

# Présentation du guide des bonnes pratiques Dispositif Eco Energie Tertiaire (DEET)

3 juin 2021



# INTRODUCTION

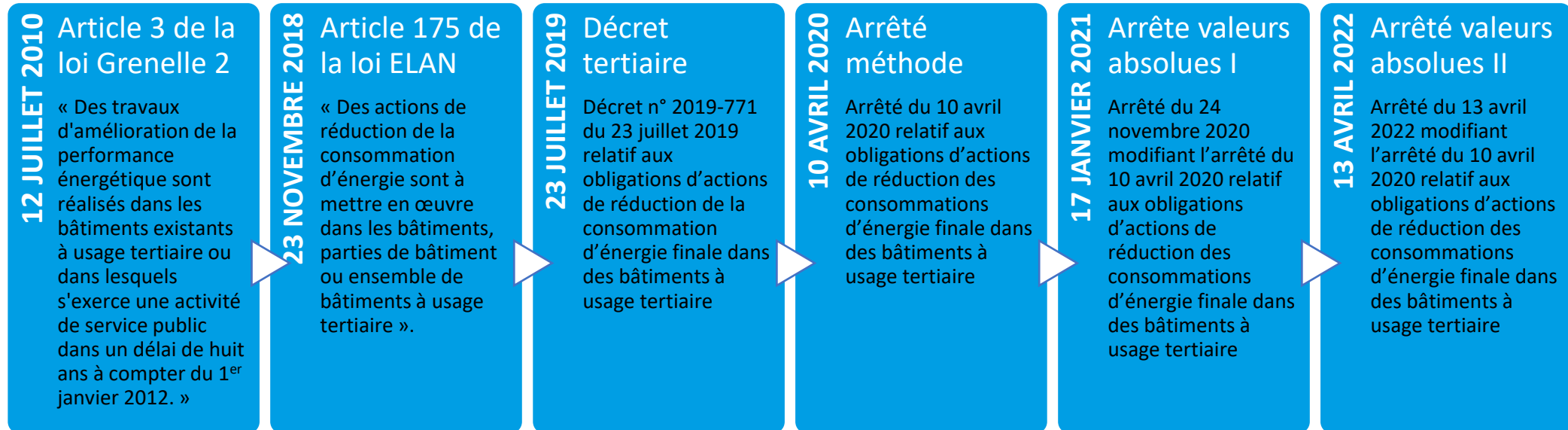


# Agenda

- 1) La réglementation
- 2) Les bonnes pratiques bailleur / preneur
- 3) Séance de questions / réponses

# La réglementation

Un corpus réglementaire dense et encore incomplet



À paraître au deuxième semestre 2022

L'arrêté valeurs absolues n°3 qui précisera notamment les valeurs seuils et la segmentation pour les commerces et les centres commerciaux

# La réglementation

## Des obligations de performance et de suivi

### Réduction des consommations d'énergie

En valeur absolue : seuil de kWh/m<sup>2</sup>/an à respecter, différent pour chaque typologie d'activité et pour chaque décennie

OU

En valeur relative, par rapport à une valeur de référence :

-40% en 2030

-50% en 2040

-60% en 2050

Les consommations sont « corrigées » du climat et du volume d'activité

### Transmission annuelle des consommations sur OPERAT

Saisie annuelle des consommations sur la plateforme OPERAT

+

La première année (au plus tard le 30 septembre 2022), déclaration :

- du bâtiment / des locaux
- des consommations 2020 et 2021
- des consommations de référence

### Transmission de l'attestation de conformité dans le cadre des transactions immobilières

Transmission de l'attestation de conformité en cas de transaction immobilière : vente et location

# La réglementation

## Les différents cas d'assujettissement



### **Bâtiment**

d'une surface égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.



### **Tout ensemble de bâtiments**

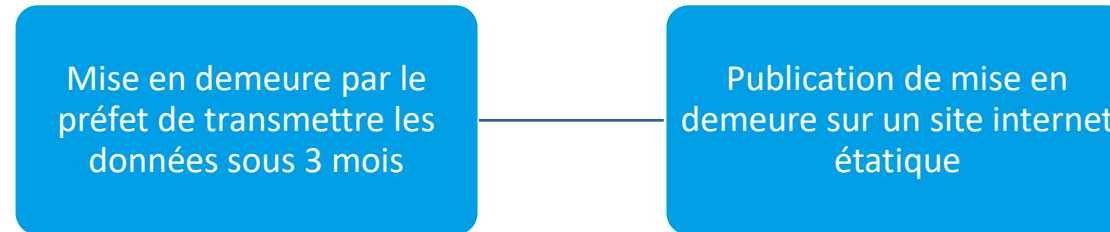
situés sur une même unité foncière ou sur un même site dès lors que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires sur une surface cumulée égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

*Source : Plaquette Éco énergie tertiaire - Construisons ensemble la transition énergétique*

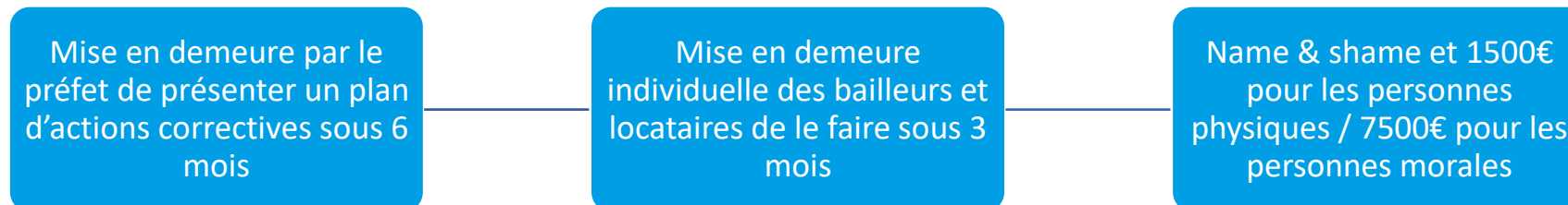
# La réglementation

## Des sanctions graduées

Annuellement, en cas de non transmission des données sur OPERAT



A l'issue de la décennie, en cas de non respect des objectifs  
(y compris non transmission des données)



# La réglementation

## Les ressources utiles

- La FAQ OPERAT
- Le guide utilisateur OPERAT
- Les fiches atelier sur l'assujettissement, les entités fonctionnelles et les objectifs du DEET

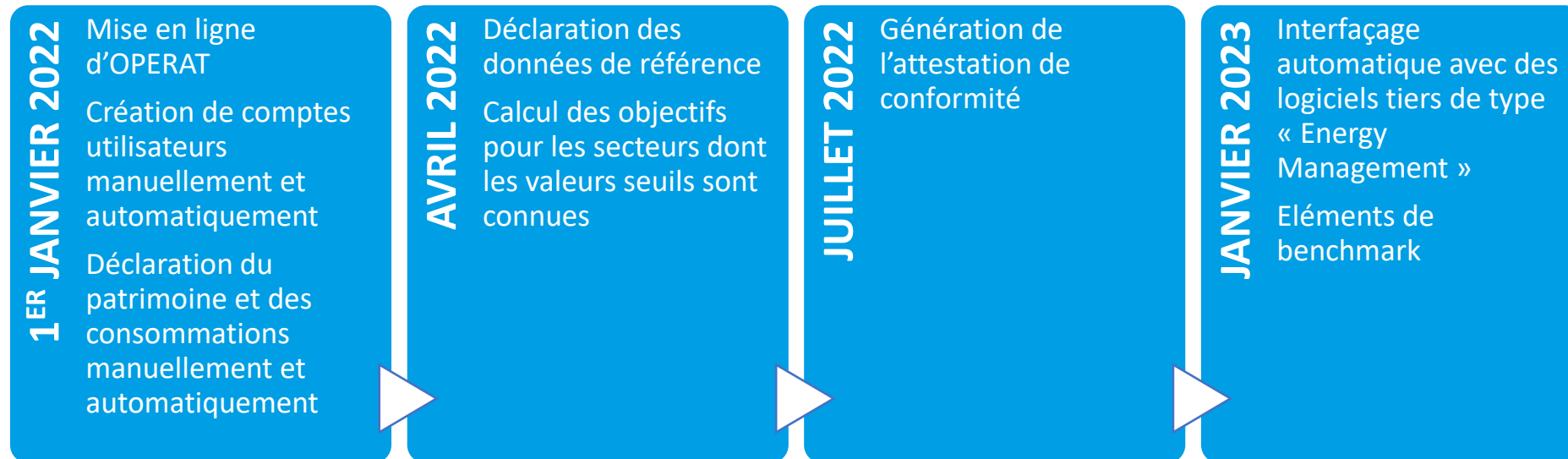
Toutes ces ressources sont disponibles en ligne, sur la plateforme OPERAT dans l'onglet Ressources

<https://operat.ademe.fr/#/public/resources>



# La réglementation

Le planning prévisionnel de déploiement de la plateforme OPERAT



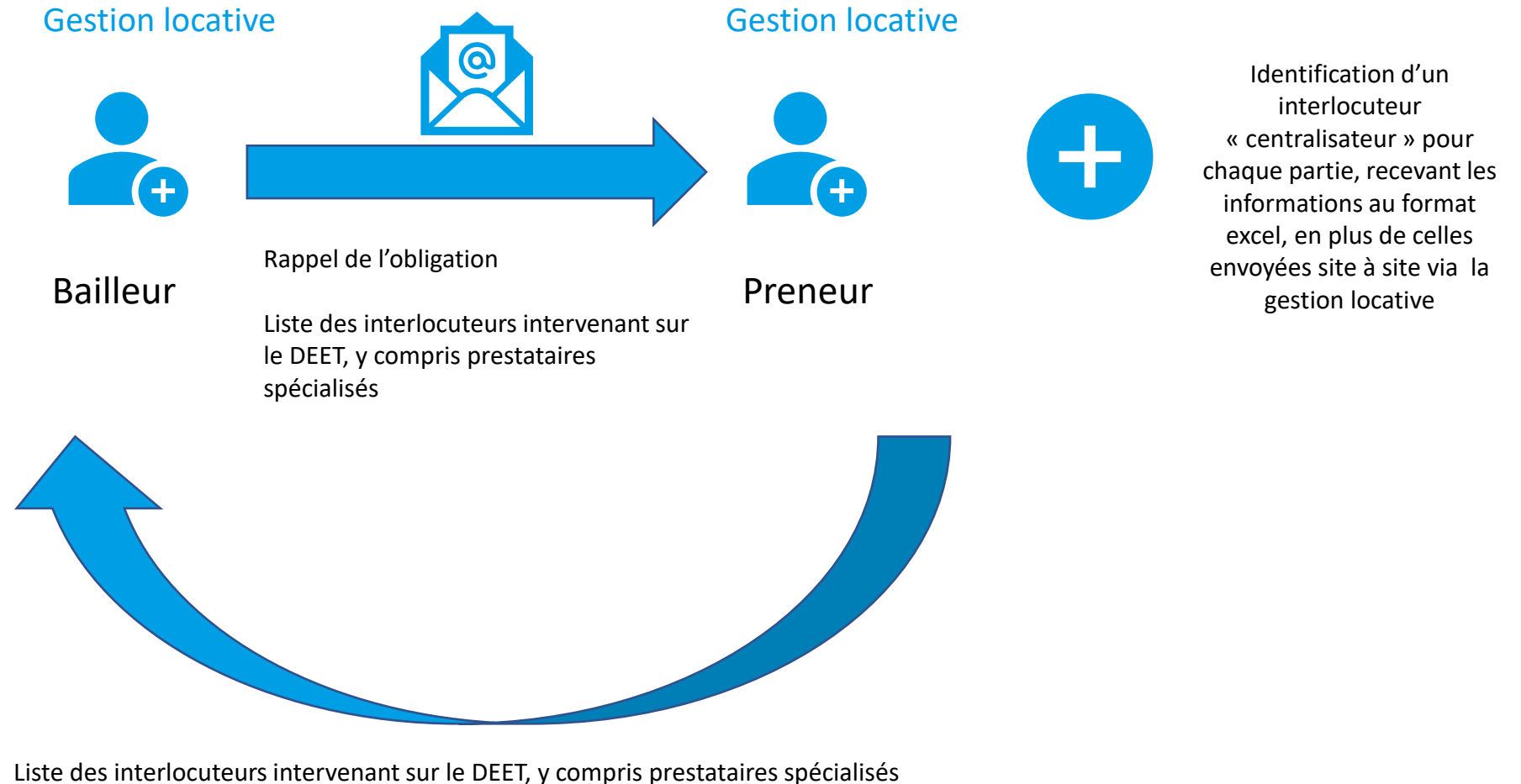
# Les bonnes pratiques bailleur/preneur

## Préambule

- Une volonté d'aider les acteurs dans la mise en œuvre pratique du DEET, sujet complexe techniquement et laissant la place à l'interprétation (décalage entre les textes réglementaires et la mise en œuvre technique sous OPERAT)
- Une première version du guide qui se concentre sur l'étape de déclaration 2022 et les interactions bailleur / preneur associées
- Des mises à jour ultérieures prévues avec la finalisation du corpus réglementaire

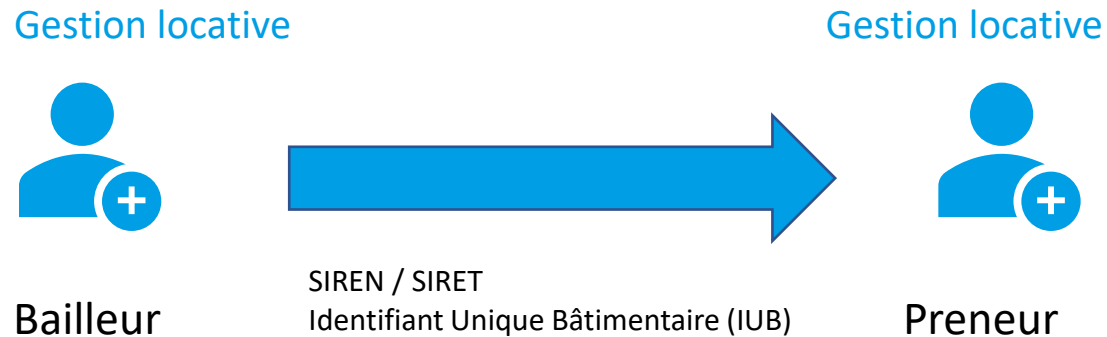
# Les bonnes pratiques bailleur/preneur

## Echanges et interlocuteurs



# Les bonnes pratiques bailleur/preneur

## Déclaration des locaux



- L'IUB est constitué par
  - Préfixe de la parcelle cadastrale (*information disponible sur le Géoportail*)
  - Section de la parcelle cadastrale (*information disponible sur le Géoportail*)
  - Numéro de parcelle cadastrale (*information disponible sur le Géoportail*)
  - Dénomination du bâtiment
  - Numéro de lot
- Dans le cas d'un bâtiment situé sur plusieurs parcelles, il est recommandé d'utiliser le numéro de la parcelle sur laquelle l'emprise au sol du bâtiment est la plus grande
- Il est recommandé d'utiliser le même IUB pour la consolidation des résultats à l'échelle d'un bâtiment mais ce n'est pas obligatoire
- L'IUB peut être modifié ultérieurement sur OPERAT

# Les bonnes pratiques bailleur/preneur

## Déclaration des consommations d'énergie

- **Déclaration des consommations**

- A renseigner sur 12 mois, en calendrier ou glissant
- 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

- **Périmètre des consommations à déclarer par le preneur**

- 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

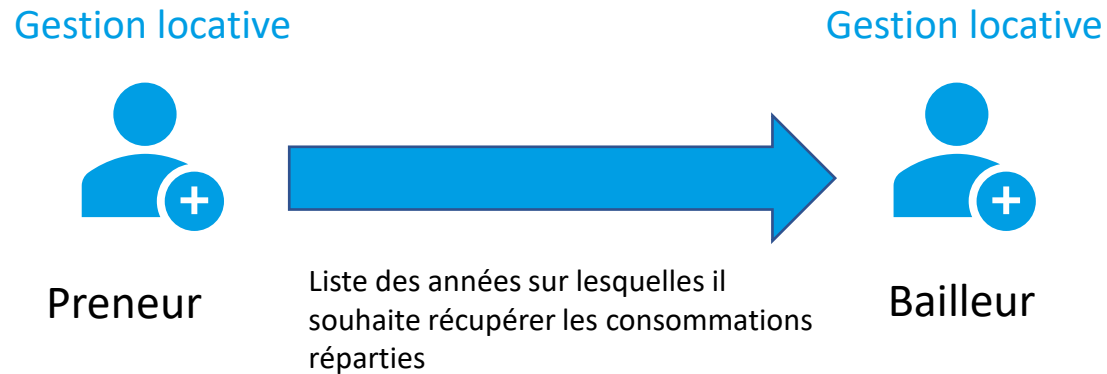
# Les bonnes pratiques bailleur/preneur

## Transmission des consommations réparties

- Consommations affectées au preneur en raison de l'utilisation d'équipements communs (boucle d'eau glacée par exemple)
- Consommations issues des arrêtés de compte, en général données en période calendaire. Il doit être précisé lors de la transmission si ces consommations sont fournies sur un pas de temps calendaire ou glissant.
- 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.
- Ces données doivent être transmises en consommation, pas en coût. Si l'information n'est pas disponible, une consommation doit être reconstituée sur la base d'un coût moyen de l'énergie.
- La transparence concernant la reconstitution de l'information doit être donnée

# Les bonnes pratiques bailleur/preneur

## Année et consommations de référence



- 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

# Les bonnes pratiques bailleur/preneur

Les questions fréquemment posées auquel le guide apporte des réponses

- L'année de référence peut elle être différente entre les parties communes du centre et les parties privatives ?
- Dans le cas du bail emphytéotique, quelles sont les responsabilités respectives du bailleur et du preneur ?
- Comment traiter les changements de locataire ?
- Que se passe – t- il en cas de cessation d'activité ?
- Doit – on déclarer les locaux vacants ? Que se passe t – il en cas de « recommercialisation » d'un local vacant ?
- Comment traiter les baux dérogatoires ? Doivent ils déclarer des consommations, quelle que soit la durée d'occupation ?
- Que se passe – t- il en cas d'occupation partielle de locaux ?
- Que se passe t- il en cas d'évolution des surfaces assujetties ?
- Comment « traiter » les fusions de cellules ?
- Comment déclarer les espaces de stationnement ?
- Doit on déclarer les consommations liées aux IRVE (Installations de Recharge des Véhicules Electriques) ?
- Doit on déclarer la production photovoltaïque ?
- 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 ?



# SEANCE DE QUESTIONS / REPONSES

**Merci pour  
votre participation**