

Webinaire EET

14/06/2022 – Questions / Réponses

Sommaire

1	Assujettissements – Les bâtiments.....	4
	Q1 : Dans le cas 2 par exemple, si le cumul des surfaces ayant une activité tertiaire > 1 000m ² , sur un bâtiment global de 3 000m ² , est ce que TOUT le bâtiment (les 3 000m ²) est assujetti au dispositif (et obligations), ou seulement les 1000m ² de surfaces ayant une tertiaire dans ce bâtiment global ?.....	4
	Q2 : En tant que commune, si nos bâtiments sont séparés par un chemin communal, pouvez-vous, s'il vous plaît, me confirmer qu'ils ne font pas partis d'une même unité foncière ?.....	4
	Q3 : Un entrepôt logistique est-il concerné dans le décret tertiaire ? (Activité principale industrielle).....	5
	Q4 : Je suis locataire de 500m ² (activité tertiaire) dans une tour dont la surface des activités tertiaire est supérieure à 1 000m ² . Suis-je bien assujetti, si oui, comment réduire mes consommations ? (j'ai peu de leviers d'action).....	5
	Q5 : Dans le cas de 2 entités fonctionnelles (sur une seule et même unité foncière) pour une commune, si l'entité fonctionnelle A ne déclare que 600m ² , et l'entité fonctionnel B 600m ² aussi, doivent-elles quand même répondre au dispositif ?.....	5
	Q6 : Pour des collectivités qui louent des biens d'habitation, doit on déclarer les superficies.....	5
	Q7 : Si nous avons des logements dans une école au comble, ils sont à prendre en compte alors ?.....	5
2	Qualité des assujettis : leurs relations et leurs responsabilités.....	5
	Q8 : Quelle est la responsabilité partagée entre les communes et les associations qui ont une convention d'occupation des bâtiments communaux, svp?.....	5
3	Détermination des Objectifs.....	6
	Q9 : Quel est l'objectif (absolu ou relatif) qu'il vaut mieux choisir en fonction de son bâtiment (ou site/unité fonctionnelle) ?.....	6
4	Données de consommations.....	7
	Q10 : La consommation de référence est-elle à prendre sur une année civile ou peut-on la prendre sur 12 mois glissants?.....	7
	Q11 : Dans le cadre d'une création d'une commune nouvelle, (année 2015) année de référence peut-elle être antérieure à l'année de création?.....	8
	Q12 : Les ENR autoconsommées (PV) peuvent-elles être déduites?.....	9
5	Modulations des Objectifs et déclarations.....	10
	Q13 : Pour une collectivité propriétaire de plusieurs entités fonctionnelles, la modulation sur la base d'une argumentation financière peut-elle regrouper plusieurs entités fonctionnelles prouvant que l'ensemble des actions menées pèse sur le budget ?.....	10
	Q14 : Sur un site industriel avec plusieurs bâtiments tertiaires : La réduction des 30% 40%... s'applique par bâtiment ou à l'échelle de l'unité foncière(le site) Pour la déclaration dans OPERAT on déclare plusieurs entités(une par bâtiment) ou une ? 11	

- Q15 : Quel est le risque juridique si on oublie/ se trompe en ne déclarant pas un bâtiment concerné par le dispositif ?.....11**
- Q16 : Comment on définit les intensités d'usage? est-ce par des valeurs relatives vis à vis de l'usage actuel ou est-ce par rapport à une valeur absolue (fréquentation à 100% du temps par ex)?.....12**
- Q17 : Lorsque nous avons 2 entités fonctionnelles (bibli et local associatif) qui possèdent le même compteur gaz, comment devons-nous répartir les différentes consommations ? Est-ce qu'il vaut mieux ne créer qu'une entité fonctionnelle ?.....12**
- Q18 : Comment déclarer les bureaux vacants dans une unité foncière >1000m².....13**
- Q19 : Comment déclarer les consommations et les valeurs d'intensité d'usage pour un bâtiment en cours de rénovation (une partie seulement du bâtiment est donc occupée jusqu'à la fin des travaux et l'aménagement final ne sera pas encore connu au 30/09)?.....13**
- Q20 : Comment déclarer des consommations issues d'abonnements privatifs des locataires qui ont pu changer sur plusieurs années ou qui ont disparu?.....16**
- Q21 : Le taux d'occupation devra-t-il être indiqué chaque année ? Le télétravail doit-il être considéré dans les modulations ?.....17**
- Q22 : Comment se définit un groupe de structure ? un même maître d'ouvrage ?.....18**
- Q23 : Est-ce que les entités fonctionnelles de ce groupe de structure doivent-elles avoir un lien fonctionnel ?.....18**
- Q24 : Est-il possible de faire un groupe de structure sur une échelle territoriale? (une interco qui mutualise les EE des communes).....18**

1 ASSUJETISSEMENTS – LES BÂTIMENTS

Q1 : Dans le cas 2 par exemple, si le cumul des surfaces ayant une activité tertiaire > 1 000m², sur un bâtiment global de 3 000m², est ce que TOUT le bâtiment (les 3 000m²) est assujetti au dispositif (et obligations), ou seulement les 1000m² de surfaces ayant une tertiaire dans ce bâtiment global ?

Réponse Q1 :

Seuls les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments à **usage tertiaire** sont concernés par le dispositif. Dans ce cas de figure, seuls les surfaces hébergeant des activités tertiaires sont considérées comme assujetties au dispositif Eco Energie Tertiaire.

Q2 : En tant que commune, si nos bâtiments sont séparés par un chemin communal, pouvez-vous, s'il vous plaît, me confirmer qu'ils ne font pas partis d'une même unité foncière ?

Réponse Q2 : AN2 – Cas des bâtiments communaux ou d'un établissement X séparés par une voirie

Cas des bâtiments communaux ou d'un établissement X séparés par une voirie

Deux options sont envisageables :

- ▶ Fonctionnalités différentes : (la mairie et les services techniques - les bureaux et la restauration entreprise)

La jurisprudence considère que " Lorsqu'un terrain privé est traversé par une voie publique, les parcelles situées de part et d'autre de cette dernière forment autant d'unité foncière distincte (CAA. Lyon, 26 septembre 1995, Cne de Cannes, req.n°94LY01695) et qu'il en va de même s'il s'agit d'un chemin rural appartenant au domaine privé d'une personne publique (CE. 18 mai 1998, Froment, Rec., p.1078).

En s'appuyant sur cette seule définition juridique de l'unité foncière, l'assujettissement serait apprécié de façon indépendante pour chacun des bâtiments situés de part et d'autre de la voie.

Cependant, il est possible de basculer sur la notion de « site » qui permet d'intégrer l'ensemble des bâtiments exploités par une seule et même entité juridique. Dans ce contexte, l'assujettissement des bâtiments est apprécié sur une seule entité fonctionnelle : "Site de services publics communaux" ou "Site de l'établissement X".

Ainsi, si l'un ou les deux bâtiments se retrouvaient assujettis et que les deux entités fonctionnelles partageaient un ou des points de livraison communs de sources énergétiques, il pourrait être pertinent et de bon sens que la déclaration et le suivi sur OPERAT puissent se faire dans une configuration de bâtiments situés sur un même site ("Site de services publics communaux" ou "Site de l'établissement X") pour éviter la mise en place des sous-comptages.

- ▶ Fonctionnalités communes : deux ateliers de services techniques

En s'appuyant sur cette seule définition juridique de l'unité foncière, l'assujettissement serait apprécié de façon indépendante. Mais il est possible de basculer sur la notion de « site » et comme précédemment s'ils partagent des PDL communs, il serait alors de bon sens de considérer qu'il s'agit d'un même site.

Les principes présentés ci-dessus peuvent également être appliqué lorsqu'il s'agit d'un cours d'eau qui sépare les deux parcelles ou encore d'une parcelle appartenant à un tiers.

Q3 : Un entrepôt logistique est-il concerné dans le décret tertiaire ? (Activité principale industrielle)

Réponse Q3 : FAQ plateforme OPERAT A7 – Le cas des bâtiments de stockage sur les sites industriels

Un site industriel peut comporter de nombreux dépôts de stockage pouvant être assimilés à des espaces de logistique (Voir A6).

- ▶ Les locaux de stockage de matières premières associés au process industriels sont-ils à considérer comme des locaux hébergeant des activités tertiaires ?
- ▶ Les locaux de stockage des produits finis, en fin de chaîne de production industrielle, doivent-ils être considérés comme des locaux hébergeant des activités tertiaires ?

Sur un site industriel, le stockage de matière première est inclus dans le process industriel et, à ce titre, n'est donc pas assujettis. Il en va de même pour le stockage de produits finis, en fin de chaîne de production industrielle, avant son expédition uniquement dans le cadre d'un cycle en flux tendus (temps de séjour de l'ordre de 3 à 5 jours maximum).

Si le site industriel ne s'appuie pas sur une gestion en flux tendus et procède à du stockage de ces produits finis au-delà de 5 jours, il s'agit d'une activité de logistique qui relève du secteur tertiaire et ces locaux de stockage sont dès lors assujettis.

Q4 : Je suis locataire de 500m² (activité tertiaire) dans une tour dont la surface des activités tertiaire est supérieure à 1 000m². Suis-je bien assujetti, si oui, comment réduire mes consommations ? (j'ai peu de leviers d'action)

Réponse Q4 : FAQ plateforme OPERAT A1 – Bâtiments concernés par le Décret Tertiaire

Sont concernés tous les bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments hébergeant des activités tertiaires du secteur public et du secteur privé, quelle que soit leur année de mise en service, dans les configurations suivantes (Cf. II de l'article R. 174-22 du code de la construction et de l'habitation) :

- ▶ Bâtiment d'une surface supérieur ou égale à 1 000 m² exclusivement alloué à un usage tertiaire ;
- ▶ **Toutes parties d'un bâtiment à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires et dont le cumul des surfaces est supérieur ou égal à 1000 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 supérieure ou égale à 1 000 m².

Dès lors, compte tenu du fait que les surfaces tertiaires hébergées dans la tour dépassent le seuil de 1 000m², l'ensemble des entités fonctionnelles correspondant à ces activités tertiaires dans ce bâtiment sont assujettis.

En ce qui concerne les leviers d'actions, se référer à la question des responsabilités partagées : Q5

Q5 : Dans le cas de 2 entités fonctionnelles (sur une seule et même unité foncière) pour une commune, si l'entité fonctionnelle A ne déclare que 600m², et l'entité fonctionnel B 600m² aussi, doivent-elles quand même répondre au dispositif ?

Réponse Q5 : FAQ plateforme OPERAT AN4 (extrait)

Les deux bâtiments communaux étant situés sur une même unité foncière, leur assujettissement est à apprécier au niveau de cette unité foncière (cumul des surfaces).

Le cumul de surface dépassant les 1000 m² de SDP, les 2 bâtiments sont assujettis.

Q6 : Pour des collectivités qui louent des biens d'habitation, doit on déclarer les superficies

Réponse Q6 :

Si le bâtiment en question est un bâtiment d'habitation, avec aucune activité tertiaire, il n'entre pas dans les conditions d'assujettissement du dispositif, par définition.

Q7 : Si nous avons des logements dans une école au comble, ils sont à prendre en compte alors ?

Réponse Q7 :

Si les logements ne sont pas liés à l'activité d'enseignement de l'école, ils n'entrent pas dans le cadre du 1° du II de l'article R. 174-22 du CCH (activités non tertiaires accessoires aux activités prises en compte pour l'assujettissement. Ils ne sont donc pas à prendre en compte dans le cadre du dispositif EET.

2 QUALITÉ DES ASSUJETTIS : LEURS RELATIONS ET LEURS RESPONSABILITÉS

Q8 : Quelle est la responsabilité partagée entre les communes et les associations qui ont une convention d'occupation des bâtiments communaux, svp?

Réponse Q8 : FAQ plateforme OPERAT A1

Une entité fonctionnelle peut être occupée par une association, qui est une activité en tant que telle. Dans certains cas les locaux sont mis à disposition gratuitement par le propriétaire (souvent des collectivités locales) qui assume les dépenses liées aux consommations énergétiques. Dans ce cas, il convient d'**établir une convention d'occupation qui clarifie les responsabilités et obligations de chacun.**

3 DÉTERMINATION DES OBJECTIFS

Q9 : Quel est l'objectif (absolu ou relatif) qu'il vaut mieux choisir en fonction de son bâtiment (ou site/unité fonctionnelle) ?

Réponse Q9 : FAQ plateforme OPERAT O3 – La stratégie à adopter à l'horizon 2050 – Orientation entre Cabs ou Crelat

Les assujettis disposent des deux objectifs (Crelat et Cabs) et s'orientent vers l'un ou l'autre selon leur situation...ils peuvent également passer de l'un à l'autre entre chaque décennie.

4 DONNÉES DE CONSOMMATIONS

Q10 : La consommation de référence est-elle à prendre sur une année civile ou peut-on la prendre sur 12 mois glissants ?

Réponse Q10 : FAQ plateforme OPERAT DC7 – Q2 : Consommation de référence – Année de référence : Base de calendrier

Sur quelle base de calendrier est calculée la consommation énergétique de référence ?

Il est préférable que la consommation énergétique de référence corresponde en termes de période à celle sur laquelle seront faites les transmissions de consommations d'énergies annuelles sur la plateforme OPERAT.

En effet, certaines structures procèdent à la déclaration annuelle dans le cadre de leur rapport de responsabilité sociétale des entreprises (RSE) qui ne correspond pas toujours à une année calendaire (1er janvier au 31 décembre).

Dans le cas des copropriétés ou de la multi-occupation, s'il existe plusieurs entités fonctionnelles tertiaires assujetties, il serait préférable que l'année de référence soit la même pour chaque entité fonctionnelle afin d'avoir un cadre de comparaison commun à l'échelle de la copropriété ou du bâtiment en multi-occupation. Dans ce contexte, il est recommandé au Syndicat de copropriété ou au propriétaire de mener une réflexion sur le sujet avec l'aide, le cas échéant, du Syndic (Cf. recommandations dans le guide d'accompagnement) dans le cadre du dialogue à engager entre Propriétaire et Preneurs à bail.

En tout état de cause, la consommation énergétique de référence et les consommations d'énergies annuelles, sont établies sur 12 mois consécutifs. L'année à laquelle est affectée cette consommation est celle comptant le plus de mois de consommations ou à défaut celle précédant la remontée des données.

A titre d'exemple, si cette période est définie du :

- ▶ 1er avril de l'année N au 31 mars de l'année N+1, la consommation est affectée à l'année N
- ▶ 1er juillet de l'année N au 30 juin de l'année N+1, la consommation est affectée à l'année N (bascule en Août)
- ▶ 1er août de l'année N au 31 juillet de l'année N+1, la consommation est affectée à l'année N+1
- ▶ 1er septembre de l'année N au 31 août de l'année N+1, la consommation est affectée à l'année N+1

Pour être plus clair sur les consommations énergétiques réparties sur 2021 et 2022 :

- ▶ 1er avril de l'année 2021 au 31 mars de l'année 2022, la consommation est affectée à l'année 2021
- ▶ 1er juillet de l'année 2021 au 30 juin de l'année 2022, la consommation est affectée à l'année 2021 (bascule en Août)
- ▶ 1er août de l'année 2021 au 31 juillet de l'année 2022, la consommation est affectée à l'année 2022
- ▶ 1er septembre de l'année 2021 au 31 août de l'année 2022, la consommation est affectée à l'année 2022.

Cette consommation énergétique de référence sera ajustée en fonction des variations climatiques sur la base du cumul des Degrés Jours (DJ) mensuels sur la période considérée.

Q11 : Dans le cadre d'une création d'une commune nouvelle, (année 2015) année de référence peut-elle être antérieure à l'année de création?

Réponse Q11 :

Dans le cas général, l'année de référence doit être comprise entre 2010 et 2019 (ou à défaut la première année de pleine exploitation). Ainsi, aucune condition sur l'existence de l'entité propriétaire n'existe pour pouvoir choisir l'année de référence. La seule condition étant que les consommations soient connues, avec les factures disponibles.

Q12 : Les ENR autoconsommées (PV) peuvent-elles être déduites?

Réponse Q12 : FAQ plateforme OPERAT E3 – Prise en compte des énergies renouvelables produites sur site

Les consommations d'énergies renouvelables produites sur site sont-elles prises en compte ?

Le dispositif d'actions de réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire prend en compte les consommations d'énergie facturées et affectées par répartition (cas des copropriétés). Ainsi, à ce jour, seules les énergies renouvelables produites sur site et autoconsommées ne sont pas comptabilisées dans les consommations d'énergie (puisqu'elles ne sont pas facturées). Bien que l'objectif général vise une sobriété énergétique, les consommations d'énergies renouvelables produites sur site et autoconsommées participent donc à la réduction des consommations d'énergie et à l'atteinte des objectifs.

La production d'énergie renouvelable sur site ne doit pas être considéré comme un droit à la surconsommation d'énergie.

Cadre réglementaire de l'autoconsommation

En application de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, l'[ordonnance n°2016-1019 du 27 juillet 2016 relative à l'autoconsommation d'électricité](#) a été publiée.

Cette ordonnance a été ratifiée par l'Assemblée Nationale et le Sénat dans le cadre du projet ratifiant les ordonnances n° 2016-1019 du 27 juillet 2016 relative à l'autoconsommation d'électricité et n° 2016-1059 du 3 août 2016 relative à la production d'électricité à partir d'énergies renouvelables et visant à adapter certaines dispositions relatives aux réseaux d'électricité et de gaz et aux énergies renouvelables, [adopté le 15 février 2017](#).

Les dispositions législatives prévues par ces textes ont pour objectif de faciliter le développement de l'autoconsommation et définissent notamment la notion d'autoconsommation collective.

Les installations de production d'électricité participant à une opération d'autoconsommation font l'objet de facturation des consommations d'énergie auprès des consommateurs participants à ces dites opérations et sont donc, à ce titre, renseignées sur la plateforme OPERAT. Les consommations de ces installations ne sont donc pas déduites des consommations d'énergies des bâtiments concernés.

5 MODULATIONS DES OBJECTIFS ET DÉCLARATIONS

Q13 : Pour une collectivité propriétaire de plusieurs entités fonctionnelles, la modulation sur la base d'une argumentation financière peut-elle regrouper plusieurs entités fonctionnelles prouvant que l'ensemble des actions menées pèse sur le budget ?

Réponse Q13 : FAQ plateforme OPERAT MO2 :

« La modulation pour disproportion économique (article 10 de l'arrêté du 10 avril 2020)

La modulation pour disproportion économique ne concerne que les actions d'amélioration de l'efficacité énergétique et environnementale du bâtiment. Elle ne porte pas sur les équipements de process, car cela relève de la seule et unique compétence des responsables de l'exploitation des activités tertiaires concernés (absence d'immixtion du cadre réglementaire sur le modèle économique de l'activité tertiaire concernée).

La modulation des objectifs ne peut être invoquée que lorsque le temps de retour brut sur investissement du coût global d'un des trois leviers d'actions d'amélioration de la performance énergétique, déduction faite des aides financières, est supérieur à :

- **30 ans pour les actions de rénovations relatives à l'amélioration de l'efficacité énergétique et environnementale des bâtiments portant sur l'enveloppe ;**
- **15 ans pour les travaux de renouvellement des équipements énergétiques du bâtiment (hors consommables) ;**
- **6 ans pour la mise en place de système de contrôle et de gestion active des systèmes et équipements.**

Il est précisé que « le calcul du temps de retour brut sur investissement de chacun des leviers d'actions est effectué indépendamment de l'engagement des autres leviers d'actions », notamment pour éviter tout accroissement « mécanique » du temps de retour brut sur investissement d'actions sur d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments sur l'enveloppe après avoir procédé à des actions portant sur une amélioration des modalités d'exploitation (investissement très limité).

Un dossier technique doit être élaboré conformément aux dispositions prévues à l'article 7 de l'arrêté du 10 avril 2020 et la modulation doit être déclarée 5 ans au maximum après la première échéance de remontée de consommations de chaque décennie. La justification de modulation des objectifs est récapitulée dans un tableau de synthèse au format .csv (Cf. contenu défini en Annexe IV de l'arrêté) versé sur OPERAT.

NB important : le dossier **technique est élaboré à un niveau fonctionnel pertinent (à l'échelle d'un bâtiment)** et peut à ce titre concerner plusieurs assujettis (Cf. 2ème alinéa du I de l'article 7 de l'arrêté du 10 avril 2020). »

Ainsi, la demande de modulation doit bien être faite à l'échelle pertinente (échelle bâtiment). En effet chaque bâtiment aura des configurations différentes et la nature des travaux à engager sera spécifique au bâtiment concerné. Ce qui est à regarder dans le cadre du dispositif, est bien le temps de retour brut de chaque action (30 ans, 15 ans et 6 ans) en fonction de la nature de ces actions (cf. ci-dessus).

Q14 : Sur un site industriel avec plusieurs bâtiments tertiaires : La réduction des 30% 40%... s'applique par bâtiment ou à l'échelle de l'unité foncière(le site)

Pour la déclaration dans OPERAT on déclare plusieurs entités(une par bâtiment) ou une ?

Réponse Q14 : FAQ plateforme OPERAT A1

Les obligations sont abordées **au niveau de chaque entité fonctionnelle** correspondant à un établissement. Ce principe a été adopté pour responsabiliser individuellement chacun des exploitants des locaux tertiaires assujettis, ce qui permet également de comparer les assujettis entre eux (Cf. lien avec la notation Éco Énergie Tertiaire) par catégorie d'activités ce qui n'aurait pas été possible suivant une approche à l'échelle d'un bâtiment.

Ainsi, si l'ensemble des bâtiments de l'unité foncière appartiennent à la même entité fonctionnelle, la déclaration ainsi que l'atteinte des objectifs doivent se faire à ce niveau. En revanche, s'il y a plusieurs entités fonctionnelles, chacune devra atteindre son objectif.

Q15 : Quel est le risque juridique si on oublie/ se trompe en ne déclarant pas un bâtiment concerné par le dispositif ?

Réponse Q15 :

FAQ plateforme OPERAT CS2 – Q1 – Non déclaration sur OPERAT par le locataire : risque pour le locataire

Si un locataire ne fait pas sa déclaration sur OPERAT, quels sont les risques pour lui ?

Il s'agit d'une obligation réglementaire de déclaration. En suivant le même principe que la déclaration sur le revenu, les services chargés du contrôle peuvent identifier les potentiels assujettis qui n'ont pas répondu à leurs obligations et engager les procédures prévues à l'article R. 185-2 du CCH.

Une base de données des potentiels assujettis a été établie et devrait être mise à jour annuellement. Elle a pour finalité de pouvoir être croisée avec celle de la plateforme de recueil et de suivi OPERAT mise en place par l'ADEME afin d'identifier les potentiels assujettis qui n'ont pas créé leur compte sur OPERAT. Les services auront alors en charge de se rapprocher de ces potentiels assujettis dans le but de les informer sur les obligations du dispositif Eco Énergie Tertiaire et les inviter à créer leur compte sur OPERAT puis de renseigner la plateforme dans un délai qui pourrait être de 3 mois (Parallélisme aux dispositions prévues au I de l'article R. 185-2 du CCH).

Sans préjuger des modalités qui seront mises en place, le contact auprès du potentiel assujetti pourrait se faire préalablement dans le cadre d'une information simple qui lui permettrait potentiellement de prendre contact avec le service en charge du contrôle afin d'obtenir plus de précision ou vérifier son potentiel assujettissement.

En l'absence de création de compte dans le délai prévu, il conviendrait alors de suivre la procédure visée au I de l'article R. 185-2 du CCH à savoir : mise en demeure de transmission des informations dans un délai de 3 mois sur la plateforme OPERAT et si la mise en demeure est restée sans effet publication sur un site internet des services de l'Etat (Name & Shame).

FAQ plateforme OPERAT CS2 – Q2 - Non déclaration sur OPERAT par le locataire : risque pour le bailleur, syndicat de copropriété, association de copropriété

Si un locataire ne fait pas sa déclaration sur OPERAT, quels sont les risques pour le bailleur ?

Même si dans le cadre de la transmission des données de consommations qui est réalisée quasi exclusivement par les preneurs à bail et les propriétaires-occupants (Cf. DC3), les propriétaires bailleurs ainsi que les syndicats de propriété et le cas échéant les associations de copropriétés sont responsables de la transmission à chacun des preneurs à bail et propriétaire occupant de leur communiquer les consommations réparties et les consommations des espaces communs (sauf pour les galeries ou centres commerciaux) dans le cadre des dispositions prévues à l'article R.174-28 du CCH (communication mutuelle des consommations énergétiques).

Q16 : Comment on définit les intensités d'usage? est-ce par des valeurs relatives vis à vis de l'usage actuel ou est-ce par rapport à une valeur absolue (fréquentation à 100% du temps par ex)?

Réponse Q16 : FAQ plateforme OPERAT O2 – Q2 – Objectif exprimé en valeur absolue : les indicateurs d'intensité d'usage

A quoi servent les indicateurs d'intensité d'usage et quels sont leurs spécificités ?

Les indicateurs d'intensité d'usage permettent de qualifier la consommation énergétique relative aux usages spécifiques énergétiques (composante USE - Voir O2-Q1) propres à l'activité concerné sur la base d'indicateurs étalons.

Un objectif adapté à la configuration de chaque entité fonctionnelle assujettie

Ces indicateurs peuvent être modifiés sur la plateforme OPERAT afin de refléter la configuration dans laquelle se trouve l'entité fonctionnelle assujettie. La segmentation en sous-catégories suffisamment détaillée et ces indicateurs d'intensité d'usage permettent ainsi de fixer un objectif en valeur absolue adapté à la configuration spécifique de chaque entité fonctionnelle assujettie.

Une modulation des objectifs en fonction du volume d'activité

Ces indicateurs d'intensité d'usage permettent ainsi de moduler les objectifs tout au long du dispositif en fonction du volume d'activité, afin de refléter l'impact de l'évolution du volume d'activité sur les consommations énergétiques. Dans ce contexte, il convient donc de procéder à leur renseignement lorsqu'il y a des évolutions, tant à la hausse qu'à la baisse.

Deux typologies d'indicateurs d'intensité d'usage

Il existe deux typologies d'indicateurs :

- ▶ Les indicateurs d'intensité temporels qui reflètent la(les) durée(s) d'occupation des locaux ;
- ▶ Les indicateurs d'intensité surfacique qui reflètent l'impact de la densification de l'activité et des usages spécifiques (process) utilisés.

Q17 : Lorsque nous avons 2 entités fonctionnelles (bibli et local associatif) qui possèdent le même compteur gaz, comment devons-nous répartir les différentes consommations ? Est-ce qu'il vaut mieux ne créer qu'une entité fonctionnelle ?

Réponse Q17 : FAQ plateforme OPERAT AN4 – Cas de deux bâtiments communaux aux fonctionnalités différentes sur une même unité foncière et sans sous-comptage (PDL partagé)

Une collectivité dispose sur une même unité foncière de 2 bâtiments (groupe scolaire récent 2018 et salle des fêtes 1950) alimentés par le même point d'alimentation et dont la surface totale de plancher cumulée est supérieure à 1000 m². Comment déclarer ces bâtiments sur la plateforme OPERAT ? En l'absence de sous comptage, comment sera définie la valeur absolue de cet ensemble de bâtiment ?

Les deux bâtiments communaux étant situés sur une même unité foncière, leur assujettissement est à apprécier au niveau de cette unité foncière (cumul des surfaces).

Au niveau de la déclaration des consommations énergétiques sur la plateforme Operat, la structure assujettie (ici une collectivité) pourra procéder à une déclaration sur une unité foncière (cas 3 d'assujettissement) et identifiera dans le cas cité 2 bâtiments dont les consommations énergétiques sont mutualisées. La collectivité a bien sûr la possibilité à termes de mettre en place des sous comptages si elle le souhaite, d'autant que les bâtiments présentent une performance énergétique très différentes (année de construction : 2018 / 1950). Après mise en place de sous compteurs ou de point de livraison différenciés, l'entité fonctionnelle assujettie qui comprenait 2 bâtiments pourra alors être découpée en deux entités fonctionnelles indépendantes (un identifiant bâtimentaire aura été attribué à chacun des 2 bâtiments).

En ce qui concerne la détermination de l'objectif en valeur absolue, celui-ci est déterminé au prorata surfacique comme cela l'est précisé au niveau du dernier alinéa de l'article 4 de l'arrêté du 10 avril 2020. Il suffira donc de renseigner les surfaces correspondantes à chacune des activités tertiaires.

Q18 : Comment déclarer les bureaux vacants dans une unité foncière >1000m²

Réponse Q18 : FAQ plateforme OPERAT A13 : Le cas des locaux tertiaires vacants

Les locaux tertiaires vacants à l'entrée opérationnelle du dispositif sont à considérer d'un point de vue juridique comme non assujettie. Dès lors, lorsque ces locaux seront de nouveau exploités, leur exploitant aura donc une qualité de primo-assujetti. Dans ce contexte, l'exploitant du local tertiaire (primo-assujetti) s'appuiera sur sa première année pleine d'exploitation (Cf. 2ème alinéa du I de l'article 3).

Il convient de rappeler, au sujet de la cessation d'activité qui conduit à la vacance de locaux, les dispositions relatives aux déclarations de consommations énergétiques apportées dans le décret n°2021-1271 du 29 septembre 2021 modifiant les articles R.174-21 et R.174-28 du CCH :

« En cas de cessation d'activité, l'assujetti déclare sur la plateforme numérique 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 mentionnée à l'article R. 174-32. Dans le cas contraire, les données de consommation partielles sont jointes, à titre d'information, à la dernière attestation numérique annuelle établie. », c'est à dire des déclarations au prorata temporis.

Dans la mesure où des locaux tertiaires font l'objet d'une vacance longue (dont la durée est laissée à l'appréciation du propriétaire des locaux), il peut être pertinent que les propriétaires de ces locaux tertiaires vacants remontent chaque année les consommations énergétiques de ces locaux. En toute rigueur, les consommations énergétiques de ces locaux vacants seront extrêmement faibles (hors gel). Mais la remontée des consommations énergétiques de ces locaux tertiaires non exploités pourrait, le cas échéant, permettre de révéler des anomalies ou des dysfonctionnements tels que des consommations de chauffage superflues ou des consommations d'électricité (éclairage) ou de refroidissement totalement inutiles.

Q19 : Comment déclarer les consommations et les valeurs d'intensité d'usage pour un bâtiment en cours de rénovation (une partie seulement du bâtiment est donc occupée jusqu'à la fin des travaux et l'aménagement final ne sera pas encore connu au 30/09)?

Réponse Q19 : FAQ plateforme OPERAT A13 – Le cas des locaux tertiaires non exploités

Les locaux tertiaires non exploités sont-ils concernés par le décret tertiaire ?

De manière générale les locaux tertiaires non exploités doivent être pris en considération dans l'appréciation du seuil d'assujettissement, notamment au regard des dispositions fiscales qui les concernent et par ailleurs au regard de la crise du logement en France.

Cependant cette question concerne les deux grands cas de figure suivants :

Les locaux tertiaires non exploités parce qu'ils font l'objet de restructuration ou de travaux de rénovation de longue durée ;

Les locaux tertiaires non exploités sur une longue période (hors contexte de travaux de rénovation) : locaux vacants ou locaux désaffectés.

Le cas des locaux tertiaires faisant l'objet de restructuration ou de travaux de rénovation

Ce cas est explicitement pris en considération dans les dispositions réglementaires (Cf. dernier alinéa du I de l'article 3 de l'arrêté du 10 avril 2020) qui précise : « 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 reconstitution d'une consommation énergétique de référence sont renseignés ou importés sur la plateforme numérique de recueil et de suivi. »

Le cas des locaux tertiaires vacants

Les locaux tertiaires vacants à l'entrée opérationnelle du dispositif sont à considérer d'un point de vue juridique comme non assujettie. Dès lors, lorsque ces locaux seront de nouveau exploités, leur exploitant aura donc une qualité de primo-assujetti. Dans ce contexte, l'exploitant du local tertiaire (primo-assujetti) s'appuiera sur sa première année pleine d'exploitation (Cf. 2ème alinéa du I de l'article 3).

Il convient de rappeler, au sujet de la cessation d'activité qui conduit à la vacance de locaux, les dispositions relatives aux déclarations de consommations énergétiques apportées dans le décret n°2021-1271 du 29 septembre 2021 modifiant les articles R.174-21 et R.174-28 du CCH :

« En cas de cessation d'activité, l'assujetti déclare sur la plateforme numérique 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 mentionnée à l'article R. 174-32. Dans le cas contraire, les données de consommation partielles sont jointes, à titre d'information, à la dernière attestation numérique annuelle établie. », c'est à dire des déclarations au prorata temporis.

Dans la mesure où des locaux tertiaires font l'objet d'une vacance longue (dont la durée est laissée à l'appréciation du propriétaire des locaux), il peut être pertinent que les propriétaires de ces locaux tertiaires vacants remontent chaque année les consommations énergétiques de ces locaux. En toute rigueur, les consommations énergétiques de ces locaux vacants seront extrêmement faibles (hors gel). Mais la remontée des consommations énergétiques de ces locaux tertiaires non exploités pourrait, le cas échéant, permettre de révéler des anomalies ou des dysfonctionnements tels que des consommations de chauffage superflues ou des consommations d'électricité (éclairage) ou de refroidissement totalement inutiles.

Le cas des locaux désaffectés

Dans le cas où ces locaux désaffectés ne concernent que des parties de bâtiments à usage mixte ou des parties de bâtiments à usage totalement tertiaire qui sont en exploitation pour le reste des surfaces, il convient de suivre les indications susvisées (Cf. locaux tertiaires vacants).

Dans la mesure où il s'agit de bâtiment totalement désaffecté, à savoir qu'il n'existe plus d'abonnement pour l'ensemble des compteurs (électricité, gaz, réseau de chaleur ou de froid, eau) depuis 2010, il pourra être considéré que ce bâtiment est hors périmètre. Dès lors, par la suite soit le bâtiment fait l'objet d'une déconstruction, soit il fait l'objet d'une réaffectation. Dans ce dernier cas, si

le bâtiment revient dans le périmètre d'assujettissement du décret tertiaire, la consommation énergétique de référence correspondra à la première année pleine d'exploitation (Cf. second alinéa du I de l'article 3 de l'arrêté du 10 avril 2020).

Pour les bâtiments tertiaires désaffectés depuis de nombreuses années mais qui faisaient l'objet d'une exploitation au moins sur une année au début de la décennie 2010-2020, et dont il est prévu de les remettre en exploitation, il convient de suivre les dispositions relatives aux locaux tertiaires vacants.

Q20 : Comment déclarer des consommations issues d'abonnements privatifs des locataires qui ont pu changer sur plusieurs années ou qui ont disparu?

Réponse Q20 : FAQ plateforme OPERAT DC7 – Q4 : Consommation de référence – Année de référence : Justification des données de consommation en l'absence de factures

Si aucune donnée de facturation n'existe pour l'année 2010 ou toute année postérieure à 2010, la modélisation d'une Simulation Thermique Dynamique (STD) de cette année de référence est-elle acceptable pour évaluer la consommation de référence C_{ref} (en connaissant les effectifs et les conditions d'utilisation de l'époque) ?

Comme cela est précisé à l'article 3 de l'arrêté du 10 avril 2020, la consommation énergétique de référence est détaillée par type d'énergie consommée pour l'année de référence, et ces données sont fournies à partir de factures ou tout moyen approprié d'effet équivalent.

En dehors des factures, peuvent être notamment considérés comme un moyen approprié d'effet équivalent : un récapitulatif de données de facturation de fournisseurs d'énergie, un récapitulatif de données de consommations des gestionnaires de réseau de distribution, une annexe de rapport annuel RSE avec les détails des consommations par bâtiment ou site. Une estimation des consommations énergétiques via une STD n'est pas considérée comme satisfaisante.

L'exception de la prise en considération des simulations thermiques dynamiques

Seules les simulations thermiques visées à l'article 3 de l'arrêté du 10 avril 2020 relative à la reconstitution de consommation énergétique de référence pour les entités fonctionnelles qui comprennent d'autres activités ne relevant pas du secteur tertiaire assujetti et qui ne bénéficient pas de données de référence de données de consommations d'énergie différenciées entre les locaux d'activités tertiaires assujettis et les autres locaux d'activités non assujettis.

« Pour les entités fonctionnelles qui comprennent d'autres activités ne relevant pas du secteur tertiaire assujetti et qui ne bénéficient pas pour l'année de référence de données de consommations d'énergie différenciées entre les locaux d'activités tertiaires assujettis et les autres locaux d'activités non assujettis, la consommation énergétique de référence des locaux tertiaires assujettis peut être reconstituée. Cette reconstitution de consommation énergétique de référence s'établit sur la base de la caractérisation de la situation existante et sa comparaison avec des données d'activités historiques. La situation existante peut être déterminée à partir d'une campagne de mesures sur une durée suffisamment représentative, de sous comptage mis en place de façon pérenne, ou à défaut par une simulation dont les données sont justifiées. La comparaison avec les données d'activités historiques s'appuie notamment sur la proportion des activités tertiaires assujetties et des autres activités non assujetties, sur la base d'indicateurs représentatifs des activités respectives, pour la situation existante et pour l'année de référence choisie. » (extrait article 3 de l'arrêté du 10 avril 2020). »

Pour rappel, les factures d'électricité et de gaz doivent être conservées pendant 5 ans. Il est également possible de demander aux gestionnaires de réseaux de distribution d'énergie les données de consommation sur les 3 dernières années qui précèdent la demande de l'abonné (voire 5 ans).

Par ailleurs, le second alinéa de l'article 3 de l'arrêté du 10 avril 2020, précise « *qu'à défaut de renseignement portant sur l'année de référence, celle-ci correspondra à la première année pleine d'exploitation dont les consommations sont remontées sur la plateforme de recueil et de suivi (plateforme OPERAT)* ». Cette disposition est prévue notamment pour les locaux dans lesquels il

n'existait pas d'activité tertiaire avant l'entrée en vigueur des dispositions réglementaires, à savoir le 1er octobre 2019. Cette disposition peut également s'appliquer aux locaux d'activités tertiaires qui n'étaient pas assujettis à l'entrée en vigueur du dispositif car ils se trouvent en dessous du seuil d'assujettissement et qui par la suite peuvent entrer dans l'assujettissement lorsque de nouvelles surfaces d'activités tertiaires au sein du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments font dépasser le seuil d'assujettissement. Pour ces derniers cas, il est fortement recommandé à tous les utilisateurs et propriétaires de locaux tertiaires, non assujettis à l'entrée en vigueur du dispositif, de conserver par-devers eux des justificatifs de consommations d'énergie d'une année qui ne pourra être antérieure à 2010 (ainsi que les effectifs et conditions d'utilisation des locaux pour cette année) qui pourront leur servir pour l'établissement de la consommation énergétique de référence en cas d'entrée dans le champ d'assujettissement.

Q21 : Le taux d'occupation devra-t-il être indiqué chaque année ? Le télétravail doit-il être considéré dans les modulations ?

Réponse Q21 : FAQ plateforme OPERAT O2Q3

Au niveau des activités de bureaux de grosses entités, il y a des indicateurs de présence (pointage, **déclaration de télétravail**, déclaration d'arrêt, congés) qui permettent d'appréhender le taux d'occupation moyen sur l'année par rapport à l'effectif en place sur l'année (Effectif théorique).

Le taux d'occupation, et plus généralement l'ensemble des indicateurs d'intensité d'usage doivent être déclarés sur la plate-forme chaque année, en même temps que la déclaration annuelle des consommations.

Q22 : Comment se définit un groupe de structure ? un même maître d'ouvrage ?

Réponse Q22 : FAQ plateforme OPERAT O6

Le périmètre de mutualisation s'établit sur un groupe de structures (mutualisation des résultats de plusieurs établissements - SIRET) et il doit être porté par une entité juridique (disposant d'un SIREN ou d'un SIRET).

Q23 : Est-ce que les entités fonctionnelles de ce groupe de structure doivent-elles avoir un lien fonctionnel ?

Réponse Q23 : FAQ plateforme OPERAT O6

Non, la notion de lien fonctionnelle n'est à considérer que pour répondre à la question de l'assujettissement, notamment pour vérifier si les entités fonctionnelles appartiennent à un site.

Q24 : Est-il possible de faire un groupe de structure sur une échelle territoriale? (une interco qui mutualise les EE des communes)

Réponse Q24 : FAQ plateforme OPERAT O6

Voir réponse à la question n°22.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Cerema

CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN