

Thème 1 : Le décret « Eco énergie tertiaire » et vous

## Fiche 2 :

# Rôles et responsabilités du propriétaire et du locataire

### Objet

Ce document vise à préciser le rôle et les responsabilités du propriétaire par rapport au locataire. Il précise les principales actions à entreprendre dans chaque cas.

### Source réglementaire

*Cette fiche se réfère au décret Eco Energie Tertiaire (Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019) qui précise la relation « propriétaire » et « preneur à bail ». Cette fiche en fournit une interprétation opérationnelle.*

Il y a autant d'établissements sanitaires et médico-sociaux en France que de sites différents, propriétaires ou non de leurs murs.

### A propos des ressources requises

Pour les organisations qui n'ont pas agrégé leurs données patrimoniales, qu'elles soient propriétaires ou preneurs à bail de leur(s) bâtiment(s), l'investissement financier et humain risque d'être important. A partir du moment où les organisations disposent de l'ensemble de leurs données patrimoniales, le temps à y consacrer sera considérablement réduit.

Pour chaque établissement, il est conseillé d'estimer la situation initiale (état des connaissances), le temps à y passer, et préciser dans un avenant au bail, les rôles de chaque partie prenante (propriétaire, locataire, syndic) pour mettre en œuvre cette réglementation (collecte des informations et déclaration des surfaces et des usages).

### Quelles actions sont à entreprendre selon les parties prenantes ?

#### PROPRIETAIRE :

- 1- Il rassemble les éléments en sa possession : données administratives, bâtimentaires ainsi que les consommations énergétiques disponibles.
- 2- Il contacte son ou ses locataires afin d'entamer une entente préalable au sujet du décret, lui présente les attendus du texte de loi s'il n'en a pas connaissance.
- 3- Un tableau partagé de suivi des différentes données (activité et volume associé, surfaces, équipements, etc.) et notamment les données de consommations énergétiques (numéros des points de livraison et localisation, présence de sous-comptage) sera la base des échanges et des points récurrents programmés entre les parties.

Il est possible que le propriétaire mandate un prestataire extérieur pour l'accompagner sur ce sujet et en informera le preneur à bail.

***Ces réunions auront pour objectif de mettre à disposition de chacune des parties prenantes l'ensemble des données à déclarer afin de les valider à chaque point d'étape.***

- 4- Une annexe au bail sera rédigée afin d'entériner les responsabilités de chacune des parties concernant le décret éco énergie tertiaire. Les échanges auront pour vocation que cette annexe au bail soit comprise et validée de façon éclairée. Par ailleurs, des points annuels devront être organisés afin de suivre les différents plans d'actions et les consommations annuelles d'énergie.

***Les données déclarées par chacune des parties doivent être similaires, un point d'accord doit donc être trouvé entre le propriétaire et son preneur à bail.***

#### **PRENEUR A BAIL OU LOCATAIRE :**

- 1- Il rassemble les éléments en sa possession : données administratives, bâtimentaires ainsi que les consommations énergétiques disponibles.
- 2- Il contacte son propriétaire afin d'entamer un échange préalable afin de partager sur le décret éco-énergie tertiaire et ses obligations.
- 3- Si le propriétaire n'a pas connaissance du sujet et si le locataire a en revanche connaissance des obligations du décret éco-énergie tertiaire, il peut être force de proposition et lui communiquer un tableau de recueil des données administratives, bâtimentaires et des consommations énergétiques qu'il a en sa possession afin de partager avec lui ces éléments. Le locataire peut demander si un mandataire extérieur sera nommé par le propriétaire pour effectuer la remontée des informations sur la plateforme OPERAT.

***Dans le cas où le propriétaire ne donnerait pas suite aux demandes effectuées par le preneur à bail, celui-ci constituera un dossier spécifique des demandes transmises restées sans réponse et effectuera ses déclarations sur la plateforme OPERAT.***

- 4- Une annexe au bail devra être rédigée afin d'entériner les responsabilités de chacune des parties, des points annuels pourront être organisés pour suivre les différents plans d'actions et le suivi des consommations énergétiques ; les déclarations sur OPERAT devront être similaires.

***Des échanges et points de convergence devront porter sur la responsabilité de chacune des parties sur les différentes postes de travaux à prévoir pour atteindre les objectifs attendus. En règle générale, le locataire, preneur à bail, exploitant prendra en charge l'ensemble des travaux relevant de ses équipements s'il n'existe pas de clause différente dans son contrat de bail. Le propriétaire prendra, quant à lui, en charge les travaux liés au clos et couvert du bâtiment.***

***Pour aller plus loin :***

*OPHELIE est un acronyme pour « Outil de pilotage du Patrimoine Hospitalier pour les Etablissements de santé ». L'outil OPHELIE a été conçu par la DGOS, l'ANAP et l'ATIH en collaboration avec des ARS et des établissements qui ont approuvé et testé son contenu et son fonctionnement.*

*OPHELIE a été conçu dans l'objectif d'accompagner les établissements de santé dans la modernisation de la gestion de leur patrimoine immobilier et d'accroître leur performance. Les objectifs opérationnels d'OPHELIE sont notamment d'améliorer la connaissance du nombre de m<sup>2</sup> et de l'état de leur patrimoine, de disposer d'une référence de gestion du patrimoine et réaliser des benchmarks entre établissements de santé, de disposer d'un outil d'aide à la décision dans le cadre de la définition d'une stratégie patrimoniale (investissements, rénovation, entretien, maintenance, cession des biens).*

<https://solidarites-sante.gouv.fr/professionnels/gerer-un-etablissement-de-sante-medico-social/performance-des-etablissements-de-sante/ophelie-11070/>