

Foire aux questions

Webinaire du jeudi 19 février 2026

Retour sur le webinaire « dispositifs réglementaires de la transition énergétique du bâtiment » organisé par la DRIEAT.

Table des matières

Dispositif éco-énergie tertiaire	2
A. L’assujettissement.....	2
B. Les données de consommation	3
C. L’année de référence	4
D. La plateforme OPERAT	5
E. L’atteinte et le contrôle des objectifs	6
Audits énergétiques	8
Bilan des émissions de gaz à effet de serre	8

Dispositif éco-énergie tertiaire

A. L'assujettissement

- **Concernant le médico-social :**

- a. **Quelle est la liste des activités d'un Établissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT) considérées comme du tertiaire ?**
- b. **Est-ce qu'un Centre médico-psychologique (CMP) est soumis au décret tertiaire ?**

L'ensemble des bâtiments d'activité tertiaire sont concernés par le décret tertiaire (sous seule condition de la surface-seuil). Il existe quelques exceptions pour les locaux de santé non exclusivement tertiaires : les Établissements et Services d'Aide par le Travail (pour les surfaces non-tertiaires), les Centre de rééducation professionnel (*idem*), les Établissements d'accueil non médicalisée ou les hébergements sociaux non médicalisés.

Dans le cas particulier des ESAT, seules les parties à proprement dites tertiaires sont concernées : laveries, bureaux, espaces de restauration, etc. Par ailleurs, un CMP est soumis au sens du secteur « Santé – Etablissement médico-social ».

Pour plus d'informations sur les sous-catégories :

- <https://rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr/valeurs-absolues-par-categorie-a1211.html>
- https://operat.ademe.fr/public/faq#question_71

- #### - **L'activité de traitement de déchet relève semble-t-il du tertiaire. Il s'agit principalement d'espace industriel (hangars), ouverts à tout vent et quelques bureaux.**

Dans le cas des activités de traitement des déchets, seules les parties dédiées aux bureaux sont assujetties (toujours regard de la surface-seuil de 1 000m² et des règles d'assujettissements). Les espaces de traitement relèvent du secondaire et ne sont pas assujettis et ne rentrent pas dans les calculs de surface.

Ressource : https://operat.ademe.fr/public/faq#question_135

- ***Dans le cas d'une foncière, quels sont les périmètres du dispositif éco-énergie tertiaire ?***

Dans le cas d'une foncière, il faut distinguer ce qui relève des bureaux de l'entreprise et de son parc immobilier.

Dans le premier cas, l'entreprise est assujettie au titre d'occupante de locaux tertiaires et doit s'inscrire dans la démarche comme tout occupant.

Dans le second cas, l'entreprise est assujettie au titre de propriétaire ou de gestionnaire de biens tertiaires. L'entreprise doit prendre contact avec ses preneurs à bail afin de s'accorder sur la répartition des actions.

Enfin, le découpage en entité fonctionnelle assujettie (EFA) est laissé libre en fonction de la pertinence du découpage (si co-existent dans le bâtiment plusieurs locataires ou plusieurs catégories de tertiaire). Ce découpage est conditionné à l'accord entre les gestionnaires et le propriétaire et à la présence de sous-compteurs de consommation.

Ressource : https://operat.ademe.fr/public/faq#question_84

B. Les données de consommation

- ***Comment est pris en compte le cas d'une centrale de production d'électricité qui s'auto-alimente et comment prendre en compte l'année de référence ?***
- ***Pouvez-vous nous confirmer que les consommations issues de la production d'énergie solaire seront déduites de la consommation totale comptabilisée ?***

L'énergie produite et consommée sur place n'est pas comptabilisée au sens qu'elle n'est pas facturée, elle ne donne donc pas lieu à une déclaration.

Ce cas concerne l'autoconsommation individuelle (producteur qui consomme lui-même sur un seul site) et dont la source énergétique est captée sur site sans importation (cas du solaire, solaire thermique, géothermie).

Ressource : https://operat.ademe.fr/public/faq#question_170

C. L'année de référence

- **Bonjour, question sur l'année de référence : elle doit être choisie entre 2010 et 2019, nous choisissons nous même comme nous le souhaitons ?**
- **Question sur la partie Tertiaire : l'année de référence doit être prise entre 2010 et 2019, chaque entreprise peut choisir librement sa référence ?**

La détermination de l'année de référence (pour les bâtiments construits avant le 1^{er} octobre 2019) est bien laissée au libre choix de l'assujetti entre 2010 et 2022, pour chacun de ses EFA. L'année est définie glissante sur 12 mois.

Les consommations déclarées peuvent faire l'objet de contrôles, il est donc impératif de conserver les factures concernées.

Ressource : https://operat.ademe.fr/public/faq#question_27

- **Si nous ouvrons un nouveau site après 2020 (donc sans années de consommation de référence), comment définir les objectifs à atteindre ?**
- **L'année de référence peut-elle être post 2019 si le bâtiment n'était pas en pleine activité en 2019 ?**

Pour les bâtiments livrés après le 1^{er} octobre 2019, l'année de consommation de référence correspond à la première année glissante de 12 mois de pleine activité.

Ressource : https://operat.ademe.fr/public/faq#question_27

- **Comment sont gérés les objectifs des sites ouverts après la fenêtre de référence, augmentant significativement leurs consommations N+1 ?**

Si les activités principales du site ont changé depuis la primo-déclaration, il convient de modifier l'activité lors des nouvelles déclarations annuelles. Les objectifs en valeur absolue seront alignés sur les objectifs fixés par arrêté pour le nouveau secteur d'activités ; les nouveaux objectifs en valeur relative sont recalculés en évaluant les écarts de consommation entre l'ancienne et la nouvelle activité. Ces calculs sont assurés automatiquement par la plateforme OPERAT.

Si l'augmentation de la consommation énergétique n'est pas due à un changement d'activité mais à un changement d'intensité d'usage (plus de machines, de personnels, etc.) il convient de le mentionner dans sa nouvelle déclaration annuelle. Enfin, si les nouvelles consommations ne relèvent pas d'un usage tertiaire, il s'agit de ne pas les déclarer.

Ressources :

- 1^{er} cas : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043819507
- 2nd cas : https://operat.ademe.fr/public/faq#question_87

D. La plateforme OPERAT

- ***Concernant le médico-social, lorsqu'un établissement a été rentré sur OPERAT mais que finalement il n'est pas soumis : que se passe-t-il si les objectifs du décret tertiaire ne sont pas atteints ?***

La plateforme OPERAT est la plateforme de suivi et de visualisation des consommations et servira pour le contrôle de l'atteinte des objectifs, si un établissement non-assujetti est déclaré, il ne sera pas contrôlé.

Les dossiers de modulation peuvent servir dans le cas où le bâtiment héberge des activités tertiaires assujettis mais pour lequel l'effort économique à fournir est trop important, comme le mentionne la F.A.Q. de l'ADEME :

- https://operat.ademe.fr/public/faq#question_72
- ***Peut-on encore modifier les années et les consommations de référence déclarées dans OPERAT ?***

Un droit à l'erreur est valable pour les bâtiments construits avant le 1^{er} octobre 2019 et dont il s'agit d'un cas de primo assujetti (le gestionnaire réclamant la modification doit être le même qui a déclaré le bâtiment pour la première fois). Ce droit est également valable pour modifier les consommations de la première année d'exploitation, dans le cas de bâtiment exploité après le 1^{er} octobre 2019.

Attention néanmoins, ces modifications seront possibles jusqu'au 30 septembre 2027.

Ressource : https://operat.ademe.fr/public/faq#question_27

E. L'atteinte et le contrôle des objectifs

- ***Si, malgré toutes les mesures mises en place, nous n'atteignons pas les objectifs fixés (40% par exemple), quelles seraient les conséquences ?***

Le code de la construction et de l'habitat (article R185-2 du CCH) prévoit qu'en cas de manquement des objectifs, les préfets pourront mettre en demeure les assujettis d'établir un programme d'actions. En cas de non-transmission dans un délai de 6 mois ou de non-conformité, les amendes prévues sont identiques à celles de la non-déclaration, une publication format « *name & shame* » est également envisagé :

- 1500€ pour une personne physique
- 7500€ pour une personne morale

Ressource : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043819587

- ***Cela signifie qu'un bâtiment construit récemment (ex : 2025) doit atteindre sous 5 ans soit le -40% soit la valeur absolue ?***

Le décret tertiaire prévoit pour les bâtiments récents une orientation vers l'atteinte d'objectifs en valeur absolue. Ceux-ci sont alignés sur les objectifs de performance énergétique et écologique attendue en 2030 complété par un usage économe des bâtiments. Les bâtiments neufs qui respectent la RE2020 ou la RT 2012 sont donc déjà proches des résultats attendus pour le décret tertiaire en 2030.

- ***Où la déclaration OPERAT doit-elle être affichée ?***

A partir de la mi-2026, l'affichage de l'attestation annuelle de déclaration sera obligatoire. Une souplesse est accordée quant au lieu de l'affichage, « à un endroit visible et facilement accessible ». Cette liberté est accordée au regard de la pluralité des situations, dans un bâtiment accessible au public cela peut être par simple affichage, pour le personnel sur un tableau d'information...

Ressource : https://operat.ademe.fr/public/faq#question_55

- ***Qui valide ou contrôle les données déposées sur la plateforme pour le décret tertiaire ?***

Conformément aux textes réglementaires, les administrations relevant du préfet compétent au regard de la localisation des bâtiments sont chargées du contrôle des déclarations.

Les erreurs manifestes de déclaration peuvent faire l'objet d'un signalement par l'ADEME (qui assure la gestion de la plateforme OPERAT) auprès des administrations déconcentrées ou des assujettis.

Audits énergétiques

A venir

En attendant, celle de l'ADEME : <https://audit-energie.ademe.fr/faq>

Bilan des émissions de gaz à effet de serre

A venir

En attendant, celle produit par le ministère de la Transition écologique :
<https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/actions-entreprises-collectivites-climat>

Ainsi que celle de l'ADEME : <https://bilans-ges.ademe.fr/faq>