



Éco énergie tertiaire

Construisons ensemble la transition énergétique

Qui sont les assujettis ?

Définition selon l'article R 131-38 du code de la construction et de l'habitation (Décret n° 2019-771 du 23/07/2019)

I. Les **activités tertiaires** qui donnent lieu à l'obligation de réduction de la consommation d'énergie finale prévue à l'article L. 111-10-3 sont des activités marchandes ou des activités non marchandes.

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 périmètre du secteur tertiaire est de fait défini par complémentarité avec les activités agricoles et industrielles (secteurs primaire et secondaire)

Il est aussi possible de se référer à la définition des trois secteurs économiques principaux de Jean Fourastié et de l'économiste anglais Colin Clark, qui est plus rigoureuse, à savoir :

Le secteur primaire regroupe les activités dont la finalité consiste en une exploitation des ressources naturelles : agriculture (à laquelle il faut y adjoindre l'élevage), la pêche, l'exploitation forestière ainsi que les exploitations minières et gisements (gaz et pétrole) ;

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 (industries manufacturières, construction). Il 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...

Le secteur tertiaire regroupe toutes les activités économiques qui ne font pas partie des deux autres, essentiellement des services. Par exemple : la santé, l'enseignement, les administrations, le conseil, l'assurance, la grande distribution, le tourisme, la restauration, le service à la personne, le nettoyage, etc.

II. Sont assujettis aux obligations mentionnées à l'article L. 111-10-3 les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail de :

1. **Tout bâtiment** hébergeant exclusivement des activités tertiaires sur une **surface de plancher** supérieure ou égale à 1 000 m² ; 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 ;

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..

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 m² ;
3. **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.

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 d'unité foncière se définit par référence à la personne ou à l'indivision qui en est propriétaire. Il peut s'agir tant d'une personne physique que d'une personne morale de droit privé ou de droit public

L'unité foncière pour le droit de l'urbanisme ne tient pas compte des divisions cadastrales.

Deux parcelles contiguës, dont la première est en pleine propriété alors que la seconde est en indivision, représentent deux unités foncières distinctes.

Deux lots relevant de propriétaires distincts forment deux unités foncières différentes.

Quand un terrain privé est traversé par une voie publique ou un chemin rural d'une personne publique, les parcelles situées de part et d'autre de cette dernière forment plusieurs unités foncières distinctes.

S'il s'agit d'un cours d'eau domanial, les parcelles situées de part et d'autre forment des unités foncières distinctes. S'il s'agit d'un cours d'eau non domanial, celui-ci n'interrompt pas la continuité foncière des terrains qu'il traverse, puisqu'aux termes du Code Civil, le lit des cours d'eau non domaniaux appartient aux riverains.

La notion de site existe lorsque plusieurs bâtiments à usage tertiaire sur une même unité foncière partagent pour un type d'énergie le même point de livraison. A titre d'exemple, cela peut être le cas des établissements d'enseignement, les établissements de santé, des sites tertiaires ou industriels (Cf. FAQ A4) qui ont plusieurs bâtiments qui hébergent des activités tertiaires et qui peuvent partager des équipements communs (exemple chaufferie) ou le même point de livraison électrique.

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

1. 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 ;
2. Des bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments destinés au culte ;
3. 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