

DÉCRET TERTIAIRE

QUELLES OBLIGATIONS POUR LES PROPRIÉTAIRES
ET LES LOCATAIRES ?



LIVRE BLANC
SEPTEMBRE 2022

 CUSHMAN &
WAKEFIELD





SOMMAIRE

1.	Définition du Décret tertiaire	5
2.	Qui est concerné par le Décret tertiaire ?	5
3.	Quels sont les objectifs du Décret tertiaire ?	6
4.	Comment répondre aux obligations du Décret tertiaire ?	8
5.	Plan d'actions	9
6.	Enjeux climatiques, quelques chiffres clés	10
7.	Quelles sont les données à transmettre sur la plateforme OPERAT ?	11
8.	Quelles sont les options de calcul du Décret tertiaire ?	12
9.	Quelles sanctions en cas de non respect de la réglementation ?	14
10.	Que se passe-t-il une fois les données transmises ?	17
11.	Propriétaires : comment bien accompagner ses locataires ?	18
12.	Locataires : quelles actions mettre en place ?	19
13.	FAQ	20





CHRISTELLE BASTARD

*Head of Research
Cushman & Wakefield
France*

Il aura fallu 10 ans... 10 ans pour qu'aboutisse une réglementation qui prenne la mesure du virage culturel à réaliser, afin de hisser le secteur de l'immobilier tertiaire à la hauteur des engagements pris par les Etats pour lutter contre le réchauffement climatique.

Car la mise en oeuvre du Décret tertiaire marque un véritable tournant dans la stratégie française de réduction de l'empreinte énergétique du patrimoine bâti. Le passage d'une logique de réglementation des flux, par le durcissement successif des réglementations et des obligations pesant sur la production, à une logique de traitement des stocks devrait permettre de véritablement découpler l'impact des politiques mises en oeuvre.

Cela devenait urgent, à l'heure où l'accroissement des parcs tertiaires n'apparaît plus vraiment d'actualité (développement du télétravail, objectif de 0 artificialisation nette des sols...) et où se superpose, aux impératifs environnementaux, une problématique croissante d'indépendance énergétique et de forte inflation des coûts...

Or, avec le Décret tertiaire, on sort enfin de l'ère des spécialistes ou de l'incantation pour impulser une véritable culture de la sobriété, basée sur la responsabilisation individuelle : fixation d'objectifs ambitieux de réduction des consommations, suivi du respect des engagements pris par un monitoring régulier, obligation d'élaboration de plans d'actions pour coller aux objectifs, dispositif de sanctions. Une culture basée également sur le ciblage de l'ensemble des parties prenantes, locataires et propriétaires, avec pour ces derniers désormais un vrai risque : que l'inaction ne se traduise à terme par une perte de valeur immobilière.

Ainsi, au-delà des seuls enjeux énergétiques, c'est tout le défi de la qualité des parcs d'entreprises et de la lutte contre l'obsolescence immobilière qui se profile avec le Décret tertiaire. L'impératif de réalisation de travaux d'amélioration devrait en effet s'imposer comme la solution prioritaire, enclenchant une dynamique d'upgrade salubre dans un monde où tout s'accélère...





Définition du Décret tertiaire

Entré en vigueur le 1^{er} octobre 2019, le Décret tertiaire contraint les bâtiments tertiaires d'une surface supérieur ou égale à 1 000 m² de SDP (surface de plancher) à faire des économies d'énergie à horizon 2030.

Le Décret tertiaire représente un cadre légal visant les bâtiments tertiaires en les invitant à mener des actions concrètes pour réduire les consommations d'énergie finale de leurs bâtiments. Sont exclus les constructions provisoires, les lieux de culte et les bâtiments de défense et de sécurité. Dans les enjeux de transition énergétique et de réduction des consommations, le secteur du bâtiment joue un rôle primordial. Quelles en sont les principales étapes ? Quels enjeux ?

Qui est concerné par le Décret tertiaire ?

Les obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie concernent autant les propriétaires que les preneurs à bail des bâtiments assujettis. Le terme « multi-occupation » d'un bâtiment se précise avec les trois situations suivantes :

- Un propriétaire avec des locataires (preneurs à bail) ou occupants (sans contrat de bail) ;
- Une copropriété avec des propriétaires occupants ;
- Une copropriété avec à la fois des propriétaires occupants et/ou des locataires.

Le Décret tertiaire s'applique à l'ensemble des bâtiments à usage tertiaire dont la surface dépasse 1 000m² (bureaux, commerces, hôtels, bâtiments dédiés à l'enseignement et bâtiments administratifs). Tous les bâtiments industriels sont également concernés dès lors que la surface cumulée des locaux (ou partie de bâtiment) à usage tertiaire présents sur site dépasse cette valeur.

Sont exclus de ce décret :

- les bâtiments tertiaires de moins de 1 000 m² de surface de plancher ;
- les bâtiments voués à la défense et les lieux de culte ;
- les monuments historiques ;
- les bâtiments neufs et aux normes.



Quels sont les objectifs du Décret tertiaire ?

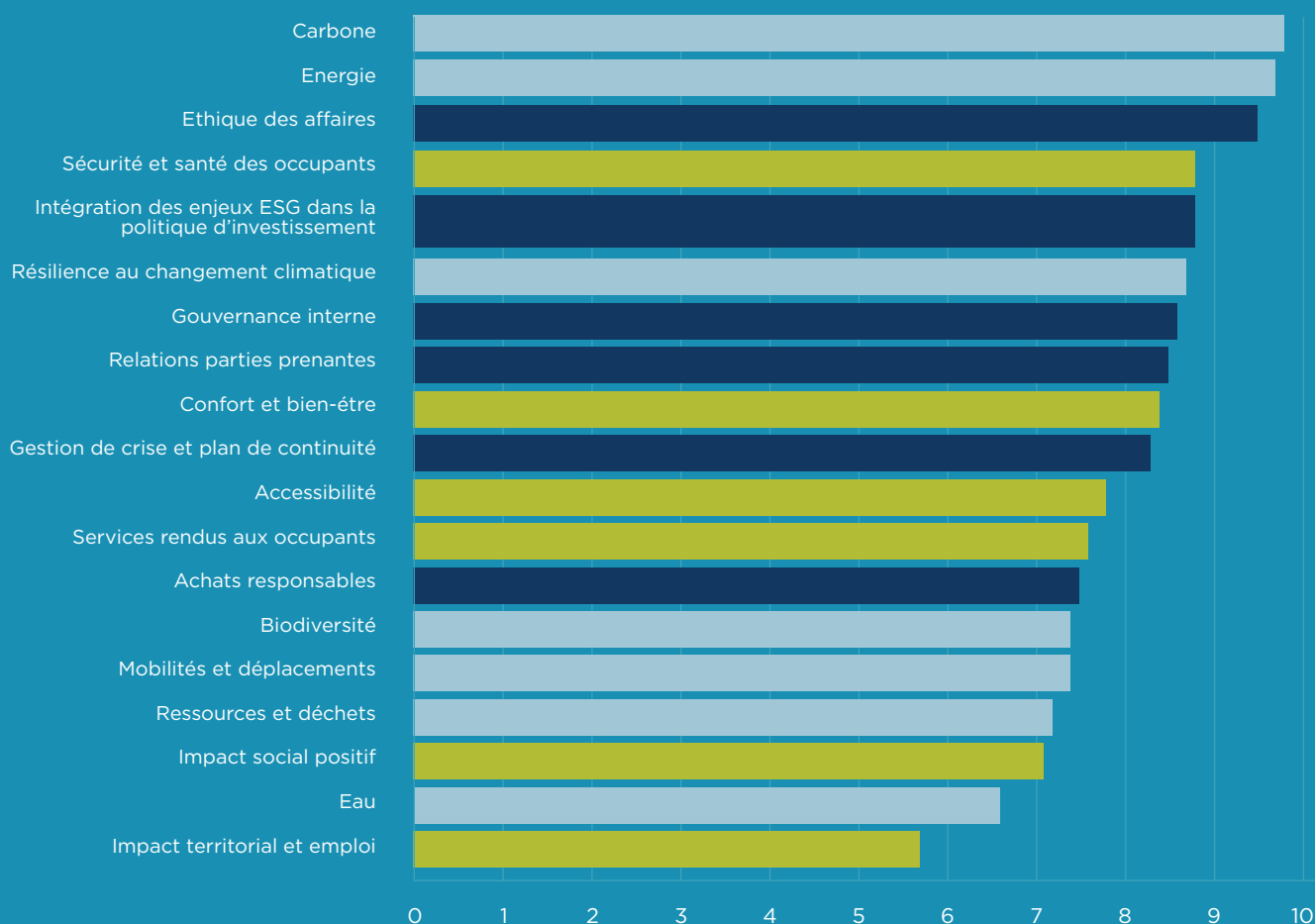
L'objectif de cette loi est de réduire progressivement la consommation énergétique du parc tertiaire français. Le Décret tertiaire impose cette réduction à travers 3 échéances :

- - 40% d'ici 2030
- - 50% d'ici 2040
- - 60% d'ici 2050
- un objectif en valeur absolue déterminé par l'ADEME (Agence de la transition écologique) pour des grandes catégories de bâtiments tertiaires.



Enjeux et consommations des entreprises

Les émissions carbone et l'énergie,
principaux enjeux ESG du secteur de l'immobilier





Comment répondre aux obligations du Décret tertiaire ?

A partir du 30 septembre 2022, les propriétaires, bailleurs et occupants de bâtiments du tertiaire privé devront déclarer sur la **plateforme OPERAT**, la ou les activités exercées ainsi que les consommations annuelles d'énergie.

Beaucoup de bâtiments dédiés à l'hôtellerie et restauration n'ont pas la mesure exacte des surfaces de plancher. Il faudra alors déterminer la surface exacte du lieu afin de voir s'il est concerné par la mesure (à partir de 1 000 m²).

La deuxième étape est de recueillir les données à renseigner sur la plateforme de l'ADEME OPERAT.

Trois cas de figures principaux ont été retenus pour la remontée des données sur la plateforme OPERAT :

- Cas standard : chaque utilisateur (propriétaire, locataire, occupant) de local tertiaire renseigne les consommations propres à son local, les consommations réparties dont il bénéficie au sein de son lot ainsi que les consommations des espaces communs qui sont réparties au tantième par le propriétaire.
- Deuxième cas : chaque utilisateur (propriétaire, locataire, occupant) de local tertiaire renseigne les consommations propres à son local, et les consommations réparties dont il bénéficie au sein de son lot. Le propriétaire renseigne sur OPERAT les consommations d'énergie des espaces communs et des espaces annexes dont il assure l'exploitation.
- Troisième cas possible, certains propriétaires peuvent proposer de remplir OPERAT dans sa globalité pour le compte de tous les occupants, incluant les charges individuelles de chacun.



Plan d'actions

Avant de passer à la réalisation des actions d'amélioration de la performance énergétique, il est recommandé de réaliser une hiérarchisation de ces actions. L'étude énergétique formulera des préconisations d'actions de performance énergétique. L'assujetti devra ensuite sélectionner et hiérarchiser ces propositions afin d'établir une stratégie qui permettra d'améliorer durablement la performance énergétique de son patrimoine et donc de répondre à court, moyen et long termes aux exigences du Décret tertiaire.

L'étude énergétique fournit l'évaluation des consommations des bâtiments concernés. Elle fournit également une analyse détaillée des données du site étudié et propose un programme d'actions pour orienter le maître d'ouvrage vers des investissements appropriés pour ainsi réaliser des économies d'énergie. L'étude énergétique permet donc d'identifier clairement la stratégie à mettre en oeuvre pour maîtriser sa consommation énergétique.



Enjeux climatiques, quelques chiffres clés

La situation en France

Un réchauffement actuel déjà acté de +1,1 °C

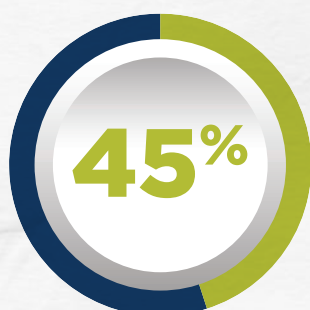
- 5 scénarios définis par le GIEC pour la fin du siècle : 2 optimistes (+1,4°C ou +1,8°C), 1 modéré (+2,7°C) et 2 pessimistes (3,6°C ou 4,4°C) ;
- Un objectif de 1,5°C maximum fixé par l'accord de Paris lors de la COP21 en 2015.
- Des conséquences lourdes pour l'humanité et la planète analysées dans le rapport du GIEC lors de la COP26 à Glasgow en 2021
- La France invitée à revoir et à renforcer ses objectifs de 2030 dans sa CDN (contribution déterminée au niveau national), d'ici fin 2022.

Les Etats sont désormais sanctionnés au niveau pénal

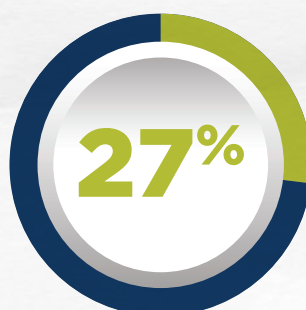
- L'Etat français a été doublement condamné par le Tribunal administratif de Paris, le 14 octobre 2021, pour son inaction climatique et à réparer le préjudice écologique qu'il a causé en ne tenant pas ses engagements.

La consommation dans le secteur du bâtiment

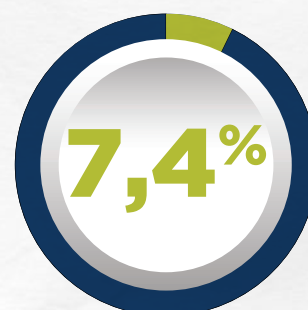
Consommation de gaz à effet de serre en France



Emissions carbone en France



TOUS BÂTIMENTS



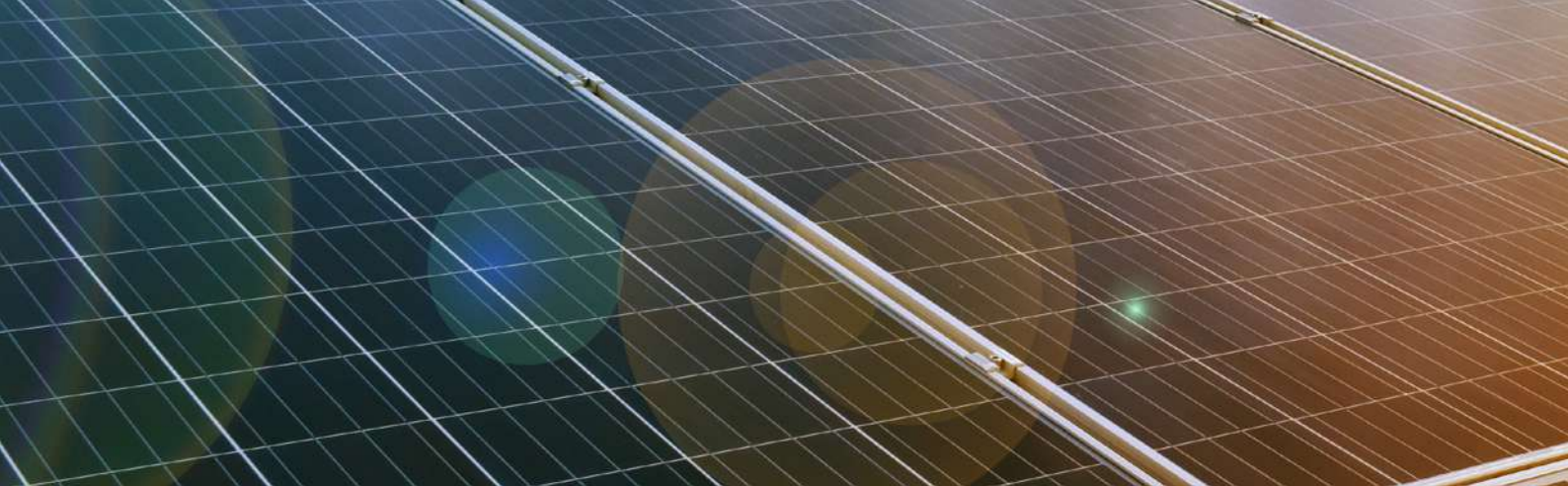
BÂTIMENTS TERTIAIRES



Quelles sont les données à transmettre sur la plateforme OPERAT ?

Plusieurs typologies de données doivent être collectées et transmises sur la plateforme OPERAT :

- des données de consommation d'énergie* : historiques, actuelles et futures, année de référence ;
- Des données patrimoniales* : surfaces, adresses, typologies d'activité tertiaire, etc ;
- Des données techniques : équipements, plans pluriannuels de travaux, etc ;
- Des données d'activité : taux de vacance, locataires, répartition des responsabilités entre acteurs, etc.



Quelles sont les options de calcul du Décret tertiaire ?

Il existe deux méthodes de calcul possibles

Objectif dit relatif

Réduction des consommations de -40 % d'ici 2030, -50 % d'ici 2040 et -60 % d'ici 2050, sont les premiers objectifs fixés dans le cadre du Décret tertiaire. Un objectif ambitieux mais réalisable.

Afin d'y répondre les obligés doivent définir une année de référence. Cette année de référence doit correspondre à une année pleine d'exploitation (12 mois consécutifs) et doit se situer entre 2010 et 2019 (2020 ne comptant pas à cause du Covid). Les données de consommations énergétiques relatives à l'année de référence doivent être déclarées sur la plateforme OPERAT jusqu'au **30 septembre 2022**.

Si des travaux d'amélioration ont été réalisés après l'année de référence définie, ils seront pris en compte pour l'atteinte des objectifs.

Objectif dit absolu

L'assujetti peut également choisir d'atteindre un certain seuil de consommation d'énergie finale, exprimé en valeur absolue et fixé selon différents critères :

CVC, part qui correspond à la consommation énergétique relative à l'ambiance thermique et à la ventilation du bâtiment définie en fonction de la zone climatique, de l'altitude et de la catégorie d'activité.

USE, part qui correspond à la consommation énergétique relative aux usages spécifiques propres à l'activité.

Les arrêtés « valeurs absolues I » (janvier 2021) et « valeurs absolues II » (janvier 2022), ont précisé les objectifs forfaitaires exprimés en valeur absolue pour les activités du tertiaire représentant plus de la moitié des surfaces tertiaires (bureaux, enseignement primaire et secondaire, Logistique de froid). Ces objectifs absolus sont pour l'instant connus à l'horizon 2030 uniquement.



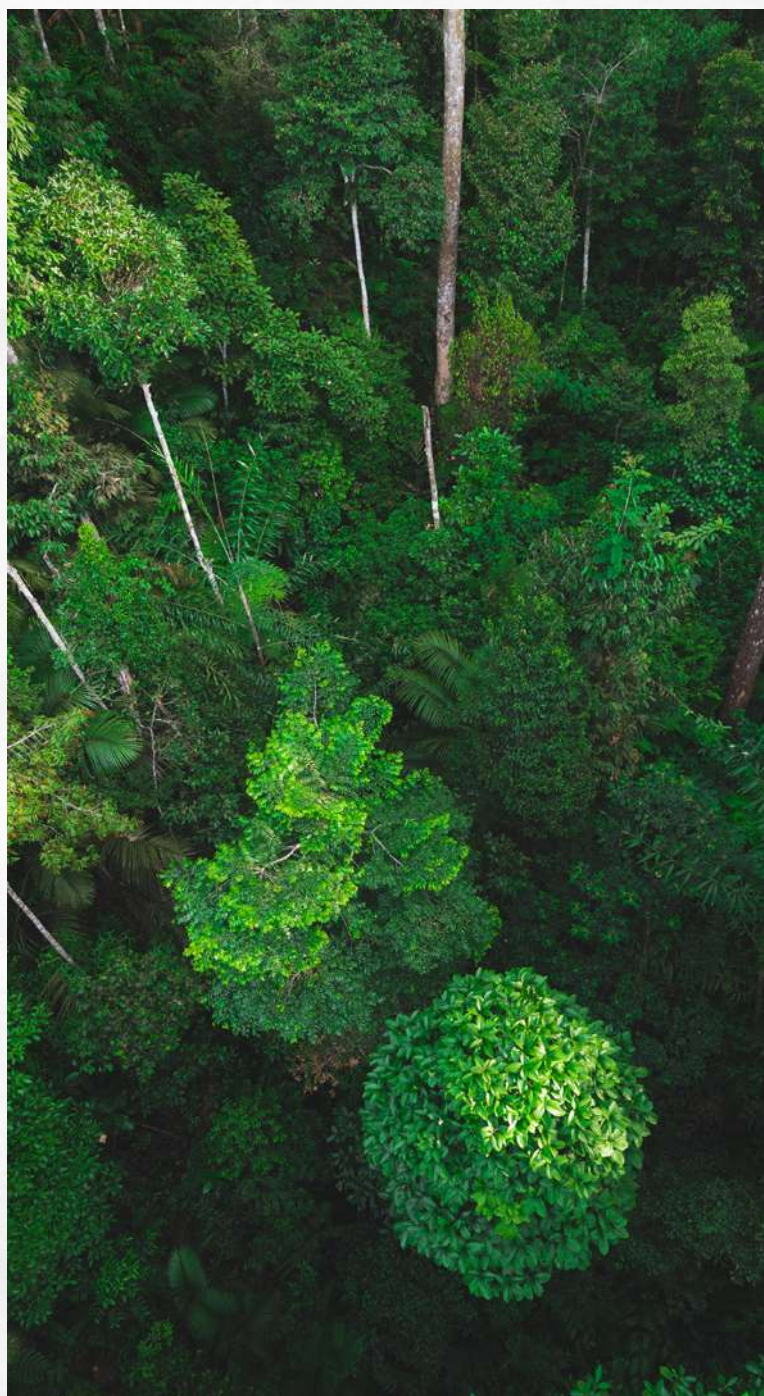
Quelle méthode de calcul choisir ?

La méthode de calcul en **valeur relative** convient mieux aux **bâtiments anciens** les plus énergivores. Il est, en effet, plus facile de réduire les consommations de 40% sur ce type de bâtiment grâce à des solutions radicales comme l'isolation extérieure, un nouveau système de chauffage et climatisation et une gestion technique du bâtiment. C'est, par contre, une méthode peu adaptée aux bâtiments récents avec un plus faible potentiel d'économie d'énergie. **Ils devront, eux, être calculés en valeur absolue.** Ce niveau de consommation maximale d'énergie finale fixé en valeur absolue, exprimé, en kWh/an/m² d'énergie finale est noté Cabs. Il est déterminé pour chacune des échéances décennales.

Le niveau cible de consommation d'énergie finale de Cabs est égal à la somme de deux composantes d'usages de l'énergie :

$$\text{Cabs} = \text{CVC} + \text{USE}$$

Cette méthode est donc plus adaptée aux bâtiments récents performants qui pourront se contenter d'atteindre aux échéances 2030, 2040 et 2050, des niveaux de consommation d'énergie définis en valeur absolue kWh énergie finale/m².





Quelles sanctions en cas de non-respect de la réglementation ?

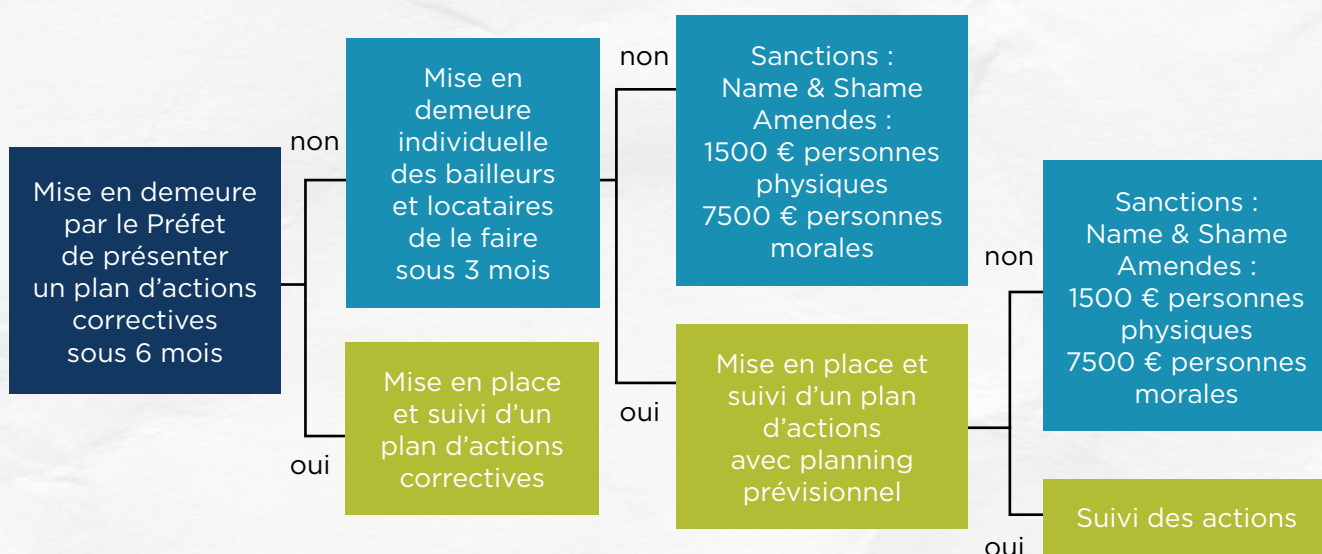
En cas de non transmission des données sur OPERAT (à partir de 2021)

L'absence injustifiée de transmission des informations sur la plateforme OPERAT est possible :

- d'une mise en demeure du Responsable d'établir un plans d'actions entre le(s) propriétaire(s) et le(s) locataires avec un échéancier prévisionnel de réalisation ainsi qu'un plan de financement ;
- d'un « Name and Shame » avec la publication de l'identité de l'assujetti sur le site internet des services de l'Etat.

La non atteinte de l'obligation est possible d'une amende, dont le montant par bâtiment est actuellement fixé par le décret tertiaire 2021 à :

- 1 500 euros pour les personnes physiques ;
- 7 500 euros pour les personnes morales.





Quels leviers d'action pour réduire les consommations énergétiques ?

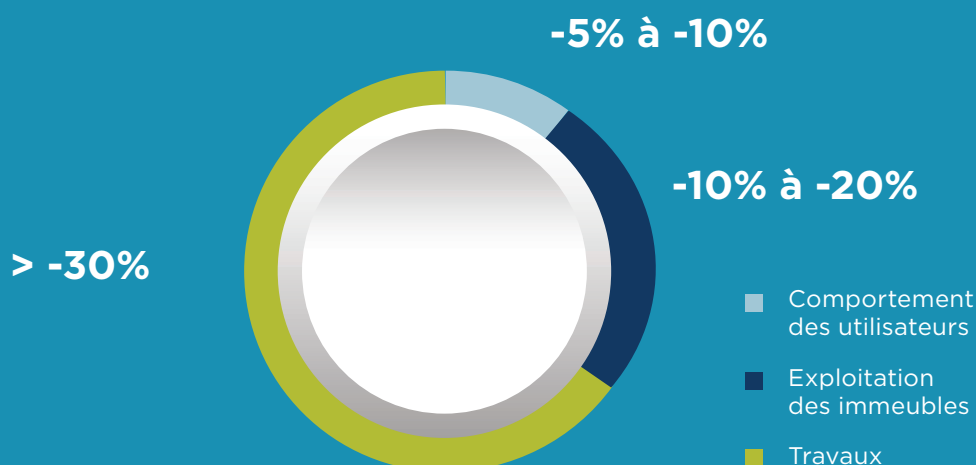
Comment parvenir à réduire sa consommation d'énergie concrètement ?

Le principal levier pour réduire la consommation énergétique est l'apport de modifications au bâtiment lui-même afin de réduire la consommation d'énergie (autoconsommation, isolation, chauffage, etc.). Cela permet de réaliser d'importantes économies d'énergie tout en maintenant les niveaux de performance.

Par ailleurs, l'installation de systèmes de gestion automatisée de la consommation d'énergie dans le bâtiment a également un rôle important

à jouer dans l'atteinte des objectifs fixés par le Décret.

Le troisième levier est la sensibilisation des occupants pour produire un changement de comportement. Cela signifie qu'il faut acquérir des façons de faire plus efficaces sur le plan énergétique et donc parvenir à modifier les habitudes et les modes de pensée, ce qui serait un très bon point de départ.



Exemples de travaux :

- Isolation thermique (toiture et façades)
- Protections solaires sur vitrages
- Rendements (LED, récupération de chaleur, etc.)
- Remplacement d'équipements techniques

Comment faire si les travaux sont trop chers pour atteindre les objectifs du décret ?

Dans ce cas précis, une modulation des objectifs de réduction de la consommation finale peut être argumentée dans l'audit en question. Un échange constructif argumenté pourra alors avoir lieu avec la Préfecture chargée de faire respecter le décret.



Que se passe-t-il une fois les données transmises ?

Lorsque l'assujetti réalise la déclaration de ses données de consommations énergétiques sur la plateforme OPERAT, celle-ci lui délivre une attestation annuelle.

Pour qualifier l'avancée du propriétaire, bailleur ou occupant du bâtiment assujetti dans la démarche de réduction de la consommation énergétique, l'attestation est complétée par la notation «Éco Énergie Tertiaire».

La notation Éco Énergie Tertiaire qualifie l'avancée dans la démarche de réduction des consommations d'énergie, au regard des résultats obtenus par rapport à l'objectif en valeur absolue qui constitue la référence pour chaque catégorie. Elle va d'un niveau de consommation énergétique annuelle insatisfaisant (feuille grise) à un niveau excellent (trois feuilles vertes).



L'avis de notre expert :



FARIDA KATEB
*Directrice du département
Asset Services de
Cushman & Wakefield
France*



Ce que nous pouvons dire aujourd'hui c'est qu'au-delà du Décret tertiaire, la thématique environnementale, et plus globalement les sujets ESG, sont au cœur des préoccupations de nos clients. La place de ces critères dans les prises de décision des investisseurs immobiliers ne fait que croître de jour en jour.

Le property manager est au cœur de ces problématiques. Il conseille le bailleur et le preneur sur ces sujets. Les bailleurs et les preneurs ont pris conscience de ces préoccupations.



Propriétaires : comment bien accompagner ses locataires ?

Lorsque vos locataires sont porteurs de leurs propres contrats d'énergie, le droit d'accès à la donnée est plus complexe. En effet, les données des locataires constituent des données confidentielles. Afin de pouvoir y avoir accès, il vous faudra obligatoirement obtenir leur accord. Pour cela, vous pouvez leur demander de signer une lettre de mandat unique, vous permettant de collecter légalement leurs données de consommation historiques et futures.

Les property managers étant les interlocuteurs privilégiés de vos locataires, il sera indispensable de les solliciter dans ce projet dès le début de la démarche.

Suite à la connaissance des obligations de chaque acteur, vous devrez déterminer qui portera le projet de la mise en conformité de votre parc immobilier. Celui-ci devra notamment :

1. Choisir et mettre en place un système de suivi et de management de l'énergie
2. Définir un plan d'actions pluriannuel
3. Déployer les actions d'économie d'énergie
4. Reporter régulièrement à l'autre du suivi de la mise en conformité et lui indiquer les actions à sa charge
5. Faire un reporting annuel et transmettre ses consommations énergétiques sur la plateforme Opérat, développée par l'ADEME



Locataires : quelles actions mettre en place ?

L'obligation de déclaration repose à la fois sur le locataire et le propriétaire car les deux parties doivent rentrer les informations sur la consommation sur OPERAT. Le propriétaire a la data pour les parties communes, le locataire sur les parties qu'il occupe. Les locataires et les propriétaires doivent donc se coordonner sur les déclarations et les moyens d'atteindre les objectifs et se rencontrer à minima une fois par an pour échanger à ce sujet.

Les occupants peuvent optimiser les usages de leurs espaces de travail en faisant attention aux dépenses énergétiques. Ils peuvent, par

exemple, installer des détecteurs de présence pour les luminaires, l'eau etc. En tant que locataire, c'est aussi un engagement vertueux que de faire des aménagements et des travaux pour améliorer ses consommations. Dans certains cas, le preneur peut se rapprocher du bailleur pour demander une franchise de loyer ou une participation aux travaux.

FAQ sur le Décret tertiaire

1. Comment faire si les travaux sont trop chers pour atteindre les objectifs du Décret tertiaire ?

Dans ce cas précis, une modulation des objectifs de réduction de la consommation finale peut être argumentée dans l'audit. Un échange constructif argumenté pourra alors avoir lieu avec la Préfecture chargée de faire respecter le Décret.

2. Je possède un patrimoine de plusieurs bâtiments, comment faire ?

Extrait du Décret tertiaire « *concernant la vérification du respect des objectifs, les assujettis peuvent mutualiser les résultats à l'échelle de tout ou partie de leur patrimoine soumis à l'obligation* ». Vous pouvez mutualiser, globaliser et sélectionner les bâtiments à fort potentiel d'économies d'énergie. Les bâtiments très performants peuvent ainsi compenser les bâtiments qui le sont moins. C'est donc une possibilité de souplesse qui est permise.

3. J'occupe moins de 1 000 m² dans un bâtiment de coworking, suis-je soumis au décret tertiaire ?

La réponse est oui ! Mais uniquement si votre activité s'exerce dans un bâtiment partagé avec d'autres organismes délivrant des services et, qu'à vous tous, vous occupez une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m².

4. Je suis locataire d'un bâtiment à usage tertiaire, suis-je concerné par le Décret tertiaire ?

Oui absolument. Les propriétaires et locataires sont co-responsables sur ce sujet et doivent se rencontrer à minima une fois par an pour en discuter.

5. En cas de vente d'un bâtiment, l'acheteur peut-il demander si le bâtiment est en conformité avec le décret ? Que se passe-t-il si ce n'est pas le cas ?

L'acheteur d'un bâtiment doit obligatoirement se renseigner sur la conformité du bâtiment avec le décret. Si le bâtiment n'est pas conforme, c'est la responsabilité de l'ancien propriétaire.

CONTACTS



Jean-Philippe Carmarans,
*Président de Cushman & Wakefield
Valuation France*
jean-philippe.carmarans@cushwake.com
+33 1 70 83 55 70



Farida Kateb,
*Directrice du département
Asset Services France*
farida.kateb@cushwake.com
+33 1 70 83 55 71

Document destiné exclusivement aux professionnels – propriété exclusive de CUSHMAN & WAKEFIELD – référence, reproduction ou diffusion interdite sauf accord de CUSHMAN & WAKEFIELD – informations, avis, analyses et opinions publiés à caractère strictement informatif – ne sauraient engager la responsabilité de CUSHMAN & WAKEFIELD

Copyright ©2020 Cushman & Wakefield, Janvier 2022