



GOVERNEMENT

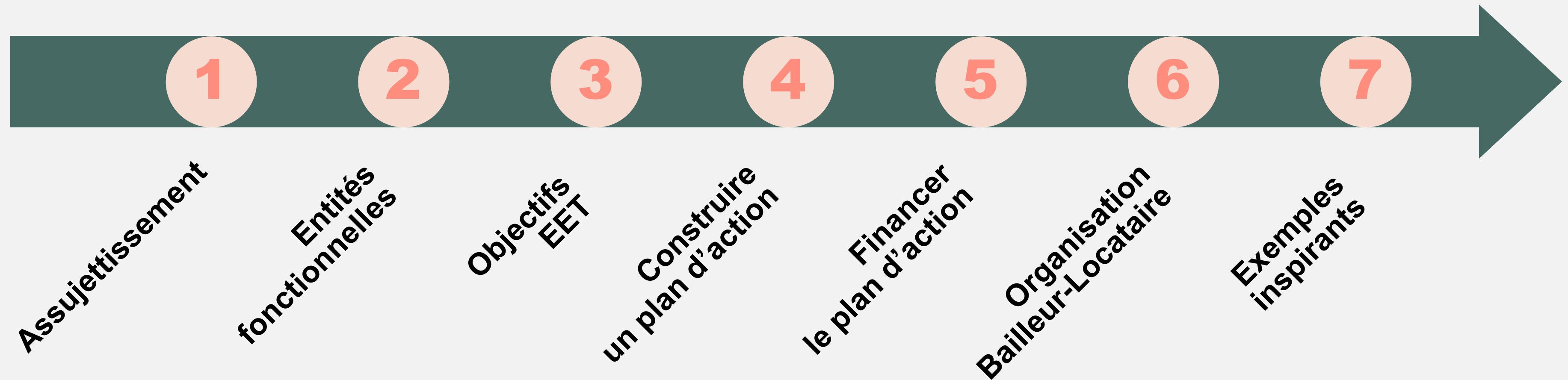
*Liberté
Égalité
Fraternité*



Atelier n°6 : **Organisation Bailleur - Locataire**

Juillet 2022

Ateliers pédagogiques



Rappels sur le dispositif Eco Energie Tertiaire



**DÉCRET
DU 23 JUILLET
2019**



**ARRÊTÉ
DU 10 AVRIL
2020**

« Arrêté méthode »



**ARRÊTÉS
MODIFICATIFS DU
24 NOVEMBRE 2020
ET DU 13 AVRIL 2022**

« Arrêté valeur absolue 1 »

« Arrêté valeur absolue 2 »



**Arrêtés
modificatifs du 29
septembre 2021**

A venir en 2022

« Arrêté valeur absolue 3 »

**LOI DU
23 NOVEMBRE
2018**

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

Sommaire

Partie 1

**Que dit Eco
Energie Tertiaire ?**

Partie 2

**Un socle
contractuel
existant**

Partie 3

**Un exemple
de répartition
des rôles**

Partie 4

Quizz





GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Partie 1

Que dit Eco Energie Tertiaire ?

Que dit Eco Energie Tertiaire ?

Il y a co-responsabilité entre propriétaire et locataire (preneur à bail).

L'article R. 174-28 du code de la construction et de l'habitation précise que « la déclaration annuelle des consommations d'énergie sur la plateforme numérique est réalisée par le propriétaire ou par le preneur à bail, selon leur responsabilité respective en fonction des dispositions contractuelles régissant leur relations ».

Par ailleurs, ce même article précise que « les propriétaires et les preneurs à bail se communiquent mutuellement les consommations annuelles énergétiques réelles de l'ensemble des équipements et des systèmes dont ils assurent respectivement l'exploitation ».

De ce fait, chaque année, les propriétaires et les preneurs à bail sont supposés avoir chacun la connaissance (ou faire les démarches en ce sens) de l'ensemble des consommations énergétiques des locaux tertiaires exploités.

Identification des qualités d'assujettis

Un recensement des différentes parties prenantes au niveau du bâtiment permet d'identifier les parties susceptibles d'être impliquées dans le cadre du dispositif sur les responsabilités et/ou du point de vue opérationnel.

Identification des différentes parties prenantes :

- Propriétaire unique ou copropriétaires représentés par le syndicat de copropriété;
- Preneurs à bail de locaux tertiaires et/ou leurs représentants;
- Association de copropriétés (ASL*, AFUL**) sur certains cas avec certains équipements partagés (stationnement, chaufferie, etc...).

FAQ QA1 – Les différentes qualités d'assujettis

Notion de multi-occupation :

- Mono-propriété avec présence de locataires (preneur à bail) ou d'occupant (sans contrat de bail);
- Copropriétés avec propriétaires occupants;
- Copropriétés avec propriétaires occupants et/ou locataires (preneurs à bail).

FAQ DC3 – Transmission des données de consommations – Le cas de la multi-occupation

Des situations très diverses selon les parties prenantes et les modes d'occupation.



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Partie 2

Un socle contractuel existant

Que retrouve t'on sur le bail ?

Quels sont les travaux à la charge du propriétaire ?

art 606 code civil

Les travaux considérés comme étant à la charge du propriétaire sont les suivants :

- les **grosses réparations** au sens de l'article 606 du Code civil, c'est-à-dire celles qui concernent la structure de l'immeuble loué ;
- les travaux justifiés par un cas de **force majeure ou par la vétusté de l'immeuble** ;
- dans un ensemble immobilier, le coût des travaux relatif à des **locaux vacants** ou imputables à d'autres locataires ;
- les travaux de **mise aux normes de l'immeuble** ou ceux exigés par l'Administration.

Loi Pinel (18 juin 2014)

Cette loi vient corroborer l'article 606 sur les travaux à la charge du propriétaire.

Que retrouve t'on sur le bail ?

Quels sont les travaux à la charge du preneur ?

art 605 code civil

Pour connaître les travaux de menu entretien et les réparations courantes qui sont supportées par le locataire selon l'Article 605 du code civil.

Parmi les travaux d'entretien courant :

- l'entretien des appareils de chauffage et de climatisation;
- l'entretien des sanitaires;
- les travaux de rénovation des peintures;
- etc.

Que dit la loi Pinel ?

Quels sont les travaux à la charge du preneur ?

Arrêté 5 novembre 2014

Les clauses du bail commercial relatives aux travaux ont été encadrées par la loi Pinel, inscrite au code de commerce, pour les baux conclus ou renouvelés depuis le 5 novembre 2014, date du décret d'application

Éléments clés :

- Les réparations et travaux pouvant être imputés au locataire sont limités à une liste définie au bail;
- Le bailleur doit communiquer au locataire un historique des 3 dernières années de travaux et un état prévisionnel des travaux sur 3 ans;
- **Le bail commercial doit définir de façon précise et limitative les charges et travaux avec leur répartition entre le bailleur et le locataire ».**

La loi Pinel ne fixe pas une répartition des rôles dans la relation commerciale entre le bailleur et le locataire mais demande à ce que celle-ci soit précisée au bail commercial.

Que retrouve t'on sur l'annexe environnementale ?

Décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011

Le décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011 décrit le contenu de l'annexe environnementale mentionnée à l'article L. 125-9 du code de l'environnement.

Tout bail **nouveau ou renouvelé** portant sur des locaux de plus de 2 000 m² à usage de bureaux ou de commerces doit comporter une annexe environnementale. L'annexe environnementale doit contenir la liste :

- le descriptif complet et les caractéristiques énergétiques des équipements existants dans le bâtiment et des systèmes du bâtiment et des locaux loués (chauffage, climatisation, ventilation, éclairage, etc.);
- leur consommation réelle d'eau et d'énergie;
- la quantité de déchets générée.

L'annexe est un support au dialogue. Ces informations sont réciproquement fournies par le bailleur et le locataire tous les ans.

Décret n° 2021-872 du 30 juin 2021

Enfin, l'**art D.174-21 CCH**, « Le preneur et le bailleur établissent, selon la périodicité qu'ils fixent, un bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués. Sur la base de ce bilan, les deux parties s'engagent sur un programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués. »

L'annexe environnementale complète le bail et mobilise des données utiles pour le dispositif Eco Energie tertiaire.

Que peut-on inscrire sur le bail ?

Le bail peut retranscrire le « qui fait quoi » sur le dispositif :

- **Désigner les interlocuteurs** : Propriétaire ou son représentant, syndicat de copropriété, association de copropriété, preneur à bail ou son représentant;
- **Définir les rôles sur la saisie OPERAT** :
 - ✓ Suivi des informations à collectées
 - ✓ Mandat si besoin / confidentialité pour les données sensibles
- **Qui s'occupe de quoi pour initier la démarche ?**
 - ✓ Faire un zonage pour les parties communes et privatives
 - ✓ Instrumentation et sous comptage pour définir le qui consomme quoi
 - ✓ Audit énergétique
- **Rythmer la périodicité de rencontre pour suivre les évolutions de chaque partie prenante (à minima une fréquence annuelle);**
- **Co-construire le plan d'actions pour réussir le décret tertiaire;**
- **Qui payera quoi ?**
 - ✓ Travaux preneurs
 - ✓ Travaux propriétaires

Première étape :
Se parler, se mettre d'accord et rythmer ces échanges sur la durée!

Le bail (ou son annexe) peut intégrer la répartition des rôles vis-à-vis du dispositif Eco Energie Tertiaire, les objectifs pris par chaque assujetti, le périmètre et la prise en charge des travaux.



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Partie 3

Un exemple de répartition des rôles

Qui fait quoi sur OPERAT ? Un exemple !

Propriétaire/Co-propriétaires :

- Détermination de l'assujettissement;
- Structuration de la saisie sur OPERAT et des évolutions suivantes;
- Fourniture IUB (Identifiant Unique Bâtimentaire) à transmettre aux occupants exploitants du site;

FAQ O5 – La « valeur verte » d'un bien immobilier en multi-occupation - § Agrégation

[.....], « Il convient que les propriétaires ou les copropriétés transmettent à leur propriétaires occupants et preneurs à bail les informations concernant l'IUB, en particulier la désignation de l'immeuble mais aussi parfois l'identification de la parcelle à déclarer lorsque le bâtiment concerné est situé sur plusieurs parcelles (Absence de démarche de réunion de parcelles attenantes – Démarche gratuite auprès des services du cadastre). »

- Consommation d'équipements dont l'exploitation est gérée par le propriétaire ou le syndicat de copropriété (chauffage, etc.) ou des équipements des espaces communs (ascenseur, etc.) puis répartition des consommations selon la quotepart de chaque entité fonctionnelle assujettie. Ces informations sont transmises aux occupants pour intégration sur OPERAT.

Qui fait quoi sur OPERAT ? Un exemple !

Propriétaire/Co-propriétaires :

- Données bâtementaires fixées par l'arrêté du 10 avril 2020 + Table 5 et 6 – Données sur les caractéristiques bâtementaires et techniques (Saisie facultative sur OPERAT);
- Suivi des locaux tertiaires non exploités ou si facture non récupérable :

FAQ A13 – Le cas des locaux tertiaires non exploités

Le cas des locaux tertiaires vacants

Cas 1 : 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) – Cas général.

Cas 2 : L'exploitant du local tertiaire, qui demeure le primo-assujetti, peut s'appuyer sur l'assistance du propriétaire du local pour reconstituer une consommation énergétique de référence par l'application des ratios de consommations des parties exploitées (Cf. dernier alinéa du I de l'article 13) ou mieux encore 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

Qui fait quoi sur OPERAT ? Un exemple !

Exploitant de l'établissement (Propriétaire occupant ou locataire):

- Déclaration des consommations (pour chaque entité fonctionnelle) et des consommations réparties données par le propriétaire;
- Déclaration des catégories d'activité (type, surfaces);
- Déclaration des données d'utilisation (intensité d'usage, etc.).

FAQ QA 2 – LQA2 – Les responsabilités respectives selon la qualité de l'assujetti [.....],

« En ce qui concerne la déclaration des données de consommation sur la plateforme OPERAT, celle-ci se fait au niveau de chaque entité fonctionnelle assujettie, par conséquent il semble plus cohérent que ce soit l'exploitant de l'établissement qui porte la responsabilité de la déclaration de l'ensemble des consommations énergétiques qui sont affectées à l'entité fonctionnelle concernée (Voir DC3). Pour autant, la responsabilité de l'atteinte ou non des objectifs est une responsabilité qui est partagée en fonction des parties prenantes (exploitant, propriétaire, copropriété et association de copropriété) comme précisé précédemment. »

FAQ CS3 – Responsabilité entre propriétaire et preneur à bail au niveau de l'atteinte des objectifs

Même si dans la grande majorité des cas les propriétaires bailleurs ne feront pas de remontée de données de consommations sur la plateforme OPERAT (Cf. DC3), ils ne sont pas pour autant dédouanés de leur responsabilité en termes d'atteintes des objectifs car ce sont eux qui sont responsables des consommations réparties et des consommations des communs dont ils assurent l'exploitation.

Le cas spécifique du crédit bail ou de la sous-location

Les responsabilités respectives du crédit-bailleur et du crédit-preneur

- Le crédit-preneur assume un rôle de « quasi-proprétaire ». A ce titre, il a la possibilité de se comporter en tant que représentant légal sur la plateforme OPERAT.
- Le crédit-bailleur n'a donc aucune obligation en termes de renseignement de la plateforme OPERAT mais doit vérifier que le crédit preneur respecte le dispositif Eco Energie Tertiaire.

FAQ QA3 – Le cas du crédit-bail : crédit-bailleur et crédit-preneur

En termes de responsabilité juridique, le crédit-bailleur est censé s'assurer que son crédit-preneur respecte les obligations réglementaires et en l'occurrence celles relatives à Éco Énergie Tertiaire. A ce titre, pour accéder à ses informations, le crédit-bailleur devra se rapprocher de son crédit-preneur, voire de procéder à un avenant au contrat spécifiant que le crédit preneur doit transmettre annuellement au crédit-bailleur son attestation numérique annuelle.

Cas de sous-location

Plusieurs configurations de sous-location peuvent exister et faire fluctuer la relation bailleur locataire sur le dispositif EET.

QA1 – Les différentes qualités d'assujettis

Qui fait quoi sur OPERAT ? Un exemple !

Actions	Propriétaire(s)	Exploitant occupant (s)
Déterminer l'assujettissement et les entités fonctionnelles	X	
Compléter le(s) entité(s) fonctionnelle(s) Surfaces et segmentation des activités		X
Identifier les différents interlocuteurs, mandats et profils d'utilisateur	X	
Déterminer l'Identifiant Unique Bâtiminaire <i>Agrégation des résultats à l'échelle du bâtiment</i>	X	
Déclarer les années de référence pour chaque EFA <i>Consommation et indicateurs d'intensité d'usage</i>		X
Déclarer les EFA pour 2022 et les années de suivi		X
Constituer une base documentaire (Facultatif) <i>Table 5 – Données sur les caractéristiques bâtiminaires et table 6 – Données sur les systèmes techniques bâtiminaires</i>	X	X
Co-construire le plan d'actions et les responsabilités associées	X	X
Porter le plan d'actions dans la durée	X	X

Des exemples de répartition des rôles sont proposés sur la FAQ d'OPERAT.

Extrait FAQ DC3 – Transmission des données de consommations – Le cas de la multi-occupation.

Extrait FAQ AF1 – Portage du plan d'actions – Mise en œuvre

Un exemple non généralisable

Le parc tertiaire est hétérogène sur de multiples aspects :

- Diversité des activités, des occupations (mono-occupation, multi-occupation), des publics (public/privé), etc
- Diversité bâtementaire et technique notamment sur le comptage énergétique des parties communes et privatives,
- Diversité organisationnelle avec des expertises variables sur la chaine de valeur immobilière et distincte entre public/privé : Propriétaire(s), syndic de co-propiété (ASL*, AFUL**, etc.), property management, facility management, locataire(s), etc.
- Diversité contractuelle sur les baux : bail emphytéotique, bail commercial 3, 6 et 9 ans ou bail professionnel dont les clauses sont très différentes (durée, répartition des charges, des travaux, des clauses de renouvellement/cession, etc...)

La bonne organisation sur les rôles de chacun vis à vis du dispositif découle nécessairement d'un dialogue entre le(s) propriétaire(s) et locataire(s). Elle repose donc sur le lien contractuel spécifique aux deux parties prenantes.

**Associations Syndicales Libres (ASL)*

***Associations Foncières Urbaines Libres (AFUL)*



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Partie 4

Quizz

Testez vos connaissances

Question 1

Un propriétaire peut-il saisir la consommation de chauffage répartie sur chaque EFA sur OPERAT ?

Oui, la saisie à plusieurs mains (propriétaire et exploitant) est possible au niveau de l'entité fonctionnelle. La répartition des rôles entre co-responsables doit être définie préalablement.

Question 2

Un propriétaire peut-il ne saisir aucune donnée sur OPERAT ?

Oui, le propriétaire pourrait ne saisir aucune donnée si le locataire est désigné en charge de la saisie complète sur OPERAT selon dispositions contractuelles régissant leur relations (bail).

Cette situation est principalement envisageable en mono-occupation. Toutefois, le propriétaire reste co-responsable pour l'atteinte des objectifs du dispositif EET.

Question 3

En multi-occupation, les locataires (preneurs à bail) peuvent-ils déclarer les informations sans récupérer des informations des propriétaires ?

En multi-occupation, le propriétaire dispose d'informations nécessaires à la saisie du locataire pour son entité fonctionnelle :
Consommations énergétiques des communs, etc

Propriétaires et preneurs à bail se communiquent mutuellement les consommations annuelles énergétiques réelles de l'ensemble des équipements et des systèmes dont ils assurent respectivement l'exploitation.



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ifpeb