

Personnes et biens concernés. Tout propriétaire ou preneur à bail 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 exemptés.

Objectif. Réduire la consommation énergétique des bâtiments selon un échéancier législatif. Deux méthodes de calcul peuvent être utilisées :

- la valeur « relative » visant 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 (choisie par le déclarant) ne pouvant être antérieure à 2010. Le calcul de cette valeur est exprimé 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 arrêté avant le début de chaque décennie.

Plateforme. Les pouvoirs publics ont mis en ligne la plateforme électronique OPERAT pour suivre les objectifs de réduction des consommations des acteurs assujettis au Dispositif Éco-Energie Tertiaire (DEET) ou décret tertiaire entré en vigueur au 1^{er} octobre 2019.

Gérée par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (l'ADEME), OPERAT permet de déclarer :

- Une structure (entreprise, opérateur de l'Etat, collectivité, foncière, syndicat de copropriété ...) étant propriétaire ou occupant d'un ou plusieurs locaux assujettis au dispositif, ainsi que les informations associées (SIREN, comptes utilisateurs de la structure...);
- Une Entité Fonctionnelle Assujettie (EFA), c'est-à-dire un local ou ensemble de locaux assujettis, ainsi que les informations associées (adresse, cas d'assujettissement, données de parcelle cadastrale...);

- La nature de l'activité dans les locaux de l'EFA, et les consommations d'énergie associées. Cette déclaration est à renouveler chaque année ;

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

- l'absence non justifiée de la transmission des informations sur OPERAT peut entraîner la mise en demeure de l'assujetti 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

Chaque année, les structures assujetties au décret tertiaire devront fournir à OPERAT des renseignements sur leur consommation d'énergie. Seront à transmettre, les données de consommations énergétiques liées au chauffage, à l'éclairage, à la production d'eau chaude sanitaire, à la climatisation, aux équipements (appareils réfrigérants, ascenseurs, escalators, etc.)

Une fois les données entrées, OPERAT enverra une attestation des consommations ajustées en se basant sur les variations climatiques.

Dans tous les cas, l'attestation OPERAT sera annexée à l'acte de vente/bail.

Dates clés

- Bâtiments concernés**
- Local tertiaire situé dans un bâtiment mixte dont la surface est \geq 1000 m²
 - Bâtiment tertiaire d'une surface \geq 1000 m²
 - Bâtiments tertiaire $<$ à 1000 m² situés sur une même unité foncière ou sur un même site dit le cumul des surfaces est \geq 1000 m²

- 30 septembre 2023 : Deuxième déclaration & transmission des données sur la plateforme OPERAT
- 30 septembre 2026 : Date limite pour déclarer des modulations et déposer des dossiers techniques sur la plateforme OPERAT
- Dates de contrôle pour vérifier l'atteinte des objectifs par rapport à une année de référence ou à un seuil en valeur absolue
- 2030 : Objectif -40%
- 2040 : Objectif -50%
- 2050 : Objectif -60%

- Sanctions**
- En cas de retard, les entreprises/personnes morales, s'exposent à une amende de 7 500 euros et 1 500 € pour les personnes physiques.
 - D'autre part, en cas de non respect des obligations, le nom des structures sera publié sur un site public selon le principe du « name and shame ».