



**GOUVERNEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# DÉCRET TERTIAIRE ET OPERAT

Webinaire de présentation : tout savoir sur le dispositif

# Avant de démarrer...

## Intervenants

- *Jémilie JAFFART*, Cheffe de projets transition environnementale des commerces, DGE
- *Thomas MAINGUY-SOURDIN*, Chef de projets transition environnementale de l'économie de proximité, DGE
- *Marie GUIGNON*, Chargée de mission tourisme responsable, ADN Tourisme
- *Pierre LABADIE*, Responsable du Pôle Développement, ADT Marne

## Modalités

- Adressez vos questions écrites dans le chat prévu à cet effet
- Réservez vos questions orales pour les sessions de questions/réponses prévues à la fin de chaque partie du webinaire
- Au fil de la présentation, des questions de sondage vous seront adressées : vous pouvez y répondre par écrit dans le chat
- Le webinaire sera enregistré et disponible en replay sur ADN'CO
- Le support de présentation vous sera transmis à la suite du webinaire et disponible sur ADN'CO

# Sommaire

**Objectif du webinaire** : Comprendre son assujettissement au Décret Tertiaire et les étapes pour réaliser sa déclaration OPERAT

***Propos liminaire*** : Bref panorama sur l'objet de la réglementation de réduction des consommations énergétiques en France et au sein de l'Union Européenne

**Partie 1** : Présentation du Décret Tertiaire et de la plateforme de déclaration OPERAT

**Partie 2** : Mise en œuvre d'OPERAT

**Partie 3** : Témoignage et session de questions-réponses

***Conclusion et rappel des prochaines échéances***



GOUVERNEMENT

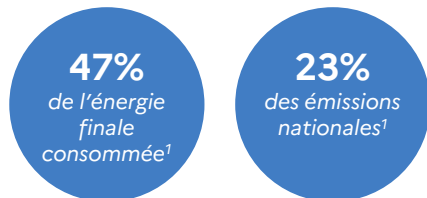
Liberté  
Égalité  
Fraternité

# Sondage : Quel est votre type d'OGD ou de structure ?

*Office du Tourisme, Agence Départementale, Agence Régionale, CCI, Fédération...*

# Réduire les consommations énergétiques de ses locaux tertiaires : pourquoi faire ?

*Le bâtiment a des impacts sur la consommation d'énergie et les émissions...*



Pour réduire ces impacts, l'effort doit porter à la fois sur :

- **Les constructions neuves**
- **Les bâtiments existants**

La politique européenne (directive PEB notamment) et française de l'énergie dans les bâtiments s'inscrit dans cette démarche.

*... Qui peuvent être réduits par des actions variées ...*

La réduction des impacts peut passer par plusieurs leviers :

- Sobriété** des usages (*plans de sobriété*)
- Pilotage** des consommations (*avec l'installation de GTB par exemple, conformément au décret BACS*)
- Remplacement** de certains équipements
- Rénovation** énergétique du bâtiment

*... Avec des résultats concrets à la clef*

Ces actions génèrent des résultats :

- Amélioration du confort des usagers
- Meilleure maîtrise des consommations... et donc des factures !





GOUVERNEMENT

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# Partie 1 : Présentation du Décret Tertiaire et de la plateforme OPERAT



GOUVERNEMENT

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# Décret Tertiaire et assujettissement

# Le dispositif Eco-Energie Tertiaire vise la réduction des consommations énergétiques du secteur tertiaire

## Objectif

Réduire la consommation d'énergie finale (factures) du parc tertiaire de **40 %, 50 % et 60 %** aux échéances **2030, 2040 et 2050** et s'inscrire ainsi dans la **Stratégie Nationale Bas-Carbone**

**Valeur relative** : Atteindre une consommation de **-40 % en 2030, -50 % en 2040 et -60 % en 2050**  
- par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à **2010**

ou

**Valeur absolue** : Atteindre par décennie une **consommation d'énergie seuil**, définie en fonction de la catégorie du bâtiment.



Actions d'économie d'énergie non limitées aux travaux sur le bâti mais **étendues à l'ensemble des actions permettant de réduire la facture énergétique** (sobriété, qualité et exploitation des équipements, etc.)

**Le dispositif est issu de la loi Elan, et comporte plusieurs arrêtés définissant les objectifs en valeurs absolues par secteur d'activité tertiaire**



**LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE** pour la  
**CROISSANCE VERTE**

**#LoiElan**  
 Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

Décret du 13 juillet

2010

2015

2018

2019

| Arrêté                          | Statut                                                      | Typologies principales                                             | Superficie estimée   |      | Consommation estimée |      |        |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------|------|----------------------|------|--------|
|                                 |                                                             |                                                                    | Mm <sup>2</sup>      | %    | TWh                  | %    | cumulé |
| <b>Arrêté « VA I »</b>          | Publié le 24 novembre 2020<br>Intégré à OPERAT              | Bureaux et enseignement                                            | 281 Mm <sup>2</sup>  | 52 % | 77,4 TWh             | 54 % | 54 %   |
| <b><u>Arrêté « VA III »</u></b> | Publié le 28 novembre 2023<br>Intégré à OPERAT              | Cafés, hôtels, restaurants et data center                          | 49,1 Mm <sup>2</sup> | 9 %  | 15 TWh               | 11 % | 65 %   |
| <b>Arrêté « VA IV »</b>         | Publié le 20 février 2024<br>Intégré à OPERAT               | Santé, sports, justice, logistique, stationnement et blanchisserie | 86 Mm <sup>2</sup>   | 16 % | 22,8 TWh             | 16 % | 81 %   |
| <b><u>Arrêté « VA V »</u></b>   | Publié le 5 juillet 2024<br>En cours d'intégration à OPERAT | Culture & loisirs, transports et divers                            | 22 Mm <sup>2</sup>   | 5 %  | 2,4 TWh              | 2 %  | 83 %   |
| <b>Arrêté « VA Commerce »</b>   | Concertations et étude finalisées<br>Publication en cours   | Commerces                                                          | 99 Mm <sup>2</sup>   | 18 % | 24 TWh               | 17 % | 100 %  |

## Les assujettis déclarent annuellement leurs consommations énergétiques sur la plateforme OPERAT, pour obtenir leurs objectifs et suivre les progrès

- **Remontée annuelle** des consommations par les assujettis (propriétaire et occupant)
- Benchmark (2025) : me situer par rapport aux autres assujettis
- Notation et Attestation : à joindre pour toute transaction immobilière



**OPERAT**

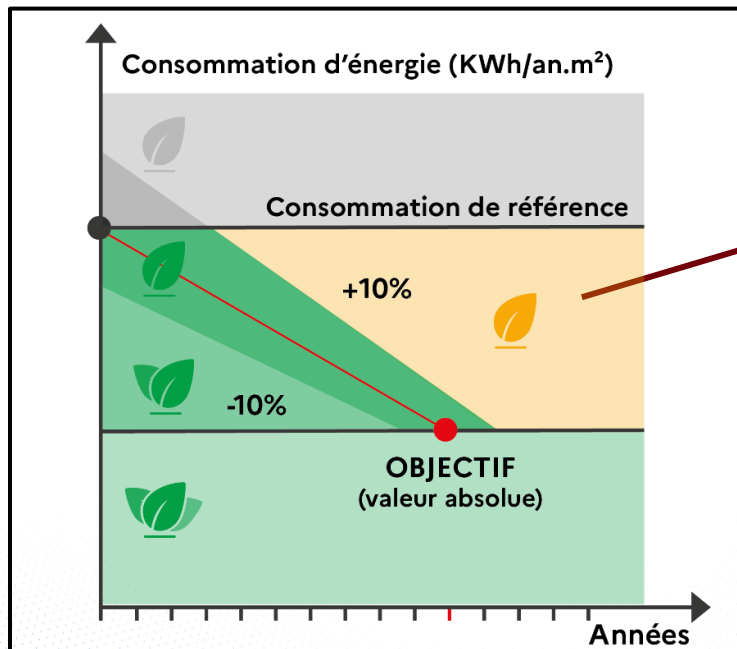
Observatoire de la Performance Énergétique  
de la Rénovation et des Actions du Tertiaire



 [operat.ademe.fr](https://operat.ademe.fr)

» Tout assujetti doit renseigner la plateforme **avant le 30 septembre 2025** (et chaque année)

# L'attestation annuelle est à afficher dans les locaux, et à fournir lors de toute transaction immobilière




**ATTESTATION NUMÉRIQUE ANNUELLE DE SUIVI DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE FINALE**  
Année 2025

Entité : AGENCE DE LA BIOMÉDECINE  
Adresse : 1 AV DU STADE DE FRANC  
92070 SAINT DENIS  
Région climatique : IFA  
Assurance : Estimation en entier ☐ Partie de bâtiment ☐ Ensemble de bâtiments  
Niveau d'activité principale : Alpha

**Objectifs**  
Modulation des objectifs ☐ Volume activité ☐ Dossier technique  
Objectif en valeur absolue 2030 : 2000 kWh/m²/an  
Objectif en valeur relative 2030 : 2536 kWh/m²/an

**Suivi des consommations**  
Ajoutez en fonction des variations climatiques ☐ Consommation surfacique ☐ Ajoutez en variation climatique ☐ Totalisation émissions CO2 (diviser)  
 REFERENCE 2022 2023 2024 2025  
 CO2 895 kg CO2/m²/an 895 kg CO2/m²/an 895 kg CO2/m²/an 895 kg CO2/m²/an  
 CO2 278 kWh/m²/an 278 kWh/m²/an 278 kWh/m²/an 278 kWh/m²/an

**Suivi période 2020-2030**  
Tendance 2020-2030

The graph shows the projected energy consumption (CO2 and kWh/m²) from 2020 to 2030, comparing the current trend with the required reduction path to meet the 2030 objective.



Notation à publier par affichage dans chaque bâtiment (III de l'article L. 174-1)



Attestation à fournir obligatoirement lors d'un achat ou d'une location du bien (II. Du L. 174-1 CCH)

# L'assujettissement au dispositif est quasi-universel



## Un assujettissement large...

- Bâtiments **existants** (24 novembre 2018) et **bâtiments neufs**



Bâtiment d'une surface supérieur ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> exclusivement alloué à un usage tertiaire



Toutes parties d'un bâtiment à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires et dont le cumul des surfaces est supérieur ou égal 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 supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>

- Toute catégorie **d'activité tertiaire** concernée, public comme privé



## ... aux très rares exemptions

Constructions **provisoires** ; Lieux de **cultes** ; Activités à usage opérationnel à des **fins de défense**, de sécurité civile et de sûreté intérieure

# Logigramme d'assujettissement



A retrouver sur OPERAT,  
rubrique ressources





GOUVERNEMENT

Liberté  
Égalité  
Fraternité

# Logigramme d'assujettissement



A retrouver sur OPERAT,  
rubrique ressources



non

**JE NE SUIS PAS  
ASSUJETTI**

Je n'ai pas  
d'obligations mais  
je peux utiliser  
OPERAT

# Logigramme d'assujettissement

 A retrouver sur OPERAT,  
rubrique ressources



oui



non

JE NE SUIS PAS  
ASSUJETTI

Je n'ai pas  
d'obligations mais  
je peux utiliser  
OPERAT

# Logigramme d'assujettissement

 A retrouver sur OPERAT,  
rubrique ressources

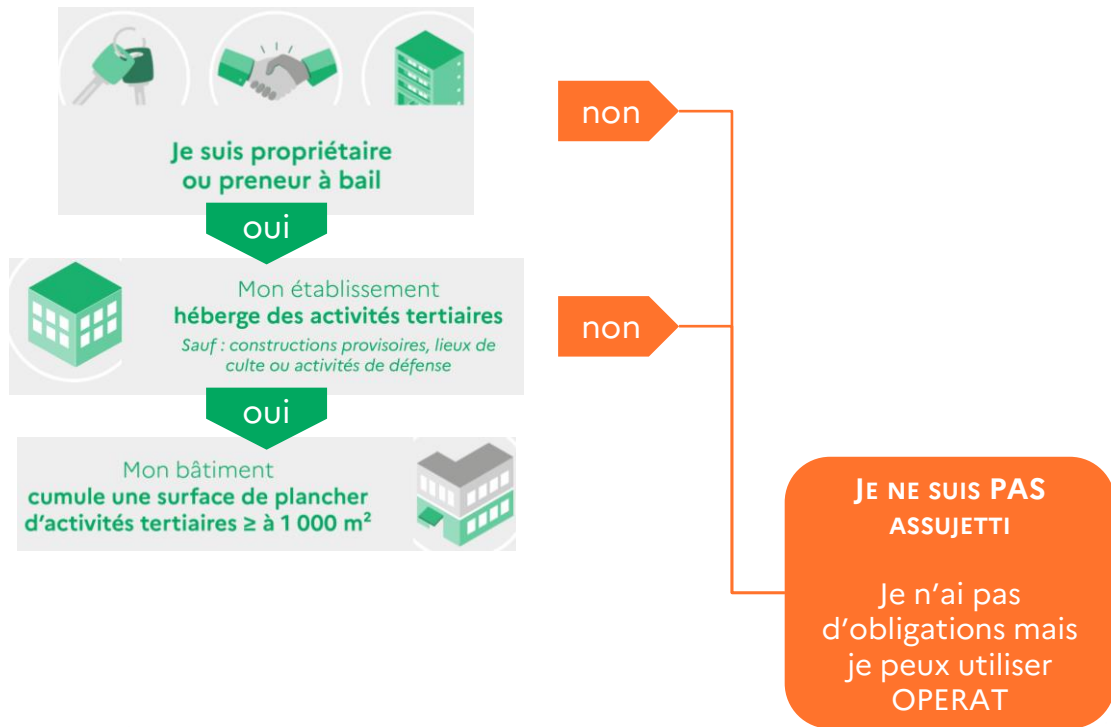


**JE NE SUIS PAS  
ASSUJETTI**

Je n'ai pas  
d'obligations mais  
je peux utiliser  
OPERAT

# Logigramme d'assujettissement

 A retrouver sur OPERAT,  
rubrique ressources



# Logigramme d'assujettissement

 A retrouver sur OPERAT, rubrique ressources

**JE SUIS ASSUJETTI**

Je dois **atteindre mes objectifs**, et **déclarer mes consommations**, en lien avec mon propriétaire/occupant

**OUI**



**OUI**



**OUI**



**non**

**non**

**JE NE SUIS PAS ASSUJETTI**

Je n'ai pas d'obligations mais je peux utiliser OPERAT

# Logigramme d'assujettissement

 A retrouver sur OPERAT, rubrique ressources

**JE SUIS ASSUJETTI**

Je dois **atteindre mes objectifs**, et **déclarer mes consommations**, en lien avec mon propriétaire/occupant

**OUI**



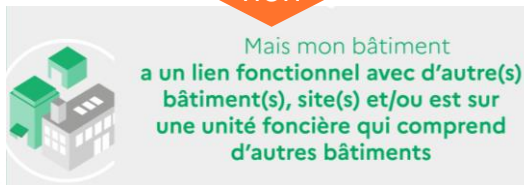
**OUI**



**OUI**



**NON**



**NON**

**NON**

**JE NE SUIS PAS ASSUJETTI**

Je n'ai pas d'obligations mais je peux utiliser OPERAT

# Logigramme d'assujettissement

 A retrouver sur OPERAT, rubrique ressources

**JE SUIS ASSUJETTI**

Je dois **atteindre mes objectifs**, et **déclarer mes consommations**, en lien avec mon propriétaire/occupant

**oui**



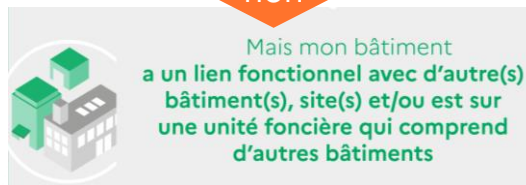
**oui**



**oui**



**non**



**non**

**non**

**non**

**JE NE SUIS PAS ASSUJETTI**

Je n'ai pas d'obligations mais je peux utiliser OPERAT

# Logigramme d'assujettissement

 A retrouver sur OPERAT, rubrique ressources

**JE SUIS ASSUJETTI**

Je dois **atteindre mes objectifs**, et **déclarer mes consommations**, en lien avec mon propriétaire/occupant

**OUI**

**Je suis propriétaire ou preneur à bail**

**OUI**

**Mon établissement héberge des activités tertiaires**

*Sauf : constructions provisoires, lieux de culte ou activités de défense*

**OUI**

Mon bâtiment cumule une surface de plancher d'activités tertiaires  $\geq$  à 1 000 m<sup>2</sup>

**NON**

Mais mon bâtiment a un lien fonctionnel avec d'autre(s) bâtiment(s), site(s) et/ou est sur une unité foncière qui comprend d'autres bâtiments

**OUI**

Cet ensemble de bâtiments cumule une surface de plancher d'activités tertiaires  $\geq$  à 1 000 m<sup>2</sup>

**NON**

**NON**

**NON**

**JE NE SUIS PAS ASSUJETTI**

Je n'ai pas d'obligations mais je peux utiliser OPERAT

# Logigramme d'assujettissement

 A retrouver sur OPERAT, rubrique ressources

**JE SUIS ASSUJETTI**

Je dois **atteindre mes objectifs**, et **déclarer mes consommations**, en lien avec mon propriétaire/occupant

**OUI**

**Je suis propriétaire ou preneur à bail**

**OUI**

**Mon établissement héberge des activités tertiaires**  
*Sauf : constructions provisoires, lieux de culte ou activités de défense*

**OUI**

Mon bâtiment cumule une surface de plancher d'activités tertiaires  $\geq$  à 1 000 m<sup>2</sup>

**NON**

Mais mon bâtiment a un lien fonctionnel avec d'autre(s) bâtiment(s), site(s) et/ou est sur une unité foncière qui comprend d'autres bâtiments

**OUI**

Cet ensemble de bâtiments cumule une surface de plancher d'activités tertiaires  $\geq$  à 1 000 m<sup>2</sup>

**NON**

**NON**

**NON**

**NON**

**JE NE SUIS PAS ASSUJETTI**

Je n'ai pas d'obligations mais je peux utiliser OPERAT

# Logigramme d'assujettissement

➔ A retrouver sur OPERAT, rubrique ressources

## JE SUIS ASSUJETTI

Je dois **atteindre mes objectifs**, et **déclarer mes consommations**, en lien avec mon propriétaire/occupant

oui

oui

Je suis propriétaire ou preneur à bail

oui

Mon établissement héberge des activités tertiaires

*Sauf : constructions provisoires, lieux de culte ou activités de défense*

oui

Mon bâtiment cumule une surface de plancher d'activités tertiaires  $\geq$  à 1 000 m<sup>2</sup>

non

Mais mon bâtiment a un lien fonctionnel avec d'autre(s) bâtiment(s), site(s) et/ou est sur une unité foncière qui comprend d'autres bâtiments

oui

Cet ensemble de bâtiments cumule une surface de plancher d'activités tertiaires  $\geq$  à 1 000 m<sup>2</sup>

non

non

non

non

## JE NE SUIS PAS ASSUJETTI

Je n'ai pas d'obligations mais je peux utiliser OPERAT

# Mon entreprise est-elle assujettie au décret tertiaire ?

Quelques illustrations...

1

**J'exerce mon activité dans un bâtiment exclusivement alloué à un usage tertiaire d'une surface > 1 000 m<sup>2</sup>**

- Hôtel
- Parc d'attraction ou d'exposition
- Camping
- Appart Hôtel
- Villages vacances
- Partie « Services » des Résidences de tourisme

2

**J'exerce mon activité dans une partie d'un bâtiment hébergeant des activités tertiaires sur au moins 1 000 m<sup>2</sup>**

- Agence dans un immeuble de bureaux
- Hôtel partageant des locaux avec un commerce

3

**J'exerce mon activité dans un bâtiment situé sur une même unité foncière / un même site hébergeant des activités tertiaires > 1 000 m<sup>2</sup>**

- Restaurant situé sur l'unité foncière d'un centre commercial
- ...



# Cas particulier : seuls les hébergements touristiques classés « ERP » sont assujettis

## Assujettis

- **Les hôtels et « Appart Hôtel »** y compris ceux comprenant des chambres avec cuisine
- **Les villages vacances** (*type Club Med, se rapprochant de l'hôtellerie*)
- **Les « facilities » (services) des résidences de tourisme** (*blanchisserie, etc.*)
- **Les auberges de jeunesse** et les centres type UCPA
- Les centres d'accueil de classe verte (*accueil d'enfants encadré*)
- Les meublés de tourisme ERP (*capacité >15 personnes*)
- Les logements des résidences de tourisme qui ont été classées ERP

## Non assujettis

(logements non ERP)

- Les chambres d'hôtes
- Les meublés de tourisme non ERP (*capacité <= 15 personnes*)
- Les appartements de résidences de tourisme en copropriété et non classés ERP

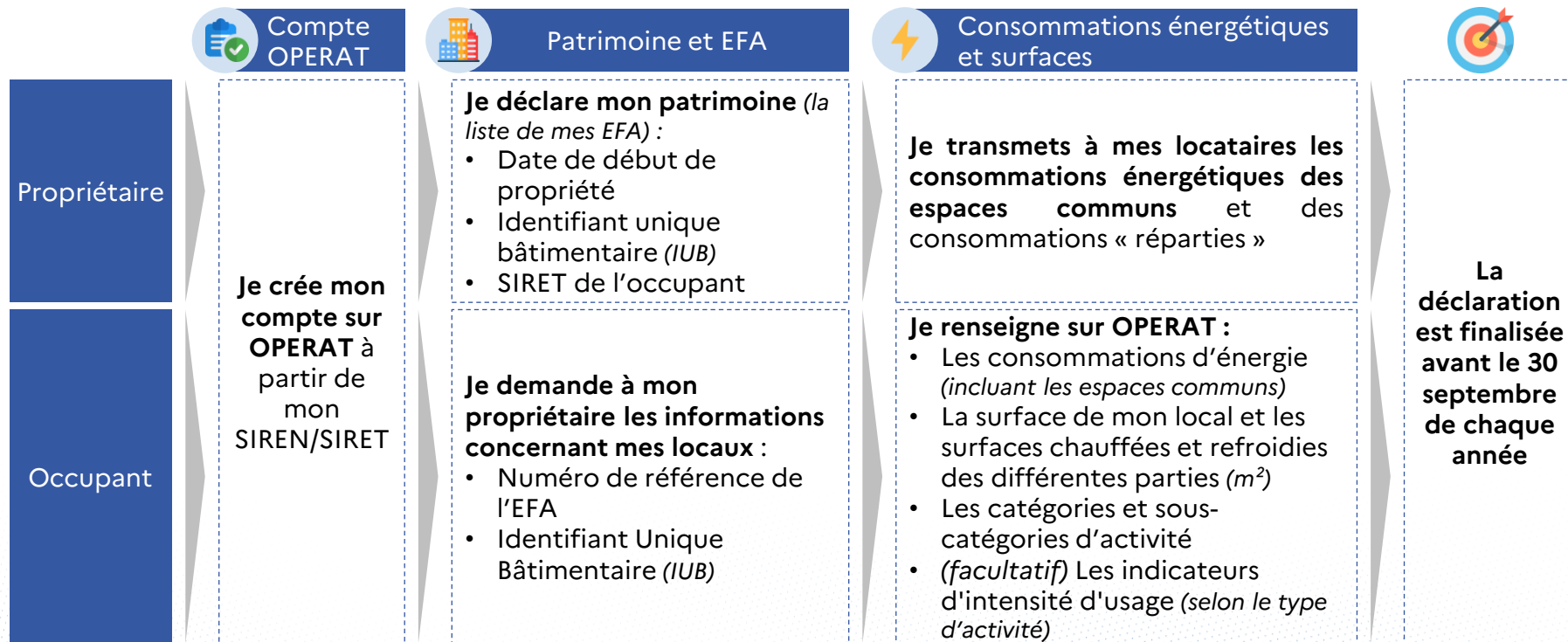


GOUVERNEMENT

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# Partie 2 : Mise en pratique d'OPERAT

# En pratique : que dois-je faire pour finaliser ma déclaration annuelle OPERAT d'ici le 30 septembre ?



# Principales difficultés rencontrées sur les 2 premiers exercices

- **Montée en compétence : Se familiariser avec les notions réglementaires & avec la pratique de la plateforme OPERAT**

- Tutoriel vidéo OPERAT – Supports de formation sur le dispositif

- **Coordonner les déclarations à faire en cas de situation propriétaire / preneur à bail**

- **Recenser les données attendues**

- Se concentrer en priorité sur les informations « obligatoires » : Modalité de déclaration des surfaces « par défaut », consommations par type d'énergie
- Les déclarations détaillées les années suivantes permettront d'affiner le calcul des objectifs (activités détaillées, consommations des usages thermiques, indicateurs d'intensité d'usage...)

- **Automatiser le processus déclaratif → Gagner en efficacité**

- Facilitation des imports CSV & Mise en place des API OPERAT
- Interfaçage GRD (à venir)
- Rationalisation des écrans de l'interface (à venir)

- **Donner du sens aux déclarations → Valeur ajoutée d'OPERAT**

- Informations synthétiques annuelles
- Premier bilan de l'utilisation d'OPERAT
- Calcul des objectifs et délivrance des attestations (à venir)
- Premières fonctionnalités de benchmark (à venir)

## Point d'étape : déclarations dans le secteur du tourisme

| Typologie d'activité  | Surface déclarée en 2021 (Mm <sup>2</sup> ) | Consommation déclarée (en TWh) | Nombre d'EFA |
|-----------------------|---------------------------------------------|--------------------------------|--------------|
| Hôtel                 | 13,5 Mm <sup>2</sup>                        | 2,3 TWh                        | 3159         |
| Restauration          | 5,2 Mm <sup>2</sup>                         | 1,2 TWh                        | 3017         |
| Tourisme/Résidence    | 2,5 Mm <sup>2</sup>                         | 0,3 TWh                        | 354          |
| Parcs d'exposition    | 2,2 Mm <sup>2</sup>                         | 0,2 TWh                        | 108          |
| Tourisme/Courte durée | 1,9 Mm <sup>2</sup>                         | 0,2 TWh                        | 477          |
| Parcs à thème         | 0,7 Mm <sup>2</sup>                         | 0,2 TWh                        | 58           |
| Camping               | 0,1 Mm <sup>2</sup>                         | <0,1 TWh                       | 23           |

Source : Performance énergétique du parc tertiaire : quel bilan de l'utilisation de la plateforme OPERAT en 2022-2023 ? - La librairie ADEME

**Au global, le taux de remplissage d'OPERAT est d'environ 57% fin 2024. Environ 26 Mm<sup>2</sup> ont été déclarés par des acteurs du tourisme.**

# Partie 3 : Témoignage et session de questions-réponses

# Témoignage



**Pierre Labadie**  
Responsable du Pôle Développement

**Agence de Développement Touristique de la Marne**  
13 bis rue Carnot - CS 50074 - 51006 Châlons-en-Champagne Cedex  
03 26 69 51 07 / 06 35 44 45 53 - [p.labadie@tourisme-en-champagne.com](mailto:p.labadie@tourisme-en-champagne.com)  
[www.tourisme-en-champagne.com](http://www.tourisme-en-champagne.com) - [www.jebulle.com](http://www.jebulle.com)





GOUVERNEMENT

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# Session de questions-réponses (10 minutes)



GOUVERNEMENT

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# Conclusion et prochaines échéances

## Prochaines échéances

- **30 septembre 2025 : Prochaine échéance pour vos déclarations de consommation de l'année 2024** et le choix de votre année de référence (2010-2019), si ce n'est pas encore effectué.
- **1<sup>er</sup> janvier 2027** : Échéance Décret BACS - Obligation d'installation d'une Gestion Technique du Bâtiment (GTB) pour les bâtiments avec des systèmes énergétiques >70 kW (~1000 m<sup>2</sup>)
- **2030** : Année limite pour l'atteinte des 1ers objectifs (-40% / valeur absolue)
- **La Directive pour la Performance Énergétique des Bâtiments (DPEB)** révisée a été publiée en mai 2024 (cf. Directive - EU - 2024/1275 - EN - EUR-Lex (europa.eu)). Son article 9 prévoit la **fixation de normes minimales de performance énergétique** pour l'ensemble du parc tertiaire qui devra se traduire par la rénovation des 16% des bâtiments les moins performants d'ici à 2030 et 26% d'entre eux d'ici à 2033.

## Boîte à outils :

- Logigramme pour savoir si vous êtes assujetti ou pas
- La plateforme OPERAT pour avoir accès à des ressources complémentaires et à une FAQ
- Une vidéo de démonstration de la déclaration sur OPERAT par l'ADEME

## Contacts :

- Questions techniques (uniquement) : [eco-energie-tertiaire@developpement-durable.gouv.fr](mailto:eco-energie-tertiaire@developpement-durable.gouv.fr)
- Questions relatives au webinar : [decret-tertiaire.dge@finances.gouv.fr](mailto:decret-tertiaire.dge@finances.gouv.fr)
- Contact ADT Marne : Pierre Labadie, [p.labadie@tourisme-en-champagne.com](mailto:p.labadie@tourisme-en-champagne.com)
- **Les fédérations sectorielles peuvent accompagner leurs adhérents dans leurs déclarations OPERAT.** Exemples indicatifs :





GOUVERNEMENT

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# Merci pour votre attention !



GOUVERNEMENT

Liberté  
Égalité  
Fraternité

# Direction générale des entreprises

Au service de la compétitivité  
des entreprises

#DGEntreprises

DGE

Accélérer l'économie  
de demain !

→ [www.entreprises.gouv.fr](http://www.entreprises.gouv.fr)

X f i y @DGEntreprises