Checklist décret tertiaire

Échéances, partage entre propriétaire et locataire, pièces à réunir et plan d'actions 2030 : la grille à remplir avant chaque déclaration OPERAT.

Outil d'auto-évaluation interne, non exhaustif. Les objectifs officiels, l'année de référence retenue et la note Éco Énergie Tertiaire sont calculés par la plateforme OPERAT de l'ADEME. Les dates ci-dessous sont celles en vigueur à la date de publication : vérifiez-les sur operat.ademe.fr avant chaque déclaration. Cocher « N/A » lorsqu'un point ne s'applique pas au site.

Site / entité déclarée ..... **Surface d'activité tertiaire** ..... **Statut : propriétaire, locataire, bailleur** .....

Réalisé par (nom, fonction) ..... **Date de l'auto-diagnostic** ..... **Prochaine déclaration** .....

A - Le site est-il concerné ?

#	POINT DE CONTRÔLE	CONF.	NON CONF.	N/A	OBSERVATIONS / ÉCHÉANCE
A1	La surface d'activité tertiaire atteint 1 000 m2 ou plus sur le bâtiment, ou sur l'ensemble des bâtiments d'une même unité foncière.				
A2	Dans un bâtiment assujetti partagé, chaque occupant déclare sa partie, même si elle fait moins de 1 000 m2.				
A3	Le site reste assujetti tant que l'activité tertiaire perdure, même si sa surface repasse sous 1 000 m2.				
A4	Les exclusions ont été vérifiées : constructions provisoires, lieux de culte, activités opérationnelles de défense, de sécurité civile ou de sûreté intérieure.				

B - Les échéances à tenir

#	POINT DE CONTRÔLE	ÉCHÉANCE	CONF.	NON CONF.	N/A	OBSERVATIONS / ÉCHÉANCE
B1	Les consommations de l'année écoulée sont déclarées sur OPERAT, pour chaque entité.	30 septembre, chaque année				
B2	Une année de référence (12 mois consécutifs entre 2010 et 2019) est déclarée. Sans elle, OPERAT ne retient que les années 2020 à 2022.	30/09/2027				
B3	L'attestation annuelle OPERAT est publiée et affichée de façon visible sur le site.	Obligatoire depuis le 01/07/2026				
B4	La trajectoire vers -40 % (ou la valeur absolue de la catégorie d'activité) est suivie d'une année sur l'autre.	Objectif 2030, vérifié fin 2031				
B5	Les objectifs suivants sont anticipés dans la stratégie immobilière et les budgets de travaux.	-50 % en 2040, -60 % en 2050				

C - Qui déclare quoi : propriétaire, locataire, gestionnaire

#	POINT DE CONTRÔLE	CONF.	NON CONF.	N/A	OBSERVATIONS / ÉCHÉANCE
C1	La répartition des déclarations entre propriétaire, locataires et gestionnaire est écrite (bail, avenant ou mandat).				
C2	Le propriétaire déclare les consommations des parties communes et des équipements collectifs, et les transmet aux locataires.				
C3	Chaque locataire déclare ses consommations privatives, son activité et sa surface.				
C4	Un mandat est signé lorsque le gestionnaire ou le syndic déclare pour le compte d'un occupant.				
C5	Les données sont échangées avant le 30 septembre, pour laisser à chacun le temps de déclarer.				

D - Les pièces à réunir avant de déclarer

#	POINT DE CONTRÔLE	CONF.	NON CONF.	N/A	OBSERVATIONS / ÉCHÉANCE
D1	Factures ou relevés sur 12 mois complets, pour chaque énergie : électricité, gaz, réseau de chaleur ou de froid, fioul, bois.				
D2	Relevés des compteurs communs et des sous-compteurs.				
D3	Surfaces exactes par activité : plans, bail, fiche patrimoniale.				
D4	Catégorie d'activité et indicateurs d'intensité d'usage : horaires d'ouverture, effectifs, nombre de lits, etc.				
D5	Justificatifs des variations : travaux, fermeture, changement d'activité, sous-comptage.				
D6	Consommations de l'année de référence 2010-2019, si elle n'est pas encore déclarée.				
D7	Identifiant du bâtiment dans le Référentiel national des bâtiments (RNB), s'il est connu.				

E - Les erreurs de déclaration les plus fréquentes

- [ ] Une période de déclaration de moins de 12 mois.
- [ ] Des compteurs communs oubliés.
- [ ] La mauvaise entité ou la mauvaise surface.
- [ ] Une confusion entre énergie finale et énergie primaire : le décret porte sur l'énergie finale.
- [ ] Une déclaration après le 30 septembre.

F - Le plan d'actions 2030

#	POINT DE CONTRÔLE	CONF.	NON CONF.	N/A	OBSERVATIONS / ÉCHÉANCE
F1	Les réglages de chauffage, ventilation et climatisation suivent les horaires réels d'occupation.				
F2	Les équipements sont pilotés : gestion technique du bâtiment, programmation, extinction automatique des locaux vides.				
F3	Les occupants sont sensibilisés : veilles, températures de consigne, éclairage.				
F4	Les travaux éventuels sont chiffrés et planifiés : enveloppe, équipements performants.				
F5	Si l'objectif paraît hors d'atteinte (contrainte technique, architecturale, patrimoniale ou coût disproportionné), un dossier de modulation est préparé.				

VOS ÉCHÉANCES, SUIVIES EN CONTINU

Faites le point en 3 minutes avec le diagnostic décret tertiaire CountAct

- Diagnostic gratuit en ligne : countact.fr, rubrique Outils gratuits
- Chaque obligation en retard, avec son échéance et l'action à mener
- Vos échéances réglementaires centralisées avec CompliAssist, sur un ou plusieurs sites

Base réglementaire : article L174-1 du Code de la construction et de l'habitation (loi ÉLAN, art. 175) ; décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 ; arrêté du 10 avril 2020 modifié, notamment par les arrêtés du 20 février 2024 et du 1er août 2025. Déclarations sur la plateforme OPERAT de l'ADEME. En cas de manquement : mise en demeure, publication du nom de l'assujetti, amende jusqu'à 1 500 € pour une personne physique et 7 500 € pour une personne morale.

Avertissement : outil d'auto-évaluation produit par CountAct. Il ne constitue ni un audit énergétique, ni une attestation de conformité, ni un conseil juridique, et ne se substitue pas aux calculs de la plateforme OPERAT. Document non contractuel. CountAct décline toute responsabilité quant à l'usage qui en est fait.