

Les nouvelles obligations découlant du décret tertiaire

Conçu pour la rénovation du parc tertiaire existant, le décret « tertiaire », arrivé sur la scène juridique le 23 juillet 2019, est entré en vigueur le 1^{er} octobre 2019. Ce texte met en place une obligation ambitieuse de réduction contrôlée et planifiée des consommations énergétiques : 40 % d'ici 2030, 50 % en 2040 et 60 % pour 2050. Son champ d'application étendu induit des implications juridiques significatives dans les relations contractuelles des acteurs du secteur immobilier.



José Ibanez,
associé

SUR L'AUTEUR

Maître José Ibanez, avocat au barreau de Paris, est titulaire d'une maîtrise de droit des affaires ainsi que d'un DESS de droit immobilier de l'université Paris II Panthéon-Assas. Durant sa carrière professionnelle, José Ibanez a pu étoffer sa palette juridique en droit privé et droit pénal avant de se spécialiser en droit immobilier au sein des cabinets Quinchon Lefebvre et Lefèvre Pelletier et Associés (LPA) et d'intégrer le cabinet UGGC en qualité d'associé. Il est aujourd'hui le dirigeant des pôles Immobilier-Construction et Spanish Desk du cabinet LVI Avocats. Il est président de l'association Amitié franco-hispanique du barreau de Paris. Domaines d'intervention : droit de la construction, droit immobilier privé et international, droit de la promotion, droit des risques industriels, droit des assurances, contrats publics et privés, contentieux général, droit des affaires, fiscalité immobilière, droit pénal, droit de la performance énergétique.

Une obligation de réduction énergétique résolument ambitieuse

En trois étapes décennales :

Texte clé de l'ordonnancement juridique « tertiaire », le décret, codifié aux articles R 131-38 et suivants du Code de la construction et de l'habitat (CCH), constitue la pièce maîtresse du « pack énergétique » initié par la loi Elan du 23 novembre 2018 (article L. 111-10.3 et suivants du CCH) et parachevé par l'arrêté « méthode » du 10 avril 2020.

- Le décret définit en quinze articles la mise en application des objectifs de réduction de la consommation énergétique finale pour le parc tertiaire, jalonnés en trois étapes décennales :

- 40 % d'ici 2030
- 50 % d'ici 2040
- 60 % d'ici 2050.

Notons que l'obligation imposée par le texte est une obligation de réduction qui s'apparente plus à une obligation de résultat qu'à une obligation de moyens : il ne suffit pas d'être déjà performant, il faudra être meilleur ! Le respect de l'objectif fixé est apprécié par rapport à un point de référence : le seuil référentiel correspond à une année pleine (douze mois) d'exploitation et de consumma-

tion (incluant chauffage, éclairage, ventilation...). Le seuil référentiel ne peut être antérieur à 2010.

À défaut de données de consommation réelles exploitables, le seuil sera fixé en valeur absolue par référence à des catégories d'activité.

- Bien sûr, il sera toujours possible de moduler le respect des objectifs de réduction énergétique mais il ne sera pas question de les éviter ou de les supprimer. Le texte prévoit en effet la possibilité, dans certains cas limités, d'assouplir les objectifs s'il existe des contraintes techniques, patrimoniales ou architecturales trop importantes, ou un temps de retour sur investissement trop long.

Par les propriétaires et occupants :

- Les assujettis à l'obligation de réduction énergétique recoupent les propriétaires et occupants de bâtiments à usage tertiaire privé et public de plus de 1000 mètres carrés de surface au plancher ou cumulée (bureaux, hôtels, commerces, écoles,

bâtiments administratifs...), mais aussi les bailleurs et preneurs selon les dispositions définies dans le bail.

- Ces derniers sont tenus désormais de mettre en œuvre les moyens nécessaires, c'est à dire de définir un programme d'action pour atteindre les objectifs fixés par le texte. Ils sont soumis à cet égard à une obligation déclarative : au plus tard au

31 septembre 2021, les assujettis devront avoir transmis les informations énergétiques et correctives envisagées à la plateforme Observatoire de la performance énergétique, de la rénovation et des actions du tertiaire (Operat).

Cette plateforme gérée par l'Ademe établira une sorte de cartographie des lieux en respectant le caractère secret et anonyme des informations transmises.

- Si la sanction du non-respect de l'obligation reste à ce stade symbolique (application d'une amende administrative allant de 1500 euros à 7500 euros), la véritable sanction résultera de la mau-

« Le décret définit en quinze articles la mise en application des objectifs de réduction de la consommation énergétique finale pour le parc tertiaire »

LES POINTS CLÉS

- Le décret repose sur une obligation ambitieuse de réduction contrôlée des consommations énergétiques : 40 % d'ici 2030, 50 % d'ici 2040 et 60 % en 2050.
- Les moyens pour atteindre les objectifs fixés sont laissés à la discrétion des parties concernées propriétaires-bailleurs et preneurs.
- Le champ d'application du décret s'applique à une large étendue de bâtiments du parc privé ou public dès lors que l'unité abrite une activité tertiaire égale ou supérieure à 1000 mètres carrés.
- Le contrôle de l'obligation est assuré annuellement par la plateforme Operat qui recueille les déclarations et données techniques requises et ce, à compter du 31 septembre 2020.

vaise publicité que pourrait s'attirer le récalcitrant « name and shame » mais aussi et surtout du marché lui-même dans la mesure où le respect du critère énergétique du bâtiment devient *de facto* un facteur de valorisation économique de l'actif immobilier. À tel point que le texte prévoit à cet égard l'obligation d'adjoindre une annexe informative sur la base de l'attestation numérique annuelle (R 111-10-3 du CCH) en cas de transaction ou de location du bien assujetti.

Des implications juridiques étendues

- De par la portée de son champ d'application, on mesure l'importance des implications que ce texte va engendrer dans

les relations juridiques et pas seulement entre propriétaires et locataires.

- Le premier impact du décret va se produire dans la relation propriétaire-bailleur/preneur dans la mesure où l'application du texte va conduire ces derniers à redéfinir le périmètre de leurs obligations respectives dans le bail et dans son anexe environnementale.

Ce qui n'est pas tâche facile quand on sait que le référentiel de durée d'investissement d'un propriétaire n'est pas forcément le même que celui d'un locataire.

- Cette situation va probablement donner un nouvel essor à l'utilisation du Contrat de performance énergétique (CPE) en tant

que support juridique existant permettant la mise en œuvre des obligations de réduction énergétique.

- Cette réalité ne doit pas cependant occulter les autres implications possibles du décret, notamment en matière de contrat de franchise : faudra-t-il dorénavant que le franchiseur informe le franchisé des contraintes imposées par le décret au stade du Document d'information préalable (DIP) ?

- Le droit de la construction est lui aussi concerné par la portée des obligations nouvelles : comment faudra-t-il prendre en compte la portée de l'obligation de réduction énergétique dans les marchés et éviter les risques de litiges y afférents. Comment appréhender à ce titre l'extension de la notion d'impropriété à destination énergétique du bâtiment ?

- Le droit des assurances n'est pas non plus épargné car les risques juridiques découlant de la prise en compte des nouvelles obligations énergétiques par les assurés conduiront nécessairement à l'actualisation des couvertures dans les polices d'assurances qu'il s'agisse de garanties obligatoires ou non.

La liste ne s'arrête pas là et la mise en pratique du décret viendra nécessairement soulever des questions nouvelles qui vont bientôt se poser. Il faudra être prêt à y apporter les réponses adéquates. ♦

