

FAQ : DÉCRET TERTIAIRE

DE QUOI S'AGIT-IL ?

Le décret tertiaire qu'est ce que c'est ?

Le décret tertiaire impose aux bâtiments tertiaires de réduire leur consommation énergétique de plus de 40% d'ici 2030, de 50% d'ici 2040 et de 60 % d'ici à 2050. Ce dispositif impose aux bâtiments à usage tertiaire de réduire leur consommation énergétique selon un calendrier défini.

Quels sont les objectifs du décret tertiaire ?

- réduire la consommation énergétique du parc immobilier tertiaire ;
- améliorer le confort et le fonctionnement des bâtiments.

CADRE LÉGISLATIF

Les immeubles en copropriété sont-ils concernés ?

Oui, la copropriétaire est une personne morale et ses locataires constituent les EFA*.

Quid des immeubles de plus de 1 000 m² avec une surface louée de 300 m² ?

Le décret tertiaire reste applicable.

Concernant la modulation, peut-il y avoir une baisse d'objectif ?

C'est possible au cas par cas, en fonction des contraintes.

Si l'année de référence retenue pour l'immeuble/EFA est antérieure à l'arrivée du locataire actuel, que faire ?

L'année de référence est à déclarer par le locataire en place en 2020 ou 2021 et ne peut donc être antérieure à son arrivée.

Quels bâtiments sont concernés par le décret tertiaire ?

Pour diminuer significativement le poids des bâtiments tertiaires dans la consommation énergétique en France, le décret tertiaire concerne une large part (83 %) du parc immobilier tertiaire. Tous les bâtiments de plus de 1000 m² sont concernés (sauf hôpitaux, mairies, écoles etc).

Quelles surfaces sont concernées ?

- Les surfaces de plancher des parties privatives tertiaires et communes
- Les sous-sols à usage tertiaire
- Les parkings ne sont pas compris

Des subventions sont-elles prévues par l'Etat concernant la valorisation des immeubles dans le cadre du DEET ?

Non, mais les aides du dispositif CEE, qui existent déjà, sont mobilisables pour les actions de rénovation énergétiques.

Comment peut-on créer l'EFA d'un locataire dont le SIRET est rattaché à un autre établissement ?

Les établissements d'une même société bénéficient du même SIREN, mais de SIRET différents. Si le locataire n'a pas créé d'établissement, il doit le faire.

CAS CONCRET

Une certification énergétique sera-t-elle mise en place pour les immeubles qui respecteront les objectifs du DEET?

Il ne s'agit pas d'une certification à proprement parler, mais les EFA se verront attribuer un score DEET chaque année en fonction de leur positionnement par rapport aux objectifs.

Si le propriétaire n'est pas en mesure d'atteindre l'objectif en 2030, peut-il renégocier le coût de location ?

Sauf si le bail intègre une pénalité en cas de non atteinte de l'objectif, il n'y a pas de lien entre l'application du décret tertiaire et un bail commercial. En revanche, un actif qui n'est pas sur la trajectoire décret tertiaire sera probablement pénalisé par le marché.

Quel est l'impact du décret tertiaire pour les locataires ?

Une obligation de déclaration et de résultat pour l'EFA. La responsabilité est partagée entre le locataire et le propriétaire.

Comment définir des objectifs quand nous avons une activité très irrégulière ?

Les objectifs sont recalculés chaque année en fonction des activités renseignées dans le cadre de la déclaration annuelle des consommations.

Quelle est la surface à prendre en compte?

La surface de plancher des lots privatifs à usage tertiaire et la quote part des surfaces de plancher des parties communes associées (si usage mixte au sein de l'immeuble). Les sous-sols à usage non tertiaire sont exclus du calcul.

PLATEFORME OPERAT

Les bureaux de moins de 1 000 m² dans un immeuble de plus de 1 000 m² sont-ils concernés par le décret tertiaire ?

Oui, si la surface tertiaire est supérieure à 1 000 m² sur l'immeuble. Il est donc possible de déclarer une surface inférieure à 1 000 m² pour une EFA sur Operat.

Quid d'un locataire qui part de l'immeuble pour l'enregistrement sur l'Operat ?

La valeur de référence renseignée sera récupérée par le nouveau locataire. L'objectif 2030 sera recalculé en fonction de l'activité.

Comment la mise en place de recharges électriques va-t-elle être prise en compte dans ce décret tertiaire ?

Les consommations des bornes de recharges électriques sont exclues du périmètre du décret.

Quels sont les impacts sur les charges ?

Cela s'applique au cas par cas. A vecteur énergétique identique et coût de l'énergie constant, réduire les consommations de 40% fait baisser la facture de 40%.

En cas de déménagement entre les années de référence et 2030 quid des calculs d'améliorations ?

La valeur de référence renseignée par le locataire qui part sera récupérée par le nouveau locataire. L'objectif 2030 sera recalculé en fonction de l'activité renseignée par le nouveau locataire.

Comment organiser la déclaration des CAPEX ?

Les CAPEX sont calculés à partir des plans d'actions que nous réalisons sur chaque immeuble. Ce CAPEX peut-être soit intégré à une rénovation globale soit intégré à un plan pluriannuel de travaux.

La pénalité pécuniaire de 7500 € par EFA est-elle applicable une fois ou peut-elle être renouvelée ? Si renouvelable, à qu'elle échéance ?

L'absence, non justifiée, de la transmission des informations sur la plateforme numérique OPERAT est passible d'une mise en demeure par le préfet et d'un « Name and Shame ». La non atteinte de l'obligation de réduction à chaque échéance (2030, 2040, 2050) est passible d'une mise en demeure du préfet pour établir un plan d'actions, et si la mise en demeure est restée sans réponse, 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.

Comment prendre en compte un data center présent dans des locaux de bureaux ?

L'activité data center existe sur Operat avec des valeurs absolues propres. Pour les salles serveurs, un dossier de modulation peut être déposé pour réviser l'objectif en tenant compte des consommations associées.

EFA : faut-il prendre la moyenne des consommations totales du bâtiment ou les objectifs sont distingués lot par lot ?

Les objectifs sont distingués EFA par EFA à partir des consommations réelles enregistrées sur la plateforme.

La stratégie peut-elle changer en cours de route entre valeur absolue et valeur de référence ?

La déclaration de la valeur de référence est obligatoire, Operat calculera ensuite 2 objectifs (valeur de référence -40% et valeur absolue) chaque année, en fonction des activités. Operat attribuera automatiquement la valeur la moins contraignante comme objectif pour l'EFA.

La production/consommation d'énergie solaire en autoconsommation peut-elle être considérée comme un levier d'action pour répondre aux obligations du décret tertiaire ?

Oui, seule l'énergie finale facturée est à déclarer.

Quel rôle le locataire peut avoir dans un immeuble en copro ?

- Informer la copropriété de la loi
- Dialoguer sur le mode de réponse aux obligations
- Demander sa quote part de consommations et de surface commune pour les années 2020, 2021 et de référence
- Faire sa déclaration sur Operat
- Transmettre l'identifiant unique bâtiminaire à la copropriété et aux autres locataires afin d'uniformiser les déclarations

Pour plus d'informations, merci de contacter :

Jean-Philippe Camarans

PDG Valuation Services

Tél. : 06 22 50 67 33

Mail : jean-philippe.camarans@cushwake.com

Thierry Laborderie

Co-directeur - Grands projets

Tél. : 06 34 12 42 51

Mail : thierry.laborderie@cushwake.com

Yann Leblond

Fondateur Associé - E-nergy

Tél. : 06 30 00 69 71

Mail : yleblond@e-nergy.com