

Dispositif Eco Energie Tertiaire

Fiche : Suis-je assujetti ?

C'est l'article [R. 131-38 du code de la construction et de l'habitation](#) (Décret n°2019-771 du 23/07/2019) qui définit les conditions d'assujettissement.

Vous êtes concerné si :

- vous êtes propriétaire/(co)propriétaire ou exploitant d'un établissement abritant des activités tertiaire du secteur public ou du secteur privé,

Une activité tertiaire est une activité économique (marchande ou non marchande) qui ne relève pas du secteur primaire ou du secteur secondaire.

Le secteur tertiaire est composé (selon INSEE) 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)

Le secteur primaire regroupe les activités dont la finalité consiste en une exploitation des ressources naturelles (l'agriculture et l'élevage, la pêche, l'exploitation forestière ainsi que les exploitations minières et gisements).

Le secteur secondaire regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières qui sont issues du secteur primaire et comprend des activités aussi variées que l'industrie du bois, l'industrie agro-alimentaire, le raffinage du pétrole, la production industrielle (métallurgie, automobile, aéronautique, navale, chimie, pharmaceutique, électronique, meubles, etc...), la construction.

ET

- vos locaux tertiaires sont compris dans des bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments qui ont une surface tertiaire (ou un cumul de surface de plancher) **chauffé et non chauffé** supérieure ou égale à 1 000 m².

La **surface de plancher** est définie par l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme comme suit :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune;
- 8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Pour en savoir plus sur les surfaces plancher, la circulaire du 3 février 2012 (<https://www.legifrance.gouv.fr/circulaire/id/34719>) apporte des éclairages notamment sur la notion de **bâtiment clos ou pas**, cas des hangars par exemple (voir page 11 chapitre 2.1).

Quelques exemptions :

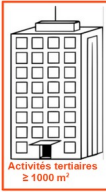
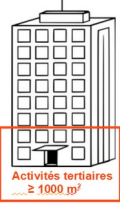
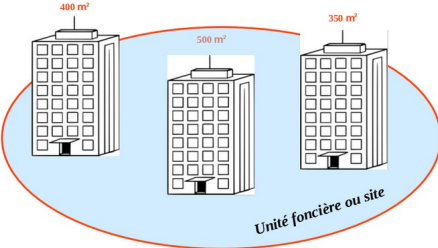
Ne sont pas soumis aux obligations mentionnées à l'article L. 111-10-3 les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail de :

- constructions ayant donné lieu à un permis de construire à titre précaire mentionné à l'[article R. * 433-1 du code de l'urbanisme](#) ;
- bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments destinés au culte ;
- 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.

La **liste des activités tertiaires concernées et les exemptions** sont précisées ici : http://www-maj.dreal-nouvelle-aquitaine.e2.rie.gouv.fr/IMG/pdf/20211201_eco_energie_tertiaire-categories.pdf

Comment s'effectue le calcul de surface pour savoir si je suis assujéti, individuellement ou de manière collective ?

Le calcul des surfaces s'effectue au regard de l'**ensemble des locaux d'activité tertiaire auquel je suis rattaché** et selon de l'une des trois configurations suivantes :

1	2	3
<p align="center">Bâtiment exclusivement Tertiaire</p> 	<p align="center">Bâtiment mixte</p> 	<p align="center">Ensemble de bâtiments</p> 
<p>Tout bâtiment hébergeant exclusivement des activités tertiaires sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m²; y compris les surfaces de plancher consacrées, le cas échéant, à des activités non tertiaires accessoires aux activités tertiaires.</p>	<p>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 m².</p>	<p>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 de plancher cumulée supérieure ou égale à 1 000 m².</p>

La notion d'unité foncière est définie par un arrêt du conseil d'État (CE, 27 juin 2005, n° 264667, cne Chambéry c/ Balmat) comme étant « **un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision** ».

La **notion de site** se rapporte à un ensemble de bâtiment ayant un lien fonctionnel et un même gestionnaire. Il ne se trouve pas forcément sur des parcelles mitoyenne et peuvent par exemple être séparés par une route (cas d'un campus universitaire)

✓ Exemple :

Je suis exploitant ou propriétaire d'un local d'activité tertiaire de 400 m². Suis-je soumis ?

Oui, si mes locaux se trouvent dans un ensemble (bâtiment / partie de bâtiment / série de bâtiments situés sur une même unité foncière ou un même site) dont la surface de plancher cumulée des activités tertiaires est supérieure ou égale à 1 000 m².

Des explications complémentaires pour **analyser son assujettissement** sont disponibles sur le lien suivant : <https://operat.ademe.fr/#/public/resources>.

1. Dans le **Webinaire ministériel du 31 janvier 2022**, pour des éclairages sur la notion d'assujettissement (durée 17 minutes, commence à partir de la minute 22)

Vidéos et replay webinaire

- Vidéo de présentation Eco Energie Tertiaire
- ↓ **replay webinaire 31 janvier 2022**
- ↓ Support Webinaire Ministère de la Transition Ecologique 31 janvier 2022
- ↓ replay webinaire 15 décembre 2021
- ↓ Support Webinaire MTE ADEME du 15-12-2021

2. Sur le **support « Atelier n°1 »** qui comporte des exemples illustrés sur les différents cas d'assujettissement

Outils d'animation et de décryptage

- ↓ **Atelier n°1 : l'assujettissement (octobre 2021)**
- ↓ Atelier n°2 : les entités fonctionnelles (octobre 2021)
- ↓ Atelier n°3 : les objectifs Eco Energie Tertiaire (janvier 2022)
- ↓ Atelier n° 4 : construire un plan d'actions (mai 2022)

Pourquoi le locataire et le propriétaire sont-ils potentiellement tous les deux assujettis ?

La réduction des consommations d'énergie d'un local s'appuie sur la mise en œuvre d'un ensemble de leviers qui relèveront selon leurs natures de la responsabilité du propriétaire ou du locataire :

- Les actions relatives à la manière de l'utiliser un local d'activité concerneront en premier lieu son locataire au titre par exemple de la mise en place de gestes éco-responsables par les usagers, de l'amélioration de la performance des équipements professionnels ou utilitaires spécifiques au local,...
- les mesures sur la performance énergétique du bâtiment dans lequel se trouve le local et les équipements mis en commun dans le bâtiment incombera au propriétaire (actions d'isolation sur l'enveloppe du bâti, remplacement d'une installation de chauffage collectif énergivore,...)

Votre activité se situe dans un bâtiment en multi-occupation ou à usage mixte (activités tertiaires et logements par exemple) : renseignez-vous après du propriétaire, de la copropriété ou du syndic pour connaître le cumul des surfaces tertiaires.

*_*_*_*_*_*

Fiche téléchargeable sur le site internet de la DREAL Nouvelle-Aquitaine ([rubrique « Eco Energie Tertiaire »](#))