C&C NOTAIRES

Caf&Conf #1

Transparence des données énergétiques : une meilleure anticipation des exigences réglementaires pour faciliter les transactions immobilières.

Compte-rendu suite aux échanges du 14 avril
à la Maison du Danemark

Laurent Hosana
C&C Notaires

Stéphane Loubier
C&C Notaires

Déborah Fritz
MYRE

Foulques de Sainte Marie
Mata Capital

Bérengère Delsol
sbkg & associés

Pour les contacter, vous pouvez cliquer sur leurs photos

1. Pourquoi collecter les données énergétiques des actifs immobiliers ?

1.1. Transactions & Décret tertiaire

Pourquoi collecter des données relatives aux consommations et performances énergétiques lorsqu'on vend un actif ?

Depuis le 31 décembre 2022 pour tous les bâtiments, ensemble de bâtiments, parties de bâtiments de plus de 1.000 m² hébergeant des activités tertiaires, le Décret Eco Energie Tertiaire fixe des objectifs de réduction des consommations énergétiques :

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

Il est important de noter qu'il s'agit du premier texte à visée environnementale applicable immédiatement aux bâtiments existants.

Le vendeur doit transmettre les éléments permettant à l'acquéreur d'évaluer la mise en œuvre du décret et de s'assurer qu'il sera en mesure d'atteindre les objectifs fixés par le décret en réalisant les actions nécessaires.

On comprend donc ici l'intérêt de faire figurer en data room ces éléments alors que ce n'était pas nécessairement le cas jusqu'ici dans toutes les opérations.

Le secteur tertiaire englobe :
- le secteur marchand : commerce, activités financières, services, hébergement-restauration ;
- le secteur non-marchand : enseignement, santé et administration publique.

Il existe des actifs non concernés à la marge (défense nationale, églises notamment) et des possibilités de modulations des efforts à réaliser.

Les acteurs de l'immobilier doivent faire leurs déclarations de consommation énergétique sur la plateforme OPERAT. Toutes les informations sont disponibles sur le site de l'ADEME ici.

Lors de la vente, le propriétaire est tenu de remettre et le notaire annexera à la promesse et à l'acte de vente l'attestation numérique annuelle OPERAT permettant de déterminer l'avancée du bâtiment dans sa démarche de réduction des consommations par rapport aux résultats attendus et de vérifier le respect des obligations. Attention, cette attestation ne sera disponible qu'en décembre 2023.

Les sanctions sont actuellement plus réputationnelles que financières :
- en cas de non-déclaration (principe du name and shame) : mise en demeure d'effectuer qui, après relance, est publiée sur un site internet et en entreprise ;
- en cas de non-respect des obligations à terme : amende de 1.500 € pour une personne physique et 7.500 € pour une personne morale.

Les sanctions risquent de s'accentuer dans les années à venir et on comprend qu'à l'heure actuelle, le législateur compte sur la bonne volonté des propriétaires, mais aussi l'importance de l'image "d'une entreprise verte" dans la société, compte tenu des enjeux évoqués en introduction.

1.2. Faire face aux difficultés règlementaires

En cette période de crise comme celle que nous vivons, les investisseurs mettent à profit ce temps pour se saisir des sujets réglementaires complexes et qui se multiplient autour de l'immobilier (Décret tertiaire, Décret BACS, …) et de la finance responsable (Taxonomie, SFDR, PAI, …).

Se préparer aux évolutions réglementaires, c'est apporter de la transparence et de la sérénité vis-à-vis des parties prenantes (banques, experts, associés, public, …).

Les réglementations actuelles méritent des clarifications de la part des régulateurs. C'est pourquoi toutes les sociétés, des plus grosses aux plus petites, apprennent en marchant et ont besoin de se retrouver pour échanger autour de ces sujets.

1.3. Le cas des bailleurs

Les bailleurs sont tenus de fournir à leurs locataires un certain nombre d'informations (immixtion du droit de l'environnement dans les baux commerciaux) :

- Le bailleur doit joindre au bail un Etat des Risques établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat de location ;
- Le bailleur doit joindre au bail un DPE valable ;
- Le bailleur doit joindre au bail une annexe environnementale pour les locaux de plus de 2 000 m² à usage de bureaux ou de commerces ;
- À compter de la fin de l'année 2023, le bailleur devra joindre au bail l'attestation numérique générée par la plateforme OPERAT ;
- Le bailleur doit déclarer si les locaux ont fait l'objet d'un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre de la garantie nationale contre les effets des catastrophes technologiques ou naturelles ;
- Il doit aussi indiquer au Preneur si le terrain est situé en "secteur d'information sur les sols" (SIS) et lui communiquer, le cas échéant, les informations rendues publiques ;
- Si l'immeuble a été édifié en vertu d'un permis de construire antérieur au 1er juillet 1997, le DTA est tenu à la disposition du preneur, conformément aux dispositions de l'article R. 1334-29-5 II. du Code de la santé publique et le bailleur communique au preneur la fiche récapitulative du DTA dans un délai d'un (1) mois après sa constitution ou sa mise à jour, conformément aux dispositions de l'article R. 1334-29-5 III. du Code de la santé publique.

Ces documents sont également obligatoires pour l'essentiel dans le cadre des ventes.

1.4. Données énergétiques, enjeux financiers et valorisation des actifs

Les investisseurs évoluent dans un milieu exigeant et sont entourés de partenaires (investisseurs, clients, épargnants, banques, experts, locataires, prestataires). Collecter et analyser ses données énergétiques immobilières, c'est démontrer une capacité à participer à la décarbonation du parc immobilier français.

D'ailleurs, aujourd'hui, les actifs positionnés sur une trajectoire de décarbonation ont plus de valeur. On parle même de côte verte ou côte brune des immeubles.

Aussi, lorsque ces immeubles ne répondront pas aux exigences ESG actuelles, ils seront relégués au rang des stranded assets, c'est-à-dire qu'ils perdront leur valeur à cause de l'évolution du marché, ici une évolution environnementale. Ce sujet a déjà été pris en compte par le législateur dans le cadre du Décret Eco Energie Tertiaire avec la notion de parc immobilier (compensation d'un actif échoué par un actif performant au sein d'un portefeuille par exemple).

2. Comment collecter les données énergétiques ?

2.1. Les technologies existantes – prestataires externes

L'immobilier revient de loin en termes de technologies data, expliquait Déborah, la co-fondatrice de MYRE : une solution intégrée et innovante pour optimiser la gestion, développer la performance et pilotez la valorisation de son parc immobilier.

Cependant, depuis deux/trois ans, le marché observe l'arrivée de bons nombres d'acteurs experts dans ce domaine comme Deepki ou Stonal.

Lorsque l'on se lance sur le sujet, il est indispensable de faire le tri, de discuter avec ses pairs pour choisir le partenaire idéal qui comprend les process de l'investisseur et qui adopte, en dehors de sa compétence technique, une posture de conseil.

Mata Capital a choisi Deepki. Ce sont les premiers acteurs en France avec de gros moyens engagés sur les problématiques environnementales et un vrai prisme Décret tertiaire.

2.2. Le staffing des équipes en interne

Les investisseurs ont l'habitude de traiter de la donnée financière. Aujourd'hui, ils doivent collecter de la donnée extra-financière et, dans notre cas précis, de la donnée énergétique.

Selon son implication sur le sujet, l'entreprise peut donc choisir de recruter des chefs de projet dédiés à ces problématiques. Ils peuvent ainsi piloter le sujet et permettre un vrai suivi de la data.

2.3. Quand collecter la donnée ?

Il n'y a pas de temporalité précise. Il est nettement recommandé de collecter la donnée tout au long de la vie de l'actif. On observe toutefois un temps fort lors d'une transaction ou d'une prise à bail.

3.1. Comment la collecte des données énergétiques facilite les transactions immobilières & les baux commerciaux ?

3.1. Conséquences sur les transactions immobilières

Dans le cadre du Décret tertiaire, la proposition de C&C est de…

- sur le principe : prévoir dans un premier temps une clause spécifique Décret Eco Energie Tertiaire au sein de laquelle ont fait déclarer au vendeur qu'il a respecté ses obligations et remis tous les éléments permettant d'apprécier la mise en œuvre des actions et le respect des obligations ;
- la difficulté se pose pour récupérer tous les éléments et informations, notamment si tous les preneurs n'ont pas donné de mandat et il apparaîtra nécessaire de limiter ces déclarations ;
- figureront en annexe de la promesse et de la vente l'attestation obtenue sur la plateforme OPERAT, la copie de la déclaration faite sur la plateforme OPERAT et le récépissé de déclaration ;
- se pose la question de l'insertion d'une clause de non-recours pour prendre en compte la responsabilité du vendeur au regard de ces obligations s'agissant d'une vente en l'état mais dont on peut identifier des effets long terme à des dates précises (valeur du bien en 2030, sanctions à supporter, etc.).

Nous nous posons également la question suivante :

- est-il envisageable de prévoir des conventions spécifiques relatives au respect de ces obligations avec dans l'avenir des garanties des vendeurs (financières/séquestres), la question se posant encore plus avec les années et la potentialité de sanctions financières ou légales à venir comme cela a été le cas pour le DPE ?
- qu'en est-il également lorsque le vendeur n'a pas fait de démarches auprès d'OPERAT ni collecté les données nécessaires.

Ces sujets sont importants d'autant plus qu'une coresponsabilité propriétaire-exploitant existe et qu'il faudra démonter les efforts faits par le propriétaire pour contraindre son locataire si celui-ci n'a pas respecté ses engagements.

3.2. Conséquences sur les baux commerciaux

Pour éviter les sujets pendant le cours du bail, il est préférable de tenir compte des nouvelles exigences réglementaires environnementales, notamment celles afférentes à la transparence des données énergétiques, dès la rédaction du bail :

- en organisant notamment la répartition entre bailleur et preneur des actions de réduction de la consommation d'énergie finale ;
- en organisant notamment la répartition entre bailleur et preneur des obligations de transmission des données sur la plateforme (en particulier, mandat).

Les investisseurs devront se tourner vers des experts afin d'obtenir des conseils sur la rédaction des clauses du bail, notamment concernant les sanctions à appliquer.