

Décret Tertiaire et OPERAT

Le guide complet et simplifié

14 chapitres pour comprendre, déclarer et rester conforme



1

**Comprendre
le dispositif**

2

**Construire
sa trajectoire**

3

**Déclarer
sur OPERAT**

4

**Rester
conforme**

Comment lire ce guide

Ce guide rassemble en un seul endroit l'essentiel du Décret Tertiaire et de sa déclaration sur OPERAT. Il est rédigé dans un langage clair, à partir des textes officiels : chaque chapitre se lit seul, ou dans l'ordre.

Les quatre parties suivent le parcours réel d'un gestionnaire : comprendre si l'on est concerné, construire sa trajectoire de réduction, déclarer sur OPERAT, puis rester conforme dans la durée. Seize chapitres, mis à jour le 30 septembre 2026.

Sommaire

Partie 1 - Comprendre le dispositif

- 01** Le Décret Tertiaire en bref
- 02** Suis-je assujetti ?
- 03** Quelle surface pour le seuil de 1 000 m² ?
- 04** Les objectifs et les échéances

Partie 2 - Construire sa trajectoire

- 05** L'année de référence
- 06** Voie relative ou voie absolue
- 07** Les indicateurs d'intensité d'usage (IIU)
- 08** Moduler ses objectifs

Partie 3 - Déclarer sur OPERAT

- 09** OPERAT, la plateforme et la déclaration
- 10** Structurer sa déclaration (EFA, bail)
- 11** Récupérer et saisir ses consommations
- 12** L'attestation de conformité

Partie 4 - Rester conforme

- 13** Sanctions, contrôles et bonnes pratiques
- 14** Le mandat OPERAT, déléguer sans risque
- 15** Décret BACS, vos obligations GTB
- 16** Décret Tertiaire et décret BACS, comment ils s'articulent

Partie 1 Comprendre le dispositif Suis-je concerné, et par quelles obligations ?

Le Décret Tertiaire en bref

-40 %
d'ici 2030

Textes, obligations et principes du
dispositif Éco Énergie Tertiaire (DEET)

Puis -50 % en 2040
et -60 % en 2050

Le Décret Tertiaire (aussi appelé dispositif Éco Énergie Tertiaire (DEET)) impose aux bâtiments tertiaires de réduire progressivement leur consommation d'énergie finale. C'est l'un des grands leviers réglementaires de la transition énergétique du parc immobilier français. On parle indifféremment de « Décret Tertiaire », de « DEET » ou de « dispositif éco-énergie tertiaire » : ce sont trois noms pour le même dispositif.

L'objectif : moins d'énergie, par paliers

Le dispositif fixe une obligation de résultat sur l'énergie finale (celle qui figure sur vos factures, en kWh/m²/an, et non l'énergie primaire). Trois paliers, ou bien le respect d'un seuil en valeur absolue.

-40 % en 2030

-50 % en 2040

-60 % en 2050

Les textes fondateurs

- Loi ELAN (2018), article 175, le principe.
- Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019, codifié aux articles R. 174-22 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH).
- Arrêté « méthode » du 10 avril 2020 et arrêtés « valeurs absolues » I à VI, qui fixent les seuils par catégorie.
- Arrêté du 1er août 2025 : valeurs absolues complétées et attestation de conformité rendue opposable au 1er juillet 2026.

Qui est concerné, et comment ça marche

Sont concernés les bâtiments hébergeant des activités tertiaires (publiques ou privées) sur une surface de plancher d'au moins 1 000 m². Le fonctionnement tient en trois temps : on fixe un point de départ (année de référence ou seuil absolu), on déclare chaque année ses consommations sur OPERAT avant le 30 septembre, et l'on suit sa trajectoire jusqu'aux échéances de 2030, 2040 et 2050.

Le dispositif est hybride : propriétaire et locataire se partagent les obligations selon ce que prévoit le bail. Chacun déclare et agit sur la part qui le concerne, un point à clarifier dès le départ, idéalement dans le bail lui-même.

À RETENIR Deux conditions cumulatives : une activité tertiaire et une surface de plancher $\geq 1\,000\text{ m}^2$. En dessous du seuil, pas d'assujettissement, mais réduire ses consommations reste utile (facture, CEE).

Questions fréquentes

Le Décret Tertiaire s'applique-t-il au logement ?

Non. Il ne vise que les activités tertiaires. L'habitation relève d'autres dispositifs.

Est-ce obligatoire ?

Oui, pour les bâtiments assujettis. La déclaration annuelle et l'obligation de réduction sont assorties de sanctions en cas de manquement.

Par où commencer pour votre bâtiment ?

Obtenez une première analyse énergétique en ligne, à partir de vos données réelles.

→ decrettertiaire.fr/analyse-energetique

Décret Tertiaire, suis-je assujetti ?

3

cas d'assujettissement

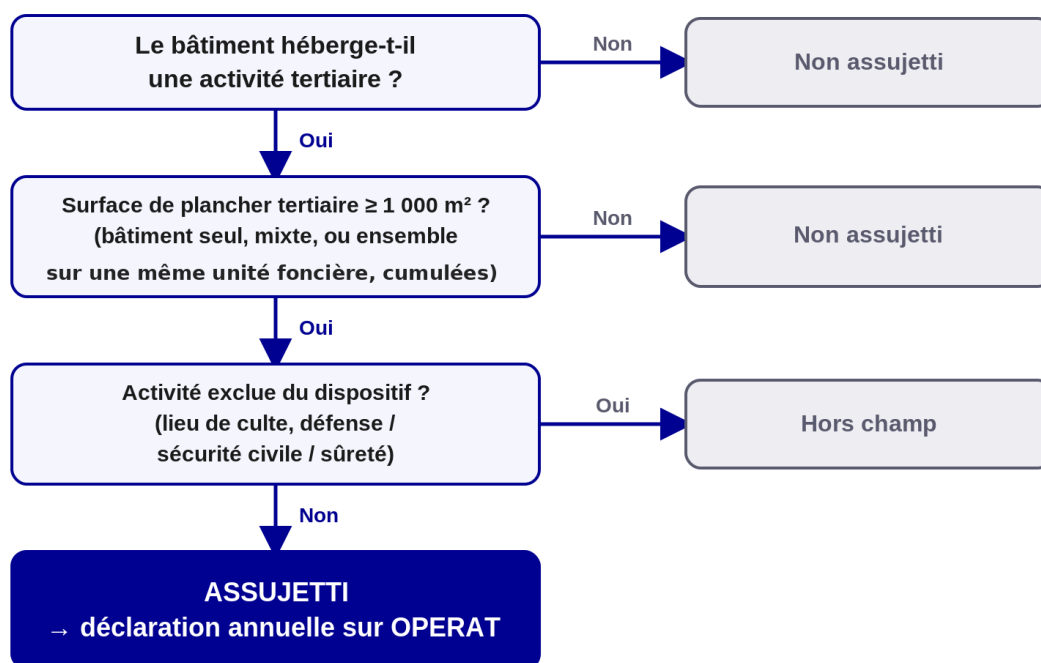
Les trois cas d'assujettissement
et les exclusions du dispositif

Bâtiment entier, bâtiment mixte,
ou ensemble sur un même site

C'est la première question à trancher. Sont assujettis les bâtiments qui remplissent deux conditions cumulatives : ils hébergent des activités tertiaires, et la surface de plancher affectée à ces activités atteint ou dépasse 1 000 m².

La notion d'activité tertiaire est large : bureaux, commerces, enseignement, santé, hôtellerie-restauration, sport et loisirs, logistique, administrations... Ce sont les activités de services, par opposition à l'industrie, à l'agriculture et au logement.

Suis-je assujetti au Décret Tertiaire ?



En un coup d'œil : la logique d'assujettissement, question par question.

Les trois cas d'assujettissement

Le seuil de 1 000 m² s'apprécie dans trois situations. Il suffit d'entrer dans l'une d'elles.

Cas 1, Bâtiment à usage tertiaire exclusif

Le bâtiment est entièrement dédié à des activités tertiaires et sa surface de plancher atteint 1 000 m² ou plus. C'est le cas le plus simple : un immeuble de bureaux, une clinique, un centre commercial.

Cas 2, Bâtiment à usage mixte

Le bâtiment abrite plusieurs usages (tertiaire + logement, ou tertiaire + industrie). On additionne uniquement les surfaces affectées au tertiaire : si ce cumul atteint 1 000 m², la partie tertiaire est assujettie.

Cas 3, Ensemble de bâtiments sur une même unité foncière

Plusieurs bâtiments d'un même site ou d'une même unité foncière sont considérés ensemble : si la surface tertiaire cumulée atteint 1 000 m², l'ensemble est assujetti, même si aucun bâtiment seul n'atteint le seuil.

EXEMPLE CONCRET Un immeuble avec 700 m² de bureaux et 500 m² de commerces cumule 1 200 m² de tertiaire → assujetti (cas 2). Trois petits bâtiments de 400 m² sur un même site totalisent 1 200 m² → l'ensemble est assujetti (cas 3).

Les cas particuliers à connaître

- Entrepôts et logistique : dans le champ dès lors que les marchandises y sont stockées de manière prolongée, en vue de la vente ou de la distribution. Le transit en flux tendus (quelques jours) et le stockage lié à une production (matières premières, encours, produits finis avant expédition) restent hors champ : c'est une activité industrielle (FAQ OPERAT, question A6). Le repère de cinq jours utilisé par la profession est un ordre de grandeur, pas un seuil réglementaire.
- Locaux techniques et stationnements : hors du calcul du seuil, mais leurs consommations d'énergie sont bien à déclarer une fois le bâtiment assujetti.
- Activités exclues : lieux de culte, activités à usage opérationnel de défense, de sécurité civile ou de sûreté intérieure du territoire.

Je suis en dessous de 1 000 m² : et alors ?

Sous le seuil, vous n'êtes pas assujetti : ni déclaration OPERAT, ni objectif réglementaire. La performance reste néanmoins utile (facture, valeur du bien), et les Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) peuvent financer des travaux, assujetti ou non. Attention : le seuil s'apprécie dans la durée, une extension, un changement d'usage ou un regroupement de sites peut vous faire basculer dans le dispositif.

Comment vérifier concrètement

Munissez-vous de deux éléments : la nature exacte des activités hébergées (sont-elles tertiaires ?) et la surface de plancher affectée à ces activités, au sens du code de l'urbanisme. C'est cette surface (détaillée au chapitre suivant) qui sert de référence, et non la surface utile, commerciale ou au sol.

À RETENIR Un bâtiment public est concerné au même titre qu'un privé (mairie, école, hôpital, gymnase...). Et pour un site mixte industrie + bureaux, seule la surface tertiaire compte pour le seuil.

Questions fréquentes

Le seuil s'apprécie-t-il par bâtiment ou par site ?

Les deux logiques coexistent : un bâtiment seul dépassant 1 000 m² de tertiaire est assujetti, mais plusieurs bâtiments d'une même unité foncière se cumulent aussi.

Je loue mes locaux : suis-je concerné en tant que locataire ?

Oui, en général. Le dispositif est hybride : propriétaire et locataire se répartissent les obligations selon le bail. Un locataire d'un bâtiment assujetti a le plus souvent une part de responsabilité.

Et si mon bâtiment mélange industrie et bureaux ?

Seule la surface tertiaire (les bureaux) est prise en compte pour le seuil. L'atelier de production n'est pas assujetti au titre de son activité industrielle.

Un doute sur votre assujettissement ?

Testez votre situation en 2 minutes avec le simulateur en ligne.

→ decrettertiaire.fr/simulation-assujettissement

Quelle surface pour le seuil de 1 000 m² ?

1 000 m²
de plancher

Surface de plancher, utile, commerciale :
la seule définition qui fait foi

Au sens de l'art. R. 111-22
du code de l'urbanisme

Se tromper de définition, c'est risquer de se croire hors du dispositif alors qu'on y est, ou l'inverse. La bonne référence est la surface de plancher (SDP), au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme, et elle seule. Ni la surface utile, ni la surface commerciale, ni l'emprise au sol.

Définition et déductions

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades de chaque niveau. On en déduit notamment :

- l'épaisseur des murs extérieurs et les surfaces sous 1,80 m de hauteur
- les vides et trémies (cages d'escalier, ascenseurs)
- les stationnements et leurs rampes d'accès
- les combles non aménageables et certains locaux techniques.

Ces déductions expliquent que la SDP soit généralement inférieure à la surface construite brute ou à l'emprise au sol.

On ne compte que la surface tertiaire

Le seuil s'apprécie sur la SDP affectée au tertiaire, pas sur la surface totale, et cette part tertiaire se cumule à l'échelle du bâtiment mixte ou de l'unité foncière (voir chapitre 2).

Les pièges les plus fréquents

- Confondre SDP et surface commerciale. Un commerce peut afficher une surface de vente < 1 000 m² tout en dépassant le seuil en SDP (réserves, circulations, étages).
- Raisonner bâtiment par bâtiment en oubliant l'unité foncière. Plusieurs petits bâtiments d'un même site se cumulent.
- Oublier les niveaux. La SDP additionne tous les niveaux clos et couverts.

EXEMPLE CONCRET Un bâtiment de 500 m² d'emprise au sol sur deux étages fait 1 000 m² de surface de plancher : il atteint le seuil, alors qu'au sol il semblait en dessous.

Où trouver la surface de plancher de mon bâtiment ?

Elle figure en général dans les documents d'urbanisme du bâtiment : permis de construire, déclarations de travaux, plans d'architecte. À défaut, elle peut être reconstituée à partir des plans côtés, en appliquant la méthode du code de l'urbanisme (nu intérieur des façades, déductions). Pour un bâtiment complexe ou multi-niveaux, mieux vaut faire vérifier le calcul : c'est lui qui détermine l'ensemble de vos obligations.

À RETENIR Les parkings et locaux techniques ne comptent pas pour franchir le seuil, mais leurs consommations comptent pour mesurer la performance. Deux logiques distinctes à ne pas mélanger.

Questions fréquentes

Surface de plancher ou surface utile ?

La surface de plancher (R. 111-22 du code de l'urbanisme). La surface utile et la surface commerciale ne sont pas la référence retenue.

Faut-il compter tous les étages ?

Oui : la SDP est la somme des surfaces closes et couvertes de chaque niveau (au-dessus de 1,80 m).

Mon bâtiment mixte : je compte tout ou seulement le tertiaire ?

Seulement la SDP affectée au tertiaire. Logements et surfaces industrielles ne sont pas comptés pour le seuil.

Votre surface est proche du seuil ?

Vérifiez votre assujettissement avec le simulateur en ligne.

→ decrettertiaire.fr/simulation-assujettissement

Les objectifs et les échéances

-40 / -50 / -60 % ou valeur absolue :
le calendrier complet du dispositif

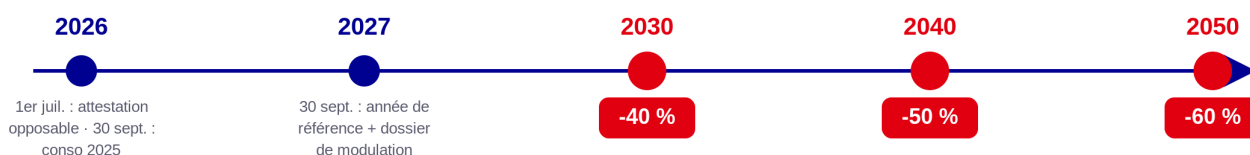
PROCHAIN PALIER

2030
-40 %

Ou un seuil en valeur absolue :
2 voies, une seule suffit

Deux méthodes au choix, appréciées entité par entité : la voie relative (réduction en % par rapport à une année de référence) ou la voie absolue (un seuil en kWh/m²/an fixé par arrêté). L'objectif est atteint dès que l'une des deux est respectée, c'est une souplesse majeure (voir chapitre 6).

Les échéances clés du Décret Tertiaire



Le calendrier à retenir

Date	Événement
Chaque 30 sept.	Déclaration OPERAT des consommations de l'année précédente (ex. 2025 → 30 sept. 2026).
1er juil. 2026	Attestation opposable : évaluation de conformité, affichage, communication en transaction.
30 sept. 2027	Dernier délai pour fixer ou rectifier l'année de référence : à défaut, OPERAT retient la première année pleine remontée (arrêté du 10 avril 2020 modifié, art. 3). Même date pour déclarer une modulation pour coût disproportionné visant 2030 (art. 6), par prudence, tout dossier de modulation avant cette date.
31 déc. 2030	1re échéance de résultat (-40 % ou valeur absolue). Atteinte vérifiée par la plateforme au plus tard le 31 déc. 2031.
2040 / 2050	Paliers -50 % puis -60 % (vérifiés fin 2041 et fin 2051).

À RETENIR Rater un palier ne déclenche pas d'amende immédiate : il faut d'abord déposer un plan d'action correctif. En revanche, ne pas déclarer expose directement à une mise en demeure puis à une publication publique.

Questions fréquentes

Les -40 % se calculent par rapport à quoi ?

Par rapport à la consommation d'une année de référence pleine (2010-2022), ajustée du climat. Voir chapitre 5.

Et si aucun arrêté « valeur absolue » ne couvre mon activité ?

Seule la voie relative s'applique. Depuis l'arrêté du 1er août 2025 (JORF du 6 septembre 2025), toutes les sous-catégories sont couvertes. Les valeurs absolues ne sont fixées que pour l'échéance 2030 : les seuils 2040 et 2050 restent à publier (FAQ OPERAT).

Puis-je changer de voie d'une année sur l'autre ?

Oui : OPERAT retient automatiquement la voie la plus favorable, entité par entité.

Partie 2 Construire sa trajectoire Fixer son point de départ et choisir sa méthode.

Où en êtes-vous par rapport aux paliers ?

Situez votre bâtiment avec une analyse énergétique en ligne.

→ decrettertiaire.fr/analyse-energetique

L'année de référence, bien la choisir

20 kWh
/m²/an de marge

Une année pleine entre 2010 et 2022,
rectifiable jusqu'au 30 septembre 2027

selon la base choisie
(180 → 108 vs 150 → 90)

Dans la voie relative, tout part de l'année de référence : c'est elle qui fixe le niveau de consommation à partir duquel se calculent vos -40, -50 et -60 %. Un bon choix vous donne de la marge. Un mauvais rend l'objectif inutilement difficile.

Qu'est-ce que c'est ?

Une année pleine (12 mois de consommation réelle) comprise entre 2010 et 2022, représentant la situation « avant efforts » du bâtiment. Elle n'existe que pour la voie relative : en voie absolue (seuil fixe), elle n'entre pas en jeu.

Comment la choisir

On retient l'année la plus favorable, c'est-à-dire la plus haute : plus la base est haute, plus l'objectif est accessible. Inutile de chercher un hiver rigoureux : OPERAT ajuste toutes les consommations du climat (degrés-jours unifiés) et de l'intensité d'usage, pour l'année de référence comme pour chaque année déclarée. Les vrais leviers sont ailleurs : l'année d'avant travaux, avant GTB, avec les équipements et l'éclairage d'époque. L'année peut être à cheval sur deux années civiles (12 mois consécutifs, rattachés à l'année calendaire majoritaire, arrêté du 10 avril 2020 modifié, art. 3). Encore faut-il disposer de données fiables et complètes sur les 12 mois. À défaut de déclaration avant le 30 septembre 2027, OPERAT retient la première année pleine d'exploitation remontée.

À RETENIR Le choix reste rectifiable jusqu'au 30 septembre 2027 pour l'horizon 2030, après quoi OPERAT retient la première année pleine remontée. Mieux vaut une année un peu moins avantageuse mais justifiable en cas de contrôle qu'une année flatteuse et indéfendable.

Questions fréquentes

Puis-je prendre 2020 comme année de référence ?

Oui, c'est possible : la fenêtre s'étend de 2010 à 2022 (arrêté du 20 février 2024). Mais c'est rarement une bonne idée : 2020, marquée par la crise sanitaire, est souvent une année de faible consommation, donc une base défavorable pour calculer vos -40 %.

Je n'ai pas de données avant 2015, que faire ?

Choisissez la meilleure année pleine disponible dans la fenêtre 2010-2022 pour laquelle vos données sont fiables. Toute reconstitution doit rester justifiable.

Chaque entité peut-elle avoir sa propre année de référence ?

Oui, le choix se fait entité par entité (EFA), selon les données disponibles.

Quelle est votre meilleure année de référence ?

Faites analyser vos historiques de consommation pour objectiver le choix.

→ decrettertiaire.fr/analyse-energetique

Voie relative ou voie absolue ?

Crelat

OU

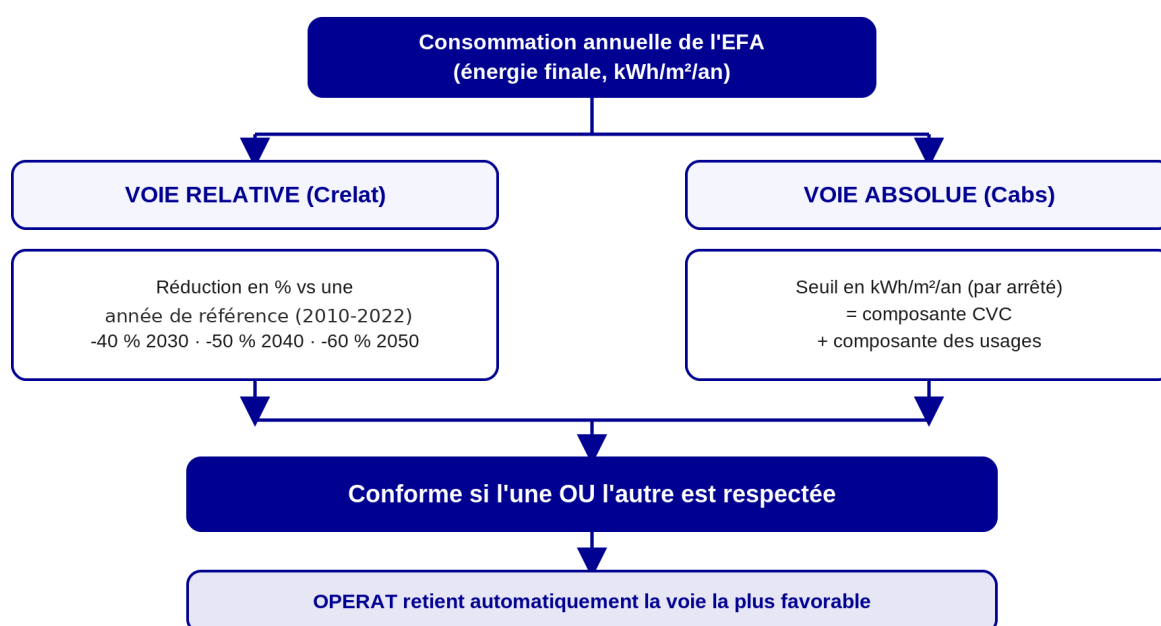
Cabs

Crelat (réduction en %) ou Cabs (seuil en kWh/m²/an) : comment ça s'arbitre

OPERAT retient automatiquement la voie la plus favorable

Pour prouver sa conformité, deux méthodes de calcul. Vous n'avez pas à choisir définitivement : il suffit de respecter l'une des deux.

Deux voies, deux chances de conformité



La voie relative (Crelat)

Réduire d'un pourcentage donné par rapport à l'année de référence (Crelat = consommation de référence ajustée × (1 – objectif)). Intuitive, elle est adaptée aux bâtiments énergivores au départ, pour lesquels un -40 % reste souvent plus accessible qu'un seuil bas.

Règle simple pour savoir laquelle jouera : la voie relative devient la plus favorable dès que la consommation de référence dépasse le seuil absolu divisé par 0,6 (pour un seuil de 100 kWh/m²/an, le pivot est à 167). En dessous, la voie absolue est plus accessible. Dans tous les cas, OPERAT calcule les deux et une seule doit passer.

La voie absolue (Cabs)

Passer sous un seuil en kWh d'énergie finale/m²/an fixé par arrêté selon la sous-catégorie. Ce seuil se compose de deux briques :

- Composante CVC (chauffage, ventilation, climatisation) : dépend de la zone climatique et de l'altitude, pas de l'usage.
- Composante des usages (éclairage, bureautique, usages spécifiques) : modulée par l'intensité réelle d'utilisation (les IIU, chapitre 7).

La voie absolue convient aux bâtiments déjà performants, qui respectent le seuil sans démontrer de réduction historique. Toutes les sous-catégories sont couvertes depuis l'arrêté du 1er août 2025, pour l'échéance 2030 seulement.

À RETENIR Pas besoin de trancher à l'avance : OPERAT retient automatiquement la voie la plus favorable, entité par entité. Les valeurs exactes des seuils se lisent dans l'arrêté applicable à votre sous-catégorie. Elles varient selon l'activité, la zone climatique et l'altitude, ce guide n'en donne donc aucun chiffre.

Questions fréquentes

Dois-je déclarer ma voie à l'avance ?

Non. Vous déclarez vos consommations, et OPERAT compare à la cible relative et au seuil absolu, en retenant le plus favorable.

La voie absolue est-elle toujours possible ?

Seulement si un arrêté « valeurs absolues » couvre votre sous-catégorie. Sinon, la voie relative s'applique.

Crelat ou Cabs, où êtes-vous le plus à l'aise ?

Une analyse énergétique en ligne situe votre bâtiment sur les deux voies.

→ decrettertiaire.fr/analyse-energetique

Les indicateurs d'intensité d'usage (IIU)

4

familles

Adapter l'objectif à l'usage réel
du bâtiment, preuves à l'appui

Horaires, occupation,
capacité, production

Deux bâtiments identiques peuvent consommer très différemment selon leur usage : l'un ouvert 24h/24, l'autre du lundi au vendredi. Les IIU rendent l'objectif proportionné à l'usage réel.

Les quatre familles

- Horaires : heures/jour, jours/an, 24h/24, saisonnalité.
- Occupation : taux et densité d'occupation, fréquentation.
- Capacité : postes de travail, lits, chambres, surface de vente.
- Production / fréquentation : couverts servis, repas, kilos de linge, charge informatique.

Un double rôle

Les IIU paramètrent la composante des usages de la voie absolue (intensité réelle supérieure à l'intensité de référence → consommation autorisée plus élevée, et inversement) et ajustent le volume d'activité d'une année sur l'autre, cela vaut pour les deux voies. Une hausse d'activité documentée protège la trajectoire. Une baisse la durcit.

À RETENIR Tout IIU déclaré doit être prouvé (plannings, registres RH, données de GTB, fiches de capacité datées). L'ADEME contrôle : un ajustement non justifiable est rejeté et fragilise toute la déclaration. Préférez un ajustement modeste et incontestable.

Attention à ne pas confondre la modulation par les IIU (automatique dans le calcul) avec la modulation des objectifs, qui suppose un dossier technique (chapitre 8).

Deux bâtiments, deux objectifs

Prenons deux plateaux de bureaux de 3 000 m². Le premier est occupé du lundi au vendredi, de 8 h à 19 h. Le second héberge un centre d'appels actif 24h/24, avec une densité de postes double. Le second consommera toujours plus, et c'est normal : ses IIU (heures d'ouverture, postes de travail, densité) relèvent sa cible en proportion. C'est l'usage qui est jugé, pas seulement le mètre carré.

Les preuves à réunir, famille par famille

On ne choisit pas ses indicateurs : chaque sous-catégorie d'activité a les siens, fixés par les arrêtés « valeurs absolues ». En revanche, on choisit la qualité de son dossier, et il se prépare au moment de la déclaration, pas au moment du contrôle.

- Horaires : plannings d'ouverture, contrats de prestation (ménage, gardiennage), journaux de la GTB.
- Occupation : registres RH, données de badges ou de comptage, états locatifs.

- Capacité : fiches de capacité datées (lits, chambres, postes de travail, surface de vente), autorisations d'exploitation.
- Production / fréquentation : registres de couverts, tonnages de linge, billetterie, volumes traités.

Un réflexe annuel, dans les deux sens

Les IIU ne se déclarent pas une fois pour toutes. Ils se mettent à jour chaque année sur OPERAT, avec les consommations, EFA par EFA. L'erreur la plus répandue consiste à reconduire les valeurs de la première déclaration alors que l'activité a changé.

La mise à jour joue dans les deux sens. Une hausse d'activité documentée (un site qui passe de 200 à 300 postes de travail, un restaurant qui double ses couverts) protège la trajectoire : l'objectif s'ajuste au lieu de constater un dérapage. À l'inverse, une baisse durable non déclarée (généralisation du télétravail, fermeture d'un étage) laisse un objectif calculé sur une intensité qui n'existe plus, et fragilise la déclaration en cas de contrôle.

Vos IIU sont-ils bien calibrés ?

Échangez avec un expert du dispositif pour sécuriser vos indicateurs.

→ decrettertiaire.fr/contact

Moduler ses objectifs

30/15/10
ans de TRI

Cible hors d'atteinte : le dossier technique
à déposer avant le 30 septembre 2027

Les seuils qui permettent
d'écarter une action

Tous les bâtiments ne peuvent pas atteindre -40 % sans dépenses déraisonnables ou atteintes au bâti. Le dispositif prévoit une modulation des objectifs : ajuster la cible, à condition de la justifier par un dossier technique déposé dans les délais.

Les quatre motifs recevables

- Contraintes techniques : travaux causant des pathologies au bâti ou des problèmes de sécurité, note d'un homme de l'art.
- Contraintes architecturales / patrimoniales : bâtiment classé ou aux abords d'un classé, impossibilité d'isoler par l'extérieur, avis d'architecte.
- Volume d'activité : pris en compte automatiquement par OPERAT via les IIU (pas de dossier dédié).
- Coût manifestement disproportionné : note de calcul du temps de retour brut sur investissement (TRI), levier par levier.

Les seuils de temps de retour (TRI brut)

Une action peut être écartée si son temps de retour brut dépasse :

30 ans enveloppe (isolation, menuiseries)

15 ans équipements énergétiques

10 ans gestion active (GTB)

Le TRI est brut : il intègre les aides (CEE, subventions) mais pas l'évolution future du prix de l'énergie. Les actions restantes forment le scénario modulé, dont la consommation résiduelle simulée devient l'objectif modulé.

À RETENIR Le 30 septembre 2027 borne la modulation pour coût disproportionné visant 2030 (article 6 de l'arrêté, puis 2037 et 2047). Les motifs techniques et patrimoniaux ne sont pas bornés par ce texte, mais par prudence traitez cette date comme la limite de tout dossier. La justification se fait par entité (EFA), pièces tenues à disposition des contrôleurs. Sans dossier dans les délais, l'objectif plein reste dû.

À ne pas confondre avec la mutualisation : la possibilité, pour un même propriétaire, de compenser un bâtiment en retard par un bâtiment en avance à l'échelle de son patrimoine. Un propriétaire qui déclare pour ses locataires ne peut pas mutualiser entre eux.

La mutualisation s'apprécie en moyenne pondérée sur l'ensemble des entités d'un même assujetti : un bâtiment en avance compense un bâtiment en retard, sans dossier technique à déposer. La compensation ne franchit pas les frontières juridiques : un propriétaire qui déclare pour ses locataires ne mutualise pas entre eux.

Partie 3 Déclarer sur OPERAT De la plateforme à l'attestation de conformité.

Une cible qui semble hors d'atteinte ?

Faites étudier votre dossier de modulation par un expert avant l'échéance 2027.

→ decrettertiaire.fr/contact

OPERAT, la plateforme et la déclaration

Compte, structure, année de référence,
saisie : la déclaration pas à pas

DATE LIMITE

30 SEPT
2026

Déclaration annuelle
operat.ademe.fr

OPERAT, pour « Observatoire de la performance énergétique, de la rénovation et des actions du tertiaire », est la plateforme de l'ADEME (operat.ademe.fr) sur laquelle on déclare et suit ses consommations.

Un rôle triple

Elle collecte chaque année les consommations déclarées, les ajuste au climat (degrés-jours unifiés rattachés à une station de référence) pour une comparaison équitable, et calcule la conformité en générant une attestation numérique annuelle. Depuis le 1er juillet 2026, cette attestation est opposable (chapitre 12).

Ce que l'on déclare

- Données du bâtiment et des activités : surfaces, catégories et sous-catégories d'activité.
- Consommations de l'année écoulée, par type d'énergie, en énergie finale.
- Indicateurs d'intensité d'usage (IIU) : horaires, occupation, capacité, production/fréquentation.

La déclaration en trois étapes

1. Créer son compte et sa structure : décrire le patrimoine, les entités, les surfaces et les activités. C'est l'étape de cadrage la plus longue, mais elle conditionne toutes les années suivantes (chapitre 10).

Les pièces à réunir avant de commencer : le SIRET du déclarant et le courriel du référent (compte). Par EFA, le SIRET de l'occupant, le SIREN du propriétaire ou du syndicat et la date de début de propriété. L'identifiant du bâtiment au référentiel national des bâtiments (RNB). Les factures, ou un mandat valide pour la récupération automatique Enedis/GRDF.

2. Fixer son année de référence (voie relative), rectifiable jusqu'au 30 septembre 2027. Après cette date, OPERAT la détermine pour vous (première année pleine remontée).

3. Saisir les consommations chaque année et mettre à jour les IIU. OPERAT recalcule la position par rapport aux objectifs (chapitre 11).

À RETENIR La date à ne pas manquer : le 30 septembre de l'année N+1 (les consommations 2025 avant le 30 septembre 2026). La déclaration sur OPERAT se fait sans frais.

Questions fréquentes

Quelle différence entre le Décret Tertiaire et OPERAT ?

Le Décret Tertiaire est la réglementation (l'obligation). OPERAT est l'outil de mise en œuvre (la plateforme de déclaration et de suivi).

Puis-je récupérer automatiquement mes consommations ?

Oui, auprès d'Enedis (électricité) et GRDF (gaz), sous réserve d'un mandat valide. Cela évite la saisie manuelle (chapitre 11).

Que déclarer si mon bâtiment change d'occupant en cours d'année ?

Chacun déclare sa part selon le bail. Le découpage en EFA aide à gérer la continuité des données.

Vous n'avez pas encore déclaré ?

Confiez votre déclaration OPERAT, de la collecte des données à l'attestation.

→ decrettertiaire.fr/declarer-mes-consommations

Structurer sa déclaration

Patrimoine, entités, EFA : un découpage qui engage jusqu'en 2050



Chacun déclare la part prévue par le bail

La première année, l'étape la plus délicate n'est pas de saisir des chiffres, mais de bien découper son périmètre. Une structure mal pensée se paie ensuite en corrections, année après année.

Les trois niveaux

- Le patrimoine : l'ensemble des biens gérés sur la plateforme.
- L'entité fonctionnelle : un bâtiment ou un ensemble cohérent.
- L'EFA (entité fonctionnelle assujettie) : l'unité de déclaration, un objet à deux têtes. L'occupant, identifié par son SIRET, la porte, le propriétaire, identifié par son SIREN, est rattaché à la même EFA. Les deux la voient sur OPERAT et chacun y saisit sa part. Un même site peut comporter plusieurs EFA.
- Ce qui définit une EFA : un occupant, un propriétaire, un site ou une unité foncière, une activité tertiaire. Si l'immeuble est vendu, l'EFA ne change pas, on rattache le nouveau propriétaire. Si l'occupant change, on déclare une nouvelle EFA reliée à la précédente (champ « EFA liée ») : l'objectif du nouvel exploitant se calcule sur la consommation de référence initiale (article R. 174-24 du CCH, FAQ OPERAT QA8).

Comment découper

Le découpage doit être cohérent et stable : séparez ce qui a une logique d'usage et de gestion différente (des bureaux et une restauration collective n'ont ni les mêmes IIU, ni le même responsable), sans multiplier les EFA inutilement. Chaque EFA n'a de sens que si l'on peut y rattacher des consommations mesurables (compteurs, sous-comptages).

Le partage bailleur / preneur

Dispositif hybride : chacun déclare la part qui le concerne, le bailleur pour les parties communes et équipements collectifs, le preneur pour ses consommations privatives, selon le bail. Beaucoup de baux récents intègrent des clauses précisant qui collecte, qui déclare, qui porte les travaux. Pour les baux de bureaux ou commerces de plus de 2 000 m², une annexe environnementale (« bail vert ») est par ailleurs obligatoire, obligation distincte du DEET, mais support utile de coopération. Le bailleur peut aussi déclarer pour l'ensemble de ses locataires, avec leurs données, sans pour autant mutualiser entre eux : chaque EFA garde ses propres objectifs.

À RETENIR Clarifiez par écrit qui déclare quoi avant la première déclaration, pour éviter qu'une entité ne « tombe entre deux chaises ». Un périmètre bien structuré se rentabilise jusqu'en 2050.

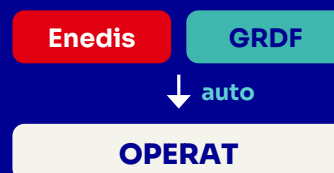
Un patrimoine complexe à découper ?

Faites structurer votre déclaration par un expert dès la première année.

→ decrettertiaire.fr/declarer-mes-consommations

Récupérer et saisir ses consommations

Enedis, GRDF, factures, sous-comptages :
des données propres et défendables



Récupération automatique
avec un mandat valide

La qualité des données conditionne la fiabilité de votre trajectoire et votre solidité en cas de contrôle.

D'où viennent les données ?

- Gestionnaires de réseau : récupération automatique auprès d'Enedis (électricité) et GRDF (gaz), sous réserve d'un mandat valide, la source la plus fiable.
- Factures et relevés : pour les énergies non couvertes (réseaux de chaleur/froid, fioul, bois, propane).
- Sous-comptages internes et GTB : pour ventiler les consommations entre plusieurs EFA.

Quel périmètre déclarer ?

Tous les usages énergétiques de l'entité, en énergie finale, par type d'énergie. Point souvent mal compris : les locaux techniques et les stationnements (qui ne comptent pas dans le seuil de 1 000 m²) voient bien leurs consommations intégrées au périmètre déclaré. La recharge des véhicules électriques est hors périmètre : elle ne se déclare pas et ne peut être déduite qu'avec un sous-comptage dédié. Dès la deuxième déclaration, trois consommations se distinguent : propre à l'EFA, répartie, et espaces communs au tantième. En parallèle, renseignez les IIU (chapitre 7). L'ajustement climatique, lui, est appliqué automatiquement par OPERAT, et la période de douze mois peut suivre votre facturation plutôt que l'année civile.

Fiabiliser ses données

Quelques réflexes : vérifier la cohérence d'une année sur l'autre (un écart inexpliqué doit alerter), conserver les justificatifs (factures, relevés, mandats), et privilégier la récupération automatique pour limiter les erreurs de saisie. Des données propres, c'est une déclaration défendable.

À RETENIR La récupération automatique Enedis/GRDF nécessite un mandat en cours de validité du responsable de l'entité : à sécuriser avant la déclaration.

Fatigué de la collecte manuelle ?

Confiez la récupération de vos données et votre déclaration OPERAT.

→ decrettertiaire.fr/declarer-mes-consommations

L'attestation de conformité

La lire, la diffuser, l'utiliser
en vente comme en location

OPPOSABLE DEPUIS

1ER JUIL
2026

Annexée aux baux,
transmise à l'acquéreur

Après chaque déclaration, OPERAT génère une attestation numérique évaluant votre conformité à partir de vos consommations et des ajustements (climat, intensité d'usage) : où vous en êtes sur votre trajectoire, et si vous respectez la voie relative ou absolue.

Ce qui a changé au 1er juillet 2026

Longtemps informative, l'attestation est désormais opposable, avec trois conséquences concrètes :

- Évaluation officielle : elle vaut constat de conformité (ou de non-conformité).
- Diffusion : portée à la connaissance des occupants par affichage, intranet ou courriel (article R. 174-32 du CCH).
- Transaction : annexée aux nouveaux baux et communiquée à l'acquéreur en cas de vente. C'est le vendeur ou le bailleur qui assure le lien entre exploitants successifs (article L. 174-1 II du CCH).

Comment l'obtenir

Elle découle mécaniquement de votre déclaration annuelle : pas de déclaration à jour, pas d'attestation fiable. Elle se télécharge sur OPERAT après validation. Le bon réflexe : déclarer dans les délais, vérifier la cohérence des résultats, télécharger, afficher. À lire sur les deux lignes : la notation par feuilles Éco Énergie Tertiaire ne repose que sur la valeur absolue, un bâtiment conforme en voie relative peut donc afficher peu de feuilles.

À RETENIR L'enjeu réel n'est pas l'amende mais la valeur du bien : en transaction, un bâtiment conforme se valorise (valeur verte), un bâtiment non conforme se retrouve en faiblesse dans la négociation. L'attestation devient un actif (ou un passif) patrimonial.

Partie 4 Rester conforme Ce que l'on risque, et comment le sécuriser.

Votre attestation est-elle à jour ?

Mettez votre déclaration en ordre avant votre prochaine transaction.

→ decrettertiaire.fr/declarer-mes-consommations

Sanctions, contrôles et bonnes pratiques

7 500 €
par bâtiment

Mise en demeure, liste publique, amende :
la vraie hiérarchie du risque

Le vrai risque est patrimonial :
décote en vente et location

Le Décret Tertiaire est une obligation assortie de sanctions, mais la plus lourde n'est pas forcément l'amende.

Trois situations, trois régimes

Manquement	Conséquence
Non-déclaration des données	Mise en demeure du préfet (3 mois), puis publication sur la liste publique des contrevenants, puis amende de 1 500 à 7 500 € par bâtiment.
Objectif non atteint	Dépôt d'un plan d'action correctif exigé. L'amende ne tombe que si le plan fait défaut ou n'est pas respecté.
Pas d'annexe environnementale	Baux de bureaux/commerces > 2 000 m ² : sanctions de droit commun (obligation distincte du DEET).

L'amende administrative va de 1 500 € (personne physique) à 7 500 € (personne morale), cumulable par bâtiment. Mais dans les faits, elle reste modeste au regard des enjeux immobiliers.

La vraie hiérarchie du risque

Le vrai levier de pression est double : la réputation (publication sur la liste publique des contrevenants, que banquiers et assureurs consulteront) et l'impact en transaction. Depuis que l'attestation est opposable, un bâtiment non conforme pèse directement sur sa valeur vénale et locative. Le risque financier réel se joue sur le patrimoine, bien plus que sur l'amende. Selon le bilan OPERAT publié par l'ADEME en 2026, 40 à 50 % du parc assujetti n'a encore rien déclaré : les contrôles ont une cible claire.

Cinq bonnes pratiques

- Déclarer chaque année dans les délais, avant le 30 septembre, le manquement le plus facile à éviter.
- Tenir un dossier justifiable : factures, mandats, pièces à l'appui des IIU et des modulations.
- Anticiper les échéances de 2027 (année de référence, modulation), pas seulement 2030.
- Clarifier par écrit le partage bailleur / preneur.
- Suivre sa trajectoire en continu, pour corriger le tir à temps.

Sécurisez votre conformité

Prenez rendez-vous avec un expert pour passer votre situation en revue.

→ decrettertiaire.fr/contact

Le mandat OPERAT, déléguer sans risque

3

clauses à écrire

Confier la saisie à un tiers,
garder l'obligation et la main

Périmètre, validations,
réversibilité

Vous ne voulez pas, ou ne pouvez pas, gérer vous-même la plateforme ? Le dispositif le prévoit : la déclaration peut être confiée à un tiers. C'est même le mode de fonctionnement le plus courant pour les patrimoines de plusieurs sites. Reste à savoir ce que l'on délègue, et ce que l'on ne délègue jamais.

Le principe du mandat

OPERAT distingue l'assujetti, propriétaire ou preneur tenu par l'obligation, et la personne qui saisit. Un bureau d'études, un gestionnaire immobilier, un syndic ou une foncière peut être rattaché comme prestataire mandaté, sur toute la structure ou sur une seule EFA, depuis l'espace de l'assujetti. Le mandat délègue l'exécution, jamais l'obligation : en cas de manquement, la mise en demeure vise l'assujetti.

Ce qu'un mandat peut couvrir

- Créer et structurer les EFA, déclarer l'année de référence.
- Saisir les consommations chaque année, mettre à jour les IIU, suivre la trajectoire.
- Déposer un dossier de modulation, préparer et télécharger l'attestation.

Deux mandats distincts en pratique : le mandat OPERAT pour déclarer, et les mandats Enedis et GRDF pour récupérer automatiquement les données de consommation.

Ce qui s'écrit avant de signer

- Le périmètre exact, sites et EFA, sinon des bâtiments orphelins que personne ne déclare.
- Les points de validation : année de référence, découpage, intensités d'usage. Le mandataire propose, l'assujetti arbitre, ces choix engagent jusqu'en 2050.
- La réversibilité : accès, données et historique restitués en fin de contrat, pour changer de mandataire sans rupture.

À RETENIR Le mandat délègue la saisie, jamais la responsabilité. Un point annuel avant le 30 septembre suffit dans la plupart des cas, à condition que le périmètre et les validations soient écrits.

Questions fréquentes

Le mandataire devient-il responsable à ma place ?

Non. L'assujetti reste responsable des déclarations et des objectifs au regard du dispositif.

Un prestataire peut-il déclarer pour plusieurs assujettis ?

Oui, c'est le fonctionnement courant, chaque assujetti restant identifié par son SIRET et ses propres EFA.

Puis-je changer de mandataire en cours de dispositif ?

Oui, à tout moment. D'où la clause de réversibilité : accès, données et historique doivent être restitués.

Vous cherchez un mandataire pour vos déclarations ?

Confiez votre déclaration OPERAT de bout en bout, de la structuration au dépôt.

→ decrettertiaire.fr/declarer-mes-consommations

Décret BACS, vos obligations GTB

290 kW depuis 2025, 70 kW en 2030 :
ce que la GTB doit savoir faire

ÉCHÉANCE 70-290 kW

1ER JANV
2030

Au-dessus de 290 kW,
GTB due depuis 2025

Le décret BACS impose une gestion technique du bâtiment (GTB) dans la plupart des bâtiments tertiaires équipés de systèmes de chauffage ou de climatisation puissants. Fin 2025, un décret de report a changé le calendrier. Beaucoup en ont retenu « on a jusqu'à 2030 » : c'est vrai pour une partie du parc seulement.

Ce que dit le décret BACS

Décret n° 2020-887 du 20 juillet 2020, modifié par le décret n° 2023-259, codifié aux articles R. 175-1 et suivants du CCH. Dès qu'un bâtiment non résidentiel est équipé d'un système de chauffage ou de climatisation dépassant un seuil de puissance nominale utile, il doit être doté d'un système d'automatisation et de contrôle capable de mesurer, réguler et piloter les équipements.

Qui est concerné, et à quelle date

- Bâtiments existants au-dessus de 290 kW : GTB obligatoire depuis le 1er janvier 2025.
- Bâtiments existants de 70 à 290 kW : échéance reportée du 1er janvier 2027 au 1er janvier 2030 par le décret n° 2025-1343 du 26 décembre 2025.
- Bâtiments neufs : dès la construction, au-dessus de 290 kW pour les permis déposés depuis le 21 juillet 2021, 70 kW depuis avril 2024.

Des bureaux de quelques milliers de mètres carrés chauffés au gaz dépassent souvent 70 kW : le parc concerné en 2030 est très large.

Ce que le système doit savoir faire

- Suivre, enregistrer et analyser en continu les consommations, avec cinq ans d'historique.
- Situer l'efficacité du bâtiment par rapport à des références, détecter les dérives, alerter l'exploitant.
- Interopérer avec les systèmes techniques via des protocoles ouverts.

Ces fonctions s'évaluent selon la norme NF EN ISO 52120-1, qui classe les GTB de D à A. La fiche CEE BAT-TH-116, qui finance l'installation, ne valorise que les classes A et B. Le décret BACS ne prévoit pas d'amende propre : l'exposition est celle du Décret Tertiaire, qu'un bâtiment sans GTB pilotée aura du mal à tenir et à documenter.

À RETENIR Le report à 2030 ne dispense pas d'agir : le palier 290 kW court depuis 2025, et la GTB est le premier levier de la trajectoire -40 %. Le calendrier BACS donne la date limite, l'intérêt économique fixe le bon moment, plus tôt.

Questions fréquentes

Ma chaudière fait 200 kW, suis-je concerné ?

Oui, avec une échéance au 1er janvier 2030 pour un bâtiment existant. Au-dessus de 290 kW, l'obligation court déjà.

Quelle classe de GTB faut-il installer ?

Le décret impose un socle de fonctions, pas une classe. En pratique, une classe B répond aux exigences et ouvre droit à la fiche CEE BAT-TH-116.

Par où commencer sur votre bâtiment ?

Une analyse énergétique en ligne situe votre consommation réelle et le potentiel d'une GTB.

→ decrettertiaire.fr/analyse-energetique

Décret Tertiaire et BACS, comment ils s'articulent

Résultat

Moyens

GTB

Deux seuils indépendants,
une seule GTB pour tenir les deux

L'un fixe l'objectif,
l'autre impose l'outil

Deux textes, deux logiques, et une question qui revient chez tous les gestionnaires : faut-il faire les deux ? Réponse courte : ce sont deux obligations distinctes, avec des seuils différents, mais une seule stratégie intelligente, car l'un est le meilleur outil de l'autre.

Deux logiques différentes

Le Décret Tertiaire est une obligation de résultat : -40 % en 2030, -50 % en 2040, -60 % en 2050, ou un seuil en valeur absolue. Ce que vous faites pour y arriver vous regarde. Le décret BACS est une obligation de moyens : équiper le bâtiment d'une GTB capable de suivre, enregistrer, analyser et piloter. Il n'exige aucun niveau de performance, il exige un outil.

Des seuils qui ne se recouvrent pas

- Décret Tertiaire : au moins 1 000 m² d'activités tertiaires, quel que soit l'équipement technique.
- Décret BACS : système de chauffage ou de climatisation de plus de 70 kW, quelle que soit la surface.

Un immeuble de bureaux de 5 000 m² avec une chaufferie de 400 kW cumule les deux. Un petit tertiaire de 800 m² avec une chaudière de 90 kW relève du seul BACS. Un site de 1 500 m² tout électrique sous les seuils de puissance peut ne relever que du Décret Tertiaire.

Pourquoi la GTB sert directement votre trajectoire

- Mesurer : des données fiables par usage et par zone, pour OPERAT et pour les intensités d'usage.
- Économiser : horaires, consignes, intermittence, les kilowattheures les moins chers à gagner.
- Détecter : dérives et défauts de maintenance repérés en continu, pas à la facture suivante.
- Prouver : un dossier de modulation ou un plan d'action se documente avec des données horodatées.

Le calendrier se lit en croisé : palier BACS 290 kW dû depuis 2025, verrouillage des paramètres 2030 du Décret Tertiaire au 30 septembre 2027, échéance BACS 70-290 kW au 1er janvier 2030, premier palier de résultat fin 2030. Installer la GTB tôt maximise les années d'économies comptées dans la trajectoire.

À RETENIR Soumis au Décret Tertiaire ne veut pas dire soumis au BACS, et inversement : les seuils sont indépendants. Mais piloter une trajectoire de -40 % sans mesure ni régulation centralisée est difficile, la GTB est presque toujours la première brique du plan d'action.

Questions fréquentes

Une GTB est-elle obligatoire pour atteindre les -40 % ?

Non, le Décret Tertiaire n'impose aucun moyen. En pratique, c'est presque toujours la première brique du plan d'action.

Ma GTB existante suffit-elle au BACS ?

À vérifier fonction par fonction : suivi et enregistrement, conservation cinq ans, détection des dérives, interopérabilité. Une simple programmation horaire ne couvre généralement pas le socle exigé.

MENTIONS Ce guide a une visée d'information générale et ne se substitue pas aux textes officiels (décret n° 2019-771, arrêté du 10 avril 2020 et arrêtés modificatifs, CCH, code de l'urbanisme). Les valeurs de seuils en valeur absolue dépendent de la sous-catégorie, de la zone climatique et de l'altitude, et se lisent dans l'arrêté applicable. Pour une situation précise, un accompagnement personnalisé est recommandé.

Où en est votre bâtiment ?

Une analyse énergétique en ligne mesure votre point de départ et hiérarchise les leviers, GTB comprise.

→ decrettertiaire.fr/analyse-energetique

Le repère à garder en tête

L'objectif est atteint si votre consommation respecte la réduction en pourcentage OU le seuil en valeur absolue. Vous avez deux chances de conformité, pas une seule, et OPERAT retient automatiquement la plus favorable.

Ce guide a une visée d'information générale et ne se substitue pas aux textes officiels (décret n° 2019-771, arrêté du 10 avril 2020 et arrêtés modificatifs, Code de la construction et de l'habitation, code de l'urbanisme). Pour une situation particulière, un accompagnement personnalisé est recommandé. Analyse énergétique en ligne et formulaire de contact sur decrettertiaire.fr.