

LE POINT SUR...

Septembre 2022

Éco Énergie Tertiaire : 30 septembre 2022, 1^{ère} échéance de remontée des données sur OPERAT

Éco Énergie Tertiaire est une obligation réglementaire engageant les acteurs du tertiaire vers la sobriété énergétique. L'objectif de réduction de consommation d'énergie par rapport à 2010 pour les bâtiments tertiaires dont la surface est supérieure à 1 000 m² est de - 40 % en 2030, - 50 % en 2040, - 60 % en 2060.

Pour organiser le suivi de cette obligation, l'État met à disposition des contribuables concernés la plateforme OPERAT, dont la 1^{ère} échéance de remontée des données de consommation est fixée au 30 septembre 2022.

À lui seul l'immobilier tertiaire représente 1/3 des consommations énergétiques. La rénovation de ce secteur constitue donc un levier déterminant pour atteindre les objectifs européens d'économie d'énergie.

Éco Énergie Tertiaire est une obligation de réduction progressive de la consommation d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire issus des lois Transition énergétique et la croissance verte de 2015, loi ELAN de 2018 et mise en œuvre par le décret 2022-305.

Qui est concerné ?

Sont concernés les propriétaires ou exploitants d'un établissement abritant des **activités tertiaires du secteur public ou du secteur privé** : Bureaux, Services publics, Enseignement, Santé, Justice, Commerces, Hôtellerie, Restauration, Résidences de tourisme & Loisirs, Sport, Culture et spectacles, Logistique, Aéroports, Gares ferroviaires, routières, maritime ou fluviale, Vente et services automobiles, moto ou nautique, Salles et centres d'exploitation informatique, Stationnement, Blanchisserie, Imprimerie et reprographie.

Quels sont les bâtiments concernés ?

Les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments qui présentent une surface d'activité tertiaire (ou un cumul de surfaces) égale ou supérieure à 1 000 m². Ainsi sont concernés :

- Les bâtiments d'une surface égale ou supérieure à 1 000 m² exclusivement alloués à un usage tertiaire,
- Toutes les parties d'un bâtiment unique à usage mixte hébergeant des activités tertiaires et dont le cumul des surfaces est égal ou supérieur à 1 000 m²,
- Tout ensemble de bâtiment situé sur une même unité foncière ou sur un même site dès lors que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires sur une surface cumulée égale ou supérieure à 1 000 m².

En revanche, ne sont pas concernées les constructions provisoires (permis de construire précaire), les lieux de culte, les activités à usage opérationnel à des fins de défense, de sécurité civile ou de sûreté intérieure du territoire.

Quels sont les objectifs visés ?

Les objectifs sont progressifs et concernent non seulement les propriétaires mais aussi les preneurs. Cette « coresponsabilité » du propriétaire et du preneur implique la conclusion d'avenants aux baux existants afin de définir la répartition de leurs rôles et obligations respectifs.

Ils peuvent être atteints suivant deux modalités alternatives :

- En valeur relative,
- En valeur absolue.

Objectifs en valeur relative

L'objectif correspond à une réduction de la consommation d'énergie finale :

- **Par rapport à une année de référence** (au choix de l'assujetti) qui ne peut pas être antérieure à 2010,
- **Incluant tous les usages énergétiques sur une année,**
- **Ajustée des variations climatiques** (modalités de correction définies par arrêté),
- **Qualifié par les données d'occupation et d'intensité d'usage** correspondantes renseignées sur la plateforme OPERAT.

Les objectifs de réduction de la consommation d'énergie par rapport à 2010 sont de :

- - 40 % en 2030,
- - 50 % en 2040,
- - 60 % en 2050

Objectifs en valeur absolue

L'objectif est déterminé :

- **Pour chaque catégorie d'activité,**
- **Incluant tous les usages énergétiques** sur une année,
- **Par un seuil exprimé en kWh/m²/an**, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de la même catégorie d'activité et des meilleures techniques disponibles,
- **En tenant compte d'indicateurs d'intensité d'usage propres à chaque typologie d'activité.**

Eu égard à la complexité de la mise en œuvre du décret et de ses arrêtés, il est vivement conseillé que les clients soient assistés par des prestataires externes spécialisés.

Quelles sont les actions à mettre en œuvre ?

Par « actions », le décret tertiaire désigne non seulement des travaux au sens propre du terme mais aussi tout ce qui a trait aux comportements des usagers, aux bonnes pratiques quotidiennes ainsi qu'à la maintenance des équipements.

Les actions à déployer peuvent ainsi porter sur :

- **La performance énergétique des bâtiments,**
- **L'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion** active de ces équipements,
- **Les modalités d'exploitation des équipements,**
- **L'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants.**

Quels outils pour déclarer ?

Le décret tertiaire n° 2022-305 du 1^{er} mars 2022 fixe ainsi les modalités de mise en place d'OPERAT, une plateforme informatique de recueil et de suivi des consommations d'énergie finale.



<https://operat.ademe.fr>

Pour chaque bâtiment soumis à l'obligation, **les propriétaires ou les preneurs à bail** « selon leur responsabilité respective » **devront ainsi déclarer annuellement sur la plateforme :**

- Activités tertiaires exercées,
- Surface des bâtiments,
- Consommations annuelles d'énergie par type d'énergie,
- Année de référence avec les consommations associées et les justificatifs correspondants,
- Indicateurs d'intensité d'usage relatifs aux activités hébergées,
- Modulations prévues,
- Comptabilisation des consommations d'énergie finales liées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Il est possible de déléguer « *la transmission de leurs consommations d'énergie à un prestataire ou, sous réserve de leur capacité technique, aux gestionnaires de réseau de distribution d'énergie* ».

Cette plateforme permettra de générer et de publier les consommations d'énergie finales et les objectifs de consommation sur la base d'une attestation numérique annuelle.

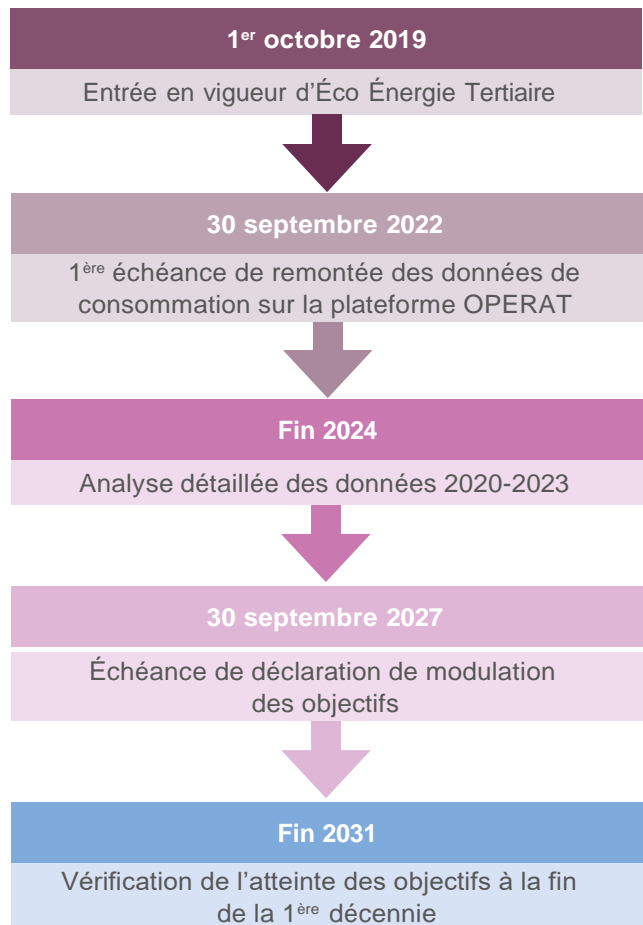
Quelles sont les sanctions prévues en 2022 ?

Si le propriétaire ou le preneur à bail ne respectent pas leurs obligations de réduction des consommations, **le décret prévoit des sanctions pouvant aller jusqu'à une amende administrative de 1 500 € pour les personnes physiques et 7 500 € pour les personnes morales.**

Si le propriétaire ou le preneur à bail ne transmet pas les données de consommation via la plateforme en ligne, il s'expose à une mise en demeure de les transmettre dans un délai de 3 mois. À défaut, il sera procédé à la publication, sur un site internet des services de l'État, du document retraçant les mises en demeure restées sans effet.

Le respect des obligations fixées par le décret Tertiaire, devront être justifiées à la date de signature d'un bail ou d'un acte de vente. Le niveau de performance énergétique du bâtiment constitue d'ores et déjà un atout commercial et financier pour le propriétaire. Le non-respect des obligations sera donc sanctionné par un désintéret du bien par les preneurs potentiels.

Rappel du calendrier



Pour aller plus loin

Article L. 174-1 et R. 174-22 à R. 174-32 du Code de la construction et de l'habitation.

Crowe Fidelio

Smart decisions. Lasting value.

Paris 9^{ème}

22 rue de Londres
75009 Paris – France

T : +33 (0) 1 42 89 28 63
contact@crowe-fidelio.fr

www.crowe-fidelio.fr



Bureau de Paris

Nous sommes membres de Crowe Global.

Notre engagement dans le réseau et l'étroite collaboration que nous tissons au quotidien avec les autres cabinets membres nous permettent d'assurer à nos clients un support global.

Nos clients sont des entrepreneurs, des PME, des ETI ou des Grandes Entreprises. Nous sommes le pivot principal de leur environnement d'affaires en mobilisant les compétences qui leur sont nécessaires et en accompagnant leur réflexion pour les aider à relever leurs futurs défis.

Nous avons à cœur de rendre unique chaque expérience de nos services afin que nos partenaires nous considèrent comme le prolongement évident de leur organisation.

Crowe Global

9^{ème} réseau mondial d'audit, d'expertise comptable et de conseil, Crowe Global compte 200 cabinets indépendants présents dans environ 130 pays. Chaque cabinet a une position bien établie sur son marché domestique.

Les cabinets membres de Crowe Global s'engagent à fournir un service de qualité grâce à des processus intégrés et à un ensemble commun de valeurs clés qui guide leurs décisions au quotidien.

Les cabinets membres sont reconnus pour leurs services personnalisés aux entreprises publiques et privées dans tous les secteurs d'activité et ont établi une réputation internationale dans les domaines de l'audit, de l'expertise comptable, de la fiscalité, du conseil et du risk consulting.