

## Propriétaires, copropriétaires et locataires de locaux « tertiaires », les bonnes résolutions en matière d'énergie, ça commence dès 2021 ...

La volonté affichée par la France, lors du Grenelle de l'environnement, de **réduire les consommations d'énergie** dans le secteur du bâtiment, s'est traduite par l'adoption d'un certain nombre de dispositions, progressivement.

En matière de baux de **locaux à usage de bureaux et de commerce** la loi Grenelle I a ainsi mis en place le « **bail vert** » pour les **locaux de plus de 2000 m<sup>2</sup>**, ainsi que la production d'un DPE pour tous les baux sans distinction.

L'absence de sanctions, mais aussi la complexité induite par l'annexe environnementale, finalement plus « technique » que « juridique », conduit souvent les parties, en pratique, à s'en exonérer ou à produire une annexe minimaliste.

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte a entendu renforcer les obligations en la matière avec un objectif **d'amélioration de la performance énergétique** dans les bâtiments existants à usage tertiaire.

Après quelques péripéties ayant conduit à l'annulation d'un décret en Conseil d'Etat, le gouvernement a revu le calendrier de tout cela.

La loi ELAN a ainsi fixé **les objectifs progressifs de réduction de la consommation d'énergie finale** dans les bâtiments ou ensemble à usage tertiaire existants à sa date de publication et précisé les seuils à atteindre, dans ce cadre, d'ici les années 2030, 2040 et 2050.

Le dispositif est codifié à l'article L. 111-10-3 du code de la construction et de l'habitation.

Un décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019, ainsi qu'un arrêté publié en pleine période de confinement, le **10 avril 2020**, sont venus préciser tout cela.

De façon schématique et simplifiée sont concernés par ces objectifs :

- L'ensemble des locaux administratifs, commerciaux, de bureaux ou d'activité c'est-à-dire **les locaux à usage tertiaire** dans son acception la plus large (par opposition au primaire et au secondaire) se trouvant dans un bâtiment ou un ensemble de bâtiments, affecté à hauteur **d'au moins 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher** à cet usage ;
- Les propriétaires, syndicats de copropriétaires, associations syndicales de propriétaires **et** les locataires de ces locaux / bâtiments.

Ils définissent ensemble les actions destinées à respecter cette obligation et mettent en œuvre les moyens correspondants, chacun en ce qui le concerne

Au titre des actions à mettre en œuvre, il est prévu :

- La transmission sur une **plateforme dédiée** (OPERAT gérée par l'ADEME) **par chaque partie** d'un certain nombre d'informations et principalement des consommations d'énergie du bâtiment et des locaux loués ;

Ces données doivent être communiquées **chaque année au plus tard le 30 septembre à compter de 2021.**

Les déclarations génèreront une **attestation annuelle** qui devra être annexée aux baux à titre d'information (ainsi qu'en cas de vente).

- Un **plan d'actions** doit ensuite être établi de façon conjointe entre le ou les propriétaires (copropriété / association syndicale) et les exploitants, portant sur :
  - 1° La performance énergétique des bâtiments ;
  - 2° L'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements ;
  - 3° Les modalités d'exploitation des équipements ;
  - 4° L'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants.

Chaque partie doit ainsi mettre sa pierre à l'édifice et est responsable et susceptible de faire l'objet de **contrôles et de sanctions administratives et financières** en cas de non-respect des obligations déclaratives et des objectifs environnementaux.

Tout cela débouchera sans nul doute à de nouveaux « audits énergétiques » mais va également et surtout imposer aux parties de discuter autour de cet audit, des actions à mettre en œuvre à l'effet d'atteindre les objectifs légaux.

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques,  
n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente.

