

Guide des bonnes pratiques Dispositif Eco Energie Tertiaire (DEET)

CNCC – PERIFEM – PROCOS – ALLIANCE DU COMMERCE

Version 1.0 (mai 2022) – volet déclaration sur OPERAT



Sommaire

Table des matières

EDITORIAL.....	5
PREAMBULE.....	6
INTRODUCTION	7
PARTIE 1 : PRESENTATION DES GOUVERNANCES RESPECTIVES	10
PARTIE 2 : LES BONNES PRATIQUES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU DEET	12
Partie 3 : Foire Aux Questions (FAQ).....	17
LEXIQUE	21
ANNEXE : TEMPLATE CNCC POUR LA REMONTEE DES INFORMATIONS AUX PRENEURS.....	22



Le Conseil National des Centres Commerciaux est l'organisation professionnelle française fédérant tous les acteurs participant à la promotion et au développement des sites commerciaux : promoteurs, propriétaires, gestionnaires, enseignes, prestataires et groupements de commerçants. Outre l'objectif d'assurer la représentation des intérêts de ses diverses composantes, le CNCC s'attache à défendre le dialogue entre ses différents membres, à organiser la réflexion prospective, le travail en commun et les bonnes pratiques de ses adhérents. Il a vocation à rassembler tous les acteurs du commerce au sein des espaces commerciaux qu'ils soient centres commerciaux, retail parks ou commerces de pied d'immeuble. Le CNCC compte plus de 400 sociétés adhérentes représentant plus de 800 sites commerciaux en France, dont 1 sur 5 est situé en centre-ville.

PROCOS

FÉDÉRATION POUR LA PROMOTION
DU COMMERCE SPÉCIALISÉ

Procos est la Fédération représentative du commerce spécialisé. Ses 310 enseignes sont à l'image de la diversité et du dynamisme du secteur. Toutes les activités, tous les formats de magasins tous les types de développement... y sont représentés.

Lieu d'échange d'expériences et de connaissance du secteur, la Fédération met son expertise du commerce au service des enseignes en phase de développement de réseau ou en optimisation de parc.

Procos accompagne ses adhérents dans les transformations du commerce et de la consommation : mise en œuvre du modèle omnicanal, démarche RSE ...

Basée sur le partage d'une même culture du commerce, la Fédération a pour objectif de valoriser le commerce spécialisé, tout en défendant une certaine idée de la ville et des équilibres urbains.



Interlocuteur reconnu des pouvoirs publics, Perifem œuvre pour embarquer l'ensemble des acteurs de la distribution afin de créer un écosystème commercial plus responsable.

Depuis plus de 40 ans Perifem fédère l'ensemble des acteurs de la distribution : intégrés, indépendants, dans le secteur alimentaire et du commerce spécialisé, centres commerciaux, ainsi que leurs fournisseurs, autour des préoccupations d'environnement, d'énergie, de sécurité et d'innovation technologique.

Tous ensemble, notre mission est de décrypter les réglementations, favoriser le développement et le déploiement de solutions technologiques dédiées, impulser et contribuer à l'élaboration des lois qui régissent ce commerce responsable.

www.perifem.com



Première organisation professionnelle dans l'équipement de la personne, l'Alliance du Commerce réunit les grands magasins, les magasins populaires et les enseignes de l'habillement et de la chaussure. Ses entreprises jouent un rôle économique et social majeur à travers leurs 26 000 points de vente et 170 000 salariés présents sur l'ensemble du territoire. Forte de son expertise et de l'expérience des enseignes, l'Alliance du Commerce a pour mission d'agir en faveur d'un commerce innovant et responsable.

EDITORIAL

L'ambition portée par le Dispositif d'Economie d'Énergie Tertiaire, plus connu sous le nom de « Décret tertiaire », est partagée par l'ensemble des acteurs du commerce : la recherche d'économies d'énergie massives constitue un enjeu environnemental et économique majeur, qui soulève des questions et des préoccupations légitimes pour notre secteur.

Le Décret tertiaire nous oblige également à une collaboration étroite entre locataires et gestionnaires de sites, compte tenu de la typologie bien spécifique de nos bâtiments. Faciliter cette collaboration, et partager les bonnes pratiques identifiées par nos groupes de travail, est l'objectif que nous nous sommes fixé au travers de ce guide. Nous avons souhaité faire œuvre de pédagogie et de pragmatisme pour faciliter la coordination et l'harmonisation de cette étape cruciale qui consiste à mettre en œuvre l'obligation réglementaire de renseignements des données de consommation, point de départ des actions à entreprendre pour atteindre les objectifs de réduction de consommation. Ce guide a vocation à évoluer au gré des réglementations futures. Il constitue une première action pour vous aider à décrypter et à appliquer le fameux Décret, qui appellera d'autres déclinaisons de ce guide dans les années voire les décennies à venir.



Le CNCC, PERIFEM et le PROCOS remercient chaleureusement leurs adhérents qui ont participé à l'élaboration de ce document et le temps qu'ils y ont consacré (KLEPIERRE, NHOOD, SCC, MERCIALYS, FNAC – DARTY, KIABI, COURIR, CELIO).

PREAMBULE

Le Dispositif Eco Energie Tertiaire est un sujet réglementaire complexe, laissant une grande place à la concertation, que ce soit entre les propriétaires d'un même immeuble ou entre propriétaire et locataire.

Le présent guide vise à aider les entreprises du secteur des centres commerciaux, foncières comme locataires, à mettre en œuvre cette obligation réglementaire sur le périmètre des centres commerciaux, qui présente des particularités de mise en œuvre : par exemple, les centres commerciaux sont les seuls bâtiments dont les parties communes constituent une entité fonctionnelle à part entière.

Il traite uniquement des interactions entre bailleurs et locataires dans le cadre de cette réglementation, sur le périmètre des centres commerciaux, des retails parks, du travel retail et dans une moindre mesure des commerces de pieds d'immeubles organisés en centres commerciaux et des moyennes surfaces situées sur les parkings de centres commerciaux. Il comporte en introduction un bref rappel de la réglementation mais ne prétend pas être exhaustif à ce sujet.

S'agissant d'une première version, il traite en priorité des interactions dans le cadre de la déclaration sur OPERAT pour 2022 mais sera complété/mis à jour ultérieurement en fonction de l'évolution du corpus réglementaire.

INTRODUCTION

QU'EST-CE QUE LE DISPOSITIF ECO ENERGIE TERTIAIRE (DEET) ?

Le Dispositif Eco Energie Tertiaire (DEET) est une obligation réglementaire engageant les acteurs du secteur tertiaire vers la sobriété énergétique. Issu du décret tertiaire, il impose une réduction progressive de la consommation d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire afin de lutter contre le changement climatique.

Le DEET est issu des textes suivants, à savoir, en date de mai 2022¹ :

- l'article 3 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, codifié à l'article L.111-10-3 du Code de la Construction et de l'Habitation
- l'article 175 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), codifié à l'article L.174-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- l'article 176 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, codifié à l'article L.174-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- 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, codifié à l'article R.174-22 du Code de la Construction et de l'Habitation
- l'arrêté « méthode » du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire
- l'arrêté « valeurs absolues I » du 24 novembre 2020 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire
- l'arrêté du 29 septembre 2021 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire
- l'arrêté « valeurs absolues II » du 13 avril 2022 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire

QUI EST CONCERNE PAR LE DISPOSITIF ECO ENERGIE TERTIAIRE (DEET) ?

Les propriétaires et les exploitants d'établissements abritant des activités tertiaires du secteur public ou du secteur privé (bureaux, logistique, commerces, restauration, stationnement service public, enseignement, culture et spectacles ...) sont concernés par le DEET.

Les propriétaires et exploitants sont concernés si leurs bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments, ont une surface ou un cumul de surfaces égal ou supérieur à 1 000 m² de surface de plancher quelle que soit leur date de mise en service.

¹ L'ensemble des textes n'a pas encore été publié. Un arrêté est encore attendu (arrêté valeurs absolues III).

Il y a 3 cas de figure possibles pour être assujetti (cf schéma ci-après) :

- le bâtiment est exclusivement dédié à un usage tertiaire et a une surface égale ou supérieure à 1000 m² ;
- le propriétaire ou exploitant a une partie de bâtiment / exerce son activité dans un bâtiment mixte, dont le cumul des surfaces tertiaires est supérieur ou égal à 1 000 m² (même si les propriétaires sont différents et ont individuellement une surface inférieure à 1 000 m²) ;
- le bâtiment du propriétaire dans lequel l'exploitant exerce son activité est situé sur une unité foncière qui comportent d'autres bâtiments et le cumul des surfaces tertiaires de l'ensemble des bâtiments du même propriétaire fait plus de 1 000 m². Une unité foncière est composée de plusieurs parcelles contigues appartenant à un même propriétaire.



Bâtiment
d'une surface
égale ou
supérieure à
1 000 m²
exclusivement
alloué à un
usage tertiaire.



**Toutes parties
d'un bâtiment**
à usage mixte
hébergeant des
activités tertiaires et
dont le cumul des
surfaces est égal ou
supérieur 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
cumulée égale ou supérieure
à 1 000 m².

Source : Présentation du Dispositif Éco Energie Tertiaire disponible sur OPERAT

QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DU DEET ?

Le DEET comporte 3 types d'obligation :

1) l'amélioration de la performance énergétique des locaux tertiaires

Il y a deux manières de remplir son obligation (le respect d'une des 2 conditions suffit, à l'issue de chaque décennie) :

- soit en valeur absolue, par l'intermédiaire d'un objectif fixé en kWh/m²/an pour chaque décennie, spécifique à chaque catégorie d'activité (commerce, logistique, bureau ...)²
- soit en valeur relative, via un pourcentage de réduction
 - - 40% d'ici à 2030
 - - 50% d'ici à 2040
 - - 60% d'ici à 2050

² Toutes les valeurs seuils et les indicateurs d'intensité d'usage, permettant de moduler les objectifs ne sont pas encore connus, notamment pour le commerce au moment de la publication de la V0 de ce guide.

Cet objectif en valeur relative est calculé par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à 2010 et peut être choisie par l'assujetti entre 2010 et 2019.

Pour les entreprises structurées en réseau, il est possible de remplir cette obligation, actif par actif ou à l'échelle du patrimoine, permettant une « mutualisation » entre plusieurs bâtiments ou partie de bâtiment assujettis.

A noter que la performance énergétique s'apprécie en performance corrigée du climat, c'est-à-dire en s'abstrayant des évolutions de consommations liées aux effets du climat. A noter que la plateforme OPERAT fait automatiquement la correction climatique une fois les données de consommation et l'implantation géographique précisées.

2) la déclaration annuelle des consommations d'énergie

Au plus tard le 30 septembre de chaque année, l'assujetti doit déclarer sur la plateforme OPERAT³ mise en place par l'ADEME, ses données de consommation énergétique, distinguées par type d'énergie (électricité, gaz, chaleur urbaine ...).

Pour le 30 septembre 2022 au plus tard, s'agissant de la première année de mise en œuvre du DEET, il faudra déclarer :

- le patrimoine assujetti, y compris les surfaces détaillées selon la segmentation si celle-ci est disponible au moment de la déclaration,
- les consommations d'énergie 2020 et 2021,
- les indicateurs d'intensité d'usage si ces derniers sont disponibles au moment de la déclaration,
- les données de référence : année, consommations d'énergie et surfaces.

3) la transmission / l'affichage d'une attestation de conformité

A l'issue de cette déclaration annuelle, une attestation numérique sera générée automatiquement par la plateforme⁴. Elle devra être affichée dans les locaux loués et être transmise au cours de toute transaction immobilière (location, cession ou acquisition).

³ OPERAT : Observatoire de la Performance Energétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire
<https://operat.ademe.fr/>

⁴ L'attestation n'est pas encore disponible sur OPERAT.

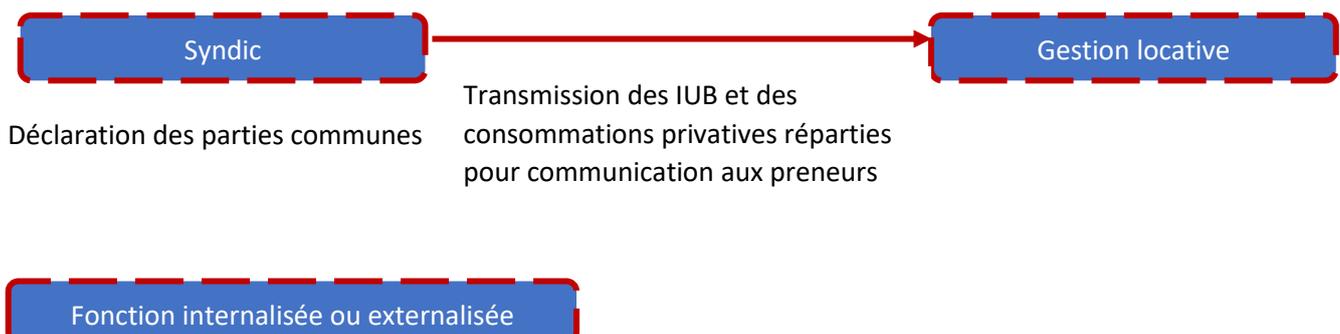
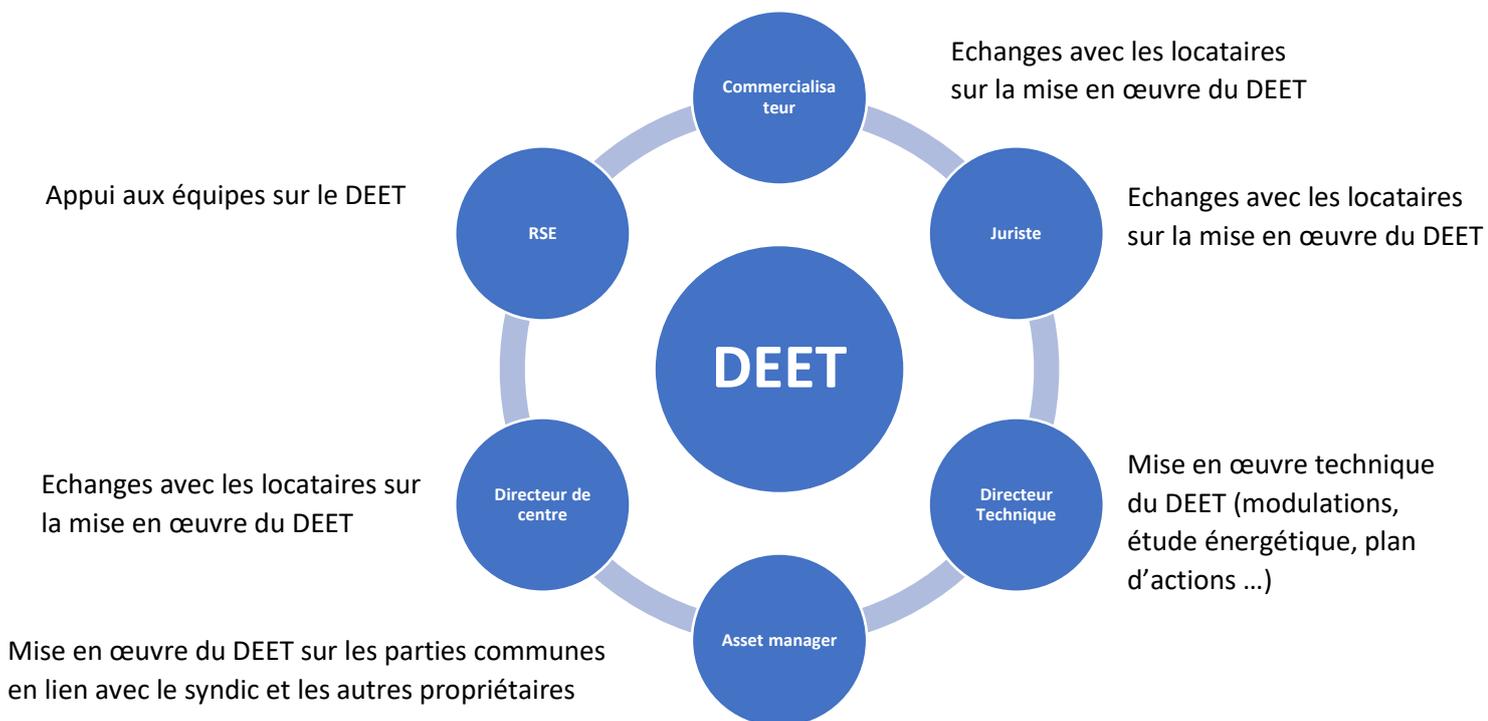
PARTIE 1 : PRESENTATION DES GOUVERNANCES RESPECTIVES

1. Côté bailleur

Les différents services concernés par la mise en œuvre du DEET côté bailleur sont :

- la commercialisation
- le service juridique
- l'asset management
- la direction technique
- la direction de centre
- la RSE
- la gestion locative
- la gestion immobilière / le syndic

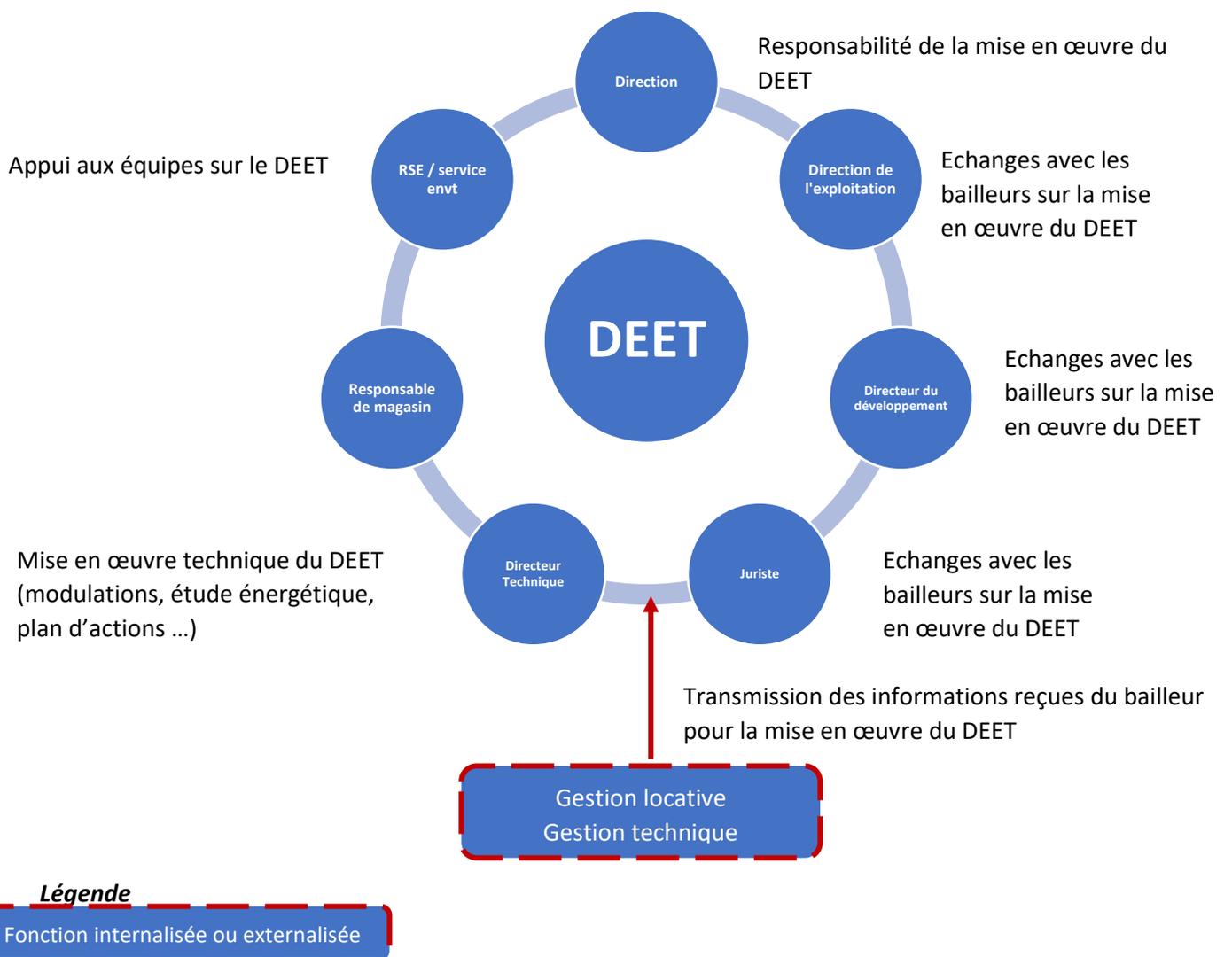
En fonction de l'organisation du bailleur, la gestion locative et / ou le syndic peuvent être des parties prenantes internes ou externes comme cela est explicité dans le schéma ci-dessous.



2. Côté preneur

Les principales parties prenantes concernées par la mise en œuvre du DEET côté preneur sont :

- la Direction (en particulier en cas d'exploitation en franchise, d'affiliation ou de coopérative)
- la Direction d'exploitation
- la Direction immobilière et/ ou du développement
- la gestion immobilière et / ou locative
- le service juridique
- la direction technique nationale / locale
- la RSE / le service environnement
- le responsable de magasin



PARTIE 2 : LES BONNES PRATIQUES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU DEET

En préambule, il convient de préciser, que s'agissant d'une première année de mise en œuvre du DEET, le schéma type considéré est que chacune des parties effectue unilatéralement sa déclaration, le bailleur pour les parties communes en accord avec d'éventuels copropriétaires, et le preneur sur son local, et ce, que ce soit la déclaration de l'Entité Fonctionnelle Assujettie (voir la définition de l'EFA dans le lexique) ou la déclaration des consommations.

En effet, cela permettra d'éviter des problèmes de responsabilité et effectuer soi-même sa déclaration permettra à chacune des parties de « s'approprier » cette nouvelle réglementation.

Les deux parties peuvent néanmoins déroger à cela et s'accorder pour que le bailleur effectue la déclaration de l'entité fonctionnelle du preneur ou l'intégralité de la déclaration (entité fonctionnelle et consommations). Le preneur peut également décider de confier cette mission à une tierce partie (prestataire spécialisé).

1. Echanges et interlocuteurs

Afin d'initier le dialogue à ce sujet, le bailleur est invité à adresser au preneur un courrier/email d'information, lui rappelant l'obligation et lui indiquant les différents interlocuteurs, nationaux comme locaux qui pilotent ce sujet. Les intervenants extérieurs type consultants spécialisés seront aussi mentionnés dans ce courrier / cet email.

En réponse, le preneur adresse au bailleur la liste des contacts intervenant sur le DEET, y compris les consultants externes spécialisés.

Il est préconisé de privilégier les échanges entre les gestions locatives respectives quand elles existent. Charge ensuite à la gestion locative de rebasculer l'information aux services concernés en interne ou à son client quand la gestion locative est externalisée.

Afin de faciliter la mise en œuvre du DEET, chaque partie peut identifier une personne ou un service référent, qui sera l'interlocuteur « technique » privilégié pour la bonne exécution des obligations déclaratives.

Si un interlocuteur référent a été désigné par le preneur comme pilote du DEET, le bailleur, pour faciliter son travail, transmettra à ce même contact, l'ensemble des informations nécessaires à la déclaration de ses Entités Fonctionnelles Assujetties pour les magasins intégrés, en plus des informations diffusées via la gestion locative. Ces informations seront rassemblées dans un fichier excel, avec un template commun aux membres du CNCC (cf template en annexe). Le bailleur, si son mandat prévoit la conformité réglementaire ou la conformité DEET, pourra également y ajouter les magasins sur le périmètre pour lequel il effectue une gestion pour compte de tiers.

Au sein de l'organisation du bailleur, il est recommandé que tous les interlocuteurs soient formés / informés du dispositif afin d'être en mesure d'échanger avec les preneurs. Réciproquement, il est recommandé que les preneurs informent/sensibilisent leurs équipes et leurs partenaires (franchisés, affiliés, adhérents) sur l'obligation réglementaire afin de faciliter les échanges avec les bailleurs et la mise en œuvre du DEET.

2. Déclaration d'un groupe de structure

L'approche patrimoniale permettant de « mutualiser » les résultats entre plusieurs EFA, peut être utilisée par le locataire comme par le bailleur pour remplir son obligation. Pour permettre cette approche, chaque partie doit rattacher ses Entités Fonctionnelles Assujetties à un groupe de structure⁵.

3. Déclaration des locaux

Il est recommandé que bailleur et preneur échangent concernant la déclaration de l'Entité Fonctionnelle Assujettie (EFA) du preneur.

Pour que le preneur soit correctement « associé » au centre commercial, le bailleur doit lui transmettre :

- **le SIREN / SIRET** de la société qui détient les murs du local (information également disponible dans le bail)
- **l'Identifiant Unique Bâtementaire (IUB)** choisi, constitué de la concaténation des éléments ci-après :
 - Préfixe de la parcelle cadastrale
 - Section de la parcelle cadastrale
 - Numéro de parcelle cadastrale
 - Dénomination du bâtiment
 - Numéro de lot

Cet IUB est transmis via la gestion locative ou le contact identifié suite à la prise de contact amont décrite ci-avant. La première partie de l'IUB (Préfixe de la parcelle / Section de la parcelle / Numéro de parcelle) est constituée par les informations issues du cadastre qui sont récupérables sur le Géoportail (<https://www.geoportail.gouv.fr/carte>). Un tutoriel pour accéder aux informations du Géoportail est mis à disposition des utilisateurs sur OPERAT. En cas de bâtiment situés sur plusieurs parcelles cadastrales, le Ministère recommande (mais n'impose pas) de retenir la parcelle sur laquelle l'emprise au sol du bâtiment est la plus grande. La fin de l'IUB (nom du bâtiment et numéro de lot) peut être choisie par le bailleur.

L'IUB permet d'agrèger les consommations à l'échelle du bâtiment, notamment pour l'attestation de conformité. Aussi, si le locataire a utilisé un IUB différent de celui choisi par le bailleur, il est préférable qu'il le modifie sous OPERAT mais ce n'est pas bloquant.

En cas de locaux situés sur plusieurs lots, le numéro de lot du local principal pourra être utilisé pour constituer l'IUB ou une concaténation des différents numéros de lot.

A noter que pour les moyennes surfaces situées sur le parking sur la même parcelle que le centre commercial, la première partie de l'IUB (Préfixe de la parcelle / Section de la parcelle / Numéro de parcelle) sera commune avec le centre commercial. En revanche, la dénomination du bâtiment et le numéro de lot seront différents.

Dans le cas de 2 moyennes surfaces assujetties en raison de leur implantation sur une même unité foncière, ces 2 moyennes surfaces partagent bien la même « racine » de l'IUB (Préfixe de la parcelle / Section de la parcelle / Numéro de parcelle).

⁵ Au moment de la publication de ce guide, l'approche patrimoniale n'est pas disponible sous OPERAT

4. Déclaration des consommations d'énergie

Au moment de la déclaration des consommations, le preneur doit également renseigner « la surface de consommations énergétiques » définie par l'arrêté valeurs absolues II comme « la surface sur laquelle l'ensemble des consommations énergétiques sont prises en compte ». Elle comprend notamment les surfaces de stationnement (en infrastructure ou superstructure) mais pas les parcs de stationnement dit « à ciel ouvert » (parking non couvert).

La surface commerciale utile ou GLA peut être utilisée (cf FAQ OPERAT A5 – Le calcul des surfaces assujetties - La Surface Commerciale Utile). Cette dernière est inscrite au bail.

Les données de consommation sont à renseigner sur 12 mois, calendaire ou glissants. Au moment de la déclaration sur OPERAT, le début et la fin de la période de consommation sont à renseigner. Elles seront identiques pour chacune des années de déclaration.

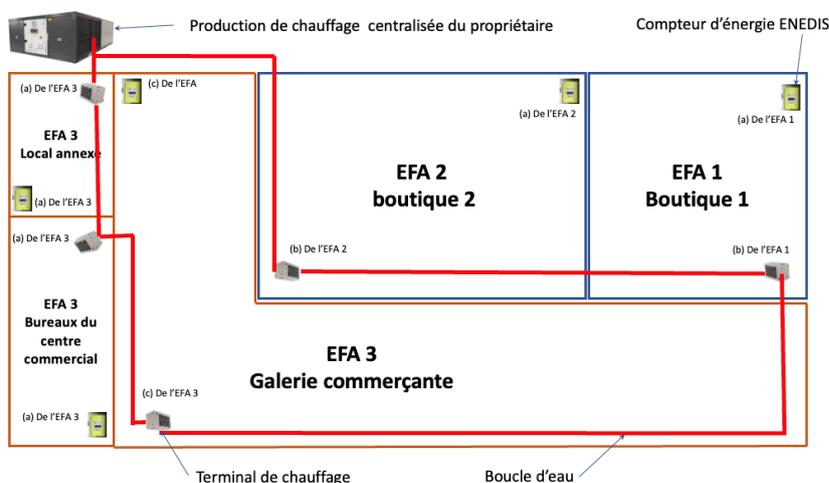
Un bailleur peut proposer à son locataire, si les deux sont d'accord, de renseigner à sa place ses consommations sur OPERAT. Pour ce faire, un mandat spécifique doit être signé entre les deux parties avec une durée de validité et le preneur, via son compte OPERAT, doit donner mandat au bailleur.

Pour les consommations d'électricité, ENEDIS peut transmettre automatiquement les données des compteurs à la plateforme OPERAT après autorisation de l'assujetti.

Pour un preneur dans un centre commercial, il peut y avoir 2 cas de figure (cf schéma ci-dessous) :

- soit le locataire est totalement autonome en matière d'énergie et dans ce cas, il déclare uniquement sur OPERAT ses consommations privatives liées à ses abonnements
- soit le locataire dépend pour tout ou partie de ses consommations d'équipements communs du centre. Par exemple, il peut avoir ses installations CVC raccordées à une boucle d'eau chaude pilotée par le centre. Dans ce cas, il doit déclarer sur OPERAT :
 - ses consommations privatives
 - ses consommations réparties, c'est-à-dire les consommations que le bailleur lui affecte via son gestionnaire locatif au titre de l'utilisation des équipements communs qui desservent son local.

Le schéma ci-dessous montre un exemple de plan de comptage ainsi qu'un exemple de réseau commun parcourant un centre commercial.



Ainsi, dans ce cas de figure, les locataires des boutiques 1 et 2 doivent déclarer à la fois des consommations privatives et des consommations réparties sur OPERAT.

5. Transmission des consommations d'énergie annuelles réparties

Le bailleur doit transmettre aux preneurs concernés les consommations qu'il leur affecte au titre de l'utilisation d'équipements communs (par exemple une boucle d'eau) qu'ils doivent déclarer en plus de leurs consommations privatives sur OPERAT.

Ces consommations étant issues des arrêtés de compte, elles sont en général données en période calendaire. Elles doivent être transmises dès que possible et au plus tard le 30 juillet de chaque année par le bailleur aux preneurs via la gestion locative. Il doit être précisé si ces consommations sont fournies sur un pas de temps calendaire ou glissant.

Les consommations doivent être distinguées par type d'énergie (électricité, gaz, chaleur urbaine, froid urbain ...).

L'information transmise doit être une consommation (kWh/an) et pas le coût associé.

Si le bailleur dispose de systèmes de sous comptage, une consommation réelle doit être transmise.

En cas d'absence de dispositif de sous comptage, l'affectation de ces consommations aux tantièmes est à privilégier. En cas de méthode de calcul différente, le bailleur doit préciser la méthode de calcul utilisée.

Si la donnée de consommation n'est pas « directement » disponible dans les systèmes, elle peut être reconstituée sur la base d'un montant de charges divisé par un coût moyen de l'énergie mais cela doit être précisé lors de la transmission d'information, tout comme le coût moyen de l'énergie utilisé pour la reconstitution de cette consommation.

Le preneur pourra demander au bailleur un justificatif de ces consommations pour les documenter en cas de contrôle.

6. Année et consommation de référence

Pour l'objectif en valeur relative, chaque partie peut choisir une année de référence différente. Néanmoins, dans un souci de coopération, chacune des parties est invitée à communiquer à l'autre l'année de référence choisie et si possible avant le 30 septembre 2022. Dans cette communication, il sera précisé si l'année de référence est choisie en calendaire ou en glissant.

Les assujettis peuvent également récupérer leur historique de consommations d'électricité auprès d'ENEDIS jusqu'au 30 septembre 2022 en formulant une demande par mail à l'adresse suivante : dct-decret-tertiaire@enedis.fr. ENEDIS peut remonter jusqu'à l'année 2011.

Une demande similaire peut être faite pour les consommations de gaz auprès de GRDF, via l'adresse mail : data-factory@grdf.fr.

Consommations réparties et année de référence

Pour choisir son année de référence, le preneur peut avoir besoin des consommations réparties antérieures à 2020. En effet, ces consommations peuvent représenter une part significative de l'ensemble des consommations suivant les cas de figure.

Aussi, la demande doit être formulée au plus tôt par le preneur pour permettre au bailleur de s'organiser. Si le bailleur est en capacité de donner les consommations pour les années 2010 à 2019, il fait un envoi massif au preneur.

S'il n'est pas en capacité de le faire, le preneur transmet au bailleur une liste d'années pour lesquelles il souhaite récupérer l'information afin de faciliter le travail de récupération d'information par le bailleur.

Partie 3 : Foire Aux Questions (FAQ)

Les éléments ci-dessous sont notamment issus de la FAQ du Ministère, disponible sur OPERAT (rubrique FAQ).

Comment traiter les changements de locataire ?

En cas de changement de locataire en cours de décennie, le preneur ne peut pas redéfinir son année de référence. Il est « tenu » par l'année de référence et la consommation de référence choisie par le preneur précédent qui est modulée par un coefficient en cas de changement d'activité. Ce coefficient est le ratio des valeurs seuils des 2 activités.

Ainsi, si X est l'activité précédente et Y l'activité reprenueuse :

$Cref\ Y = Créf\ X \times (Cabs\ Y / Cabs\ X)$

En l'état actuel de connaissance de la plateforme OPERAT au moment de la publication de ce guide, sur une même EFA, l'accès n'est pas cloisonné entre bailleur et preneur. Aussi, le bailleur pourra récupérer l'attestation du preneur en cours de bail pour la fournir au preneur « suivant » dans le cadre de négociations commerciales et de la signature du bail si le preneur à bail « primo assujetti » a bien effectué sa déclaration sous OPERAT.

De plus, quand le preneur à bail « suivant » effectuera sa première déclaration OPERAT, il devra préciser si le local a déjà fait l'objet d'une déclaration sous OPERAT. Il pourra récupérer cette information auprès du bailleur et en renseignant que le local a déjà fait l'objet d'une déclaration sur OPERAT, récupérera automatiquement l'historique des déclarations effectuées sur cette Entité Fonctionnelle Assujettie.

Que se passe – t- il en cas de cessation d'activité ?

En cas de cessation d'activité, l'assujetti déclare sur OPERAT les données de consommations d'énergie de l'année en cours jusqu'à la date de la cessation de son activité ainsi que la date effective de la cessation d'activité. Si les données de consommation transmises couvrent une période de douze mois consécutifs, la plateforme numérique établit l'attestation numérique annuelle. Dans le cas contraire, les données de consommation partielles sont jointes, à titre d'information, à la dernière attestation numérique annuelle établie.

Doit – on déclarer les locaux vacants ? Que se passe t – il en cas de « recommercialisation » d'un local vacant ?

Les locaux tertiaires vacants à l'entrée opérationnelle du dispositif (1^{er} octobre 2019) sont considérés comme non assujettis. Dès lors, lorsque ces locaux seront de nouveau exploités, leur exploitant aura une qualité de primo-assujetti. Deux options s'offriront alors à lui :

- soit il prendra sa première année pleine d'exploitation comme référence
- soit il s'appuiera sur l'assistance du bailleur pour reconstituer une consommation énergétique de référence par l'application des ratios de consommations des parties exploitées ou sur la base de la consommation énergétique du précédent exploitant du local tertiaire avant l'entrée opérationnelle du Dispositif Éco Énergie Tertiaire.

Dans ce cas, le propriétaire de ce local devrait s'enquérir des consommations d'énergie du (des) dernier(s) exploitant(s) pour les communiquer au nouvel exploitant « primo assujetti » afin qu'il puisse renseigner la plateforme OPERAT.

Comment traiter les baux dérogatoires ? Doivent ils déclarer des consommations, quelle que soit la durée d'occupation ?

Le bail dérogatoire est un contrat de location de courte durée non soumis aux règles applicables aux baux commerciaux. De ce fait, le bailleur et le locataire ne sont pas tenus de s'engager sur une longue période.

Au niveau des consommations énergétiques, il est rare que les facturations de celles-ci soit adressées directement par les fournisseurs d'énergie au preneur à bail. Dans ce contexte, les leviers d'actions de réduction des consommations d'énergie se limitent pour le preneur à bail au comportement des usagers. Aussi, il semblerait cohérent que la déclaration des consommations d'énergie soit effectuée par le propriétaire bailleur notamment lorsque c'est ce dernier qui est le destinataire de l'ensemble des facturations des consommations énergétiques.

Que se passe – t- il en cas d'occupation partielle de locaux ?

En cas, d'inoccupation partielle des bâtiments, partie de bâtiments ou ensemble de bâtiments assujettis il est permis de reconstituer la consommation énergétique de référence par l'application des ratios de consommation d'énergie finale, exprimés en kWh/m², des parties exploitées aux parties non exploitées.

Les éléments explicatifs de cette reconstitution sont renseignés sur OPERAT.

Que se passe t- il en cas d'évolution des surfaces assujetties ?

Certains bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments peuvent ne pas être assujettis à l'entrée en vigueur du dispositif si le cumul des surfaces tertiaires est inférieur au seuil d'assujettissement (1000 m²). Ces derniers peuvent potentiellement être concerné par le dispositif lorsque la réaffectation de tout ou partie des locaux à des activités tertiaires leur fait dépasser le seuil d'assujettissement.

Il convient de rappeler que lorsque des activités tertiaires initialement hébergées dans un bâtiment, une partie de bâtiment ou un ensemble de bâtiments soumis à l'obligation cessent, les propriétaires et les preneurs à bail qui continuent à y exercer des activités tertiaires demeurent soumis aux obligations même si la surface cumulée des activités tertiaires hébergées devient inférieure à 1000 m². Il en est de même pour toute activité tertiaire nouvelle qui serait hébergée dans le bâtiment, la partie de bâtiment ou l'ensemble de bâtiment.

Pour résumer : un assujetti demeure assujetti tant que son activité tertiaire perdure et toute nouvelle activité tertiaire devient assujettie.

Comment « traiter » les fusions de cellules ?

La fusion de cellule recouvre 2 cas d'école.

Cas n°1 : l'entité fonctionnelle est existante et profite de la libération d'une cellule voisine pour s'agrandir.

Dans ce cas très simple, l'EFA est existante et conserve sa consommation de référence comme elle est exprimée en kWh/m²/an. La modification de l'EFA sera gérée dans le cadre de la mise à jour des surfaces, réalisable annuellement.

Cas n°2 : Libération de plusieurs cellules et fusion de cellules pour accueil d'une nouvelle EFA
Dans ce cas, il est possible d'appliquer la formule prorataée ci-dessous avec X activité précédente et Y activité repreneuse.

$$\text{Cref Y} = [\sum \text{Surf Xi} * \text{Cref Xi} / \sum \text{Surf Xi}] * [\text{Cabs Y} / (\sum \text{Surf Xi} * \text{Cabs Xi} / \sum \text{Surf Xi})]$$

Comment déclarer les espaces de stationnement ?

Les surfaces de plancher liées aux espaces de stationnement ne sont pas prises en compte pour évaluer l'assujettissement au Dispositif Eco Energie Tertiaire.

Dans le cas d'espaces de stationnement en infra structure (parking enterré) ou super structure (parking silo), des consommations d'énergie spécifiques sont liées à ces espaces : éclairage, ventilation et désenfumage notamment.

C'est pourquoi le Dispositif Eco Energie Tertiaire a prévu une catégorie d'activité spécifique pour ces espaces (catégorie « Stationnement »). Cette dernière comporte deux sous catégories :

- zone de stationnement en infrastructure : en sous-sol avec ventilation mécanique
- zone de stationnement en superstructure : silo avec ventilation naturelle. Dans ce cas de figure, la zone de stationnement au dernier étage à l'air libre est à prendre en compte dans le dispositif (surfaces et consommations d'énergie) car elle est considérée comme faisant partie du bâtiment.

Les consommations d'énergie associées aux espaces de stationnement à l'air libre ne sont pas prises en compte car elles ne relèvent pas du domaine bâtementaire. Soit il existe un dispositif de sous comptage et l'assujetti est en capacité de soustraire les consommations associées, soit ce n'est pas le cas et les consommations sont incluses dans les consommations à déclarer.

Doit on déclarer les consommations liées aux IRVE (Installations de Recharge des Véhicules Electriques) ?

Les consommations associées à l'utilisation des bornes de recharge pour véhicules électriques ne sont pas à prendre en compte dans les consommations à déclarer sur OPERAT car elles ne sont pas associées au bâtiment. Elles ne rentrent pas dans la consommation de référence si l'assujetti est capable de les distinguer sur l'année en question. Aucune estimation/approximation n'est acceptée pour déduire ces consommations (cf FAQ OPERAT).

Doit on déclarer la production photovoltaïque ?

Seules les énergies renouvelables produites sur site et autoconsommées ne sont pas comptabilisées dans les consommations d'énergie à déclarer.

L'année de référence peut elle être différente entre les parties communes du centre et les parties privatives ?

Oui, même s'il est encouragé de retenir la même ou a minima de communiquer sur la question.

Dans le cas du bail emphytéotique, quelles sont les responsabilités respectives du bailleur et du preneur ?

Le bail emphytéotique, est un bail immobilier ou contrat de location dont la durée est extrêmement longue. En général, le bail emphytéotique se conclut souvent pour une durée comprise entre 18 ans minimum et 99 ans. Le Dispositif Éco Énergie Tertiaire considère dans ce cas le preneur comme un propriétaire. En termes de responsabilité juridique, le bailleur d'un bail emphytéotique est censé s'assurer que le preneur respecte les obligations réglementaires. Aux termes du contrat, le bien revenant au bailleur, il conviendra de signaler sur la plateforme OPERAT le changement de propriétaire comme dans le cas d'une cession immobilière.

Dans le cas de copropriétés, le sujet des obligations d'actions de réductions des consommations d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire doit-il être inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale ?

La performance énergétique du bâtiment, les équipements techniques et les dispositifs de gestion et de contrôle de ces équipements dont l'exploitation incombe à la copropriété, participe à l'atteinte des objectifs. A ce titre, le Syndicat de copropriété est concerné par ce dispositif. Il convient donc que ce sujet soit inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Parfois, dans le cas de multiples copropriétés, certains équipements sont partagés entre les différentes copropriétés (parc de stationnement, chaufferie, etc...) et des associations de copropriétés (ASL, AFUL) peuvent également être concernées.

D'un point de vue opérationnel :

- Le syndic (mandataire du syndicat des copropriétaires) pourra renseigner sur la plateforme OPERAT les données bâtimentaires (adresse, référence de chacun des points de livraison des réseaux de distribution d'énergie, etc...).
- Chaque exploitant (propriétaire occupant et/ou preneur à bail) de locaux tertiaires déclare sur la plateforme OPERAT : la structure juridique exploitant le local tertiaire (lot), ainsi que les consommations énergétiques du local qu'il exploite.

LEXIQUE

DEET : Dispositif Eco Energie Tertiaire

OPERAT : Observatoire de la Performance Energétique de la Rénovation et des Actions du Tertiaire. Plateforme mise en place par l'ADEME pour procéder à la déclaration annuelle des consommations d'énergie et suivre les réductions de consommation d'énergie.

EFA : Entité Fonctionnelle Assujettie

Une entité fonctionnelle est une entité correspondant à un établissement au sens de la définition de l'INSEE, à savoir : une unité de production ou d'activité géographiquement individualisée exploitée par une entité juridique. Ce peut-être un site industriel, un commerce, un hôtel, un restaurant, un établissement d'enseignement, un établissement hospitalier, un établissement culturel, un équipement sportif, etc.

Unité foncière : une unité foncière est composée de plusieurs parcelles contigues appartenant à un même propriétaire

Consommations réparties : Les consommations réparties correspondent aux consommations d'énergie liées aux équipements dont l'exploitation est gérée par le propriétaire ou le Syndicat de copropriété et dont le local tertiaire bénéficie directement au sein de lot (exemples : chauffage, refroidissement, eau chaude sanitaire, traitement de l'air)

Structure

La structure correspond à l'entité juridique sur laquelle l'utilisateur intervient sur la plateforme OPERAT. Sauf exception, elle correspond à une entité dont l'identifiant est un numéro SIREN. La structure est constituée d'au moins un établissement, son siège social. Il n'y a pas de limite quant au nombre d'établissements liés à une structure.

Segmentation : pour chaque catégorie du tertiaire, liste de catégories et sous catégories d'activité.

PDL : Point De Livraison. Référence utilisée par les fournisseurs d'électricité pour identifier un compteur.

ANNEXE : TEMPLATE CNCC POUR LA REMONTEE DES INFORMATIONS AUX PRENEURS

Nom du centre commercial	Enseigne	Nom de la société bailleresse	SIREN de la société bailleresse	SIRET de la société bailleresse	IUB	N° de parcelle	N° de lot	Contact référent bailleur