



**GOUVERNEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

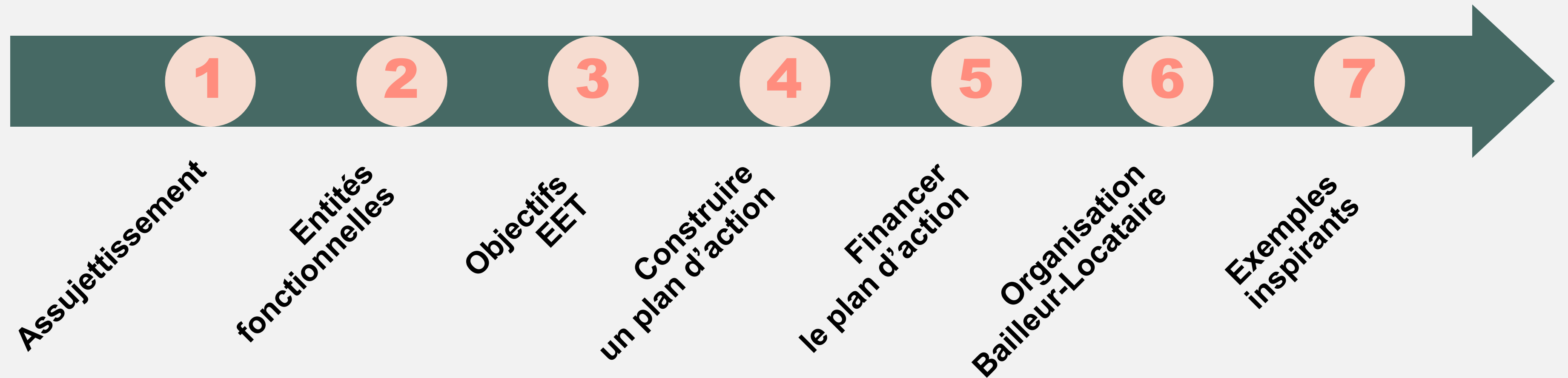


# Atelier n°2

# 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 »

**LOI DU  
23 NOVEMBRE  
2018**

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 ?**



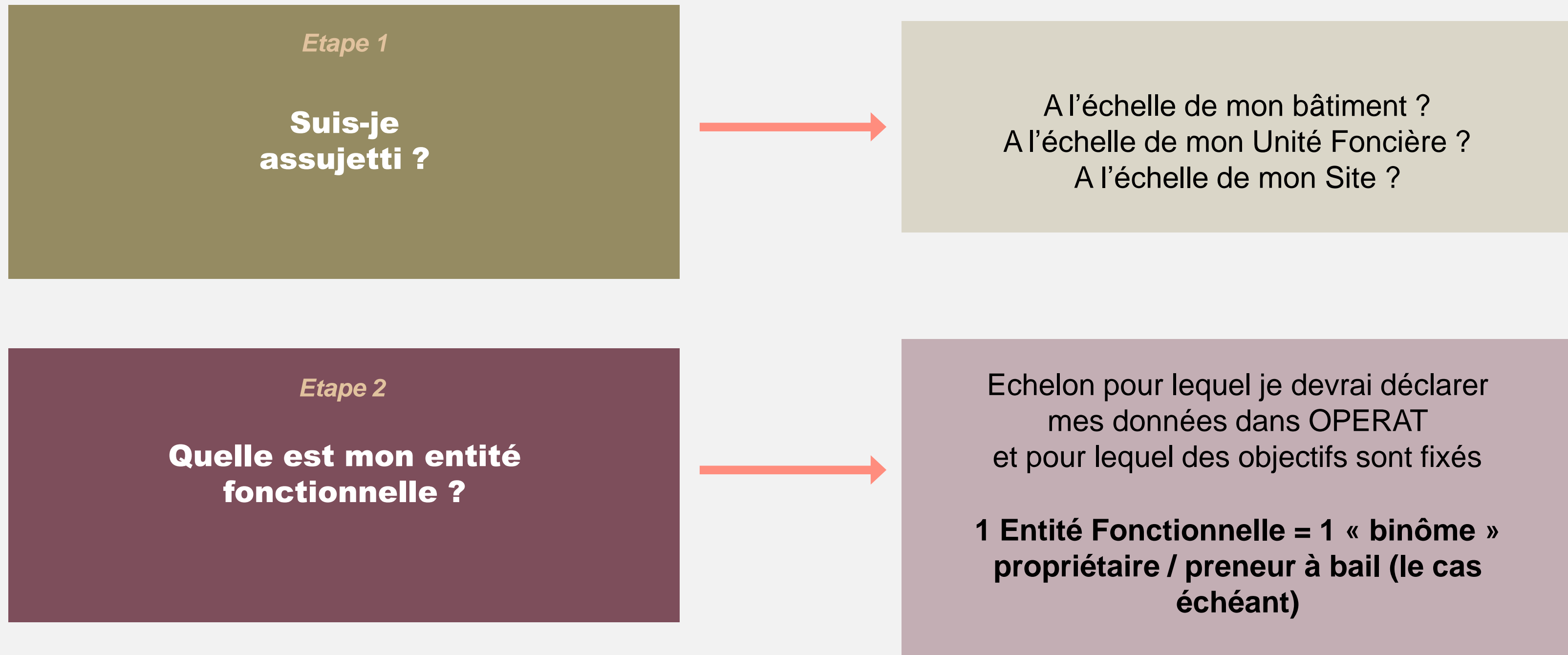
# Une notion d'entité fonctionnelle afin de responsabiliser chacun des exploitants

*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 :

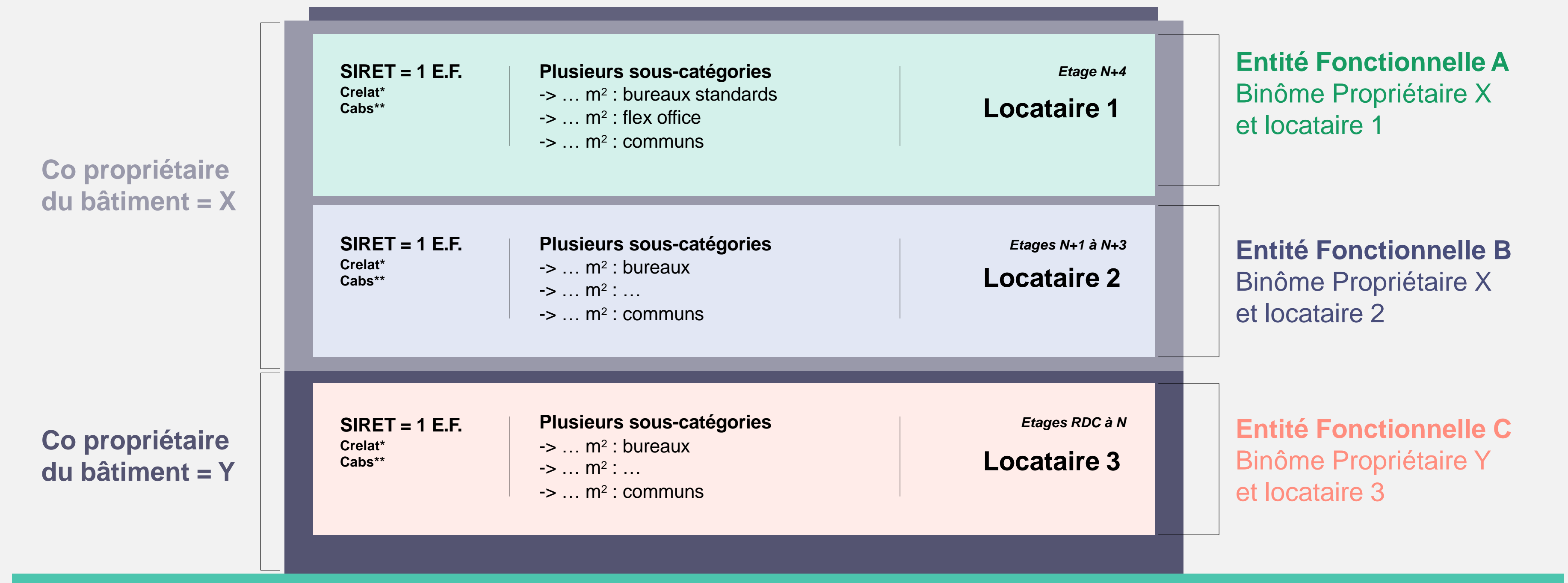
- La déclaration de la consommation de référence,
- Le renseignement des sous-catégories concernées, l'identification des surfaces et le renseignement des indicateurs d'intensité d'usage correspondants,
- **La détermination des 2 objectifs** (en valeur relative et en valeur absolue) par la plateforme 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

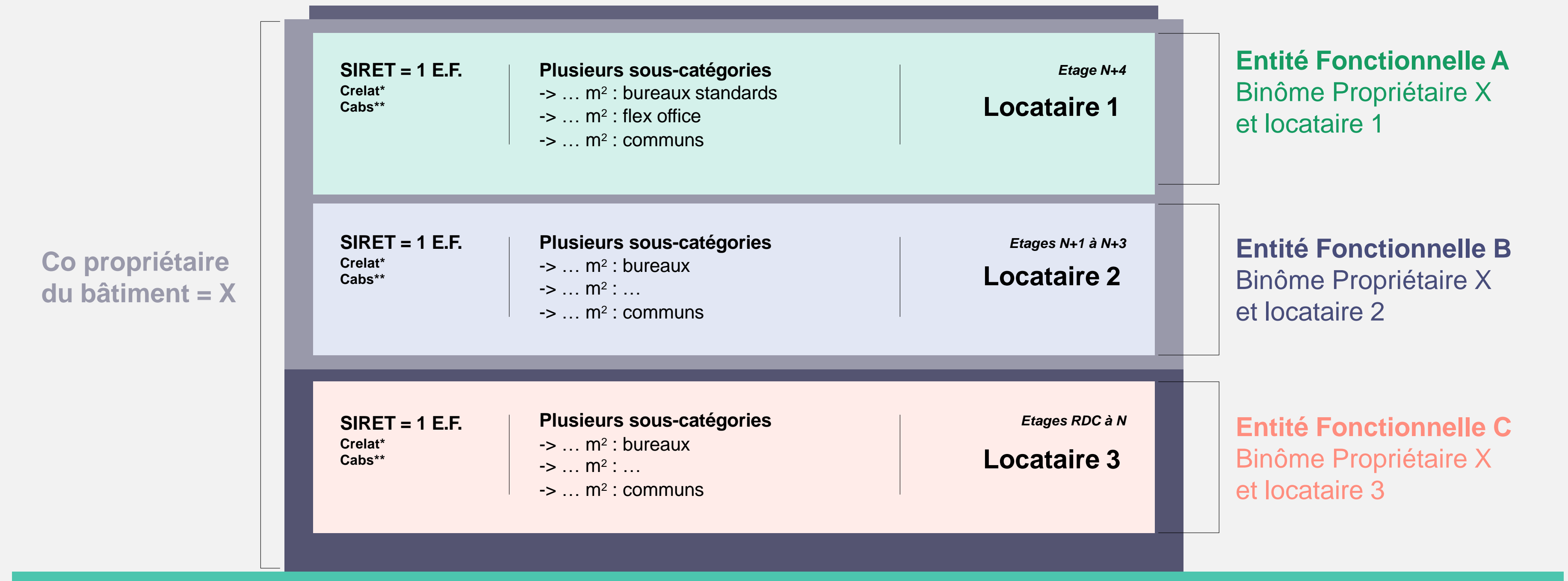
## Exemple d'un immeuble de bureau en copropriété :





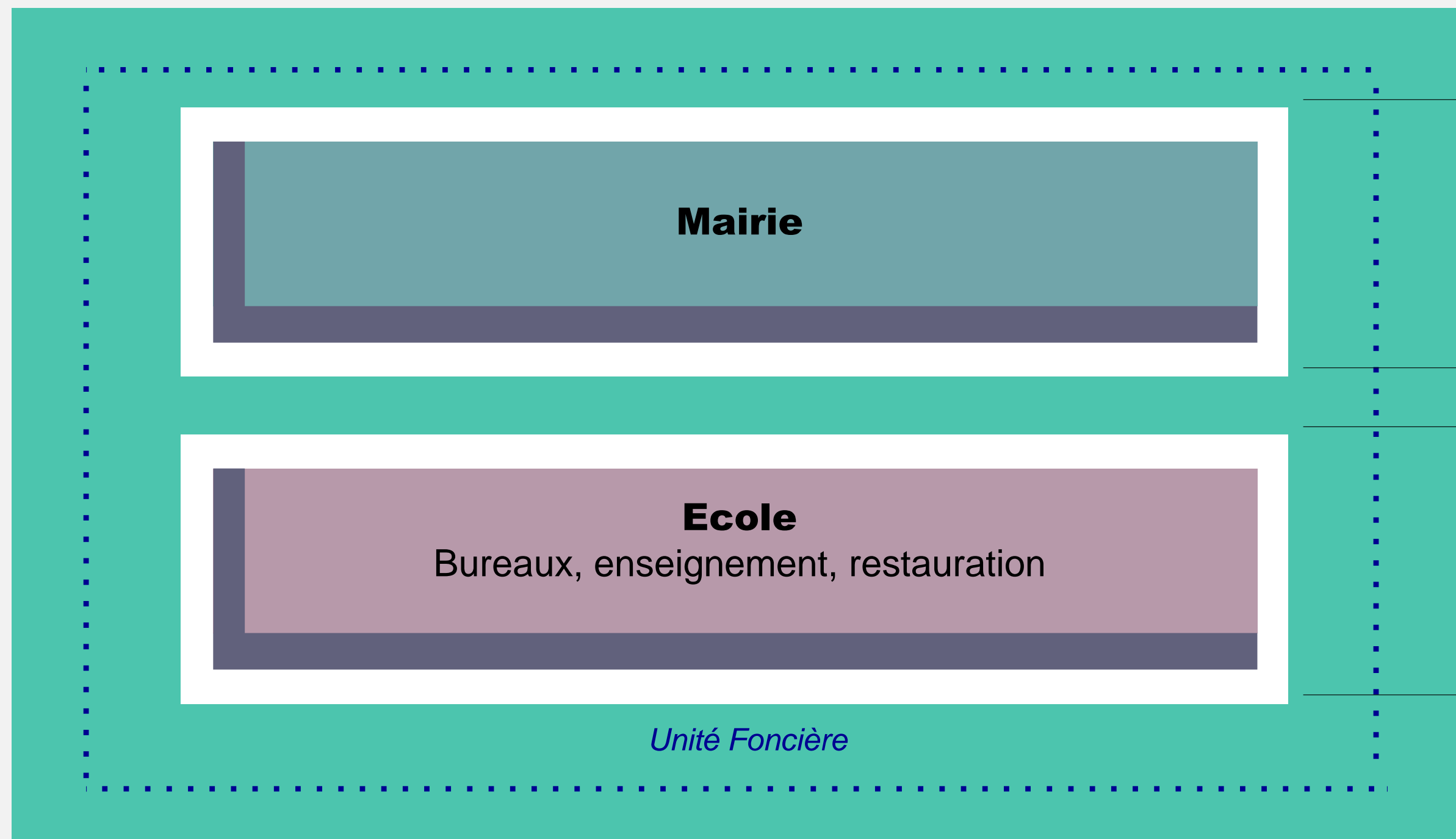
# Un bâtiment peut contenir plusieurs entités fonctionnelles

*Exemple d'un immeuble de bureau en monopropriété :*



# Une unité foncière peut contenir plusieurs entités fonctionnelles

*Exemple pour une commune :*



## Entité Fonctionnelle A

Binôme propriétaire et utilisateur  
(utilisation = mairie)

**Crelat\***  
**Cabs\*\***

**Plusieurs sous-catégories**

- > ... m<sup>2</sup> : bureaux standards
- > ... m<sup>2</sup> : Flex office
- > ... m<sup>2</sup> : communs

## Entité Fonctionnelle B

Binôme propriétaire et utilisateur  
(utilisation = collège)

**Crelat\***  
**Cabs\*\***

**Plusieurs sous-catégories**

- > ... m<sup>2</sup> : bureaux standards
- > ... m<sup>2</sup> : élémentaire
- > ... m<sup>2</sup> : communs

# 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.*

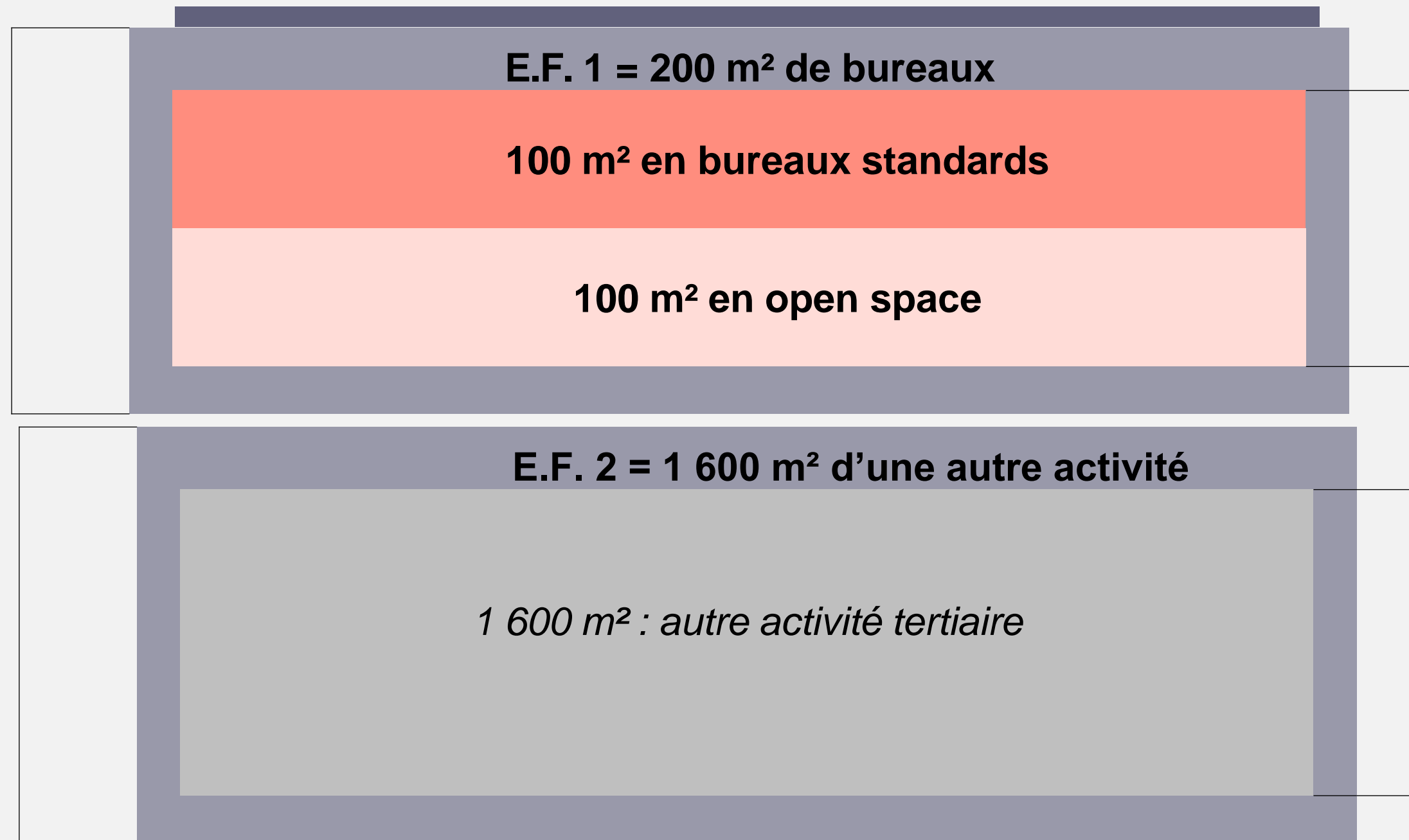
*Il convient de préciser que seront considérés comme de fausses déclarations, la sélection de sous-catégories qui ne correspondent pas à la réalité dans le but de bénéficier d'un objectif significativement plus simple à atteindre.*



# 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<sup>er</sup> 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*



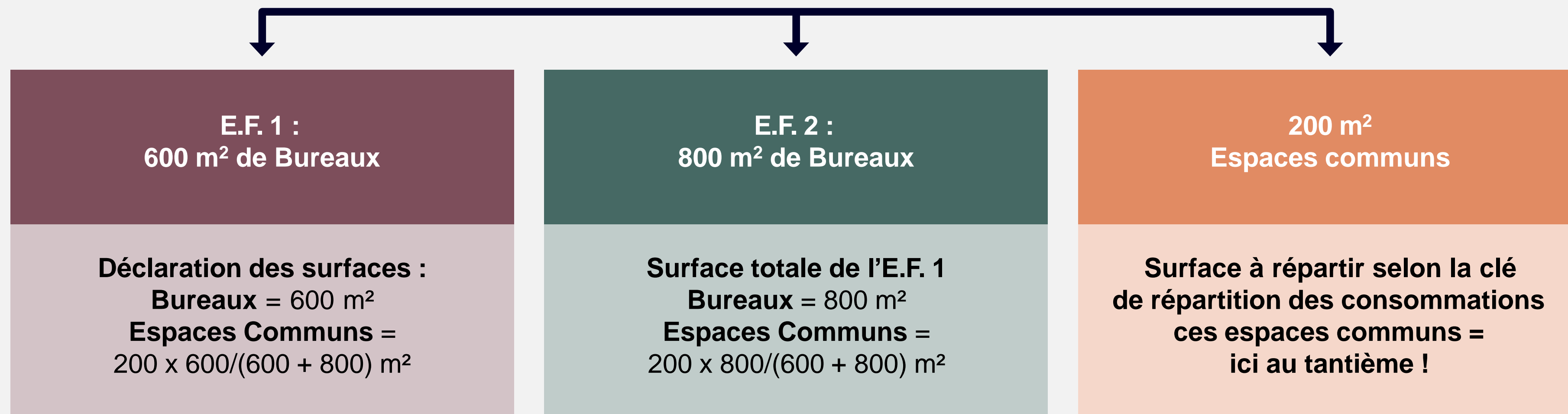
# Partie 3

## **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 m<sup>2</sup> et 400 m<sup>2</sup> de surface de stationnement en infrastructure ou en superstructure, n'est pas assujetti.
- Un bâtiment hébergeant une surface de bureaux de 1 100 m<sup>2</sup> et 400 m<sup>2</sup> de surface de stationnement en infrastructure ou en superstructure, est assujetti et la surface de consommations énergétiques est de 1 500 m<sup>2</sup>.



**GOUVERNEMENT**

*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.

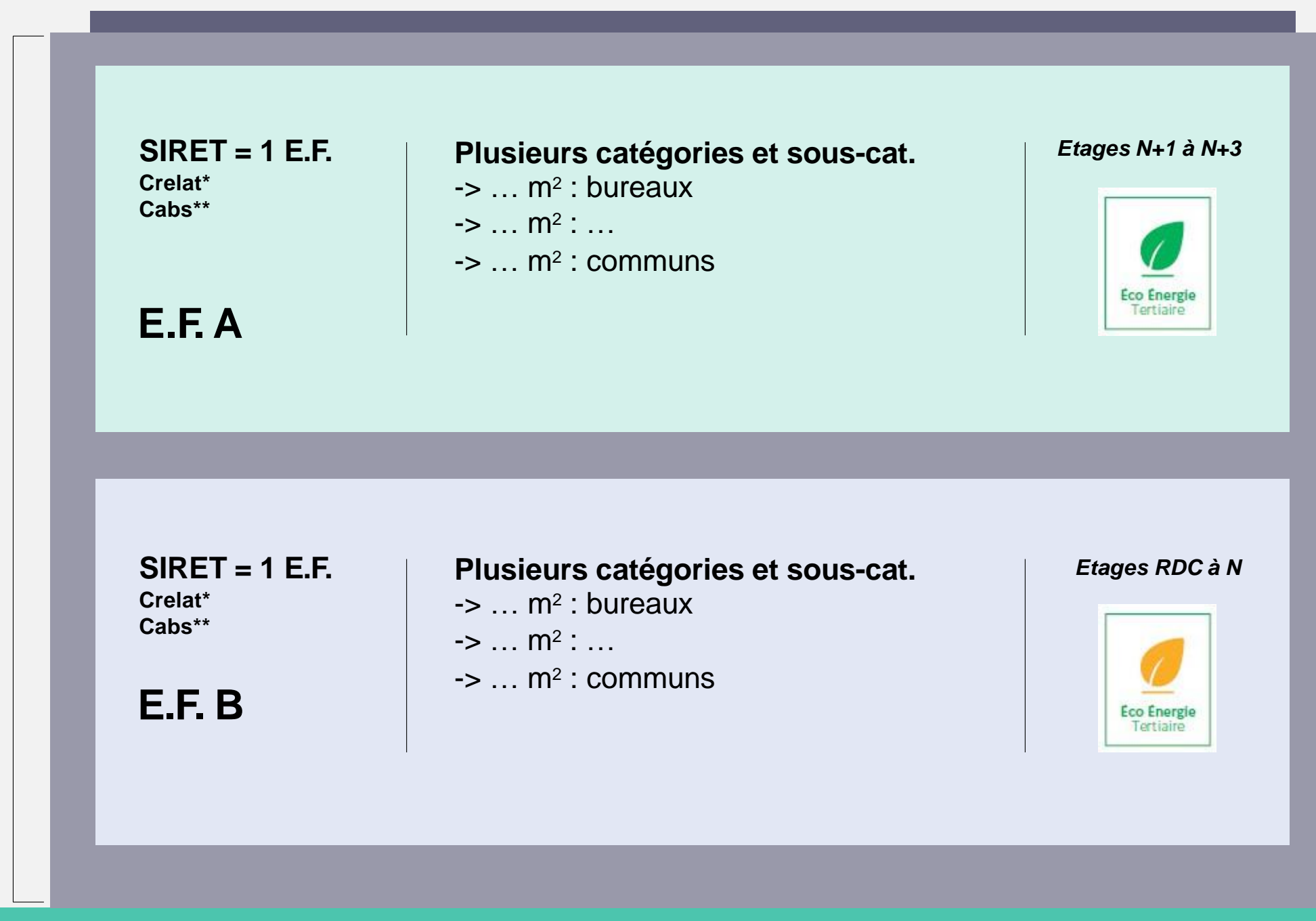
### **Extrait FAQ 05 :**

#### Une agrégation des résultats à l'échelle du bâtiment

Chaque entité fonctionnelle disposera sur la plateforme OPERAT d'un identifiant Unique Bâimentaire (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 bâimentaire 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



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 O6*

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 :

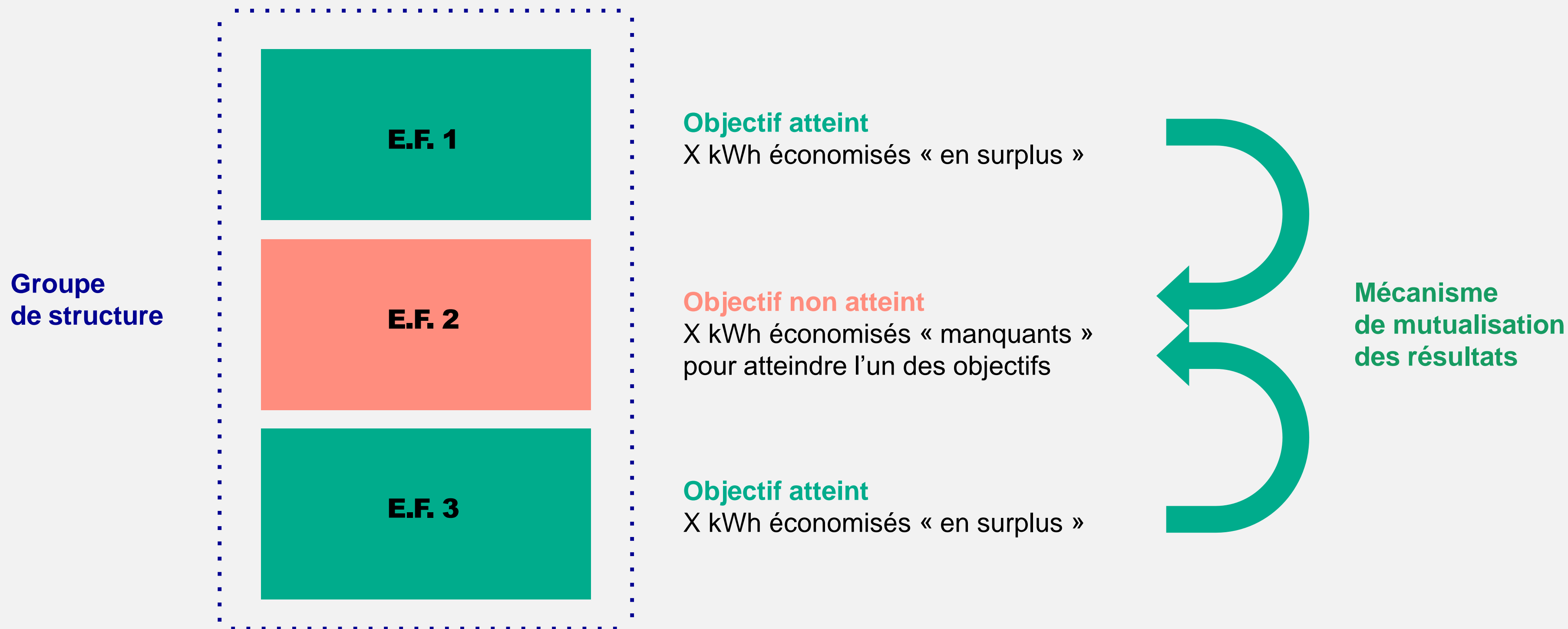
Il s'agit donc d'une mutualisation des résultats et non un objectif à part entière à l'échelle de tout ou partie d'un patrimoine.

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





**GOVERNEMENT**

*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*

