



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

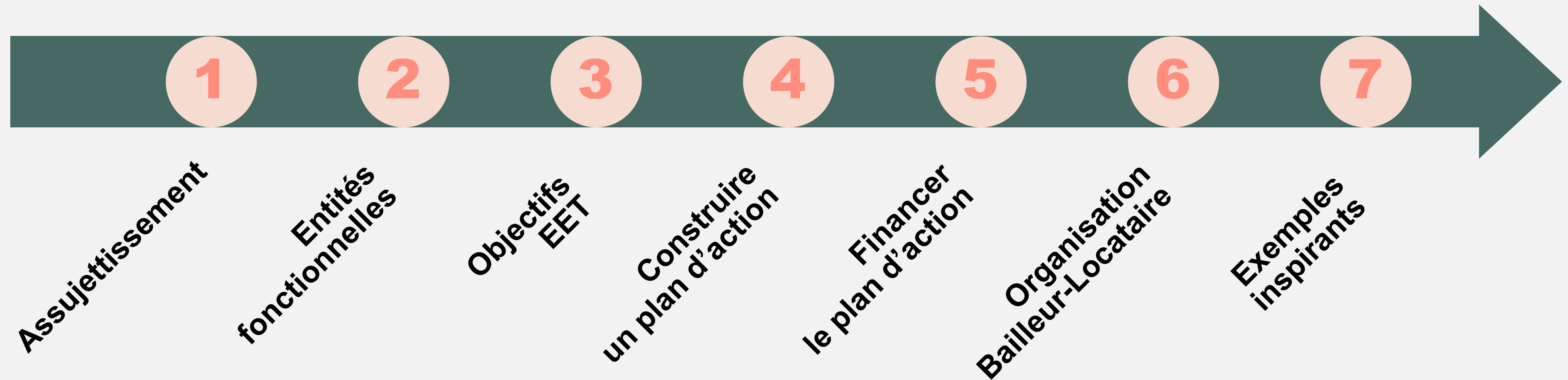


Atelier n°2

Entités fonctionnelles

Octobre 2021

Ateliers pédagogiques



Rappels sur le dispositif Eco Energie Tertiaire



**DÉCRET
DU 23 JUILLET
2019**



**ARRÊTÉ
DU 10 AVRIL
2020**



**ARRÊTÉ DU
24 NOVEMBRE
2020**



A venir en 2022
« Arrêté valeur absolue 2 »
« Arrêté valeur absolue 3 »

40% en 2030
50% en 2040
60% en 2050

« Arrêté méthode »

« Arrêté valeur absolue 1 »

Sommaire

Partie 1

**Qu'est-ce
qu'une entité
fonctionnelle ?**

Partie 2

**Segmentation
des surfaces**

Partie 3

**Cas particulier
des espaces communs
et mutualisés**

Partie 4

**Cas particulier
des locaux techniques
et de stationnement**

Partie 5

**Notion d'agrégation
et de mutualisation**

Partie 6

Quizz



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Partie 1

Qu'est-ce qu'une entité fonctionnelle ?

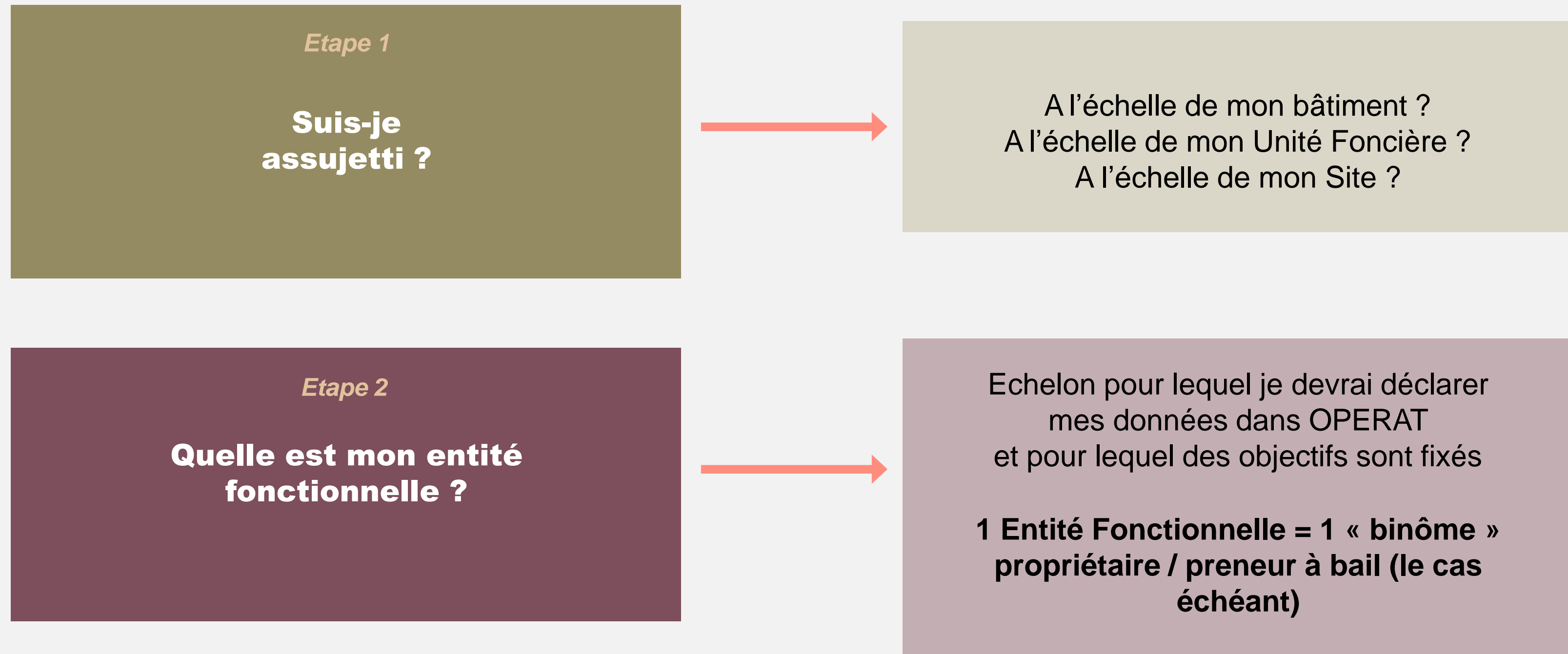
Une notion d'entité fonctionnelle afin de responsabiliser chacun des exploitants

*Le dispositif Eco Energie
Tertiaire s'appuie sur une approche
à l'entité fonctionnelle afin
de responsabiliser individuellement
chacun des exploitants
(propriétaire occupant, preneur
à bail ou occupant).*

C'est donc à l'échelle de chaque entité fonctionnelle que sont effectués :

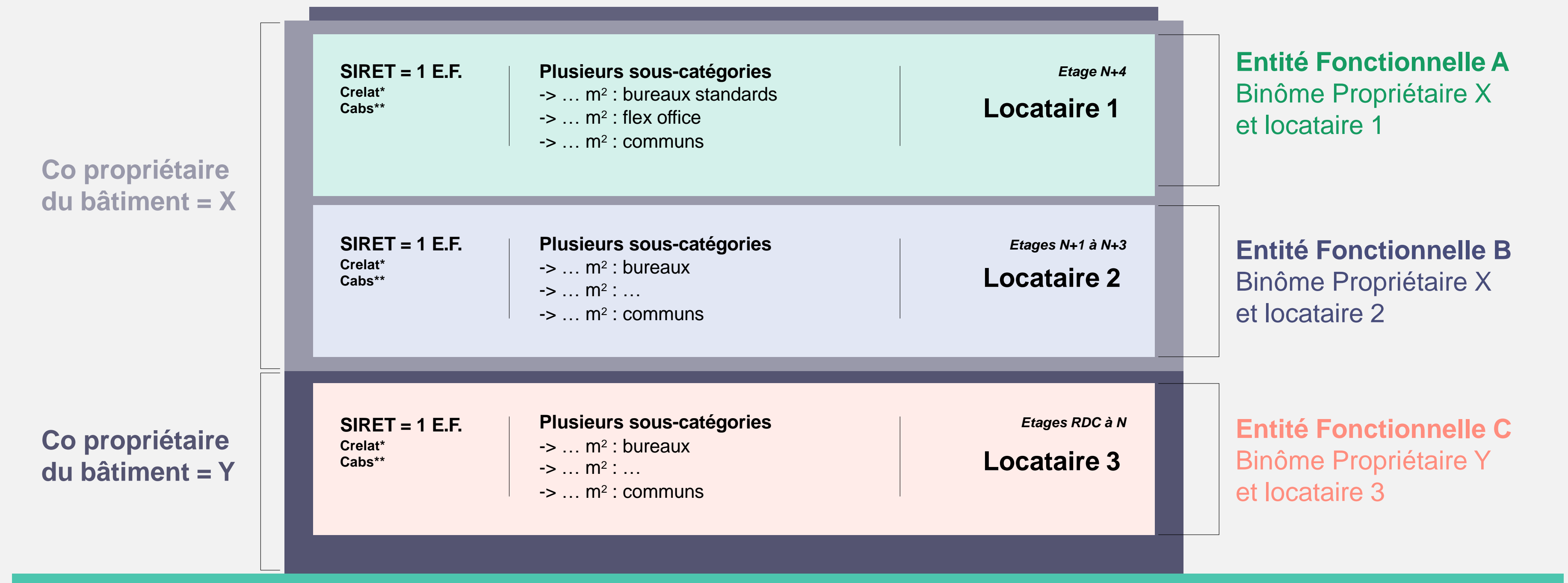
- La déclaration de la consommation de référence,
- Le renseignement des sous-catégories concernées, l'identification des surfaces et le renseignement des indicateurs d'intensité d'usage correspondants,
- **La détermination des 2 objectifs** (en valeur relative et en valeur absolue) par la plateforme OPERAT sur la base des données collectées,
- L'établissement de l'attestation annuelle,
- La notation Eco Energie Tertiaire.

La notion d'entité fonctionnelle



Un bâtiment peut contenir plusieurs entités fonctionnelles

Exemple d'un immeuble de bureau en copropriété :



*Crelat = objectif d'économie d'énergie en relatif

**Cabs : objectif de valeur absolue

→ Voir prochain module « Objectifs EET »

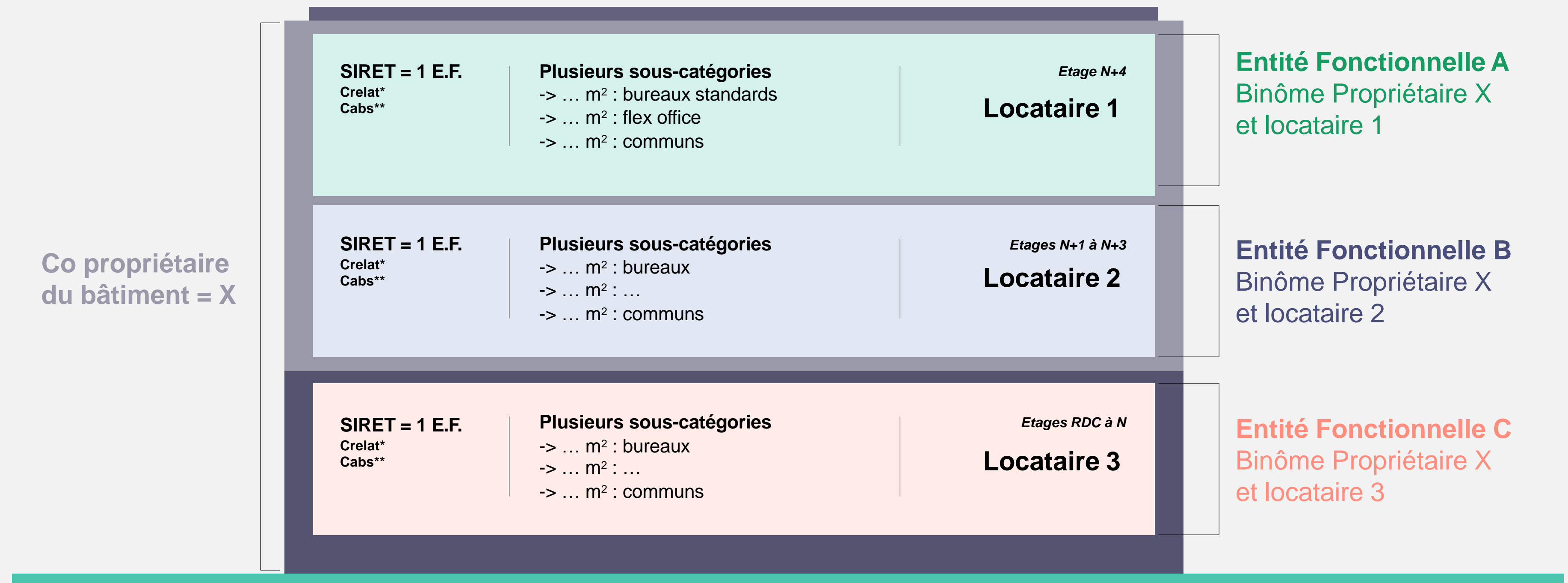


GOVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

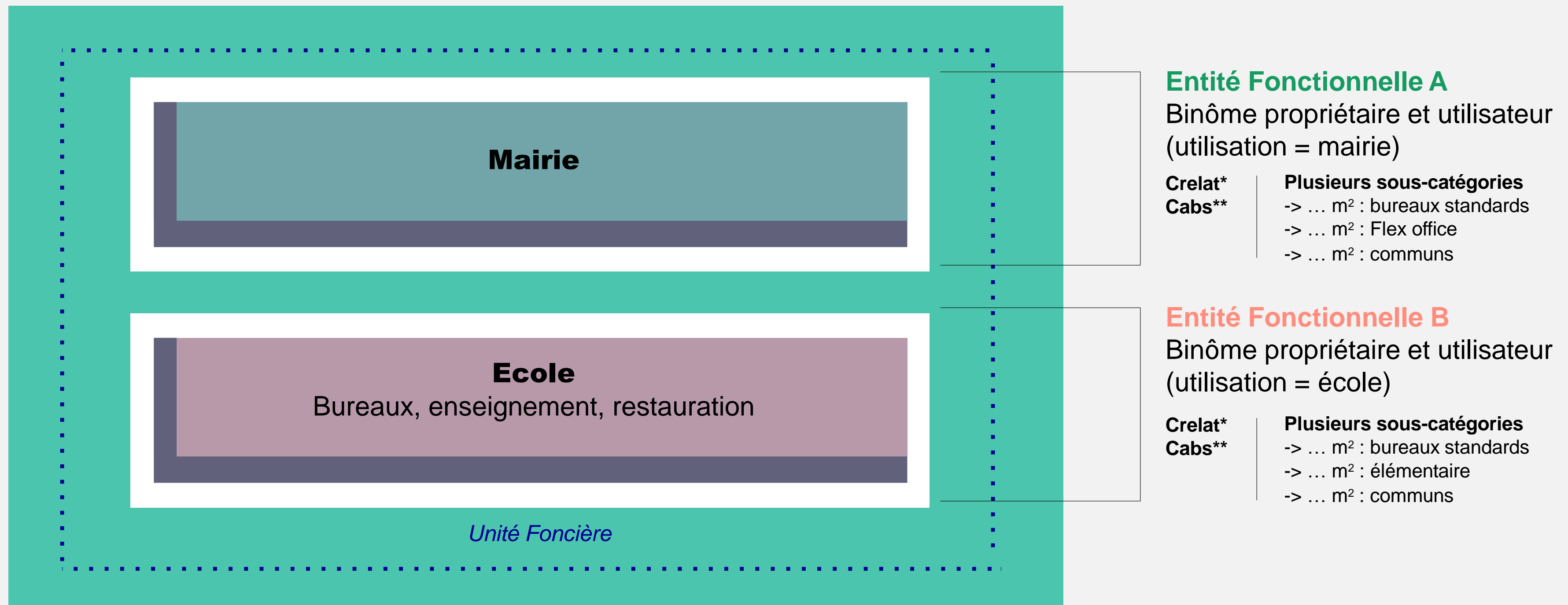
Un bâtiment peut contenir plusieurs entités fonctionnelles

Exemple d'un immeuble de bureau en monopropriété :



Une unité foncière peut contenir plusieurs entités fonctionnelles

Exemple pour une commune :



Différents exemples d'entité fonctionnelle

La plupart du temps, 1 entreprise occupant des locaux = 1 SIRET = 1 E.F.

Exemples :

1. Je loue 3 étages au sein d'un bâtiment, l'entité fonctionnelle est l'ensemble des 3 étages consolidés.
2. Dans le cas d'un établissement scolaire composé de 3 bâtiments (administratif, enseignement et restauration), une seule entité fonctionnelle pour ces 3 bâtiments mais différentes catégories pour les calculs.
3. Mon entreprise occupe l'ensemble d'un bâtiment, l'entité fonctionnelle est le bâtiment.



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Partie 2

Segmentation des surfaces

Segmentation des surfaces

**Au sein d'une entité fonctionnelle,
il convient de renseigner les surfaces liées
aux différentes catégories et sous-catégories :**

Bureaux – Services publics

- Bureaux standards
- Open Space
- Flex-Office

Enseignement

- Maternelle
- Élémentaire
- Collège

Logistique

Les objectifs Cabs et Crelat seront détaillés sur l'atelier
« Objectifs EET ».

Extrait FAQ A3Q :

La segmentation d'une activité en sous-catégories a pour objectif de permettre d'établir l'objectif exprimé en valeur absolue d'un établissement qui soit adapté à sa configuration. Cette segmentation s'appuie sur des zones fonctionnelles de consommations énergétiques homogènes.

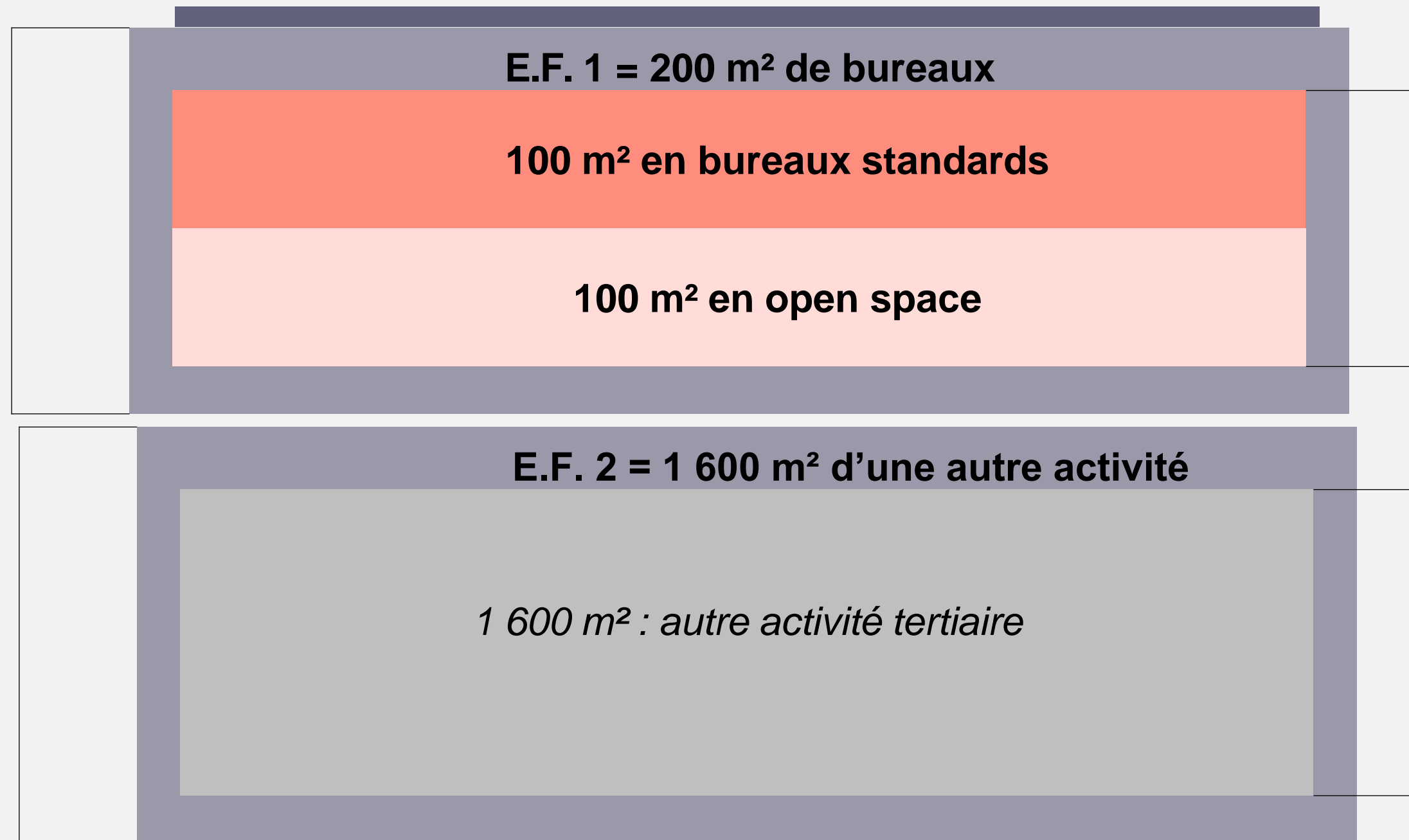
Il est conseillé que l'assujetti soit le plus précis possible dans la sélection de la ou les catégorie/sous-catégories qui concernent son entité fonctionnelle pour assurer un suivi adapté à la configuration rencontrée.

Il convient de préciser que seront considérés comme de fausses déclarations, la sélection de sous-catégories qui ne correspondent pas à la réalité dans le but de bénéficier d'un objectif significativement plus simple à atteindre.

Illustration :



Catégorie :
Bureau



Sous-catégories
auxquelles les objectifs
en valeur absolue
sont propres

Cas particulier des locaux vacants : 2 cas de figure possibles

- Si le local est vacant et cela depuis l'entrée en vigueur du dispositif (1^{er} octobre 2019), alors il n'est pas assujetti, non-obligation de déclarer les consommations sur OPERAT en cas de multi-occupation.
- Si le local a été précédemment occupé depuis l'entrée en vigueur du dispositif, alors même s'il n'est pas occupé actuellement, il reste assujetti, cela reste une E.F. et il y a obligation de déclarer les consommations sur OPERAT

Extrait FAQ A13 :

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 nouveaux exploités, leur exploitant aura donc une qualité de primo-assujetti.



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*



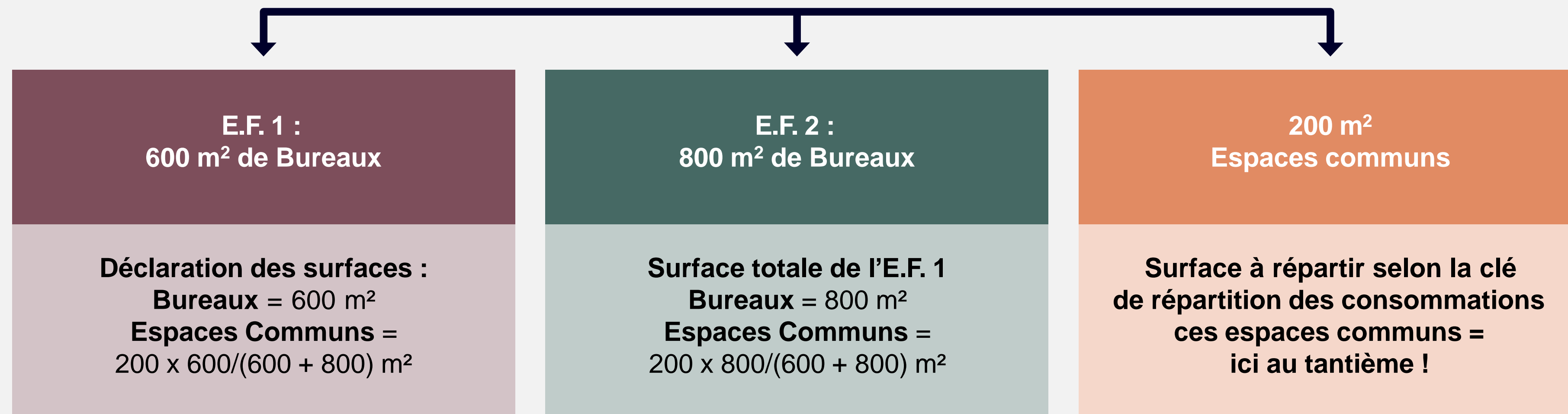
Partie 3

Cas particulier des espaces communs et mutualisés

Répartition des espaces communs

La déclaration des espaces communs est réalisée selon la clé de répartition des consommations.

Exemple : bâtiment totalement tertiaire (bureaux) avec 2 entités fonctionnelles, consommations des espaces communs réparties au tantième. Dans ce cas, la déclaration des surfaces est réalisée de la façon suivante :



⚠ Point de vigilance : règle générale sauf pour les centres commerciaux et les galeries marchandes



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Partie 4

Cas particulier des locaux techniques et de stationnement

Cas des locaux techniques et stationnement

Les surfaces des locaux techniques et de stationnement ne sont pas prises en compte pour déterminer l'assujettissement (à l'exception des métiers du stationnement).

FAQ A11

Dès lors que le bâtiment ou l'ensemble de bâtiments est assujetti, les surfaces des zones de stationnement des véhicules motorisés ou non et des locaux techniques sont prises en considération au niveau des consommations énergétiques.

Exemples :

- Un bâtiment hébergeant une surface de bureaux de 800 m² et 400 m² de surface de stationnement en infrastructure ou en superstructure, n'est pas assujetti.
- Un bâtiment hébergeant une surface de bureaux de 1 100 m² et 400 m² de surface de stationnement en infrastructure ou en superstructure, est assujetti et la surface de consommations énergétiques est de 1 500 m².



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Partie 5

Notion d'agrégation et de mutualisation

Notion d'agrégation des résultats

AGRÉGATION A L'ECHELLE D'UN BATIMENT

Somme des résultats de différentes E.F. sur un même bâtiment

Chaque E.F. doit réaliser son objectif et a sa notation
« Eco Energie Tertiaire »

L'agrégation permet d'affecter une notation « Éco Énergie Tertiaire » **indicative** à l'échelle du bâtiment.

Extrait FAQ 05 :

Une agrégation des résultats à l'échelle du bâtiment

Chaque entité fonctionnelle disposera sur la plateforme OPERAT d'un identifiant Unique Bâtiminaire (IUB) qui s'appuie sur des références cadastrales et la dénomination du bâtiment concerné (Cf Table 2 - Annexe VI de l'arrêté du 10 avril 2020). Cette donnée bâtiminaire permettra ainsi d'agréger les résultats obtenus par toutes les entités fonctionnelles tertiaires assujetties présente dans le bâtiment (même racine de l'IUB). C'est cette agrégation des résultats qui permettra d'affecter une notation «éco énergie tertiaire» indicative à l'échelle du bâtiment.

Agrégation des résultats : illustration à l'échelle d'un bâtiment

Bat 1
Propriétaire X

SIRET = 1 E.F.
Crelat*
Cabs**

E.F. A

Plusieurs catégories et sous-cat.
-> ... m² : bureaux
-> ... m² : ...
-> ... m² : communs

Etages N+1 à N+3



SIRET = 1 E.F.
Crelat*
Cabs**

E.F. B

Plusieurs catégories et sous-cat.
-> ... m² : bureaux
-> ... m² : ...
-> ... m² : communs

Etages RDC à N



Le propriétaire X a la visibilité
sur une notation « Éco Énergie
Tertiaire » **indicative** à l'échelle du
bâtiment composée de plusieurs E.F.

Les objectifs Cabs et Crelat seront détaillés
sur l'atelier « Objectifs EET ».

Agrégation des résultats (Cabs**) et notation **indicative** à l'échelle du bâtiment



Notion de mutualisation des résultats

MUTUALISATION DES RÉSULTATS A L'ECHELLE D'UN PATRIMOINE

Notion de « solidarité » entre les structures adhérentes, à l'échelle du groupe de structure.

Exemples de groupe de structure :

- Un ensemble de SIRET
- Un ensemble d'entités fonctionnelles dans un même bâtiment

Extrait FAQ 06

Le groupe de structures peut relever soit d'une holding, soit s'appuyer sur une franchise ou encore tout autre groupe souhaitant mutualiser ses résultats de façon solidaire



Une E.F. ne peut pas faire partie de plusieurs groupes de structure.

Un groupe de structure (groupement d'E.F.) a la possibilité de mutualiser ses résultats

Les assujettis peuvent mutualiser les résultats à l'échelle de tout ou partie de leur patrimoine soumis à obligation. Les E.F. concernées doivent être d'accord.

FAQ 06 Q1 :

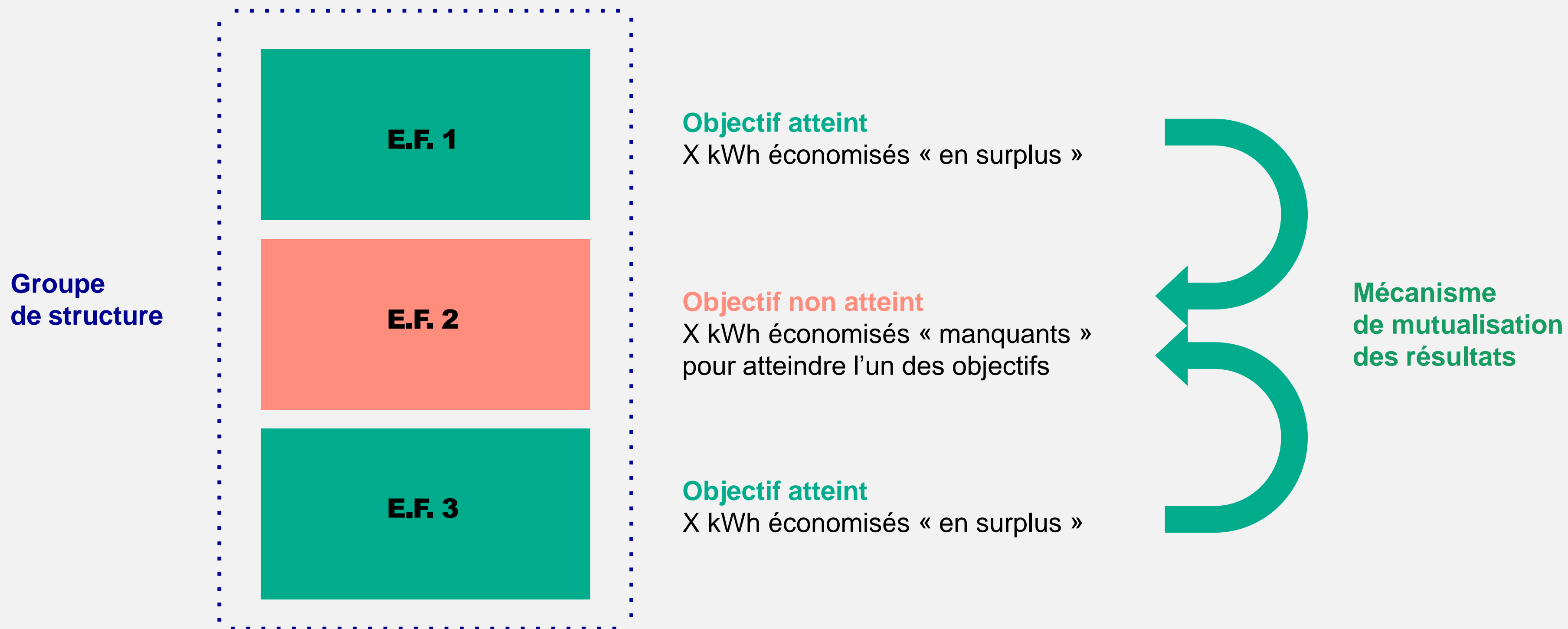
Il s'agit donc d'une mutualisation des résultats et non un objectif à part entière à l'échelle de tout ou partie d'un patrimoine.

Chaque année la personne morale ou physique représentant la structure du patrimoine assujetti pourra accéder à ces données mutualisées à l'échelle du patrimoine qu'il aura défini (national, régional, départemental...ou échantillon selon son choix).

Il pourra donc mesurer l'avancement de ses résultats.



Une notion de solidarité au niveau du groupe de structure





GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Partie 6

Quizz

Testez vos connaissances

Question 1

Je suis propriétaire d'un bâtiment tertiaire avec 5 locataires qui sont des entreprises différentes. Combien ai-je d'E.F. dans mon bâtiment ?

Il y a 5 E.F. au sein de ce même bâtiment, elles auront chacune à atteindre l'un ou l'autre des objectifs Eco Energie Tertiaire.

Question 2

Nous sommes des supermarchés indépendants mais d'une même enseigne. Nous souhaitons mutualiser nos résultats pour que les bâtiments récents très performants compensent d'autres dont les travaux sont prévus à long terme, est-ce possible ?

Oui, le principe de mutualisation permet cette notion de solidarité à condition que toutes les E.F., ici chaque supermarché, soit d'accord.



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ifpeb