



Le décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d’actions de réduction de la consommation d’énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, dit « décret tertiaire », et ses textes d’application, mettent en œuvre **l’obligation de réduire la consommation d’énergie finale pour l’ensemble des bâtiments concernés d’au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à une année de référence ne pouvant être antérieure à 2010.**

Le respect de cette obligation fait l’objet d’un suivi et d’un contrôle de la part de l’administration, via une plateforme en ligne intitulée « OPERAT », et tout manquement en la matière est susceptible d’être sanctionné (mise en demeure assortie d’une publication, amende administrative, constat de carence).

Les données de consommation énergétique relatives à l’année 2020 doivent être déclarées sur la plateforme OPERAT jusqu’au **30 septembre 2021 au plus tard.**

Les bâtiments concernés

Les bâtiments concernés sont ceux existants au 24 novembre 2018 et hébergeant des activités tertiaires sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m²

-  **Bâtiment** hébergeant exclusivement des activités tertiaires sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m²
-  **Toutes parties d’un bâtiment** à usage mixte hébergeant des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale 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 égale ou supérieure à 1 000 m²

Les activités concernées

Toutes les activités tertiaires sont concernées, qu’elles soient marchandes ou non marchandes, 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

Les personnes concernées

Les propriétaires des bâtiments, et le cas échéant, les preneurs à bail sont soumis à l’obligation de réduction de la consommation énergétique, « pour les actions qui relèvent de leurs responsabilités respectives en raison des dispositions contractuelles régissant leurs relations ».

Les propriétaires des bâtiments et les locataires doivent donc, au travers des clauses du bail, mettre en place un programme d’actions destinées à atteindre les objectifs de réduction de la consommation énergétique.

Les principales questions

- Votre activité et votre patrimoine sont-ils concernés par le dispositif ?
- Comment les surfaces doivent-elles être décomptées (activités principales, activités accessoires, etc.) ?
- A qui incombent les obligations issues du dispositif (propriétaires, copropriétaires, locataires, occupants, etc.) ?
- Comment définir et mettre en œuvre un plan d’actions adapté ?
- Comment organiser contractuellement la répartition des responsabilités entre le propriétaire et le locataire ?
- Dans quels cas et sous quelles conditions les objectifs de réduction de la consommation énergétique peuvent-ils être modulés ?
- Quels impacts sur vos baux commerciaux ?
- Quels impacts en cas de vente ?
- Comment se conformer aux obligations de déclaration des données sur la plateforme OPERAT ?
- Quelles sont les sanctions en cas de non-transmission des données de consommation énergétique ? Quelles sont les sanctions en cas de non-respect des objectifs de réduction des consommations énergétiques ?

Les principales échéances

Les propriétaires et/ou les locataires concernés doivent se répartir les actions suivantes selon un calendrier précis :

Avant le 30 septembre 2021

- Recenser le patrimoine immobilier et identifier les entités assujetties (bâtiments, parties de bâtiment et ensemble de bâtiments)
- Récupérer les données de consommation énergétique des entités assujetties
- Créer un compte sur la plateforme en ligne OPERAT et saisir la consommation énergétique 2020 des entités assujetties
- Commencer à établir un programme d’actions à mener à l’échelle du bâtiment ou du patrimoine

Avant le 30 septembre 2022

- Poursuivre l’établissement du programme d’actions
- Le cas échéant, choisir sur OPERAT l’année de référence (saisine des données de consommations énergétique de l’année souhaitée)
- Saisir la consommation 2021 des entités assujetties sur OPERAT (et ce tous les ans pour l’année n-1)
- Le cas échéant, commencer à envisager, une demande de modulation pour disproportion économique