



Marie Pastier-Mollet  
Avocat  
Gide Loyrette Nouel



Etienne Chesneau  
Avocat  
Gide Loyrette Nouel

# DÉCRET TERTIAIRE : consultation publique lancée pour le projet d'arrêté "valeurs absolues II"

Le processus de mise en place du cadre réglementaire d'application du "décret tertiaire"<sup>1</sup> se poursuit : l'arrêté du 24 novembre 2020 (dit arrêté "méthode" ou "valeurs absolues I" (présenté dans la Lettre M<sup>2</sup> de mars 2021) va à nouveau être modifié, complété et détaillé par un nouvel arrêté "valeurs absolues II". Le projet d'arrêté a fait l'objet d'une consultation publique, engagée le 1/01/2022 et qui a pris fin le 3/02/2022. Tour d'horizon des principaux apports du projet actuel d'arrêté "valeur absolu II" tel que proposé par les pouvoirs publics.

## 1 MISE À JOUR DE LA NOTION D'ENTITÉ FONCTIONNELLE

"L'entité fonctionnelle" serait désormais définie comme "une entité correspondant à un établissement au sens de la définition de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), à savoir : une unité de production ou d'activité géographiquement individualisée, exploitée par une entité juridique", étant précisé que :

- La notion "d'unité géographiquement individualisée" se rattache à une localisation géographique précise dans laquelle les activités sont hébergées.
- Un établissement au sens susvisé "produit des biens ou des services" et peut être "un site industriel, un commerce, un hôtel, un restaurant, un établissement d'enseignement, un établissement hospitalier, un établissement culturel, un équipement sportif, etc<sup>2</sup>".

Le projet d'arrêté prévoit qu'une enti-

té fonctionnelle peut être constituée : "soit par un local d'activité, soit par un ensemble de locaux d'activités connexes, contenu dans un bâtiment, une partie de bâtiment ou un ensemble de bâtiments".

## 2 CORRECTION RELATIVES À LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE DE RÉFÉRENCE DES BÂTIMENTS NEUFS

Selon le projet d'arrêté, lorsque la consommation énergétique de référence de la 1<sup>ère</sup> année est calculée en valeur absolue par référence aux "bâtiments neufs"<sup>3</sup> établie sur la base de la 1<sup>ère</sup> année d'exploitation "pourra être corrigée à l'issue de la phase de mise en service et de réglage des systèmes techniques du bâtiment"<sup>4</sup>.

Le but poursuivi ici est de permettre de déduire "les surconsommations énergétiques liées à la surcharge hygrométrique d'un bâtiment neuf". Ainsi, seraient pris en considération, d'une part, "l'optimisation du fonctionnement dynamique du bâtiment après réglage des systèmes techniques à leur rendement optimum" et, d'autre part, "l'efficacité des systèmes de contrôle et de gestion active des équipements". Toutefois, cette correction ne pourrait plus être effectuée au-delà de "2 ans"<sup>5</sup> après la date de réception du bâtiment.

## 3 CAS DES BÂTIMENTS EN "MULTI-OCCUPATIONS"

Le projet d'arrêté "valeurs absolues II" prévoit d'encadrer la prise en compte de la part des espaces communs dans le calcul des données relatives aux bâtiments en multi-occupations.

En effet, le texte indique que "lorsque l'entité fonctionnelle est située dans un bâtiment en multi-occupations, il convient d'intégrer à la surface assujettie la part de surface des espaces communs qui lui est attribuée selon la clé de répartition des charges des consommations de ces espaces, à l'exception des centres commerciaux et galeries commerciales pour

lesquels ces espaces constituent une entité fonctionnelle à part entière"<sup>6</sup>.

## 4 MISE À JOUR DE L'ATTESTATION NUMÉRIQUE ANNUELLE

L'attestation numérique annuelle générée par la plateforme OPERAT serait notamment complétée pour les entités fonctionnelles "intégrées dans un groupe de structures permettant la mutualisation des résultats à l'échelle de tout ou partie d'un patrimoine", composé de plusieurs entités fonctionnelles ou d'un groupe de structures immobilières<sup>7</sup>.

## 5 ÉTABLISSEMENT D'UNE LISTE DES STATIONS MÉTÉOROLOGIQUES DE RÉFÉRENCE

Une liste des "stations météorologiques de référence" figure en annexe du projet d'arrêté. L'identification de ces stations affinerait la prise en compte des variations climatiques dans la détermination des niveaux de consommation d'énergie finale à atteindre.

## 6 UN ARRÊTÉ "VALEURS ABSOLUES III" POUR LE 2<sup>ND</sup> SEMESTRE 2022

Le cadre réglementaire d'application du "décret tertiaire" devra être complété, une fois encore, par un arrêté "valeurs absolues III" annoncé pour le 2<sup>nd</sup> semestre 2022. Il aura notamment pour objet de fixer les objectifs de consommation d'énergie finale pour les bâtiments en cours de rénovation ainsi que les valeurs absolues pour certaines catégories de bâtiments non visés par le projet d'arrêté "valeurs absolues II", comme les commerces, les hôpitaux, les gares et les aéroports.

<sup>1</sup> Décret du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire.

<sup>2</sup> Article 1 III alinéa 2 du projet d'arrêté.

<sup>3</sup> Nous comprenons que cette notion correspond à celle de "bâtiments nouveaux de la même catégorie" visée à l'article R.174-23-I-2<sup>o</sup> du Code de la construction et de l'habitation (anciennement article R.131-39 du même Code).

<sup>4</sup> Article 1 IV alinéa 4 du projet d'arrêté.

<sup>5</sup> Article 1 IV alinéa 4 du projet d'arrêté.

<sup>6</sup> Article 1 IV alinéa 11 du projet d'arrêté.

<sup>7</sup> Article 1 XIV du projet d'arrêté.