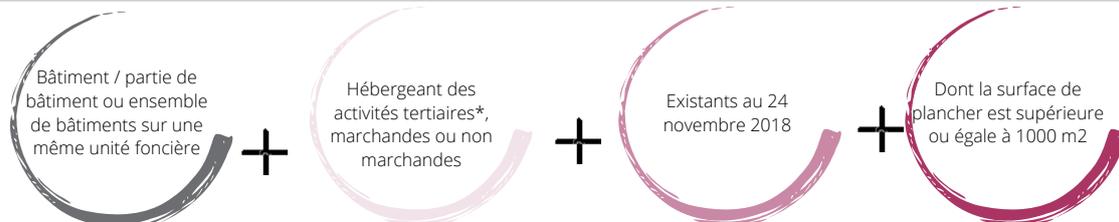




DECRET-TERTIAIRE : quelles obligations pour les bailleurs et preneurs des bâtiments tertiaires ?

Les réglementations liées à la performance énergétique des bâtiments - neufs ou anciens- ne cessent d'évoluer. Les dispositions du Décret Tertiaire - récemment recodifiées (Décret n° 2021-872 du 30 juin 2021) - viennent préciser le cadre réglementaire quant aux obligations légales en matière de réduction de la consommation d'énergie finale. Ces obligations pèsent non seulement sur les propriétaires des bâtiments tertiaires mais également, le cas échéant, sur leurs occupants preneurs à bail.

Champ d'application de la réglementation



* L'activité tertiaire est définie par référence à celle de l'INSEE : <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1584>

Le secteur tertiaire est composé notamment des secteurs du commerce, des transports, activités financières, services rendus aux entreprises, services rendus aux particuliers, hébergement-restauration, immobilier, information-communication, etc ...

Principales obligations



Déterminer les objectifs et modalités de calculs de la diminution de la consommation énergétique des bâtiments

Deux approches sont possibles pour déterminer les objectifs:

1. En **valeur relative**: le niveau de consommation d'énergie finale correspond à une réduction de 40% du niveau actuel d'ici 2030, 50% d'ici 2040 et 60% d'ici 2050
2. En **valeur absolue** : un niveau de consommation d'énergie finale est fixé



Mettre en œuvre des actions pour atteindre les objectifs

Les actions destinées à atteindre les objectifs portent sur (CCH, art. R174-23): 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** et l'**adaptation des locaux** à un usage économe en énergie et le comportement des occupants.



Obligations de déclaration sur la plateforme "OPERAT"

Doit être communiqué chaque année, **avant le 30 septembre**, une série d'informations (CCH, art. R.174-31) sur les bâtiments soumis au Décret Tertiaire, puis enregistrer les relevés de consommations énergétiques relatives à l'année précédente et mettre à jour diverses données sur la plateforme "**OPERAT**".

Quid d'un bâtiment donné à bail?



Bailleur et preneur doivent veiller à définir au sein des documents contractuels les liants l'ensemble des points régissant cette réglementation : collecte des informations entre les bailleurs et preneurs; transmission des informations via la plateforme « OPERAT » ; prise en charge financière des mesures de collecte de données et des actions d'amélioration de la consommation énergétique du bâtiment; répartition des responsabilités en cas de manquement et l'imputation des sanctions, etc

Contrôles et sanctions



"Publication « Name & Shame » : publication de l'identité des entreprises sur un site internet des services de l'Etat.

Sanctions financières

: amende de 7 500 €, applicable à chaque infraction. Dans le cas où une personne morale contrevient plusieurs fois aux obligations, elle s'expose à autant d'amendes que d'infractions.