

Le Décret tertiaire : êtes-vous concernés ?

Par la loi Grenelle II, un cadre juridique avait été initié afin de tendre vers une énergie plus verte, plus responsable, et la réduction des consommations énergétiques dans le secteur du bâtiment. Dans cette même volonté, la loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018, et plus précisément son article L175, a eu pour conséquence de modifier l'article L111-10-3 du Code de la Construction et de l'Habitation relatif aux **obligations de réduction des consommations énergétiques dans les bâtiments tertiaires**, code aujourd'hui recodifié suite à l'ordonnance du 1er janvier 2020.

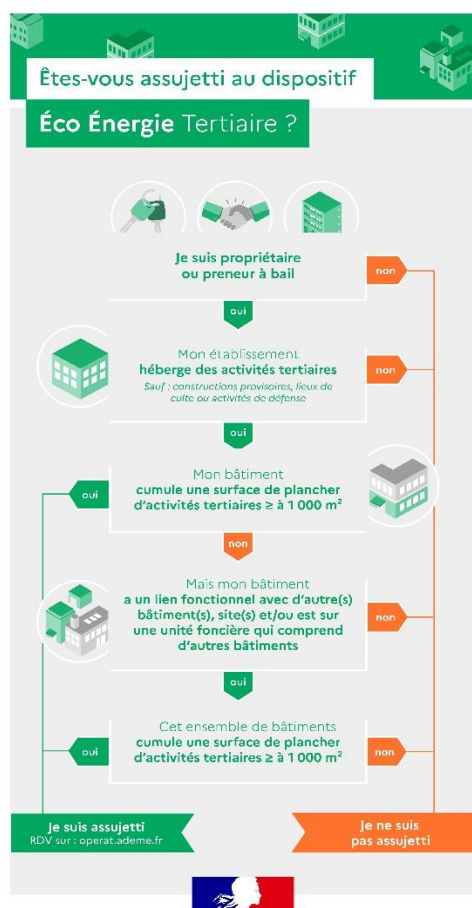
Le décret d'application n°2019-771 du 23 juillet 2019, dit « décret tertiaire », a posé le champ d'application (applicable depuis le 1er octobre 2019) et les moyens de mise en œuvre. Il est à noter que le dispositif a été modifié par le décret n° 2021-1271 du 29 septembre 2021 ainsi que par divers arrêtés, le plus récent étant celui du 13 avril 2022.

POUR QUI ?

Comme précisé, seuls les bâtiments tertiaires sont assujettis mais que cela signifie-t-il ?

La définition d'un bâtiment tertiaire a été fixée en ces termes par l'arrêté du 10 avril 2020:

« Un local d'activité, tout local qui permet à une entreprise, un professionnel ou une autorité publique de réaliser ou regrouper ses activités en un lieu unique. Il existe divers types de locaux d'activités : bureaux professionnels, commerces, établissement d'enseignement, établissement de santé, locaux sportifs, locaux culturels, entrepôts, etc. »



Attention, ne sont concernés :

- que les bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur de loi ELAN soit avant le 24 novembre 2018 ;

- les locaux à usage tertiaire d'une surface plancher > à 1000 m².

Le même arrêté désigne expressément le débiteur des obligations comme « celui qui dispose de la propriété immobilière à savoir un propriétaire unique ou une copropriété quelle que soit sa forme juridique. ».

Les locataires sont également tenus co-responsables.

Il existe des copropriétés à usage tertiaire mais pourquoi une copropriété d'habitation serait-elle assujéti ?

Le dispositif s'applique également à :

- toute partie d'un bâtiment à usage mixte qui héberge des activités tertiaires sur une surface plancher > à 1.000 m² ;

- tout ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site, dès lors que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1.000 m². Concrètement, il peut s'agir de copropriété où il y a des habitations mais dont le rez-de chaussée accueille un centre commercial, un ensemble de bureaux ou des professions libérales. En cas de diminution de la surface « d'activité tertiaire » passant sous les 1.000m2 de surface plancher, la copropriété sera maintenue dans ses obligations et ne pourra pas être exonérée.

LES OBLIGATIONS : DE QUOI S'AGIT-IL ?

Afin d'atteindre les ambitions gouvernementales, l'article L.174-1 alinéa 3 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

« Tout bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments soumis à l'obligation doit atteindre, pour chacune des années 2030, 2040 et 2050, les objectifs suivants :

1° Soit un niveau de consommation d'énergie finale réduit, respectivement, de 40 %, 50 % et 60 % par rapport à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010 ;

2° Soit un niveau de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie ».

Le syndicat des copropriétaires devra alors opérer un choix entre la valeur absolue ou la valeur relative.

La valeur relative

S'il opte pour cette dernière, il conviendra de choisir une année de référence (il est préférable d'opter pour celle où il y aura eu le plus de consommations entre 2010 et 2019).

La valeur absolue quant à elle repose sur une consommation finale à atteindre, définie en fonction des secteurs d'activité. Les objectifs de consommation, pour cette option, pourront être adaptés en fonction des contraintes intrinsèquement liées au bâtiment (risque pour la structure de l'immeuble ou encore pour des enjeux patrimoniaux ou architecturaux). Pour ce faire, un rapport par un homme de l'art devra être fait afin de justifier des modulations des objectifs. Une adaptation pourra également être envisagée en fonction du volume d'activité et à la condition de qu'une disproportion soit présente. Concrètement, cela signifie que si le retour sur investissement est trop important, les adaptations seront justifiées.

Dès lors que les seuils de durée suivants sont dépassés, la disproportion sera caractérisée :

6 ans

→ mise en place de système d'optimisation et d'exploitation des systèmes et équipements visant la gestion, la régulation et l'optimisation en exploitation des équipements énergétiques

15 ans

→ travaux de renouvellement des équipements énergétiques du bâtiment

30 ans

→ actions de rénovations relatives à l'amélioration de l'efficacité énergétique et environnementale des bâtiments portant sur leur enveloppe

LE CONTRÔLE ET LE SUIVI

Pour les personnes visées par ces obligations, il conviendra de procéder à une déclaration sur le site dédié tenu par l'ADEME : **OPERAT**. Cette déclaration devra être renouvelée chaque année.

ET LES PENALITES ?

Absence de déclaration

→ aucune sanction pécuniaire n'est prévue par les textes.

Vous vous exposez néanmoins à un courrier de mise en demeure de déclarer les consommations dans un délai de 3 mois, émanant du Préfet du lieu de situation de l'immeuble. En cas d'inaction, un document sera publié sur le site des services de l'état.

Absence de respect des objectifs fixés

→ le préfet aura la faculté d'adresser un courrier de mise en demeure aux propriétaires.

→ un plan d'action devra être établi et soumis au préfet dans un délai de 6 mois à compter de la notification de la mise en demeure. Passé ce délai et en cas d'inaction suite à une nouvelle mise en demeure de présenter le plan dans un nouveau délai de 3 mois, le propriétaire s'expose à des sanctions pénales soit une amende pouvant aller jusqu'à 1.500 € pour les personnes physiques et 7.500 € pour les personnes morales.

Les conseils de l'ARC LR

- nous conseillons dans un premier temps de vérifier si votre copropriété est visée par le dispositif en consultant notamment votre règlement de copropriété. Cette étape vous permettra de déterminer la destination de votre immeuble.
- dans l'affirmative, le syndicat devra se déclarer sur la plateforme dédiée et opter pour le choix de la méthode pour fixer sa feuille de route.

NOTA BENE

Soyez vigilants si votre syndic vous facture des honoraires pour la déclaration ! Ce point ne figure pas dans le contrat type de syndic, il n'a donc pas à être facturé. Un remboursement devra être sollicité sauf si une résolution a été votée à cet effet.