

RÉGLEMENTATION ÉNERGÉTIQUE · CHECKLIST DE QUALIFICATION

Décret tertiaire : qualifier vos bâtiments assujettis et préparer votre déclaration OPERAT

Le décret tertiaire (décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019) impose une réduction progressive des consommations d'énergie finale sur les bâtiments hébergeant des activités tertiaires de 1 000 m² et plus. Pour un parc multi-sites, la difficulté n'est pas le principe — c'est l'inventaire : savoir quels sites sont concernés, sur quelles surfaces, avec quelle année de référence et quelles données de consommation. Cette checklist vous sert d'outil de travail interne pour qualifier votre périmètre assujetti et préparer une déclaration OPERAT fiable avant l'échéance annuelle du 30 septembre. Les références réglementaires sont à recouper avec les textes en vigueur, qui évoluent par arrêtés successifs.

1 Qualifier le périmètre assujetti, site par site

Le décret s'applique aux bâtiments, parties de bâtiment ou ensembles de bâtiments dont la surface cumulée d'activités tertiaires atteint 1 000 m². Avant toute déclaration, statuez sur l'assujettissement de chaque site de votre parc.

- ☐ **Recenser tous les sites du parc** : établir la liste exhaustive des implantations (propriété et locations), avec adresse et référence cadastrale ou identifiant interne.
- ☐ **Mesurer la surface de plancher tertiaire** : retenir la surface dédiée aux activités tertiaires, d'un seul tenant ou cumulée sur un même site. Le seuil de 1 000 m² s'apprécie sur cette surface, pas sur la surface totale du bâtiment.
- ☐ **Traiter les bâtiments mixtes** : un bâtiment qui mêle activités (logement, industrie, tertiaire) est assujetti dès que la part tertiaire atteint 1 000 m².
- ☐ **Vérifier les exclusions** : sont hors champ les constructions ayant donné lieu à un permis de construire à titre précaire, les lieux de culte, et les bâtiments affectés à des activités de défense, de sécurité civile ou de sûreté intérieure du territoire.
- ☐ **Statuer formellement sur chaque site** : noter pour chacun « assujetti » / « non assujetti » avec le motif (surface, exclusion).

Bon à savoir : le périmètre s'apprécie au niveau du bâtiment, pas de l'entité juridique. Un même groupe peut détenir des sites assujettis et non assujettis. Sur un parc multi-sites, c'est l'inventaire physique — et non l'organigramme — qui détermine ce que vous devez déclarer.

SITE	SURFACE TERTIAIRE (M ²)	≥ 1 000 M ² ?	EXCLUSION APPLICABLE ?	STATUT RETENU

2 Identifier l'assujetti et le partage des responsabilités

La responsabilité déclarative dépend de la structure d'occupation du site. Propriétaire, bailleur et preneur n'ont pas le même rôle selon le bail.

- ☐ **Désigner le déclarant pour chaque site** : propriétaire occupant, bailleur, ou preneur. Identifier qui maîtrise quelles données de consommation.
- ☐ **Lire les clauses du bail** : vérifier la répartition des obligations entre bailleur et locataire (annexe environnementale, clauses énergie). Les actions et les données peuvent se partager.
- ☐ **Organiser la transmission des données entre parties** : si vous occupez sans détenir tous les compteurs, prévoir comment récupérer les consommations auprès du bailleur ou des fournisseurs.
- ☐ **Centraliser la titularité des comptes OPERAT** : sur un parc, désigner un référent unique qui gère les rattachements pour éviter les doublons et les sites orphelins.

3 Structurer les entités fonctionnelles (EFA)

La déclaration s'effectue par **entité fonctionnelle d'assujettissement (EFA)** : un découpage qui regroupe les surfaces relevant d'une même activité ou d'un même fonctionnement. Un découpage propre conditionne la justesse de vos objectifs.

- ☐ **Définir les EFA par site** : une EFA peut couvrir tout un bâtiment ou être segmentée par activité homogène (ex. bureaux, commerce, restauration sur un même ensemble).
- ☐ **Rattacher chaque EFA à une catégorie d'activité** : choisir la nomenclature OPERAT correspondant à l'usage réel (bureaux, commerce, enseignement, santé, logistique, etc.).
- ☐ **Renseigner les indicateurs d'intensité d'usage** : volume d'activité, amplitude horaire, fréquentation — ces paramètres servent à ajuster l'objectif et à comparer ce qui est comparable.
- ☐ **Documenter les surfaces de chaque EFA** : conserver les justificatifs de surface (plans, attestations) pour fiabiliser et pouvoir justifier en cas de contrôle.

4 Choisir et arrêter l'année de référence

Le décret ouvre deux logiques d'objectif. Pour la méthode en valeur relative (Crelat), tout repose sur une **année de référence comprise entre 2010 et 2019**, librement choisie mais qui doit correspondre à une année pleine d'exploitation représentative.

- ☐ **Sélectionner une année de référence par EFA** : retenir une année entre 2010 et 2019 reflétant un fonctionnement normal (éviter une année atypique : travaux, vacance, arrêt d'activité).
- ☐ **Réunir les justificatifs de consommation de cette année** : factures, relevés, données fournisseurs pour chaque énergie. Sans preuve, l'année de référence est fragile.
- ☐ **Vérifier la disponibilité réelle des données 2010-2019** : sur les sites anciens du parc, identifier au plus tôt les trous d'historique pour arbitrer le choix d'année.
- ☐ **Connaître les deux méthodes d'objectif** : la valeur **relative (Crelat)** vise une baisse en pourcentage par rapport à l'année de référence ; la valeur **absolue (Cabs)** vise un seuil de consommation en kWh/m²/an fixé par arrêté selon la catégorie d'activité, la typologie et la zone géographique.

Bon à savoir : le choix de l'année de référence est structurant et difficilement réversible. Une année de référence basse (déjà sobre) rend les objectifs en valeur relative plus durs à tenir. Sur un parc hétérogène, ce choix mérite une analyse site par site avant figement dans OPERAT.

5 Cadrer les objectifs et leurs modulations éventuelles

Les objectifs en valeur relative sont une réduction de la consommation d'énergie finale de **-40 % en 2030, -50 % en 2040 et -60 % en 2050** par rapport à l'année de référence. Des modulations encadrées peuvent ajuster l'objectif.

- ☐ **Fixer la trajectoire par EFA** : -40 % / -50 % / -60 % aux échéances 2030, 2040, 2050 en méthode relative, ou atteinte du seuil en kWh/m²/an en méthode absolue.
- ☐ **Examiner la modulation pour volume d'activité** : une variation significative de l'activité peut ajuster automatiquement l'objectif via les indicateurs déclarés dans OPERAT.
- ☐ **Examiner la modulation pour contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales** : nécessite un dossier technique justificatif (à constituer en amont).
- ☐ **Examiner la modulation pour coûts manifestement disproportionnés** : appréciée selon le temps de retour brut sur investissement — à titre indicatif et à confirmer au texte en vigueur, de l'ordre de 30 ans pour l'enveloppe du bâtiment, 15 ans pour les équipements énergétiques, 10 ans pour les systèmes de pilotage et d'optimisation.
- ☐ **Tracer toute demande de modulation** : conserver les pièces et reporter la modulation dans la déclaration OPERAT.

EFA / CATÉGORIE	MÉTHODE (CRELAT / CABS)	ANNÉE DE RÉFÉRENCE	OBJECTIF 2030	MODULATION ENVISAGÉE

6 Rassembler et fiabiliser les données de consommation annuelles

Chaque année, les consommations de l'année écoulée doivent être déclarées, ventilées par type d'énergie. La qualité de la donnée brute est le premier point de fragilité d'un parc multi-sites.

- ☐ **Collecter les consommations par énergie** : électricité, gaz, fioul, réseau de chaleur/froid, bois et autres — en énergie finale, par EFA.
- ☐ **Réconcilier compteurs et périmètre EFA** : vérifier que chaque compteur est rattaché au bon site et à la bonne EFA, sans double comptage ni oubli.
- ☐ **Traiter les compteurs partagés** : définir une clé de répartition documentée quand un compteur couvre plusieurs entités ou plusieurs occupants.
- ☐ **Récupérer les données de l'année de référence** : aligner le format et le périmètre sur ceux de l'année déclarée pour une comparaison valide.
- ☐ **Renseigner les indicateurs d'intensité d'usage de l'année** : pour permettre l'ajustement automatique lié au volume d'activité.

- ☐ **Documenter recharge de véhicules et autres usages spécifiques** : à déclarer le cas échéant, selon les rubriques OPERAT en vigueur.

7 Déclarer sur OPERAT et respecter l'échéance

La déclaration s'effectue sur la plateforme **OPERAT** (Observatoire de la performance énergétique, de la rénovation et des actions du tertiaire), opérée par l'ADEME, dans le cadre du dispositif Éco Énergie Tertiaire. L'échéance annuelle est le **30 septembre** pour les consommations de l'année précédente.

- ☐ **Vérifier les comptes et droits OPERAT** : s'assurer que le référent dispose des accès et que toutes les EFA assujetties sont créées.
- ☐ **Saisir ou importer les consommations annuelles** : par EFA et par énergie, avant le 30 septembre de l'année suivant l'année consommée.
- ☐ **Contrôler la cohérence avant validation** : surfaces, énergies, année de référence, modulations — relire l'attestation annuelle générée par la plateforme.
- ☐ **Archiver les attestations et justificatifs** : conserver les preuves par site pour le suivi pluriannuel et un éventuel contrôle.
- ☐ **Planifier la campagne l'an prochain** : verrouiller un rétroplanning interne de collecte qui ne bute pas sur le 30 septembre.

Bon à savoir : le non-respect des obligations expose à une procédure graduée. En cas de défaut de déclaration, le préfet adresse une mise en demeure (délai de l'ordre de 3 mois) ; à défaut de régularisation, une amende administrative pouvant atteindre **1 500 €** pour une personne physique et **7 500 €** pour une personne morale, par bâtiment. Pour la non-atteinte des objectifs, une mise en demeure de produire un programme d'actions (délai de l'ordre de 6 mois) précède une sanction de même niveau. S'y ajoute une logique de publication des manquements (« name and shame »). Montants et délais sont à vérifier au texte en vigueur.

8 Mettre en place le pilotage pluriannuel

Le décret tertiaire n'est pas une déclaration ponctuelle mais une trajectoire sur trois échéances. Sur un parc multi-sites, la conformité tient à la régularité du suivi et à la cohérence des actions de maintenance et de rénovation.

- ☐ **Construire un plan d'actions par EFA** : hiérarchiser les leviers (sobriété d'usage, exploitation/maintenance, équipements performants, enveloppe).
- ☐ **Relier le décret au pilotage de la maintenance** : la régulation CVC, le réglage des consignes et la maintenance préventive pèsent directement sur la consommation déclarée.
- ☐ **Suivre l'écart à l'objectif chaque année** : comparer la consommation déclarée à la trajectoire 2030 et corriger sans attendre l'échéance.
- ☐ **Tenir un registre de preuves consolidé** : centraliser justificatifs, attestations et dossiers de modulation pour l'ensemble du parc.
- ☐ **Désigner un responsable de la conformité décret tertiaire** : un référent unique garantit la continuité d'une année sur l'autre et la cohérence multi-sites.

PASSER À L'ACTION

Vos sites méritent un pilotage cohérent et performant.

Harmony by Depanneo reprend votre parc, structure vos SLA et centralise le pilotage de votre maintenance sur l'ensemble de vos sites — partout en France. Demandez un audit de parc : on évalue vos installations et on cadre votre maintenance.

[Demander un audit de parc](#)

ou 07 57 93 93 39