

Bienvenue au Webinaire du 12 mai 2026 organisé par la DEAL Guadeloupe sur la réglementation ECO ENERGIE TERTIAIRE

La présentation va débiter dans quelques minutes.
Dans l'attente du démarrage, n'hésitez pas à formuler
vos questions dans le tchat.

DISPOSITIF « ECO ENERGIE TERTIAIRE » (dit DECRET TERTIAIRE)

Rappel de la réglementation

Webinaire du 12/05/2026

Mickaël ABBEZZOT
Chargé de mission EET
DEAL Guadeloupe

SOMMAIRE

1. Pourquoi une obligation ?
2. Les principes du dispositif et les objectifs à atteindre
3. Comment respecter la réglementation ?
4. Les bâtiments concernés
5. Ressources
6. Session Q/R

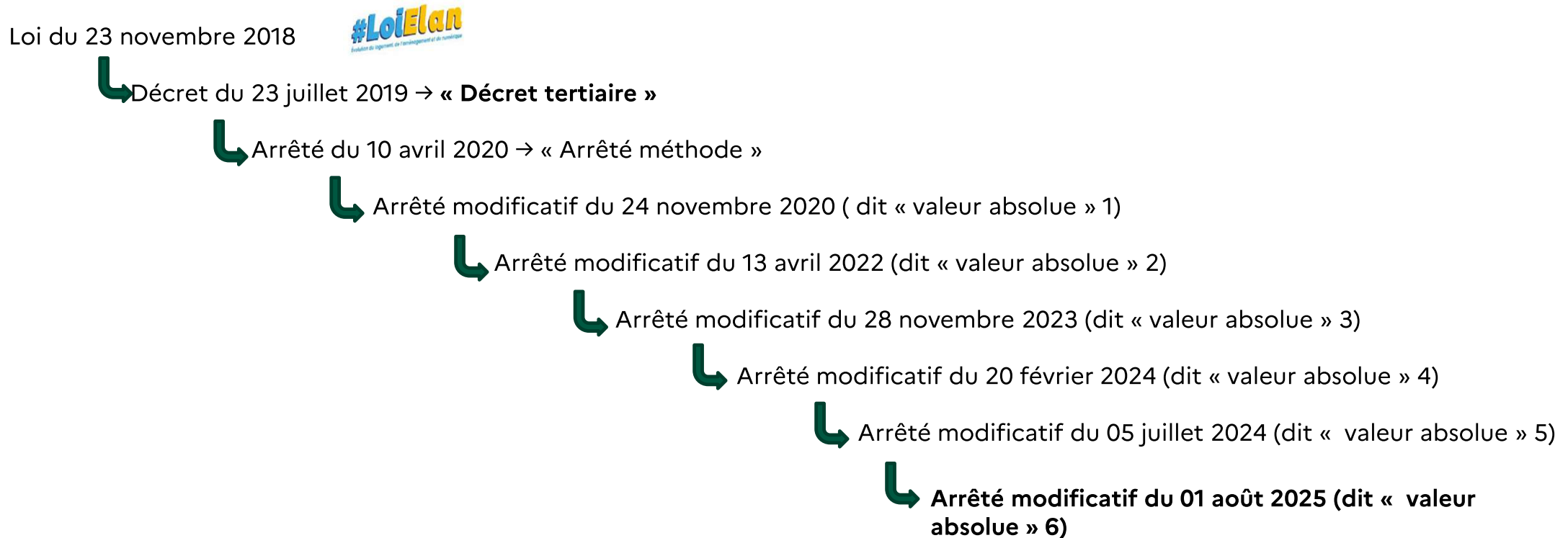
POURQUOI UNE OBLIGATION ?

Bâtiments tertiaires et consommation énergétique

- En France, les bâtiments représentent 46% de nos consommations d'énergie finale et un quart de nos émissions de dioxyde de carbone (CO₂)
- Le secteur tertiaire (1Md de m²) représente environ un tiers des consommations des bâtiments (soit 16% des consommations d'énergie finale)
- En Guadeloupe, le secteur tertiaire (privé et public) représente 40% des consommations électriques nettes

LA REGLEMENTATION

Dispositif évolutif qui se construit progressivement dans le temps



LA REGLEMENTATION

Le dispositif Éco Énergie Tertiaire est une obligation réglementaire engageant les acteurs du tertiaire vers la sobriété énergétique.

Il impose une **réduction progressive de la consommation d'énergie** dans les bâtiments à usage tertiaire afin de lutter contre le changement climatique.

Pour y parvenir, les actions déployées vont au-delà de la **rénovation énergétique** des bâtiments. Elles concernent aussi la **qualité et l'exploitation** des équipements, le **comportement des usagers...**

Dispositif « Eco Energie Tertiaire »

Un objectif double...

- Diminuer la consommation énergétique du parc tertiaire national

- Améliorer le confort et le fonctionnement de ces bâtiments

... inscrit progressivement dans la réglementation

LES OBJECTIFS A ATTEINDRE

Deux types d'objectifs

1 - Réduire progressivement la consommation énergétique du bâtiment/local de :

-40% en 2030

-50% en 2040

-60% en 2050

par rapport à une année de référence comprise entre 2010 et 2022

Valeur relative

2 – Atteindre par décennie une consommation d'énergie seuil, définis en fonction de la catégorie tertiaire du bâtiment / local

Valeur absolue fixée pour chaque décennie pour chaque type d'activité tertiaire et des meilleures techniques disponibles

Valeur absolue

- Atteinte de l'un ou l'autre des deux objectifs à l'échéance : Pas de choix à déclarer
- Possibilité de mutualiser les résultats à l'échelle de tout ou partie du patrimoine soumis à l'obligation et ceci au niveau national, régional ou départemental

LES OBJECTIFS A ATTEINDRE

Option 1 : objectif en valeur « relative »

Valeur relative

- Choisir sa consommation de référence pour une **année pleine d'exploitation (Cref)** sur une **année > ou = à 2010** sur 12 mois consécutifs (année calendaire non imposée)
- Si aucun choix n'est fait, une année de référence par défaut est attribuée (1ère année de consommation déclarée)
- Consommation de référence est ajustée selon les variations climatiques
- Niveau de consommation en valeur relative (Crelat) :
 - $Crelat\ 2030 = (1 - 0,4) \times Créf$
 - $Crelat\ 2040 = (1 - 0,5) \times Créf$
 - $Crelat\ 2050 = (1 - 0,6) \times Créf$

LES OBJECTIFS A ATTEINDRE

Option 2 : objectif en valeur « absolue »

Valeur absolue

- Niveau de consommation (Cabs) fixé en fonction de la consommation des bâtiments nouveaux de la même catégorie
- Basé sur des rythmes d'utilisation et des indicateurs d'intensité d'usage de référence spécifiques pour chaque catégorie d'activité (temps d'occupation, densité d'occupation,...)
- Cabs déterminé pour chaque échéance de 2030, 2040 et 2050
- **Cabs (kWh/an/m²) = CVC + USE**
 - CVC (Chauffage/Ventilation/Climatisation) = f(catégorie activité, climat) composante pour l'ambiance thermique et la ventilation, modulable selon rythme d'occupation
 - USE (Usages Spécifiques Énergétiques) = f(catégorie activité) composante pour les usages spécifiques propres à l'activité (équipements informatiques,...) et aux usages immobiliers (éclairage, chauffage de l'eau), modulable selon intensité d'usage

LES OBJECTIFS A ATTEINDRE

Parution des objectifs en valeur « absolue »

- Les valeurs absolue (CVC et USE) sont disponibles pour les Outre-Mer (arrêté valeurs absolues 6)
- Exemples de sous-catégories qui sont déclinées en « valeur absolue » :

Commerce
Commerce de gros
Commerce de gros (Valeur par défaut)
Commerce de gros - Administration et bureaux
Commerce de gros - Primeurs - Zone en température dirigée
Commerce de gros - Boucherie - Zone en température dirigée
Commerce de gros - Charcuterie et salaison - Zone en température dirigée
Commerce de gros - Volailles et gibiers - Zone en température dirigée
Commerce de gros - Crèmerie, Fromagerie - Zone en température dirigée
Commerce de gros - Produits de la mer - Zone en température dirigée
Commerce de gros - Autres produits alimentaires - Zone en température dirigée
Commerce de gros - Fleurs et végétaux - Zone en température dirigée
Commerce de gros - Produits non périssables - Zone en température ambiante
Commerce de gros - Zone de présentation en température ambiante
Commerce - Grande Surface Alimentaire - Supérette (surface de vente < 400 m²)
Supérette (Valeur par défaut)
Supérette - Administration et bureaux
Supérette - Réserve et Drive température ambiante
Supérette - Réserve et Drive Froid positif
Supérette - Réserve et Drive Froid négatif
Supérette - Zone de vente froid positif et négatif
Supérette - Zone de vente hors froid
Commerce - Grande Surface Alimentaire - Petit supermarché (surface de vente comprise entre 400 m² et 1 000 m²)
Petit supermarché (Valeur par défaut)
Petit supermarché - Administration et bureaux
Petit supermarché - Réserve et Drive température ambiante

Bureaux - Services Publics - Banque
Bureaux - Valeur par défaut
Bureaux - Bureaux standards
Bureaux - Open Space
Bureaux - Flex Office
Bureaux - Espace Co-Working
Bureaux - Salle Haute Intensité - Salle de marché
Bureaux - Salle Haute Intensité - Centre d'appel
Bureaux - Zone Accueil Public
Bureaux - Grande salle de réunion - Auditorium - Amphithéâtre (à partir de 30 places)
Bureaux - Zone archive sans contrainte hygrothermique
Bureaux - Centre Documentaire
Bureaux - Autres activités de services
Banque - Zone guichets accueil personnalisé
Banque - Zone guichets automatiques
Banque - Salle des coffres

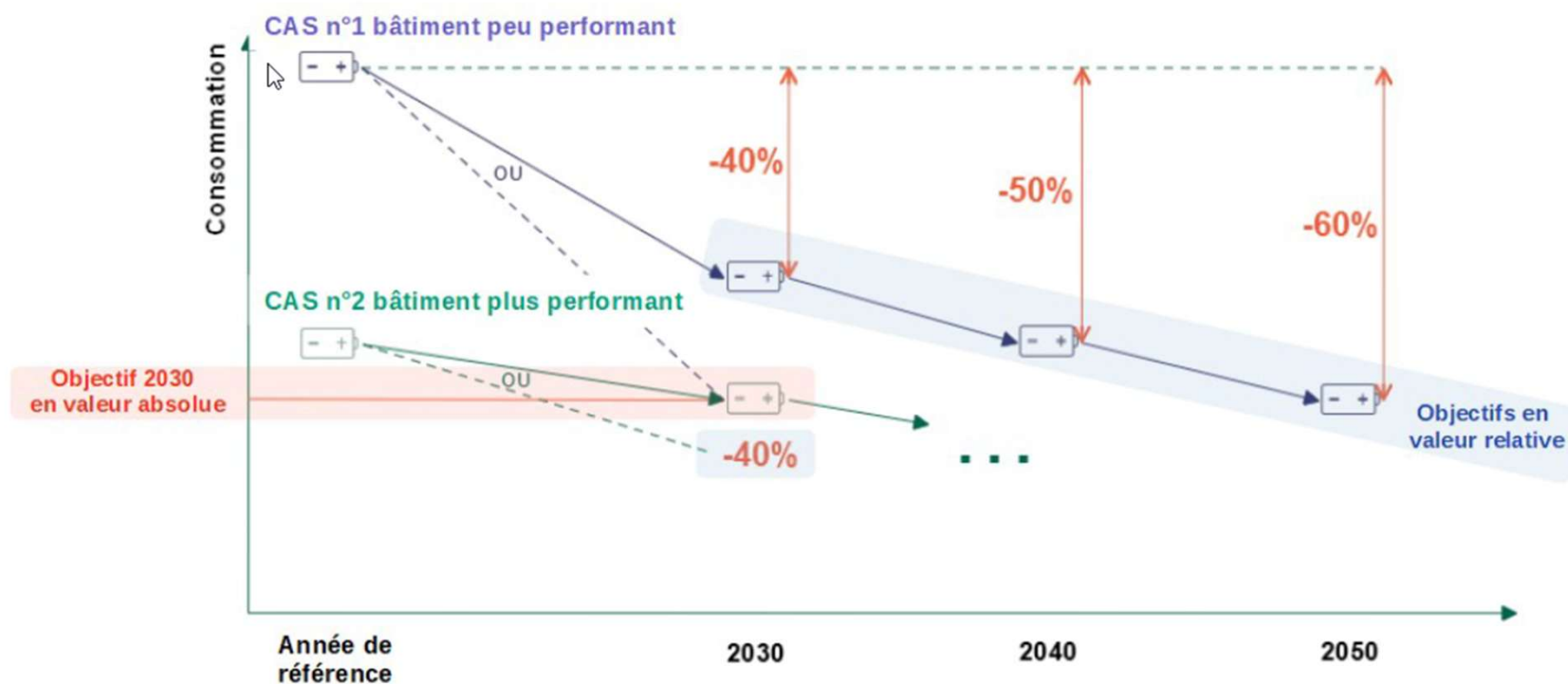
Hôtellerie
Hôtel - Valeur par défaut
Hôtel - Administration et bureaux (bureaux standards)
Hôtel 1 étoile et non classé - Chambres et services
Hôtel 2 étoiles - Chambres et services
Hôtel 3 étoiles - Chambres et services
Hôtel 4 étoiles - Chambres et services
Hôtel 5 étoiles et plus - Chambres et services
Hôtel - Piscine intérieure
Hôtel - Piscine extérieure chauffée
Hôtel - Salle de sport de pratique individuelle (Machines cardio et musculation)
Hôtel - Sauna et Hammam
Imprimerie et reprographie
Imprimerie et reprographie - Valeur par défaut
Imprimerie et reprographie - Administration et bureaux
Imprimerie et reprographie - Atelier d'imprimerie offset
Imprimerie et reprographie - Atelier d'imprimerie numérique
Imprimerie et reprographie - Local de stockage de matières premières et produits finis

Ressource utile: « Segmentation détaillée : ce qu'il est possible de renseigner sur Operat (Dernière MAJ : Septembre 2025) » sur <https://operat.ademe.fr/#/public/resources>

LES OBJECTIFS A ATTEINDRE

Illustration des 2 orientations possibles

Locaux assujettis de la même catégorie



LES OBJECTIFS A ATTEINDRE

Possibilité d'adapter les objectifs, en cas de:

➤ **Disproportion économique** (aides déduites)

À justifier sur le temps de retour sur investissement :

X 30 ans ou plus sur l'enveloppe

X 15 ans ou plus pour les travaux renouvellement d'équipement

X 6 ans ou plus pour les actions d'optimisation et d'exploitation des systèmes

Dossier complet à fournir au plus tard 5 ans après l'échéance de déclaration de la décennie
(30 septembre 2027 pour la 1^{ère} échéance)

➤ **Contraintes techniques (risque sur le bâti), architecturales ou patrimoniales**

X Avis de l'architecte / organisme compétent

➤ **Variation de l'activité et/ou de son volume (situation initiale et variations au cours du temps)** (pas de dossier technique) => modulation automatique sur OPERAT.

**Dossier technique
obligatoire:**

- Études énergétiques
- Programme d'actions

COMMENT RESPECTER CETTE REGLEMENTATION ?



Faire sa déclaration sur OPERAT

Depuis 2022, obligation de renseigner annuellement (au plus tard le 30/09) la plateforme OPERAT avec les données de consommations de l'année précédente

La première déclaration détaillée portait sur :

- ✓ les surfaces soumises à obligation
- ✓ les différents types d'activités tertiaires qui y sont exercées
- ✓ les consommations annuelles d'énergie par type d'énergie
- ✓ la consommation de référence (année de référence comprise entre 2010 et 2022) (pouvant être modifier jusqu'à septembre 2027)

➤ Suivre sa consommation d'énergie

**Si vous n'avez pas fait votre déclaration initiale, la plateforme
OPERAT
est actuellement toujours accessible pour l'établir.**

COMMENT RESPECTER CETTE REGLEMENTATION ?



Faire sa déclaration sur OPERAT

- Prévoir pour la 1ère déclaration (si non faite) :
 - Un travail préparatoire de collecte de données (données surfaces, factures de consommations d'énergie ,...)
 - Un échange entre locataire et propriétaire et/ou le syndic de copropriété pour certaines données administratives : le locataire doit disposer du n° de SIRET du propriétaire, de la dénomination du bâtiment, du n° de lot des locaux occupés et connaître le type d'assujettissement

- Les déclarations suivantes sont plus simples (consommation d'énergie de l'année N-1)

- Possibilité de déléguer la transmission des consommations notamment à un prestataire extérieur (création d'un mandat via OPERAT)
- Les preneurs à bail peuvent aussi autoriser les propriétaires à déclarer leurs consommations => concertation préalable
- Possibilité d'import de données en masse vers la plateforme pour les structures devant déclarer un très grand nombre de bâtiments

QUELS BÂTIMENTS SONT CONCERNÉS?

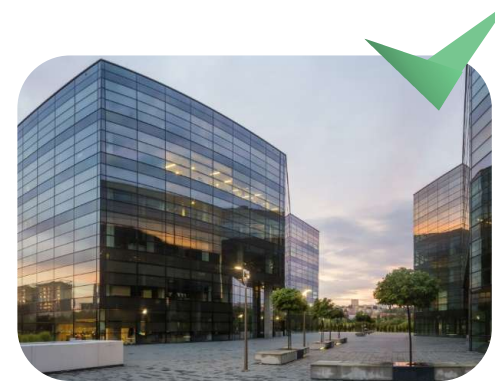
Champ d'application des obligations: SECTEUR TERTIAIRE



Le secteur PRIMAIRE
regroupe les activités
d'exploitation des
ressources naturelles



Le secteur SECONDAIRE
rassemble l'ensemble des
activités consistant en une
transformation des
matières premières issues
du secteur primaire



Le secteur TERTIAIRE
est la soustraction du
logement et des secteurs
primaires et secondaires

QUELS BÂTIMENTS SONT CONCERNÉS?

Champ d'application des obligations: SECTEUR TERTIAIRE

Définition du secteur tertiaire selon l'INSEE :

Le périmètre du secteur tertiaire est défini par complémentarité avec les activités du secteur primaire (exploitation des ressources naturelles) et secondaire (transformation des ressources naturelles)

Il est composé du :

- **Tertiaire principalement marchand** (*commerce, transports, activités financières, services rendus aux entreprises, services rendus aux particuliers, hébergement-restauration, immobilier, information-communication*) ;
- **Tertiaire principalement non-marchand** (*administration publique, enseignement, santé humaine, action sociale*).



QUELS BÂTIMENTS SONT CONCERNES?

- Établissements d'enseignement,
- Équipements sportifs (gymnases, piscines...)
- Culture : salles de spectacles, musées, cinémas...
- Bureaux,
- Commerces,
- Cafés, hôtels, restaurants,
- Établissements de santé,
- Logistique,
- Ateliers de réparation et entretien,
- Gares, aéroports
- Data centers,
- Etc.



De très rares exemptions :
Constructions provisoires, lieux de cultes, activités à usage opérationnel à des fins de défense, de sécurité civile et de sûreté intérieure

QUELS BÂTIMENTS SONT CONCERNES?

Un assujettissement large

- Les obligations de réduction de consommations d'énergie concernent autant les propriétaires que les preneurs à bail des bâtiments assujettis
- Imposé au-delà d'un seuil de 1000 m² de surfaces tertiaires



- **Bâtiment** d'une surface supérieur ou égale à 1 000 m² 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 1000 m²



- 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 m²

- *Unité foncière : ensemble de parcelles mitoyennes détenues par le même propriétaire*

- *Site : s'apprécie au niveau de l'entité d'exploitation (un seul gestionnaire)*

QUELS BÂTIMENTS SONT CONCERNÉS?

Notion d'unité foncière

Unité foncière

Définition par un arrêt
du Conseil d'Etat
(CE, 27 juin 2005, n°
264667, cne
Chambéry c/ Balmat) :

*« îlot d'un seul tenant
composé d'une ou
plusieurs parcelles
appartenant à un
même propriétaire ou
à la même indivision »*

- La notion d'unité foncière se définit **par référence à la personne ou à l'indivision qui en est propriétaire.**
- Le propriétaire peut être une **personne physique ou morale** de droit privé ou de droit public.
- La plupart du temps, **1 parcelle = 1 unité foncière**



*Illustration d'un exemple d'unités foncières
(parcelles délimitées par un contour rouge, couleurs
de parcelles différentes selon les propriétaires)*

QUELS BÂTIMENTS SONT CONCERNES?

Notion de site

Site

La notion de site s'apprécie au niveau de l'entité d'exploitation (lien fonctionnel), qu'il faut prendre en considération pour apprécier l'assujettissement au regard du cumul de surface de plancher d'activités tertiaires hébergées dans les bâtiments présents sur le site.

Ce n'est pas une notion juridique, mais une notion à appréhender avec du bon sens.

- Lorsque plusieurs bâtiments ont une seule entité d'exploitation (un même gestionnaire), ils ont alors un lien fonctionnel.
- Ainsi, si plusieurs bâtiments ont un lien fonctionnel, même s'ils sont sur plusieurs parcelles cadastrales et ont plusieurs activités tertiaires différentes, ils constitueront un site.
- Quelques exemples : site industriel, établissement d'enseignement, établissement hospitalier, complexe sportif...



Exemple d'un collège avec ses liens fonctionnels répartis sur trois unités foncières

RESSOURCES DISPONIBLES

- ❑ Foire aux questions nationale - Plus d'une centaine de questions réponses
<https://operat.ademe.fr/#/public/faq>

- ❑ Des documents de communication:
 - ✓ 4 pages synthétique sur le dispositif
https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/20064_EcoEnergieTertiaire_5pages-web_version_accessible.pdf

 - ✓ 2 pages « passez à l'action en 10 étapes »
https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/20064_EcoEnergieTertiaire-10etapes-2-web.pdf

- ❑ Des supports pour approfondir Eco Energie Tertiaire:
 - ✓ Atelier n°1 : l'assujettissement
 - ✓ Atelier n°2 : les entités fonctionnelles
 - ✓ Atelier n°3 : les objectifs Eco Energie Tertiaire
 - ✓ Atelier n°4 : construire un plan d'actions
 - ✓ Atelier n°6 : organisation bailleur locataire
<https://operat.ademe.fr/#/public/resources>

- ❑ Pour faire sa déclaration sur OPERAT:
 - ✓ Guide utilisateur OPERAT – V1.1
 - ✓ Vidéo démonstration de déclaration sur OPERAT (51 minutes)
<https://operat.ademe.fr/#/public/resources>

Principales références réglementaires

- ✓ LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (article 175)
https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000037639678
- ✓ Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000038812251/>
- ✓ Arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000041842389/>
- ✓ Arrêté modificatif du 24 novembre 2020 (dit « valeur absolue » 1)
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000042994780>
- ✓ Arrêté modificatif du 13 avril 2022 (dit « valeur absolue » 2)
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045641335>
- ✓ Arrêté modificatif du 28 novembre 2023 (dit « valeur absolue » 3)
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000048543601>
- ✓ Arrêté modificatif du 20 février 2024 (dit « valeur absolue » 4)
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000049273763>
- ✓ Arrêté modificatif du 05 juillet 2024 (dit « valeur absolue » 5)
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000049950583>
- ✓ Arrêté modificatif du 01 août 2025 (dit « valeur absolue » 6)
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000052198856>

SEQUENCE QUESTIONS - REPONSES

Contact:

Vos questions concernant le dispositif « Eco Energie Tertiaire »

Mickaël ABBEZZOT

Mel: peb.bd.hbd@developpement-durable.gouv.fr

Tél: 0590 38 03 52

Pour information:

Prochain Webinaire le 09 juin 2026 (9h30 – 10h)

Assujettissement à la réglementation