

## DECRET TERTIAIRE

### FOCUS SUR L'ACTUALITE IMMOBILIERE

#### Décret Tertiaire / report de la première échéance

*Désormais codifié aux articles L.174-1 et R.174-22 à R.174-32 du Code de la construction et de l'habitation, le décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019, dit décret tertiaire, issu de la Loi Elan, impose une réduction ambitieuse et progressive de la consommation d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire afin de lutter contre le changement climatique, d'ici 2030, 2040 et 2050 (objectifs par seuil).*

*L'ADEME (Agence de la Transition Écologique) a annoncé que la date butoir de première déclaration des données, initialement prévue pour le 30 septembre 2021, était reportée d'un an, au 30 septembre 2022.*

*Par ailleurs, les bâtiments neufs, jusqu'ici exclus de la démarche, sont désormais intégrés.*



**Valérie Valeux**  
avocat associé



**Caroline Moulin**  
avocat

département droit immobilier

#### Retour sur les obligations nées du Décret

Le décret tertiaire, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2019, énonce les modalités d'application de l'article 175 de la loi Elan, laquelle fixe un objectif de réduction des consommations énergétiques des bâtiments : -40% en 2030, -50% en 2040 et -60% en 2050 par rapport à 2010 ou l'atteinte d'un seuil de performance énergétique défini pour chaque typologie de bâtiments.

#### Qui est concerné ?



D'une part, tous les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments neufs ou existants, à usage tertiaire de plus de 1 000 m<sup>2</sup>,

C'est à dire :

- Un bâtiment d'une surface de plancher  $\geq$  à 1 000 m<sup>2</sup>, exclusivement allouée à un usage tertiaire ;

- Une partie de bâtiment à usage mixte et dont le cumul des surfaces exclusivement allouées à un usage tertiaire est  $\geq$  à 1 000 m<sup>2</sup> ;
- Un ensemble de bâtiments faisant partie d'une même unité foncière ou d'un même site dès lors que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires sur une surface cumulée  $\geq$  à 1000 m<sup>2</sup>.

Les bâtiments concernés sont les bâtiments publics ou privés, administration, bureaux, commerces, enseignements, hôtels, etc.

Sauf les constructions ayant un permis de construire à titre précaire, les bâtiments destinés au culte, les bâtiments exerçant des activités liées à des fins de défense, de sécurité civile ou de sûreté intérieure du territoire.

↳ D'autre part, tant les propriétaires des bâtiments ou des parties de bâtiments soumis à l'obligation que, le cas échéant, les preneurs à bail. Le périmètre de responsabilité de chacun est renvoyé à la rédaction du bail. Chaque partie assure la transmission des consommations d'énergie des bâtiments ou parties de bâtiments la concernant pour assurer le suivi du respect de son obligation.

Il importe donc de clarifier les obligations du propriétaire et du locataire sur chacun des leviers d'actions, d'adapter le cadre du plan d'actions en fonction de chaque situation spécifique et d'adapter, le cas échéant, le contrat de bail (avec un avenant).

### Les objectifs :

Les objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale peuvent être atteints suivant deux modalités alternatives :

↳ Soit une réduction de consommation en valeur relative :

Il s'agit d'une réduction de la consommation d'énergie finale -40 % (2030), -50 % (2040) et -60 % (2050) par rapport à la consommation d'une année de référence qui ne peut être antérieure à 2010.

Cette méthode convient mieux aux bâtiments anciens, plus énergivores.

↳ Soit un niveau de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue :

Les valeurs à respecter sont fixées en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie, par arrêté avant le début de chaque décennie et les objectifs doivent être atteints à chaque échéance (2030, 2040, 2050).

Cette méthode est donc plus adaptée aux bâtiments récents qui sont plus performants.

Les objectifs de réduction de consommation énergétique peuvent être modulés en fonction :

- De contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales relatives aux bâtiments concernés ;
- D'un changement de l'activité exercée ou du volume de cette activité ;
- De coûts manifestement disproportionnés des actions par rapport aux avantages attendus en termes de consommation d'énergie finale.

La modulation des objectifs en fonction du volume de l'activité est effectuée automatiquement sur la plateforme numérique OPERAT, selon le renseignement des indicateurs d'intensité d'usage.

Les autres modulations doivent faire l'objet d'un dossier technique.

La consommation finale relative (Crelat) à atteindre est calculée en fonction d'une période de référence, située entre 2010 et 2020.

Elle est définie par commun accord entre le locataire et le propriétaire et doit impérativement être une année glissante de pleine exploitation,

C'est-à-dire une année de 12 mois pleins,

Ajustée en fonction des variations climatiques.

Attention, le décret établit une obligation de résultat et non de moyen.

En fixant une valeur à atteindre et non une démarche à entreprendre, il offre aux obligés la liberté de décider des moyens à mettre en place, du moment que l'objectif est atteint.

Concrètement, plusieurs leviers d'actions sont donc envisageables pour réduire la consommation énergétique :

- Agir sur la performance énergétique du bâtiment :  
Isolation, chauffage, autoconsommation, installation d'équipements performants et de dispositifs de gestion et de contrôle, etc ;
- Au-delà, le comportement des occupants est un point à ne pas négliger.  
Adapter ses locaux à un usage économe et sensibiliser le personnel à ces questions permet également la diminution de la consommation énergétique du bâtiment.

### Les sanctions :

#### ↳ Sanctions financières :

Le préfet sera en charge de faire appliquer cette réglementation.

En cas de non-respect des clauses, il pourra prononcer une mise en demeure.

Une peine financière pourra également être appliquée :

- 1 500 euros d'amende pour les personnes physiques
- 7 500 euros d'amende pour les personnes morales

#### ↳ "Name & Shame" :

Les sanctions financières sont assez faibles et le législateur mise davantage sur la bonne volonté des acteurs du secteur tertiaire.

La non-transmission des données pourra entraîner une mise en demeure par le préfet, voire mener à la publication des noms des entreprises sur un site de l'Etat : "Name and Shame".

### Déclaration et suivi sur la plateforme numérique OPERAT



Chaque année, les propriétaires et les preneurs à bail des bâtiments soumis au décret tertiaire devront transmettre les données ci-dessous sur la plateforme OPERAT (<https://operat.ademe.fr/#/public/home>) dédiée, gérée par l'ADEME, savoir :

- les activités tertiaires concernées ;

AARPI ALISTER AVOCATS

siège social : 2, rue Grôlée – 69002 Lyon

Tél : 33 (0)4 78 93 28 80 – Fax : 33 (0)4 78 89 66 39

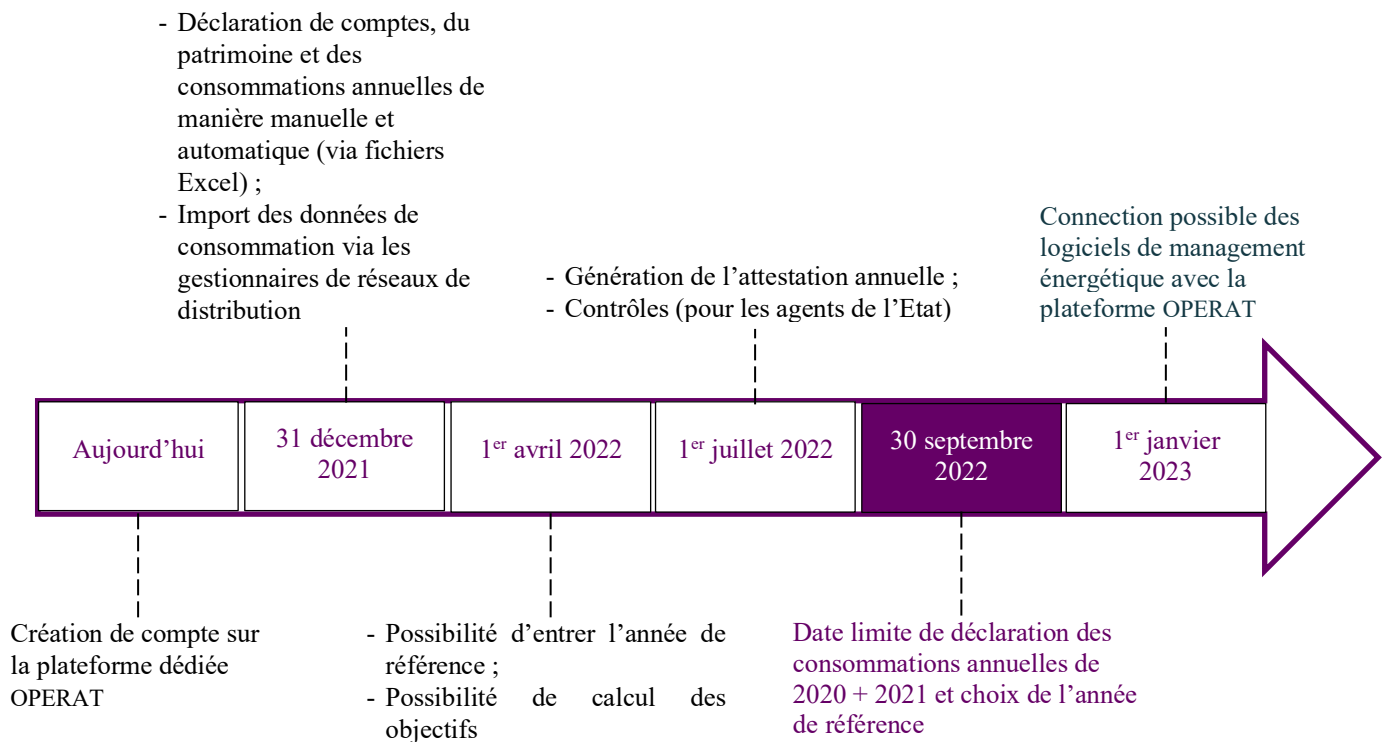
- la surface des bâtiments soumis à l'obligation ;
- l'année de référence et les consommations associées ;
- les consommations annuelles par type d'énergie. OPERAT pourra être connectée aux sites des distributeurs pour un recueil automatique des informations ;
- les indicateurs d'intensité d'usage applicables aux activités hébergées ;
- les modulations du volume d'activité ;
- les consommations liées à la recharge des véhicules électriques

Ces informations seront à communiquer au plus tard le 30 septembre pour l'année précédente.

Les assujettis auront la possibilité de déléguer la transmission de ces consommations d'énergie à un prestataire externe ou aux gestionnaires de réseau d'énergie.

La date butoir de première déclaration des données de consommations annuelles prévue pour le 30 septembre 2021 a été reportée au 30 septembre 2022.

**Un nouveau planning de déploiement prévisionnel a été publié par l'ADEME :**



*PJ : Fiche ministère de la transition écologique / Eco énergie tertiaire, 10 étapes*



PASSEZ À  
L'ACTION EN

10 ÉTAPES

## Éco énergie tertiaire

Construisons ensemble la transition énergétique

01

### S'INFORMER SUR LE DISPOSITIF ÉCO ÉNERGIE TERTIAIRE

- Document « Éco énergie tertiaire. Construisons ensemble la transition énergétique » disponible sur [www.ecologique-solidaire.gouv.fr](http://www.ecologique-solidaire.gouv.fr)
- Guide d'accompagnement disponible sur [operat.ademe.fr](http://operat.ademe.fr)

### IDENTIFIER LE PATRIMOINE CONCERNÉ

- vérifiez si votre établissement (local d'activité) est concerné par le seuil de 1 000 m<sup>2</sup> ;
- lorsque votre activité se situe dans un bâtiment à usage mixte, renseignez-vous auprès du propriétaire, de la copropriété ou du syndic de copropriété, sur le cumul des surfaces tertiaires présentes dans le bâtiment ;
- si vous ne connaissez pas vos surfaces, consultez le Guide d'accompagnement (voir la rubrique 2.1.2 Mesurer vos surfaces - Géoportail).

02

03

### RECUEILLIR LES DONNÉES

Afin de renseigner la plateforme Operat, vous devez, pour chaque établissement ou local d'activité :

- connaître la surface de plancher (ou à défaut SHON, SUB ou GLA) ;
- recueillir les données de consommations énergétiques (électricité, gaz, autres...) pour l'année de référence, entre 2010 et 2020 ;
- identifier les données qui qualifient les conditions d'occupation et d'utilisation (indicateurs d'intensité d'usage) pour l'année de référence, comprise entre 2010 et 2020 ;
- identifier les compteurs (électricité, gaz, autres...) et leurs références ;
- identifier, le cas échéant, les actions de réduction des consommations d'énergie déjà engagées avant 2020 ;
- identifier le cadre de référence de la déclaration annuelle : soit une année calendaire (1<sup>er</sup> janvier / 31 décembre), soit une plage de 12 mois (mois de début à définir).

04

### SAVOIR À QUELLE ÉCHELLE MUTUALISER VOS RÉSULTATS

- identifiez le périmètre sur lequel vous procéderez à la mutualisation des résultats (tout ou partie d'un patrimoine) ;
- identifiez la ou les structure(s) correspondant au(x) périmètre(s).

**05**

### S'INFORMER SUR LA RÉPARTITION DES ACTIONS ENTRE PROPRIÉTAIRE ET LOCATAIRE

- clarifiez les obligations du propriétaire et du locataire sur chacun des leviers d'actions ;
- adaptez le cadre du plan d'actions en fonction de votre situation spécifique ;
- adaptez, le cas échéant, le contrat de bail (avec un avenant).

### S'IDENTIFIER SUR OPERAT ET OBTENIR VOS OBJECTIFS

**06**

- consultez le Guide utilisateur Operat ;
- créer les comptes utilisateurs ;
- renseignez la plateforme avec les données obligatoires sur les bâtiments (adresse, surface, références compteurs...) et les consommations énergétiques de l'année de référence afin d'obtenir vos objectifs « en valeur relative » et en « valeur absolue ».

**07**

### ÉLABORER UN PLAN D'ACTION

- appuyez vous sur le Guide d'accompagnement et sur les fiches Retours d'expériences ;
- identifiez ce qui peut être réalisé sur chacun des leviers d'actions :
  - la performance énergétique des bâtiments ;
  - l'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements ;
  - l'amélioration des modalités d'exploitation des équipements ;
  - l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie ;
  - le comportement des occupants.
- clarifiez le rôle de chacun (propriétaire / locataire) sur tous les leviers d'action (cf. étape 5) et fixer des échéances prévisionnelles de réalisation (en fonction des opportunités opérationnelles) ;
- faites un point sur les contrats d'exploitation de vos équipements.

**08**

### IDENTIFIER SES CONTRAINTES, MODULER LES OBJECTIFS

- établissez un diagnostic (situation de référence) afin d'évaluer les éventuelles contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ;
- procédez, le cas échéant, à une étude énergétique modélisant les consommations d'énergie du bâtiment en condition réelle.

Ces éléments pourront être utilisés pour élaborer un dossier technique de modulation des objectifs.

### DÉPLOYER ET SUIVRE LE PLAN D' ACTIONS

**09**

- avancez pas à pas, en fonction de la capacité de votre établissement et consulter les conseils méthodologiques du Guide d'accompagnement ;
- appuyez vous sur les fiches Retours d'expériences ;
- suivez votre avancement dans la démarche à l'aide de vos attestations annuelles de consommation énergétique ;
- déployez et suivez votre plan d'action dans le cadre d'un bilan annuel (cf. relations propriétaire-locataire et assemblée générale de copropriété).

### DÉCLARER SUR OPERAT

**10**

- déclarez sur la plateforme vos consommations énergétiques annuelles de l'année précédente, avant le 30 septembre ;
- renseignez, le cas échéant, vos indicateurs d'intensité d'usage : ils vous permettent de moduler vos objectifs, mais aussi de justifier des évolutions de vos consommations vis-à-vis de vos responsables ;
- obtenez votre attestation annuelle et votre notation (la première notation interviendra après la remontée des données de consommation 2020) ;
- utilisez les fonctionnalités d'Operat pour comparer vos résultats avec ceux de votre catégorie d'activité à différentes mailles géographiques (nationale, régionale, départementale) ;
- utilisez votre attestation annuelle pour communiquer vos résultats auprès de votre personnel (motiver) et éventuellement du public concerné.