



Marie Pastier-Mollet  
Avocat  
Barreau de Paris  
Associée  
Gide Loyrette Nouel



Etienne Chesneau  
Avocat  
Barreau de Paris  
Counsel  
Gide Loyrette Nouel

## JURIDIQUE

# DÉCRET TERTIAIRE

## Parution de l'arrêté "valeurs absolues III"

Un arrêté du 28 novembre 2023, publié au Journal officiel du 10 décembre 2023, vient fixer les niveaux de consommation d'énergie finale en "valeur absolue" à atteindre au titre du "décret tertiaire"<sup>1</sup> pour certaines catégories d'activité. Il modifie par ailleurs certains articles d'arrêtés pris antérieurement pour l'application de cette réglementation. Voici les principaux points de ce nouvel arrêté à retenir.

### 1 Valeurs absolues à atteindre

Pour mémoire, le "décret tertiaire" repose sur l'article L.174-1 du Code de la construction et de l'habitation, selon lequel les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments à usage tertiaire visés par cette réglementation doivent atteindre, pour chacune des années 2030, 2040 et 2050, les objectifs suivants :

- soit un niveau de consommation d'énergie finale réduit, respectivement, de 40 %, 50 % et 60 % par rapport à une consommation énergétique de référence ;
- soit un niveau de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue, en fonction de la consommation éner-

gétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie.

Des arrêtés antérieurs (dits arrêtés "valeurs absolues I"<sup>2</sup> et "valeurs absolues II"<sup>3</sup>) ont déjà fixé les niveaux de consommation d'énergie finale à atteindre en "valeur absolue" pour certaines catégories d'activité conformément à l'approche par le niveau de consommation d'énergie final fixé en valeur absolue. Ce nouvel arrêté complète cette série, en fixant les niveaux à atteindre en 2030 pour les catégories d'activité suivantes :

- l'hébergement touristique de courte durée (auberge de jeunesse, centre-sportif, colonies de vacances, gîte d'étape et refuge de montagne) ;
- l'hôtellerie ;
- les résidences de tourisme et villages ou clubs de vacances ;
- la restauration et débit de boissons ;
- les salles serveurs et centres d'exploitation informatique.

### 2 Précisions concernant les catégories d'activité

La définition des catégories d'activité recensées dans les arrêtés dits "valeurs absolues I", "valeurs absolues II" et du nouvel arrêté dit "valeurs absolues III" prévoit un article "Périmètre" visant à fournir des éléments d'identification pour chaque catégorie d'activité.

À ce titre, ce nouvel arrêté précise qu' "une activité qui ne serait décrite dans le périmètre d'aucune catégorie ou sous-catégorie d'activité est à rapprocher de la catégorie ou sous-catégorie d'activité qui caractérise le mieux l'activité". Il prévoit en outre la possibilité d'effectuer une demande d'intégration de nouvelle activité adressée au ministre chargé de la construction et de l'habitation et au ministre chargé de l'énergie.

### 3 Notion de "zone climatique"

Les niveaux de consommation d'énergie finale à atteindre en "valeurs absolues" au titre du "décret tertiaire" varient selon la zone climatique dans laquelle se trouve le bâtiment considéré.

Ce nouvel arrêté précise qu'une "zone climatique" correspond à un "regroupement de départements métropolitains" et affecte chaque département à une zone climatique déterminée.

### 4 Modification du temps estimé de retour brut sur investissement

Le "décret tertiaire" prévoit la possibilité de moduler les objectifs à atteindre, notamment si les coûts des actions nécessaires sont "manifestement disproportionnés par rapport aux avantages attendus" en termes de consommation d'énergie finale.

L'arrêté du 10 avril 2020 précise que le caractère "manifestement disproportionné" de ces coûts doit s'apprécier en fonction du "temps estimé de retour brut sur investissement du coût global d'un des leviers d'actions d'amélioration de la performance énergétique et environnementale des bâtiments".

À ce titre, le nouvel arrêté prévoit que le temps maximum estimé de retour brut sur investissement pour "la mise en place de système d'optimisation et d'exploitation des systèmes et équipements, visant la gestion, la régulation, et l'optimisation en exploitation des équipements énergétiques" (initialement fixé à six ans) est désormais fixé à 10 ans.



<sup>1</sup> Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019

<sup>2</sup> Arrêté du 24 novembre 2020 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020.

<sup>3</sup> Arrêté du 13 avril 2022 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020.