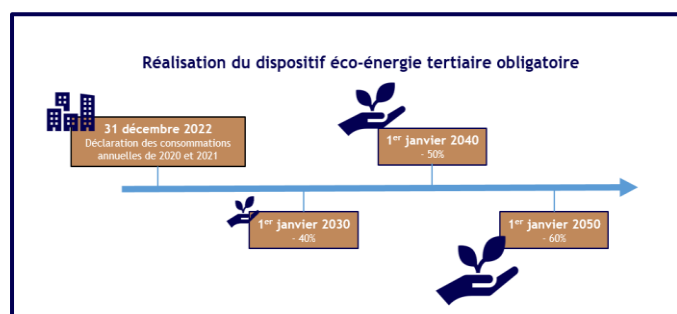


Personnes et biens concernés. Tout propriétaire ou exploitant d'un établissement abritant une activité à usage tertiaire du secteur public ou du secteur privé, quelle que soit leur année de mise en service. La surface d'exploitation à usage tertiaire doit être supérieure ou égale à 1000 m². La superficie prise en compte peut être cumulative si le bâti héberge plusieurs entreprises ou si le site (ou unité foncière) est composé de plusieurs bâtiments.

Les constructions provisoires, lieux de culte et bâtiment de défense, sécurité civile ou sécurité intérieure du territoire en sont exemptés².

Objectif. Réduire la consommation énergétique des bâtiments selon un échéancier prévu par le législateur. Deux méthodes de calcul peuvent être utilisées³ :

- la valeur « relative » qui consiste à réduire sa consommation d'énergie finale à hauteur de 40% d'ici 2030, 50% en 2050 et 60% pour 2060 par rapport à une année de référence ne pouvant être antérieure à 2010. Le calcul de cette valeur est exprimée en pourcentage par rapport à l'année de référence.
- La valeur « absolue » qui consiste à atteindre un niveau de performance minimum défini pour chaque type de bâtiment et catégorie d'activité associée. Dans ce cas, les valeurs à atteindre sont fixées par arrêté⁴ avant le début de chaque décennie.



En pratique, l'opérateur devra déclarer les consommations annuelles sur la plateforme OPERAT. En retour, il recevra une attestation annuelle des consommations ajustées en fonction des variations climatiques.

Si l'un des objectifs est atteint, la part de consommations énergétiques économisées supplémentaires peut être réaffectée à une ou plusieurs entités du groupe de structures qui n'ont respecté aucun des objectifs. Le capital des consommations énergétiques économisées supplémentaires à l'échelle du périmètre de mutualisation des résultats est calculé automatiquement par la plateforme⁵.

La transmission des données énergétiques doit être réalisée sur la plateforme au plus tard le 31 décembre 2022. Par ailleurs, il conviendra de justifier de l'atteinte des objectifs de réduction des consommations énergétiques des bâtiments à usage tertiaire à chaque décennie.

Pour faciliter la réduction des consommations d'énergie, il est possible de constituer un dossier technique permettant de moduler la consommation en fonction des contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales des bâtiments ; d'un changement de l'activité exercée dans ces bâtiments ou du volume de cette activité ; du coût manifestement disproportionné des actions par rapport aux avantages attendus sur les consommations d'énergie. Le dépôt de ce dossier technique de modulation des objectifs énergétiques doit intervenir 5 ans au maximum après la première échéance de remontée des consommations de chaque décennie⁶.

Sanctions. A l'initiative du préfet compétent du lieu de localisation des bâtiments concernés, plusieurs mécanismes de sanction sont applicables⁷ :

- l'absence non justifiée de la transmission des informations sur OPERAT peut entraîner la mise en demeure de l'assujéti à réaliser la déclaration annuelle dans un délai de trois mois ;
- le défaut de remise d'un programme d'actions en cas de non-atteinte des objectifs a pour effet la mise en demeure du propriétaire, le cas échéant, du preneur à bail, de présenter ce programme dans un délai de 6 mois. A défaut, le préfet procède à une nouvelle mise en demeure individuelle du propriétaire ou du preneur à bail de se conformer à la remise du programme sous trois mois,
- le non-respect des différentes mises en demeure précitées donne lieu à la publication sur un site des services de l'Etat retraçant les mises en demeure restées sans effet sur le principe du « Name & Shame »,
- le défaut d'atteinte des objectifs est passible d'une amende dont le montant est fixé à 1500€ par bâtiment pour les personnes physiques et 7500€ pour les personnes morales.

!/\ Conseil du notaire : en pratique

Le notaire recommandera à son client d'organiser le suivi des consommations et de prévoir des points de contrôles afin de vérifier les mesures prises et l'évolution des performances des bâtiments.

En cas de vente, l'acquéreur devra se tenir informé de la mise en œuvre du dispositif (audits, fichier de suivi des consommations, ensemble des factures, etc.)

Dans le cadre d'un bail, le locataire devra nécessairement informer le preneur sur la collecte et la remontée des consommations d'énergie. De plus, il faudra prévoir dans le bail les obligations liées à la mise en œuvre de l'Eco-énergie tertiaire ainsi que la répartition des responsabilités et des coûts associés.

Dans tous les cas, l'attestation OPERAT sera annexée à l'acte.

¹ Art. R. 174-22, II du CCH

² Art. R. 174-22, III du CCH

³ Art. L. 174-1 du CCH

⁴ Arrêté du 24 novembre 2020 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire - pour les activités de « Bureaux », d'« enseignement » et de « logistique ».

Arrêté du 13 avril 2022 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire - pour les activités « Accueil petite-enfance » et « Enseignement supérieur ».

⁵ Idem

⁶ Art. 6 de l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire.

⁷ Art. R. 185-2 du CCH.