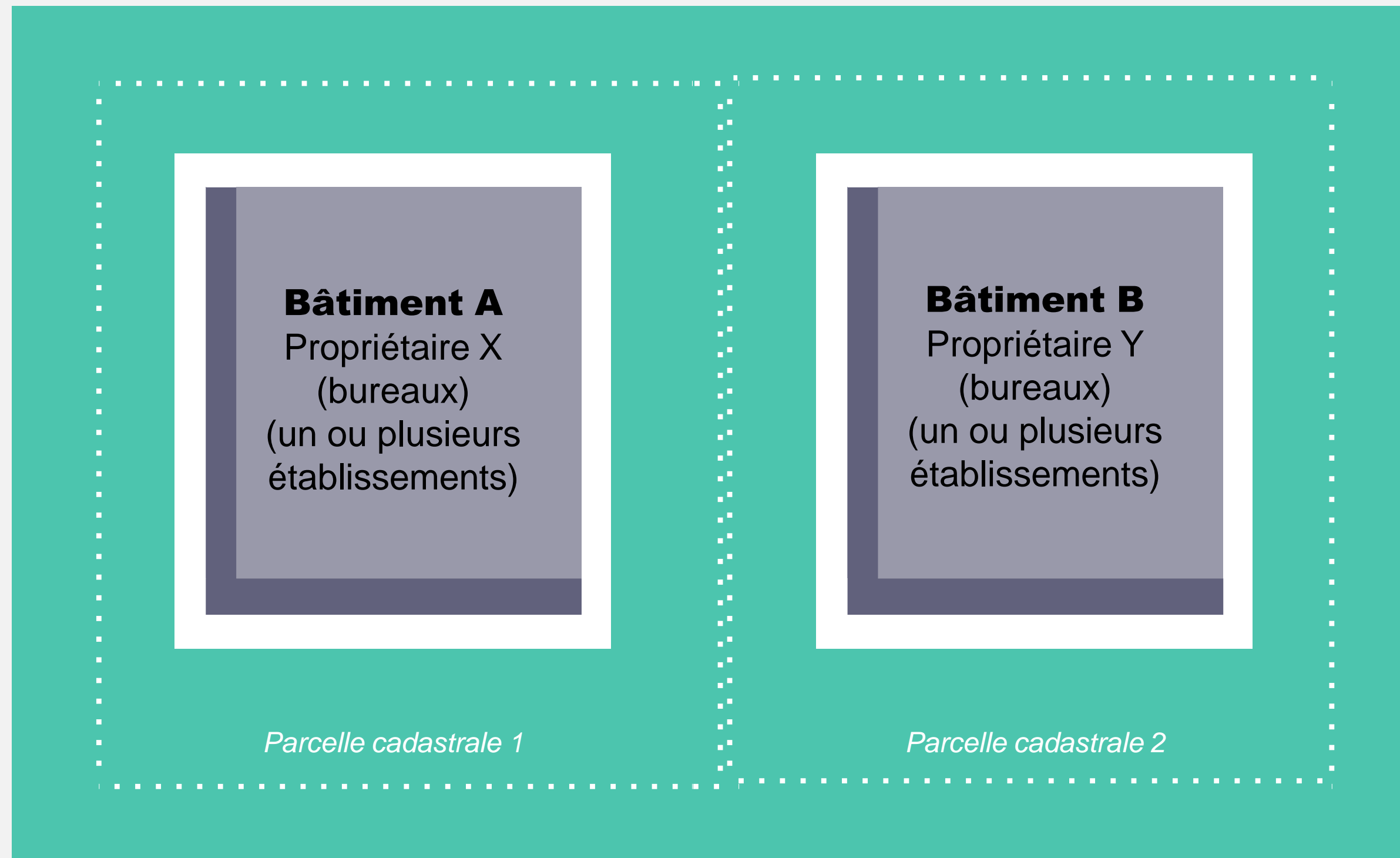


Cas d'assujettissement n°3\*  
**Unité Foncière**

\*Cas 3 - Ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site

La vérification de l'assujettissement se fait à l'échelle de l'unité foncière et donc de l'ensemble des bâtiments

# Cas pratique D : plusieurs parcelles, aucun lien fonctionnel



## ANALYSE

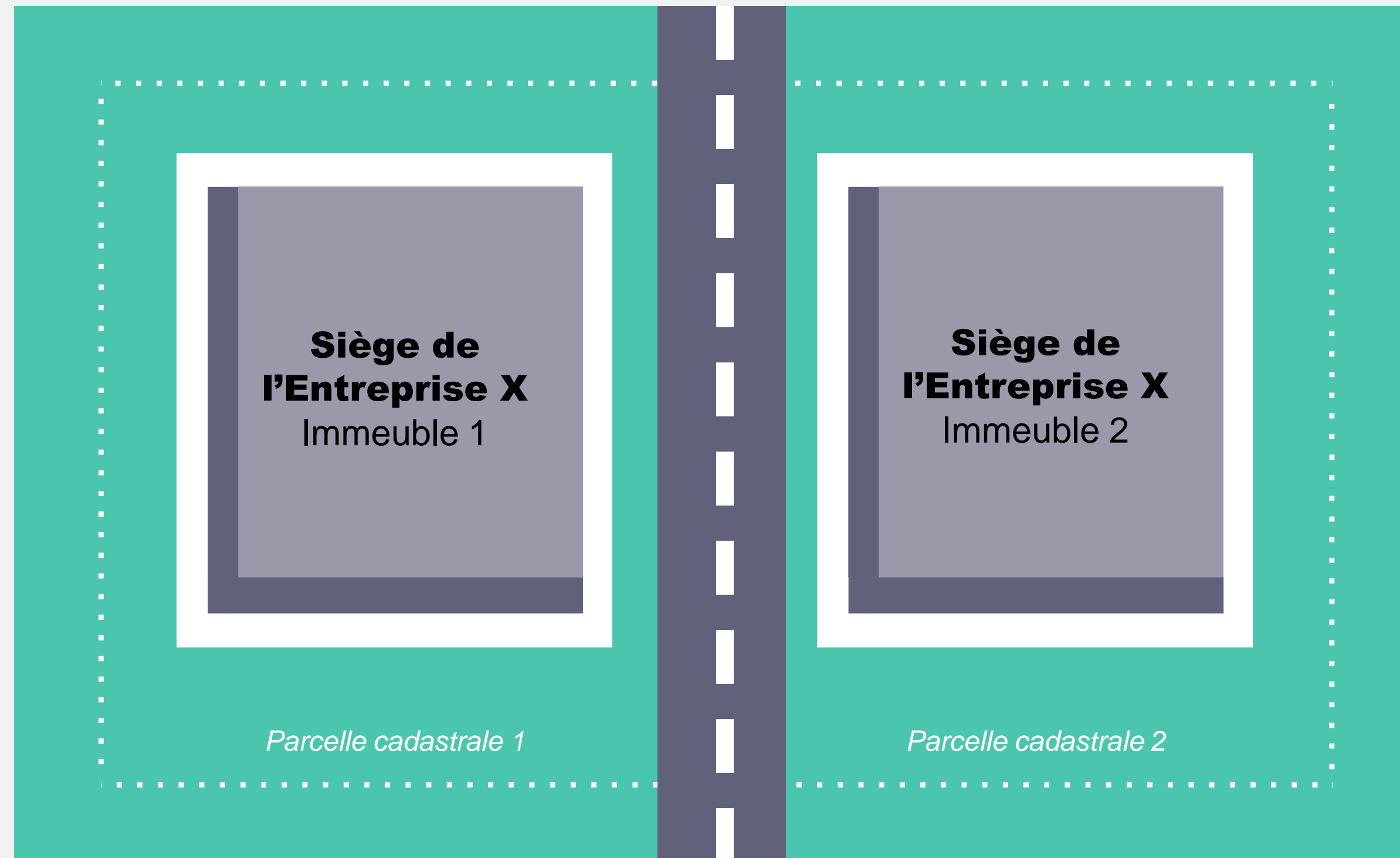


Cas d'assujettissement n°3\*  
**2 Unités Foncières**

\*Cas 3 - Ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site

Chaque parcelle est une unité foncière indépendante. Les deux parcelles sont contiguës. Pas de lien fonctionnel entre les deux bâtiments et les propriétaires sont distincts. La vérification de l'assujettissement se fait à l'échelle de chaque bâtiment indépendamment.

# Cas pratique E : plusieurs parcelles, lien fonctionnel



## ANALYSE



Cas d'assujettissement n°3\*  
**Site**

\*Cas 3 - Ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site

Il existe un lien fonctionnel entre les deux bâtiments (le Siège d'une entreprise X). La vérification de l'assujettissement se fait à l'échelle de l'ensemble des bâtiments



**GOUVERNEMENT**

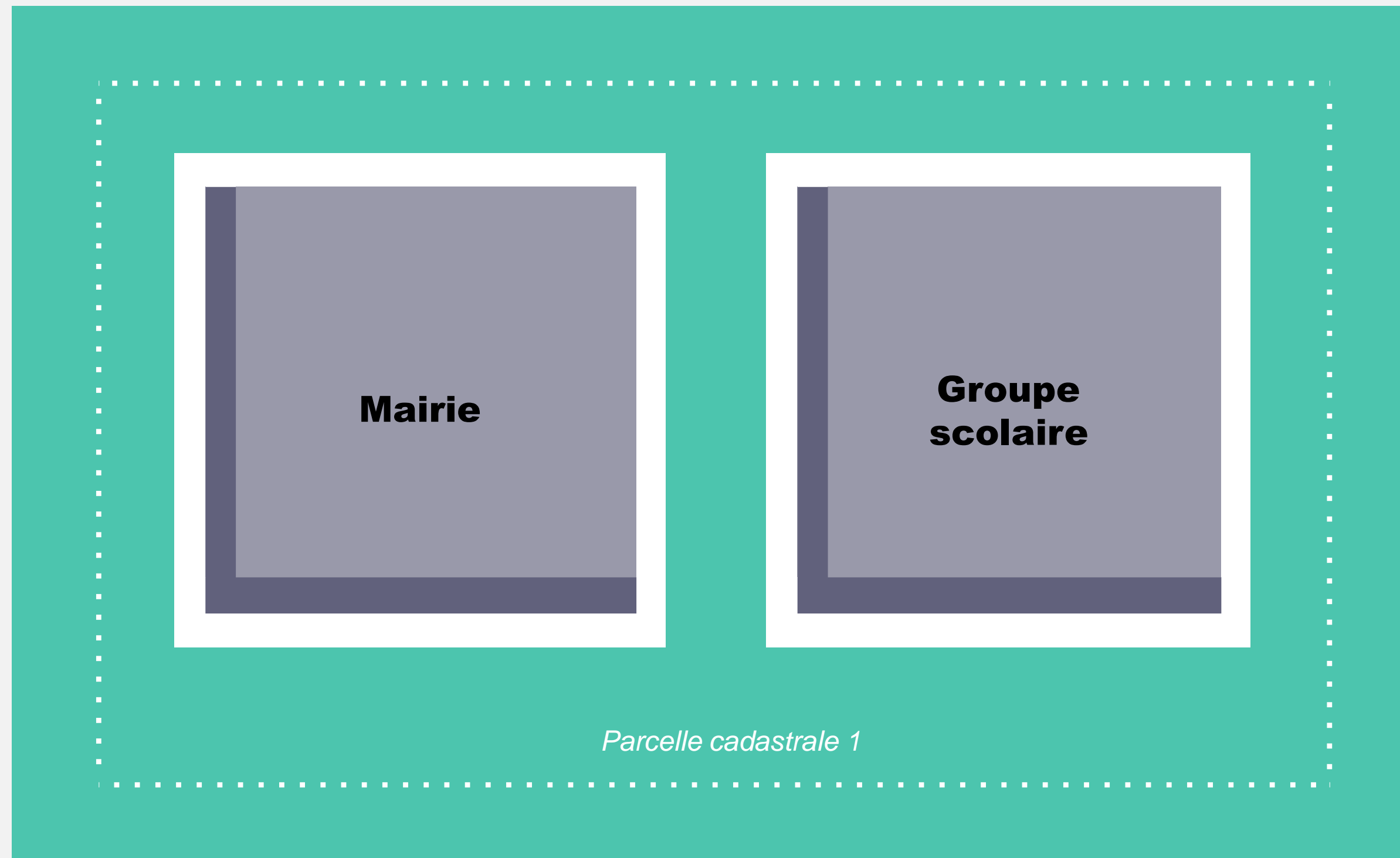
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# Partie 3B

## **Cas pratiques secteur public**

# Cas pratique A : exemple d'une commune



## ANALYSE



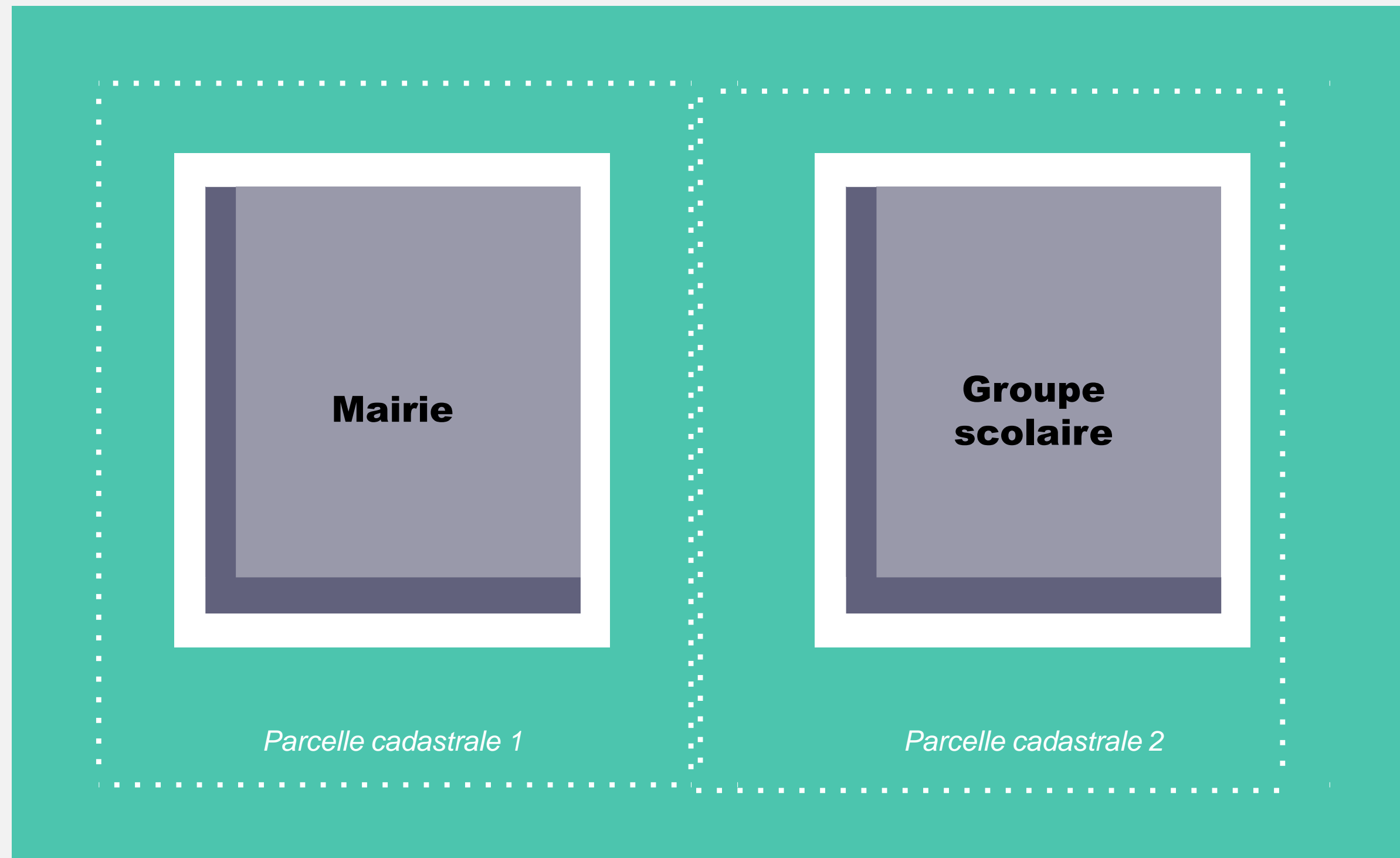
Cas d'assujettissement n°3\*  
**Unité Foncière**

\*Cas 3 - Ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site

La vérification de l'assujettissement se fait à l'échelle de l'unité foncière et donc de l'ensemble des bâtiments



# Cas pratique B : exemple d'une commune, 2 parcelles contigües



## ANALYSE

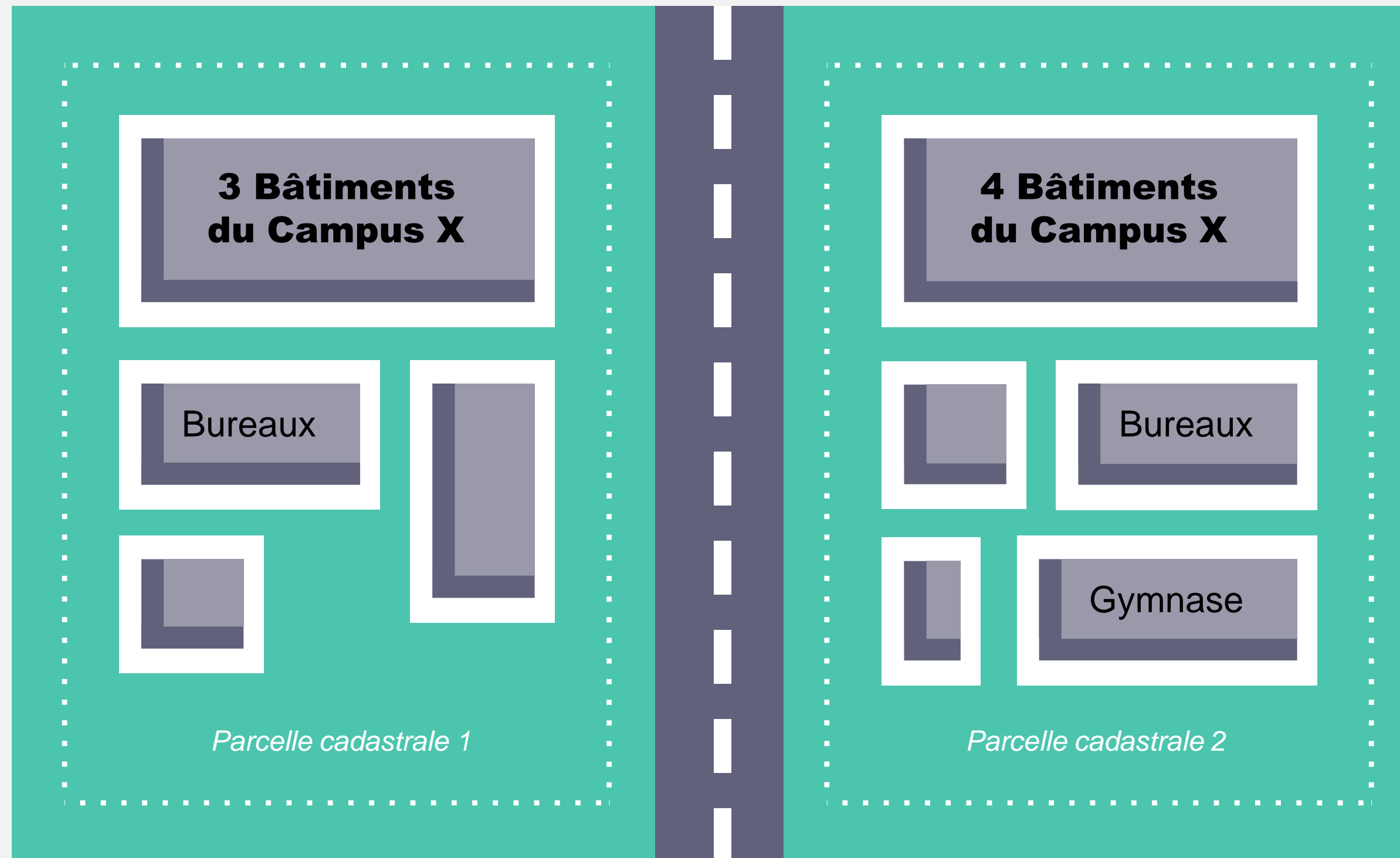


Cas d'assujettissement n°3\*  
**Unité Foncière**

\*Cas 3 - Ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site

Deux parcelles contigües avec le même propriétaire qui forment donc une unique foncière.  
La vérification de l'assujettissement se fait à l'échelle de l'unité foncière et donc de l'ensemble des bâtiments

# Cas pratique C : exemple d'un campus



## ANALYSE



Cas d'assujettissement n°3\*  
**Site**

\*Cas 3 - Ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site

1 site composé  
de 2 unités foncières

La vérification des cumul de surface  
tertiaire se fait à l'échelle du site



**GOVERNEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# Partie 4

## **Quizz**

# Testez vos connaissances (1/4)

## Question 1

Un locataire d'un local tertiaire de 130 m<sup>2</sup> dans un bâtiment de 2 000 m<sup>2</sup> de tertiaire est-il assujetti ou est-ce uniquement le propriétaire qui est assujetti ?

Les deux ! Les obligations d'actions de réduction des consommations d'énergies concernent autant les propriétaires que les preneurs à bail des bâtiments ou parties de bâtiment assujettis.

## Question 2

Dans le cas d'une copropriété, si chaque propriétaire possède une surface inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>, qui est assujetti ?

Tous les propriétaires sont assujettis si la somme totale des activités tertiaires est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.  
Le Syndicat de copropriété est concerné par ce dispositif. Il convient donc que ce sujet soit inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

## Question 3

Les bâtiments neufs sont concernés par le dispositif éco énergie tertiaire.

Oui, les bâtiments neufs et existants sont potentiellement concernés.

## Testez vos connaissances (2/4)

### Question 4

Tous les commerces sont-ils concernés ?

Oui, selon la définition du décret et de l'INSEE les commerces appartiennent à la catégorie du tertiaire.

### Question 5

Les bâtiments ou parties de bâtiments à usage tertiaire d'un site industriel (secondaire) sont-ils concernés par les obligations de réduction des consommations d'énergie ?

Oui

### Question 6

Les bâtiments ou parties de bâtiment non chauffés mais utilisés sont-ils soumis au décret tertiaire ?

Oui, 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 de ces locaux ne sont pas chauffés, leur utilisation ou leur exploitation conduit à d'autres consommations énergétiques (éclairage, refroidissement, automate de manutention, etc...) telles que dans la logistique, les data-centers ou encore les patinoires, par exemple.

## Testez vos connaissances (3/4)

### Question 7


Je suis locataire d'une surface tertiaire de 400 m<sup>2</sup> dans un immeuble d'habitation, suis je concerné par le décret tertiaire ?

On ne sait pas → si la somme des surfaces tertiaires est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> alors oui.

### Question 8

Je suis locataire dans un bâtiment de 1 000 m<sup>2</sup>.  
Un projet de restructuration fait évoluer la surface totale du bâtiment qui devient inférieure à 1000 m<sup>2</sup>.  
Suis-je toujours assujetti ?

Un assujetti demeure assujetti tant que son activité tertiaire perdure et toute nouvelle activité tertiaire devient assujettie.

 **Point de vigilance :**  
*un bâtiment, des parties de bâtiment ou un ensemble de bâtiments non assujettis peuvent le devenir au cours du temps*

### Question 9

Je suis nouveau locataire dans un bâtiment de + de 1 000 m<sup>2</sup>.  
Ne connaissant pas les consommations de l'ancien locataire, je ne suis pas assujetti !

Faux ! Le nouveau locataire doit rencontrer le propriétaire pour prendre connaissance des actions engagées. Il doit obligatoirement reprendre les informations déjà transmises sur OPERAT (année de référence, données de consommation...).

## Testez vos connaissances (4/4)

### Question 10

Sur une même unité foncière, 3 bâtiments présentent chacun une surface inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>. Aucun bâtiment n'est assujetti ?

Le seuil de 1000 m<sup>2</sup> permet de savoir les surfaces sont concernées par le dispositif. Si sur une même unité foncière, la somme des surfaces tertiaires est supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>, alors vous êtes assujettis.

### Question 11

Dans un groupe scolaire, la consommation liée à un logement de fonction qui ne disposerait ni de compteur, ni de sous-compteur doit-elle être identifiée et sortie de la consommation du groupe scolaire au prorata de la surface ?

Un logement de fonction n'est pas concerné par le dispositif Eco Energie tertiaire, sa consommation ne doit donc pas être intégrée. Le dispositif n'impose pas de méthode pour faire l'exercice. Les sous comptages peuvent être privilégiés dans la mesure du possible mais aucune obligation.

### Question 12

Mon bâtiment est à cheval sur 2 parcelles et il existe des liens fonctionnels entre les parties du bâtiment de part et d'autre, suis-je assujetti ?

Oui, la réflexion se fait donc à l'échelle du site et le site est assujetti si le cumul des surfaces est supérieur ou égal 1 000 m<sup>2</sup>.



**GOUVERNEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**ifpeb**