



temergie

Décret tertiaire à La Réunion

Synthèse des webinaires TEMERGIE (*État, ENEOR, TEEO*)

Un guide opérationnel pour pour comprendre ses obligations
et réussir sa déclaration sur OPERAT

Décret Tertiaire : Guide

Comprendre ses obligations et réussir sa déclaration sur OPERAT



LE CLUSTER

À travers deux webinaires organisés en 2025, **TEMERGIE** a souhaité apporter un éclairage à la fois **réglementaire** et **opérationnel** sur le sujet.

Aujourd'hui, dans la continuité de l'action, nous avons construit un guide **à destination des assujettis au décret tertiaire**, en s'appuyant sur les services de l'État et des bureaux d'études spécialisés.

TEMERGIE vous propose aujourd'hui un guide opérationnel pour faciliter vos démarches.



Clarifier le **cadre réglementaire applicable** en zone non interconnectée (**ZNI**)



Expliciter les **obligations concrètes** des assujettis



Guider pas à pas la déclaration sur la plateforme OPERAT



Identifier les **principaux points de vigilance** observés sur le terrain

Décret Tertiaire : Guide

Comprendre ses obligations et réussir sa déclaration sur OPERAT



Le décret tertiaire, issu de la loi **ELAN** (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique), constitue aujourd'hui une **obligation réglementaire** pour de nombreux acteurs publics et privés à La Réunion.

Il impose une réduction progressive des consommations énergétiques des bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m².

Votre déclaration s'effectue via la plateforme nationale **OPERAT**, gérée par l'ADEME. Vous y constituerez des **Entités Fonctionnelles Assujetties (EFA) regroupant vos surfaces par activité et périmètre énergétique**, puis déclarerez annuellement vos consommations pour assurer le suivi de l'atteinte des objectifs réglementaires.



Décret Tertiaire

1. Le décret tertiaire : cadre général	6
2. Bâtiments et surfaces concernés	7
3. Les objectifs de réduction énergétique	8
4. Responsabilités et gouvernance	10
5. Enjeux et sanctions	11



Plateforme OPERAT

6. OPERAT : rôle et principes	13
7. Structurer son compte OPERAT	14
8. Seuil d'assujettissement et EFA	15
9. Déclarer ses consommations	17
10. Cas spécifiques et fonctionnalités	18
11. Bonnes pratiques & points de vigilance	20
12. Checklist finale	21

RESSOURCES

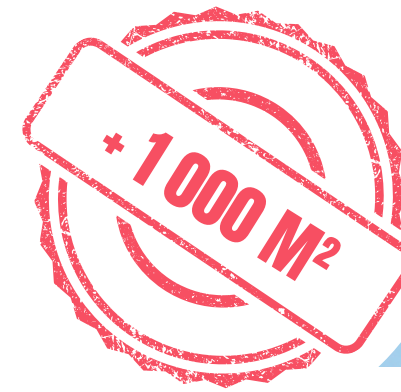
Décret Tertiaire

1. Cadre général



Issu de la loi **ELAN***, le décret tertiaire impose une **réduction progressive des consommations énergétiques des bâtiments tertiaires existants de plus de 1 000 m²** (surface calculée en fonction de la surface au plancher).

**Elle s'applique de manière identique en Hexagone et en Zones non interconnectées, dont La Réunion.*



OBJECTIFS DU DISPOSITIF

- Engager durablement les acteurs tertiaires dans la **sobriété énergétique**
- **Structurer un suivi national homogène** des consommations via OPERAT.

Décret Tertiaire

2. Bâtiments et surfaces concernés



SONT CONCERNÉS

- Les bâtiments à **usage tertiaire existants**
- **Les ensembles de bâtiments**
- **Les parties de bâtiments à usage tertiaire**

Dès lors que la surface de plancher cumulée dédiée au tertiaire atteint ou dépasse 1 000 m².

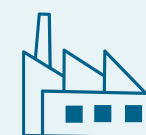


Voir page ressource pour le descriptif des usages réels des bâtiments



POINT IMPORTANT

Les surfaces sont déclarées **par activité tertiaire**, ce qui implique une analyse fine des usages réels du bâtiment (bureaux, commerces, enseignement, santé, etc.).



Décret Tertiaire

2. Bâtiments et surfaces concernés



RÈGLES DES 1 000 M²

Le seuil d'assujettissement au décret tertiaire repose exclusivement sur la somme totale des surfaces de plancher à usage tertiaire au sein d'un bâtiment, d'une partie de bâtiment ou d'un ensemble immobilier.

Ce seuil ne s'apprécie ni par entité fonctionnelle assujettie (EFA), ni par activité isolée, mais bien à l'échelle globale des surfaces tertiaires cumulées.



RAPPEL MÉTHODOLOGIQUE

La surface de plancher est **calculée à partir du nu intérieur des façades.**

Certains éléments ne sont pas comptabilisés, notamment les combles non aménageables, caves, parkings et autres surfaces exclues par la réglementation.

Décret Tertiaire

3. Les objectifs réglementaires



Deux méthodes pour permettre de démontrer l'atteinte de vos objectifs

Le décret tertiaire propose le choix entre deux objectifs distincts afin de répondre à la diversité des situations patrimoniales : **l'objectif en valeur relative** et **l'objectif en valeur absolue**.

Ce choix **déterminera votre stratégie de conformité** et doit être opéré en fonction du **profil énergétique** de votre site, de son **historique de consommations** et de ses **contraintes techniques** spécifiques.

Un bâtiment ancien et énergivore ne sera pas évalué de la même manière qu'un bâtiment récent et sobre. De même, l'absence de données historiques fiables ou la réalisation récente de travaux d'amélioration énergétique peuvent orienter vers l'une ou l'autre méthode.

Par exemple, un bâtiment neuf et performant privilégiera la valeur absolue car atteindre **-40%** de **consommation énergétique finale*** (CEF) serait techniquement irréaliste.

**Consommation énergétique finale (CEF) : électricité, gaz, fioul, biomasse, réseaux de chaleur/froid, toutes énergies confondues)*

Décret Tertiaire

3. Les objectifs réglementaires



OBJECTIFS EN VALEUR RELATIVE

L'objectif en valeur relative impose une réduction de **40% (2030)**, **50% (2040)** et **60% (2050)** de vos consommations énergétiques finales par rapport à une année de référence choisie entre 2010 et 2019.



Adapté si vous avez un historique de **consommation bien documenté** et si votre bâtiment était énergivore au départ

OBJECTIFS EN VALEUR ABSOLUE

Des **arrêtés ministériels** fixent un **objectif de consommation maximale** en **kWh/m²/an** selon votre activité (bureaux, commerce, enseignement, santé, etc.)



Vous devez atteindre le seuil de l'objectif, quelle que soit votre situation de départ



Adapté si votre bâtiment est déjà performant, si pas d'historique fiable, ou si les objectifs relatifs sont impossibles à atteindre.

Décret Tertiaire

4. Responsabilités et gouvernance



QUI DOIT AGIR ?



Le propriétaire

ou



Responsabilité
partagée

ou



Le preneur à bail



En l'absence de précision, la
responsabilité incombe au propriétaire

À La Réunion, comme ailleurs,
cette répartition **doit être
définie contractuellement.**

Lors de la mise en place du
contrat, **la responsabilité
peut être transférée** soit au
preneur à bail, soit **partagée**
entre propriétaire et
preneur

Décret Tertiaire

5. Enjeux & Sanctions



SANCTIONS

LE NON-RESPECT DE VOS OBLIGATIONS EXPOSE VOTRE STRUCTURE À UN PROCESSUS DE SANCTION PROGRESSIF

1

MISE EN DEMEURE PRÉFECTORALE

Délai de 3 mois pour transmettre vos données sur OPERAT, ou 6 mois (pouvant aller jusqu'à 1 an) pour fournir un plan d'action détaillé avec planning en cas de non-respect des objectifs.

2

INSCRIPTION PUBLIQUE SUR LA LISTE DES ASSUJETTIS NON CONFORMES

Votre raison sociale est rendue publique sur un site officiel de l'État.

→ Impact direct sur votre réputation, vos relations avec partenaires, clients, financeurs et donneurs d'ordre (**critères ESG**)

3

SANCTIONS FINANCIÈRES RENOUVELABLES ANNUELLEMENT

- 1 500 € d'amende par bâtiment pour les personnes physiques
- 7 500 € d'amende par bâtiment pour les personnes morales

→ Ces amendes sont multiplié par le nombre bâtiments et sont renouvelables chaque année **tant que la non-conformité persiste.**



Décret Tertiaire

5. Enjeux & Sanctions



UN LEVIER STRATÉGIQUE

Cette démarche permet non seulement de répondre à une obligation légale, mais aussi de **réduire durablement les dépenses énergétiques**¹, de mieux maîtriser l'exposition aux hausses tarifaires et d'améliorer la prévisibilité budgétaire.

Un bâtiment performant énergétiquement est un actif plus attractif.
La trajectoire de réduction inscrite dans OPERAT constitue un indicateur objectif de performance énergétique, susceptible d'influencer la valeur locative, la vacance, l'image du patrimoine et, à terme, la valorisation financière de l'actif.

La réduction mesurable des consommations contribue directement aux **engagements climatiques** des organisations², à la maîtrise de leur **empreinte carbone** et à la **crédibilité de leur stratégie environnementale**³.

Les données issues d'OPERAT peuvent également alimenter les **indicateurs ESG*** attendus par les partenaires financiers, investisseurs ou donneurs d'ordre.



Levier économique¹



Levier patrimoniale²



Levier environnemental³

* ESG : Environnement, Social, Gouvernance

Plateforme OPERAT

6. Rôle et parcours utilisateur



OPERAT est la **plateforme nationale gérée par l'ADEME** pour le suivi du décret tertiaire.

Elle centralise :

- **l'identification des assujettis,**
- **les données de surface et d'activité,**
- **les consommations énergétiques,**
- **le suivi des objectifs.**

OPERAT est un outil de **pilotage réglementaire** qui vous **accompagne dans votre mise en conformité** et vous permet de **suivre l'atteinte de vos objectifs** de manière transparente et structurée

PARCOURS OPERAT



Plateforme OPERAT

7. Structurer son compte OPERAT



Une structuration **claire** et **rigoureuse** de votre compte OPERAT dès le départ est essentielle pour faciliter toute la suite de votre démarche.

Cela **facilitera vos déclarations**, vos mises à jour annuelles et améliorera la fiabilité de vos données

- Création de la structure **sous forme de déroulé fonctionnel**
- **Rattachement établissements**
- **Gestion des rôles**
- **Point de vigilance** sur la structuration initiale



STRUCTURER SON COMPTE

- 1** Création d'une structure (**SIREN**)
▼
- 2** Rattacher un établissement (**SIRET**)
▼
- 3** Définir les utilisateurs

Plateforme OPERAT

8. Seuil d'assujettissement et EFA



RAPPEL

Le seuil de 1000 m² s'applique à la **SOMME TOTALE** des surfaces de plancher* à **usage tertiaire**

~~NON ASSUJETTI~~

Somme des surfaces tertiaires < 1000 m²

→ Pas d'obligation de déclaration

ASSUJETTI

Somme des surfaces tertiaires > 1000 m²

→ Vous devez créer vos **EFA** sur **OPERAT**



Une EFA peut faire 300 m², 500 m² ou 2000 m², ce qui compte, c'est que la **SOMME de toutes vos surfaces tertiaires dépasse 1000 m²**.

EXEMPLE

Bâtiment de 1200 m²



- 700 m² de bureaux (tertiaire) → EFA 1
- 400 m² de commerces (tertiaire) → EFA 2
- 100 m² de stockage (non tertiaire) → non déclaré



Total tertiaire = 1100 m²
→ ASSUJETTI (2 EFA à créer)

*Calculée à partir du nu intérieur des façades (en excluant certains éléments comme les combles non aménageables, caves, parkings, etc.)

Plateforme OPERAT

8. Seuil d'assujettissement et EFA



Une EFA est **l'unité de base pour la déclaration et le suivi des objectifs du décret tertiaire**. Elle correspond à un ensemble cohérent de locaux qui partagent trois caractéristiques communes :

MÊME ACTIVITÉ TERTIAIRE

MÊME MODE D'EXPLOITATION

MÊME PÉRIMÈTRE ÉNERGÉTIQUE

En pratique, une EFA **représente la base sur laquelle repose les calculs des objectifs et des consommations d'énergie finale**

MONO-PROPRIÉTÉ



COPROPRIÉTÉ



*En copropriété, le **syndic déclare au nom de la copropriété** mais chaque copropriétaire peut aussi **déclarer sa quote-part** si usage privatif distinct.

Plateforme OPERAT

9. Déclarer ses consommations



Les consommations à renseigner incluent :

- **Toutes les énergies finales,**
- les consommations **propres,**
- les consommations **réparties,**
- les **parties communes,**
- les **IRVE*** (Installation/bornes de recharge pour véhicule électrique)

*Les données sont ajustées climatiquement à partir d'une station météo de référence

* IRVE : Installations de Recharge pour Véhicules Électriques



Une mauvaise structuration initiale est difficile à corriger.

Si cette étape n'est pas bien faite, vous devrez **tout recommencer** et **ressaisir l'intégralité de vos données de consommation**

Plateforme OPERAT



11. Cas spécifiques et fonctionnalités de la plateforme

OPERAT prévoit des **méthodologies** spécifiques pour **traiter les situations particulières** et **garantir une déclaration conforme**



Données manquantes

Absence de données historiques de consommation pour certaines années de référence

- Données antérieures **non conservées** (sous conditions)
- **Bâtiment neuf** (mise en service après 2010)
- **Changement de propriétaire sans transmission**
- Estimation via méthode conventionnelle OPERAT



Modulations

Ajustement des objectifs en cas de contraintes empêchant d'atteindre les paliers réglementaires

- **Bâtiment classé** (Monument Historique)
- **Contraintes architecturales** (impossibilité d'isoler)
- **Coût disproportionné des travaux** (> 50% valeur vénale)
- **Contraintes techniques spécifiques**



Changement d'usage

Modification de l'activité tertiaire hébergée dans le bâtiment au cours du temps

- Bureaux → Commerce
- Restaurant → Bureaux
- Hôtel → Résidence services seniors
- Entrepôt → Locaux d'enseignement



Evolution de périmètre

Modification de la surface assujettie suite à des travaux ou changements de destination

- **Extension de bâtiment (+ 500 m²)**
- **Réduction de surface** (démolition partielle)
- **Conversion d'espaces non-tertiaires en tertiaire**
- **Acquisition de nouveaux bâtiments**

EXEMPLE

Tous ces cas particuliers doivent être **documentés et justifiés** sur OPERAT avec **pièces justificatives à l'appui**.

Une instruction pourra être demandée par les services de l'État

Plateforme OPERAT

11. Cas spécifiques et fonctionnalités de la plateforme



L'ADEME met à disposition une **documentation complète accessible en ligne** : tutoriels détaillés, vidéos explicatives et FAQ technique vous accompagnent pas à pas dans chaque étape de votre déclaration sur OPERAT.



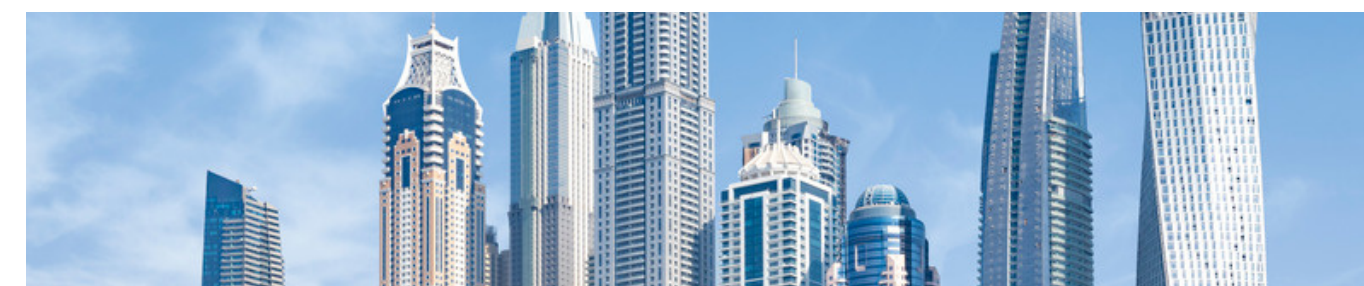
OPERAT propose des **modèles de fichiers Excel pré-formatés** que vous remplissez avec vos données, puis **importez en un clic** pour **déclarer plusieurs sites simultanément** sans saisie manuelle répétitive.



Un **support technique dédié** est disponible par email ou téléphone pour **répondre à vos questions** spécifiques et vous **débloquer** en cas de **difficulté technique rencontrée sur la plateforme OPERAT**.



L'API permet à vos logiciels internes (gestion technique, comptabilité énergétique) **de se connecter automatiquement à OPERAT pour transmettre vos données**.



OUTILS OPERAT



Guides utilisateurs



API pour gestion
multi-sites



Assistance ADEME



Imports CSV

Plateforme OPERAT

12. Bonnes pratiques & points de vigilance



BONNES PRATIQUES

Anticiper la structuration des EFA

Fiabiliser les données avant saisie

Se faire accompagner par un **BE*** spécialisé

Désigner un référent décret tertiaire

Documenter les choix méthodologiques

**Bureau d'étude*



ERREURS COURANTES

- Incohérence **surfaces/activités**
- Données énergétiques **incomplètes**
- **Gouvernance** propriétaire-locataire floue
- **Retard** de déclaration
- **Sous-estimation des temps de collecte de données**

Plateforme OPERAT

13. Checklist finale pour les assujettis



VÉRIFIER VOTRE ELIGIBILITÉ

☐ Avez-vous une surface d'activité tertiaire ?

☐ Les EFA sont-elles cohérentes ?

☐ Mon bâtiment est-il concerné (**> 1 000 m²**) ?

☐ Surfaces **correctement ventilées** ?

☐ Les **responsabilités** sont-elles clarifiées ?

☐ Consommations **complètes** et **fiables** ?

☐ Compte OPERAT **structuré correctement**

☐ Les échéances sont-elles respectées ?



RESSOURCES



Descriptif des usages réels des bâtiments

Nomenclature officielle **détaillant toutes les catégories d'activités tertiaires** (bureaux, commerces, enseignement, santé, hôtellerie, etc.) avec leur **classification réglementaire** pour déclarer correctement vos surfaces sur OPERAT.

TÉLÉCHARGER



Guides utilisateurs OPERAT

Tableau de segmentation et **ressources pratiques** pour structurer votre déclaration : méthodologie de création des EFA, répartition des surfaces par activité, bonnes pratiques de saisie validées par l'ADEME.

TÉLÉCHARGER



Replays Webinaire

Enregistrement complet des webinaires de 2025 animés par TEMERGIE avec l'État, ENEOR et TEEO : **décryptage du cadre réglementaire, démonstration pas à pas d'OPERAT**, réponses aux questions des participants

VISIONNER



Textes réglementaires

Arrêté du 10 avril 2020 modifié relatif aux obligations d'économies d'énergie dans les bâtiments tertiaires (décret tertiaire) : texte de loi officiel, obligations précises, seuils, objectifs, sanctions applicables.

CONSULTER



Plateforme OPERAT

Accès direct à votre **espace de déclaration** : connexion à votre compte, saisie et suivi de vos données énergétiques, consultation de vos objectifs de réduction, téléchargement de vos attestations de conformité.

ACCÉDER



FAQ

Questions-réponses les plus fréquentes sur l'utilisation de la plateforme : création de compte, déclaration des surfaces et consommations, gestion des EFA, résolution des problèmes techniques courants.

CONSULTER

Adresse

30 rue André Lardy
Les Cuves de la Mare – Etage 2
97438 Sainte Marie



Contact

contact@temergie.com