

Bienvenue au Webinaire du 09 juin 2026 organisé par la DEAL Guadeloupe sur l'assujettissement au dispositif 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)

Assujettissement

Webinaire du 09/06/2026

Mickaël ABBEZZOT
Chargé de mission EET
DEAL Guadeloupe

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 CONCERNÉS?

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.

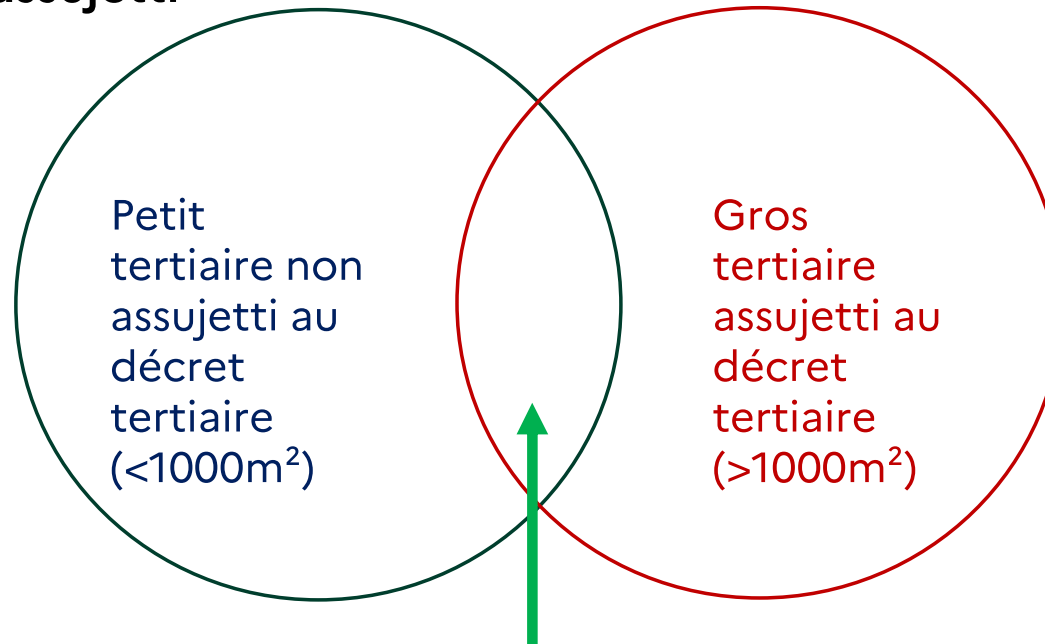
- Lorsque plusieurs bâtiments ont une seule entité d'exploitation (un même gestionnaire), ils ont alors un lien fonctionnel.
- Ainsi, si plusieurs bâtiments ont un lien fonctionnel, même s'ils sont sur plusieurs parcelles cadastrales et ont plusieurs activités tertiaires différentes, ils constitueront 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

QUELS BÂTIMENTS SONT CONCERNÉS?

Cas du petit tertiaire assujetti



Attention le cumul de surfaces en un lieu peut regrouper plusieurs petites entreprises => Petit tertiaire assujetti au décret tertiaire

SUIS-JE ASSUJETTI?

Cheminement pour savoir si je suis assujetti

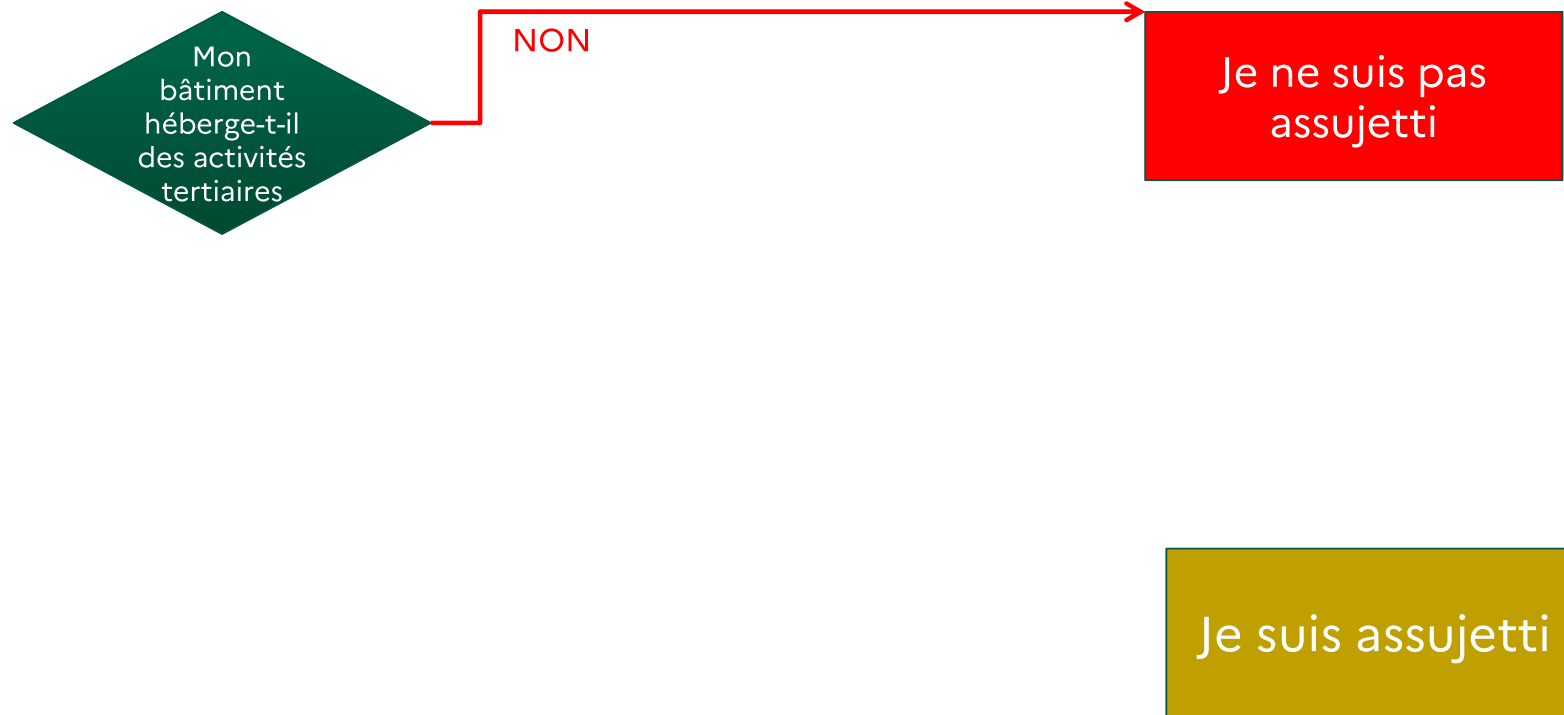


Je ne suis pas
assujetti

Je suis assujetti

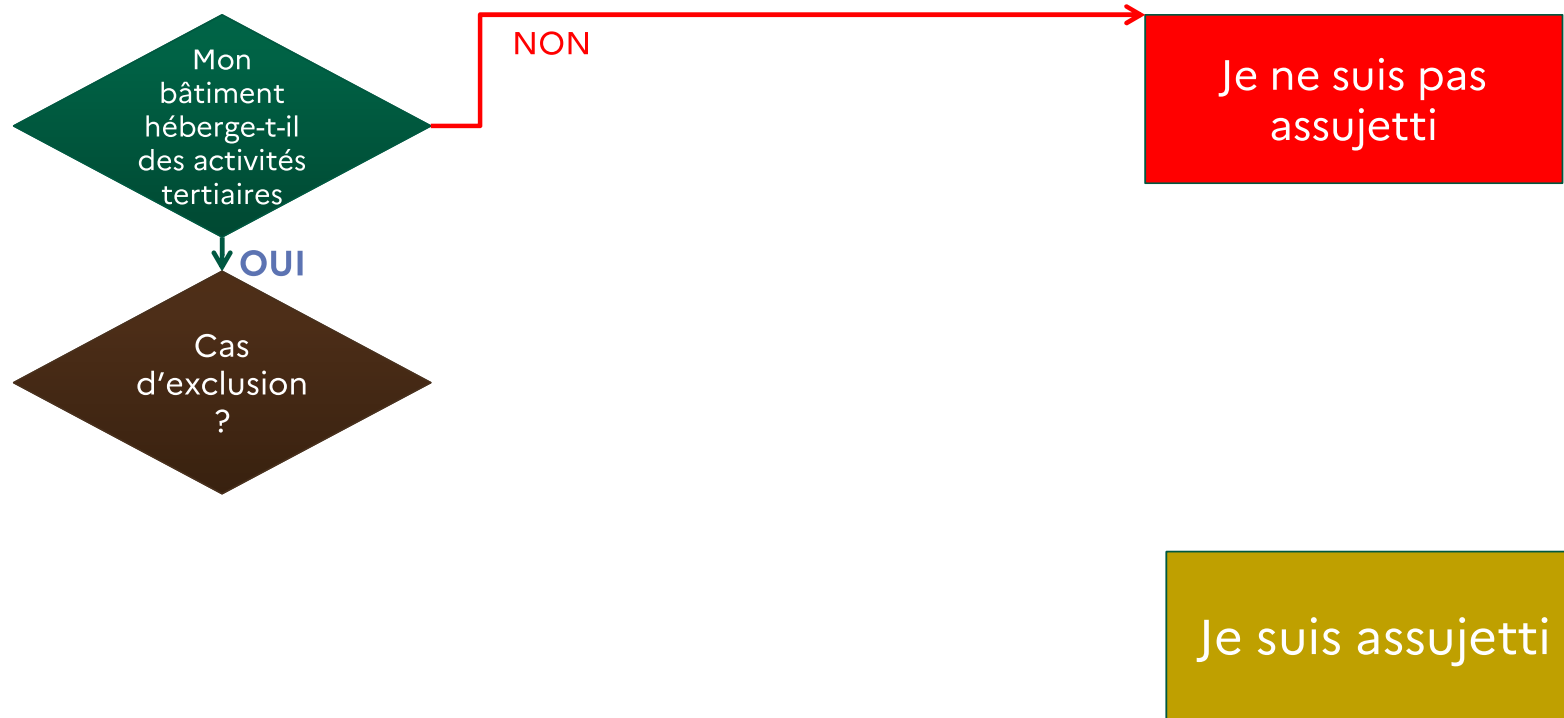
SUIS-JE ASSUJETTI?

Cheminement pour savoir si je suis assujetti



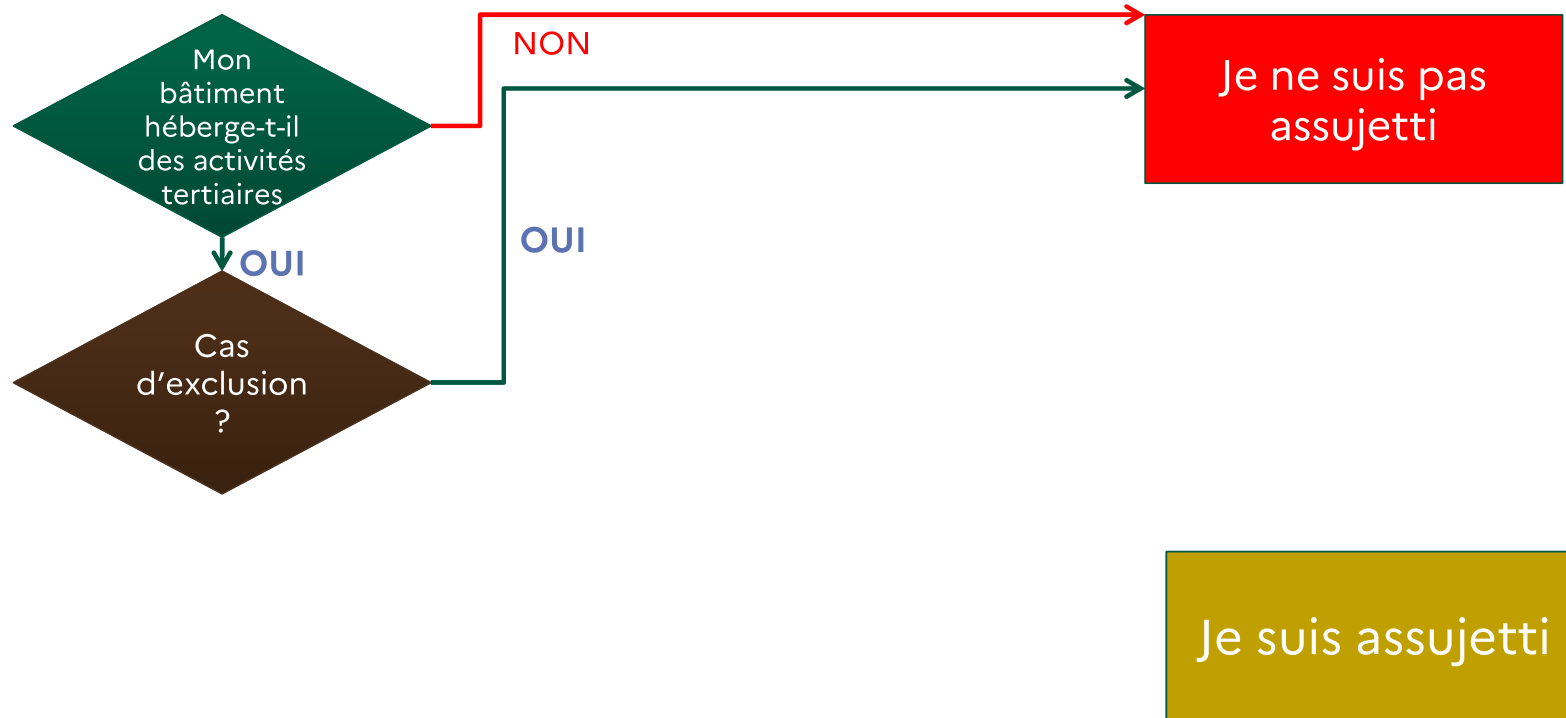
SUIS-JE ASSUJETTI?

Cheminement pour savoir si je suis assujetti



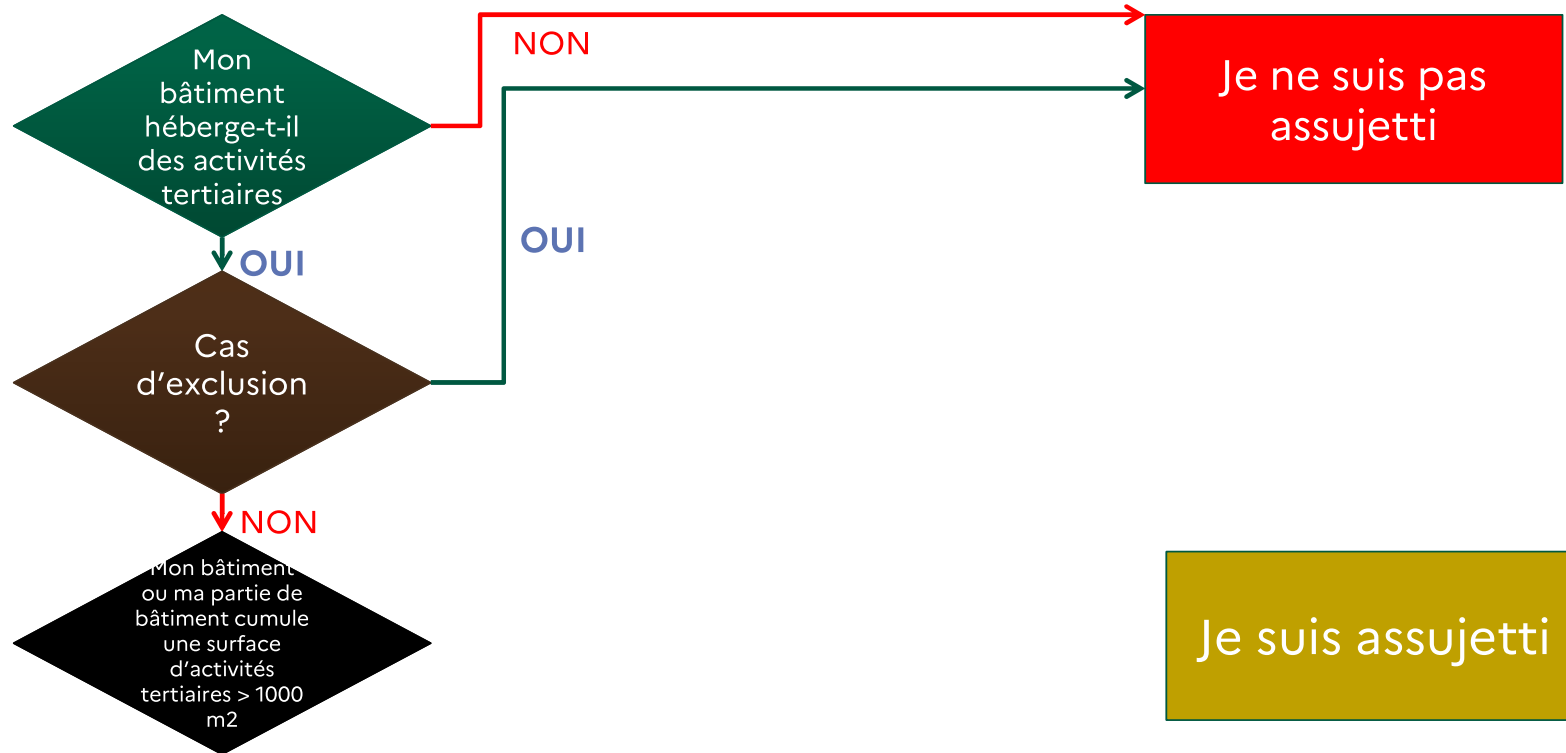
SUIS-JE ASSUJETTI?

Cheminement pour savoir si je suis assujetti



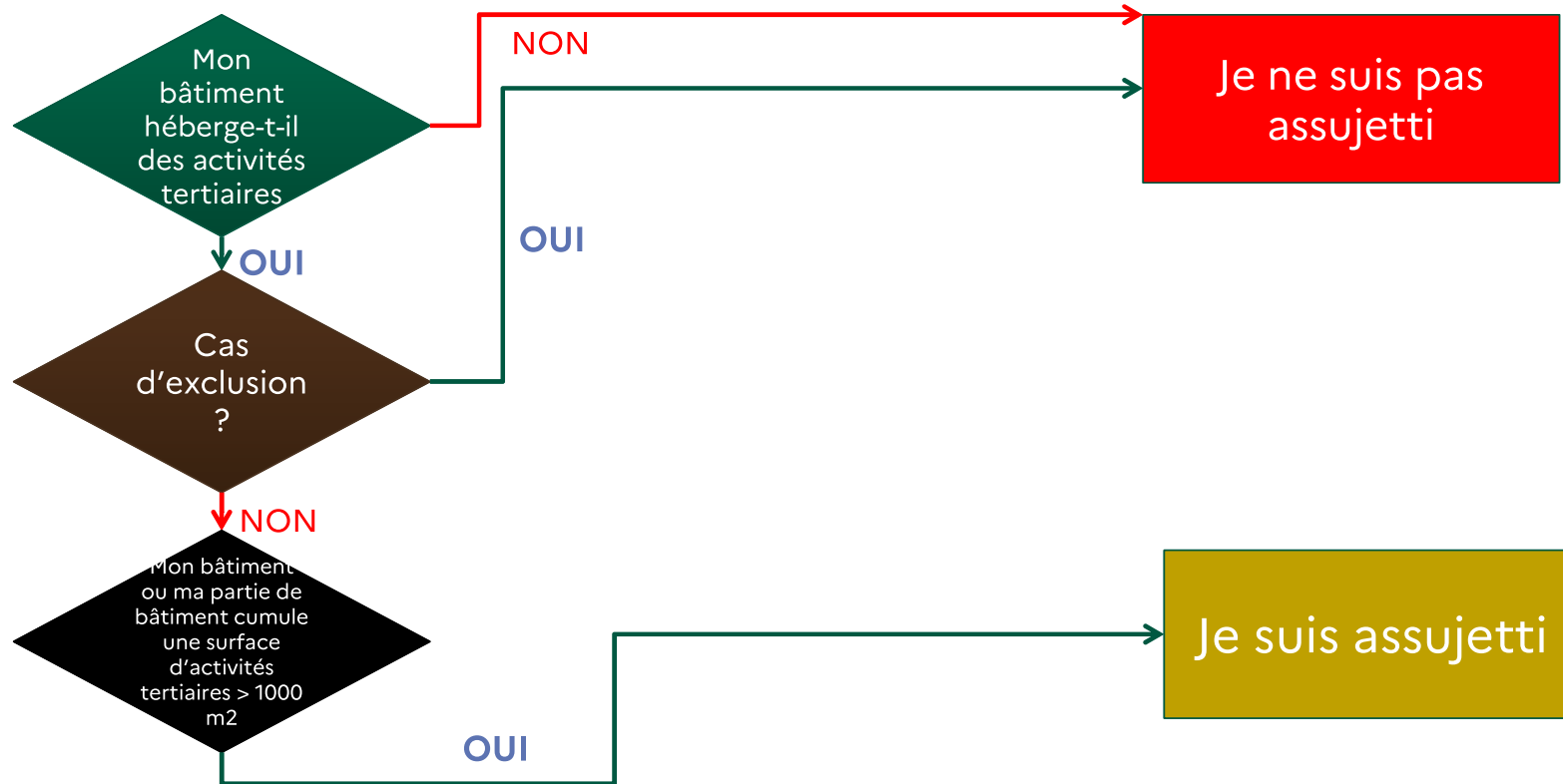
SUIS-JE ASSUJETTI?

Cheminement pour savoir si je suis assujetti



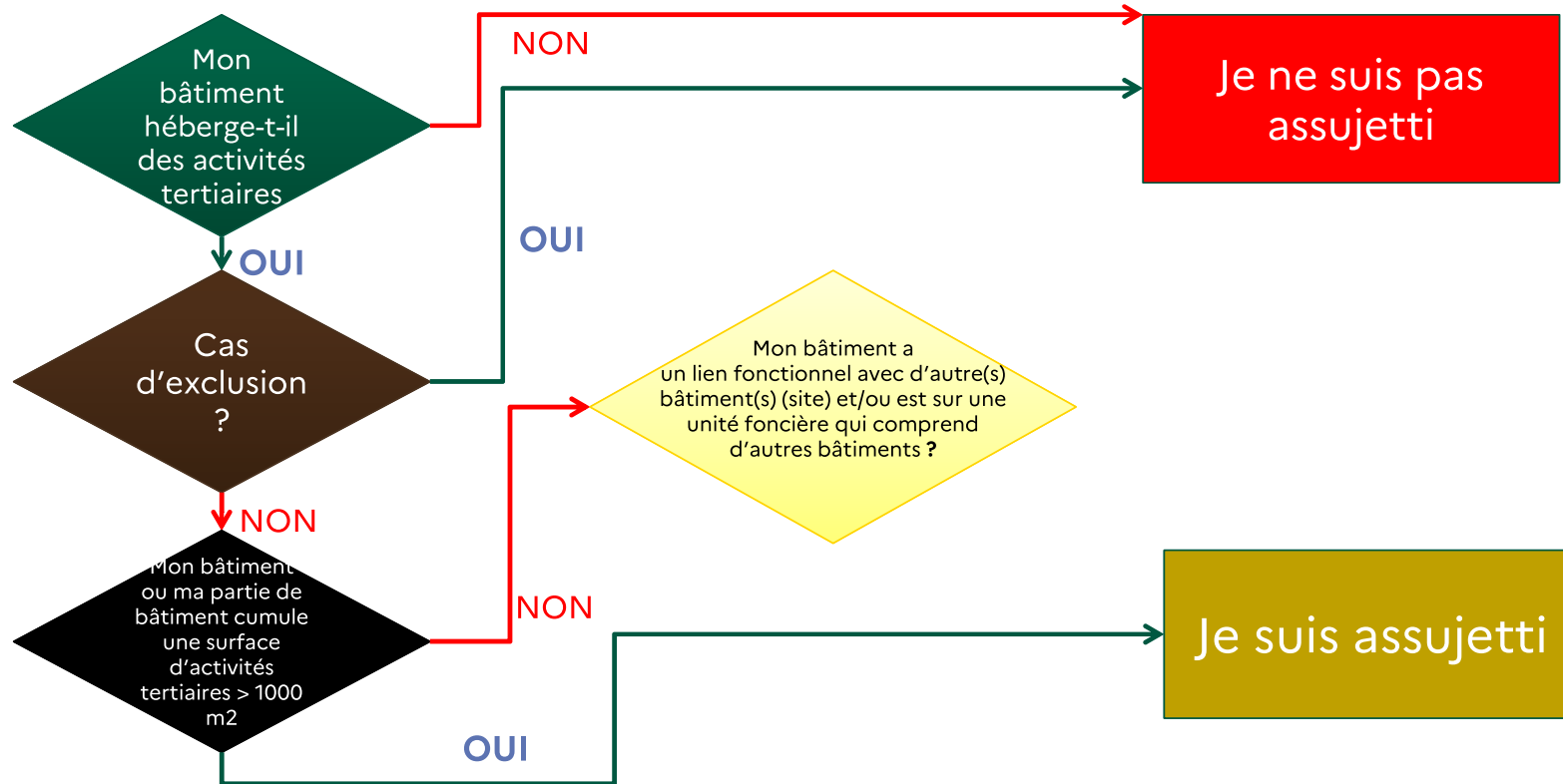
SUIS-JE ASSUJETTI?

Cheminement pour savoir si je suis assujetti



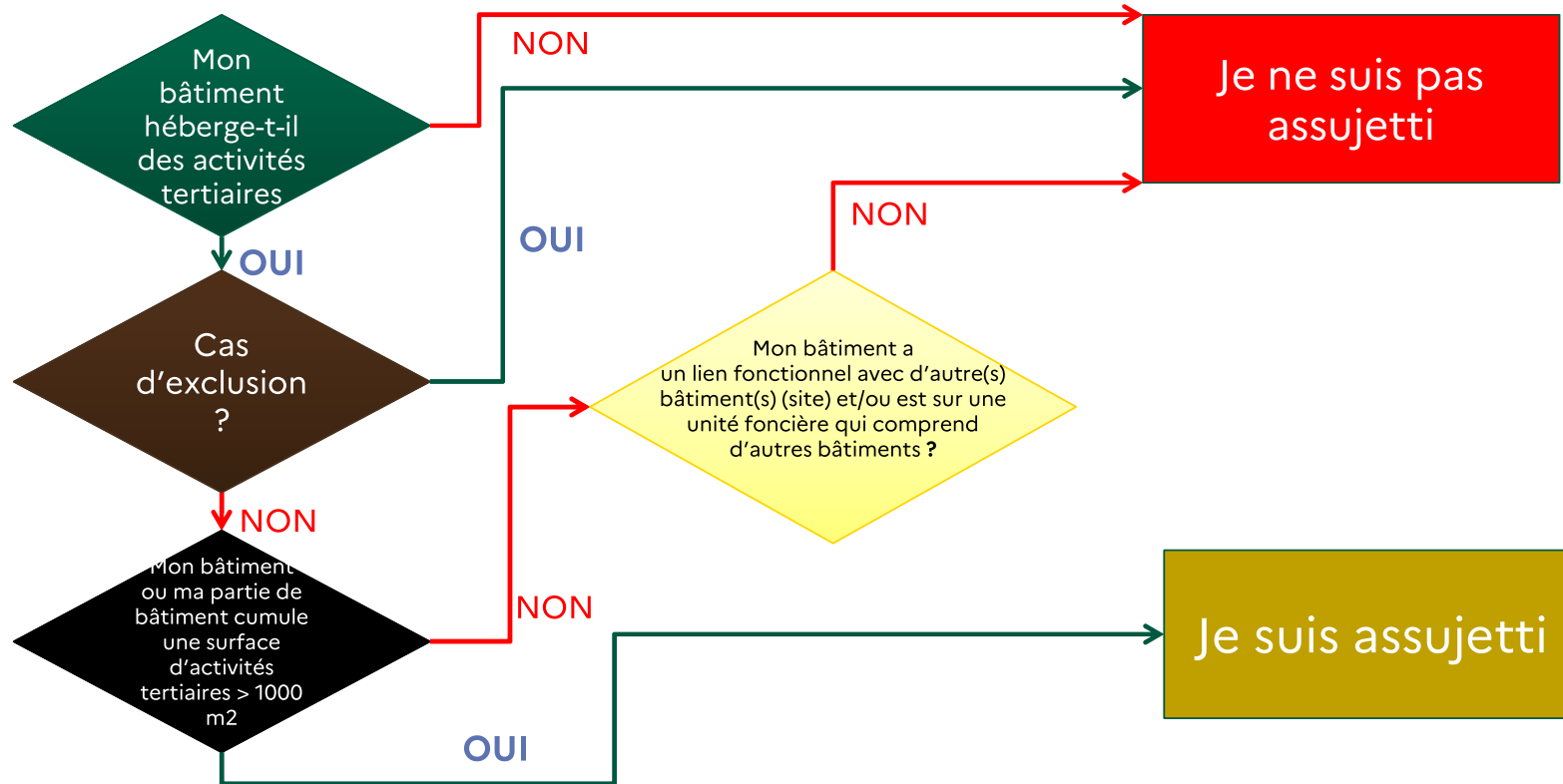
SUIS-JE ASSUJETTI?

Cheminement pour savoir si je suis assujetti



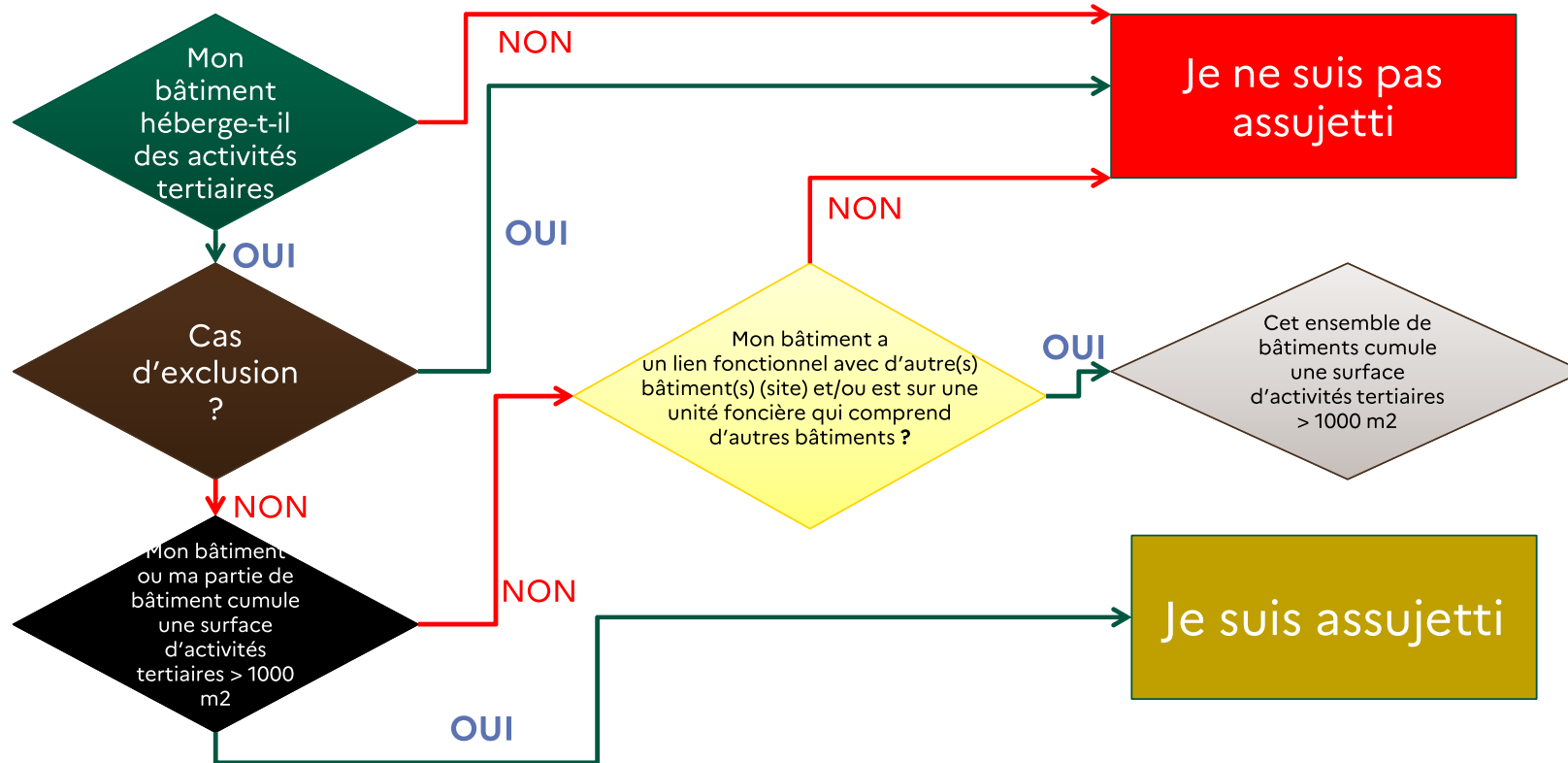
SUIS-JE ASSUJETTI?

Cheminement pour savoir si je suis assujetti



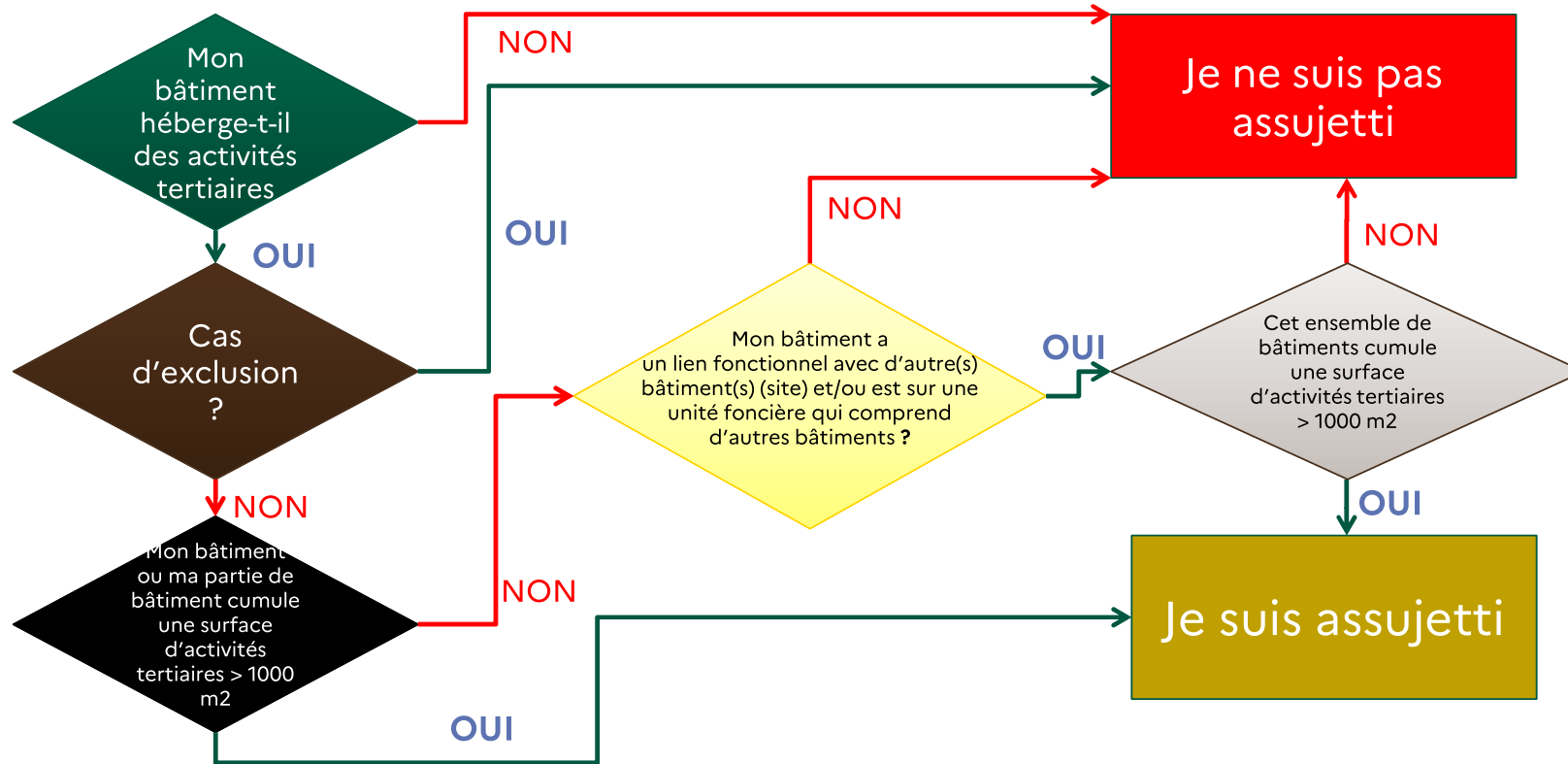
SUIS-JE ASSUJETTI?

Cheminement pour savoir si je suis assujetti



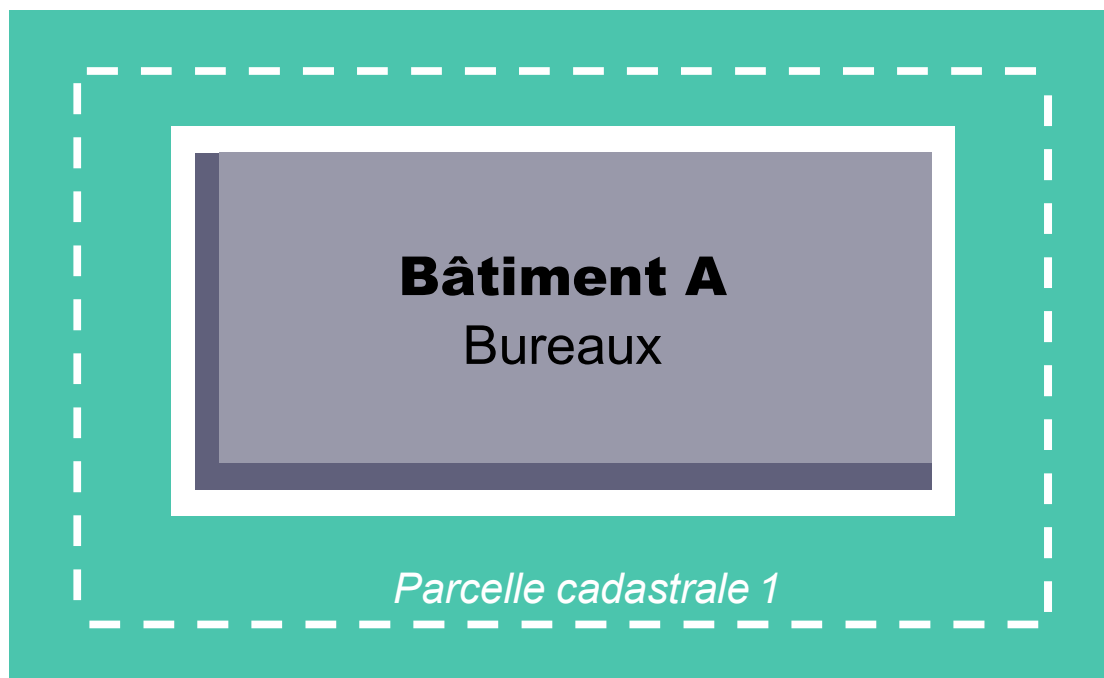
SUIS-JE ASSUJETTI?

Cheminement pour savoir si je suis assujetti



CAS PRATIQUE

1- Activité uniquement tertiaire, bâtiment en mono ou en multi-occupation



ANALYSE



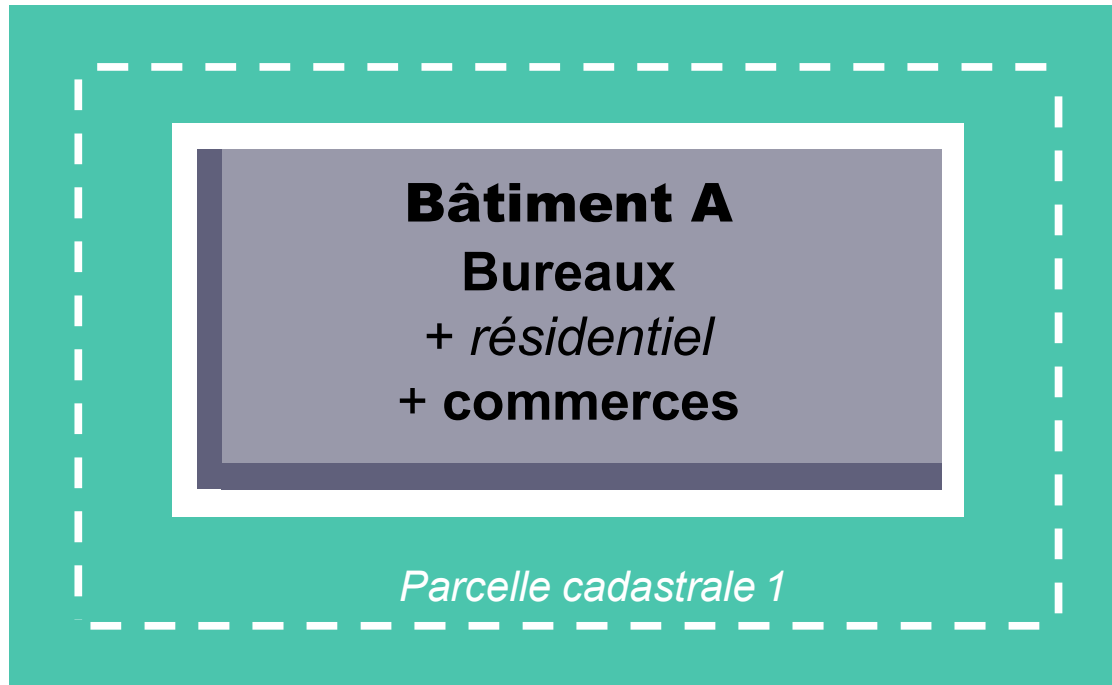
Cas d'assujettissement n°1*
Bâtiment

**Cas 1a ou 1b - Bâtiment hébergeant
exclusivement des activités tertiaires*

La vérification de
l'assujettissement se fait à
l'échelle du bâtiment.

CAS PRATIQUE

2- Usages mixtes



ANALYSE



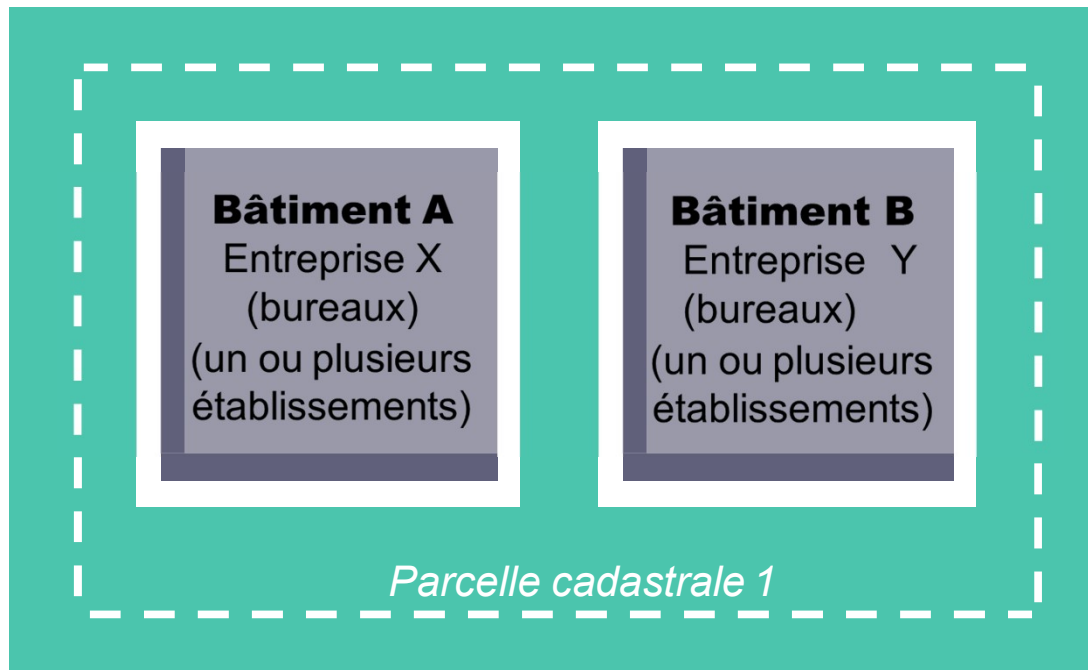
Cas d'assujettissement n°2*
Bâtiment

**Cas 2 - Partie(s) de bâtiment
hébergeant des activités tertiaires –
Lot(s)*

La vérification de
l'assujettissement se fait à
l'échelle du bâtiment sans
prendre en compte les
locaux résidentiels

CAS PRATIQUE

3- Plusieurs bâtiments sur une même parcelle



ANALYSE



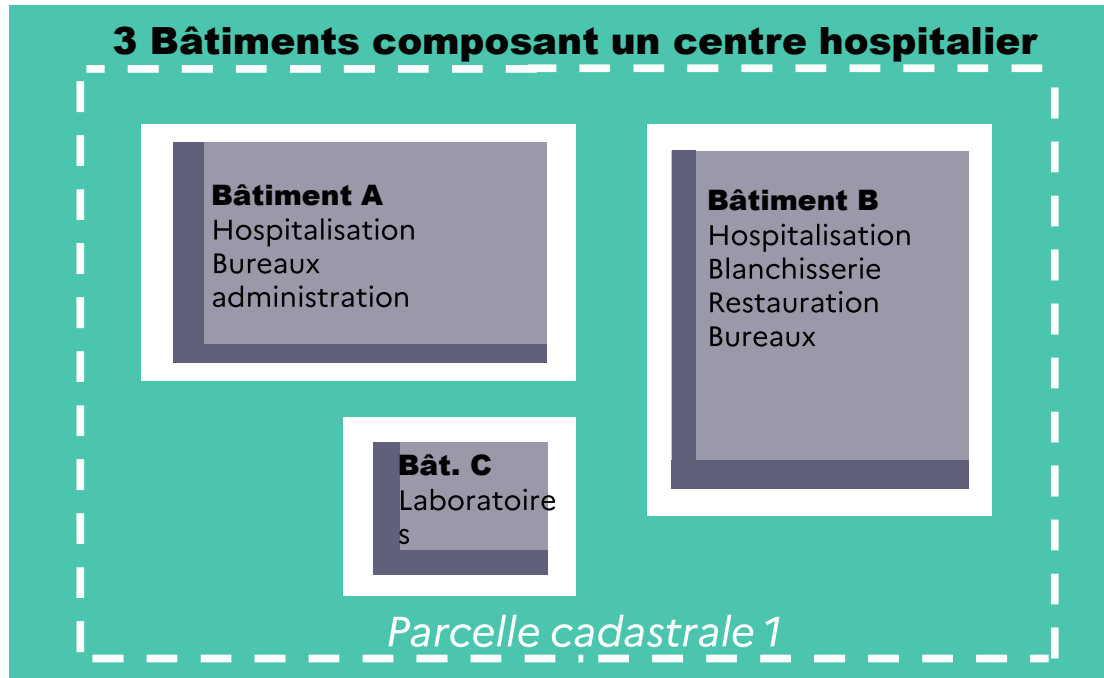
Cas d'assujettissement n°3*
Unité Foncière

**Cas 3 - Ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site*

La vérification de l'assujettissement se fait à l'échelle de l'unité foncière et donc de l'ensemble des bâtiments.

CAS PRATIQUE

4- Plusieurs bâtiments sur une même parcelle



ANALYSE



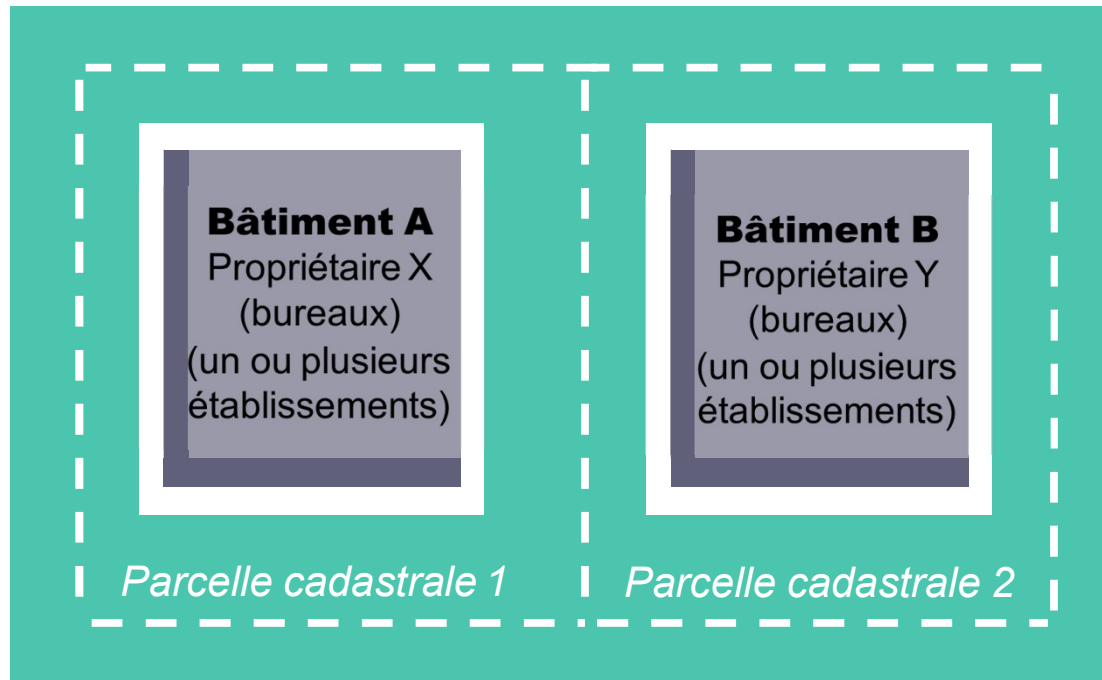
Cas d'assujettissement n°3*
Unité Foncière/Site

**Cas 3 - Ensemble de bâtiments situés
sur une même unité foncière ou sur un
même site*

La vérification de
l'assujettissement se fait à
l'échelle de l'unité foncière
et donc à l'échelle de
l'ensemble des bâtiments.

CAS PRATIQUE

5- Plusieurs parcelles jointives, aucun lien fonctionnel



ANALYSE



Cas d'assujettissement n°1 ou
2*

2 Unités Foncières

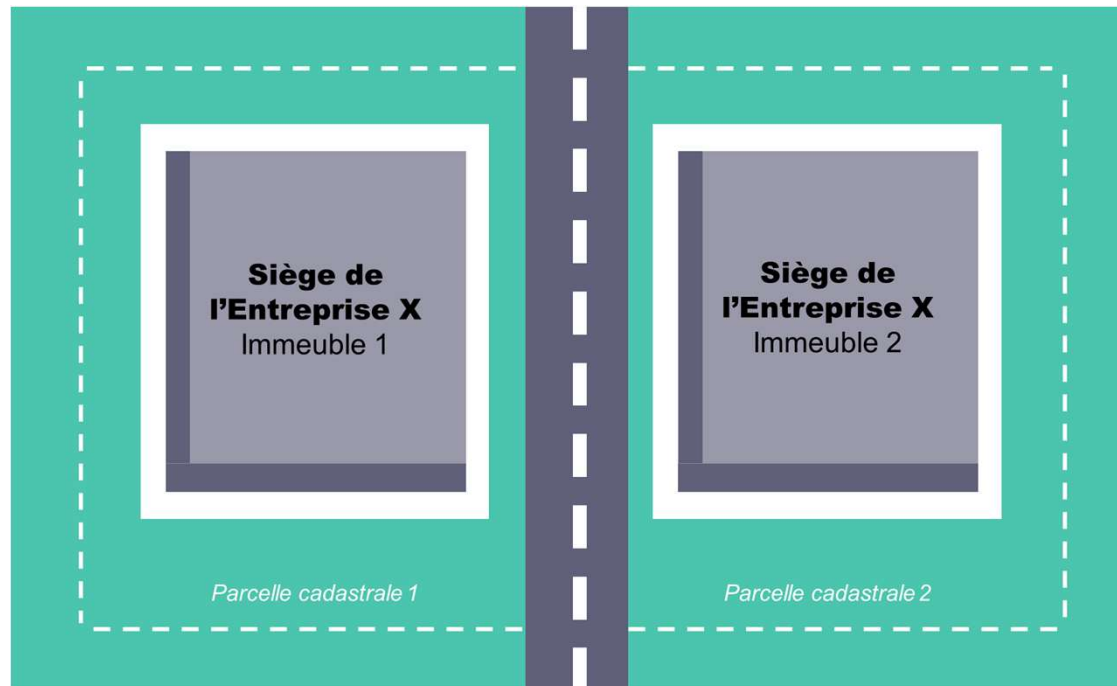
*Cas 1a ou 1b - Bâtiment hébergeant
exclusivement des activités tertiaires
ou

*Cas 2 - Partie(s) de bâtiment
hébergeant des activités tertiaires -
Lot(s)

Parcelles contiguës mais
propriétaires différents :
chaque parcelle est une unité
foncière indépendante. La
vérification de
l'assujettissement se fait à
l'échelle de chaque bâtiment
indépendamment.

CAS PRATIQUE

6- Plusieurs parcelles, lien fonctionnel



ANALYSE



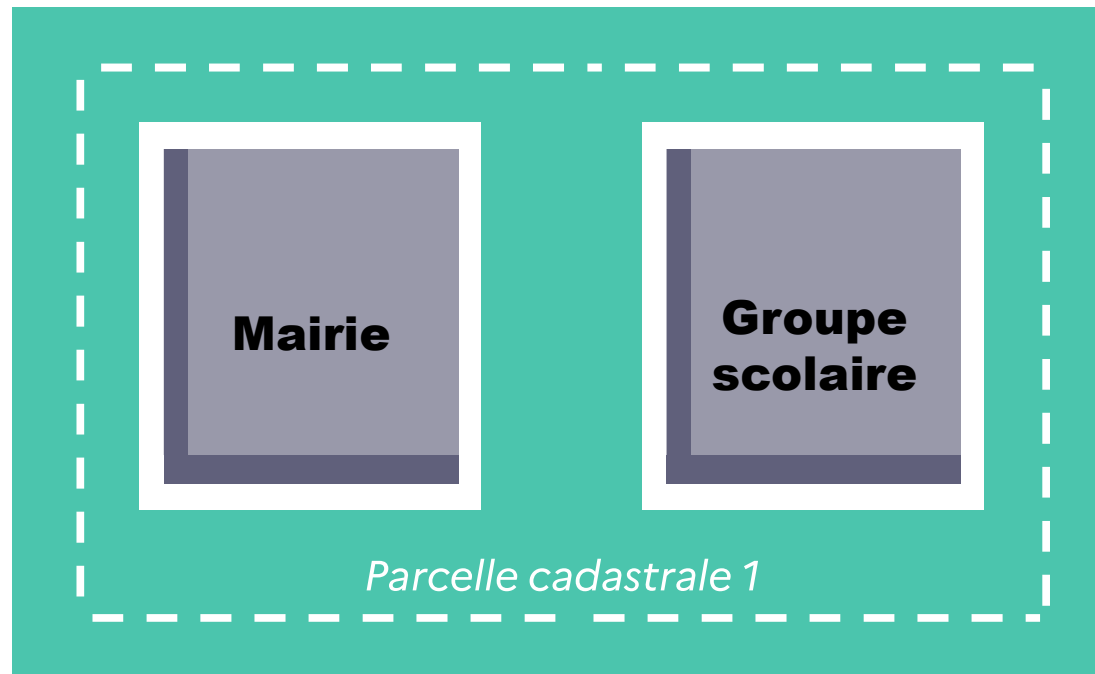
Cas d'assujettissement n°3*
**Site (composé de 2 unités
foncières)**

**Cas 3 - Ensemble de bâtiments situés
sur une même unité foncière ou sur un
même site*

Il existe un lien fonctionnel
entre les deux bâtiments (le
Siège d'une entreprise X).
La vérification de
l'assujettissement se fait à
l'échelle de l'ensemble des
bâtiments.

CAS PRATIQUE

7- Exemple d'une commune



ANALYSE



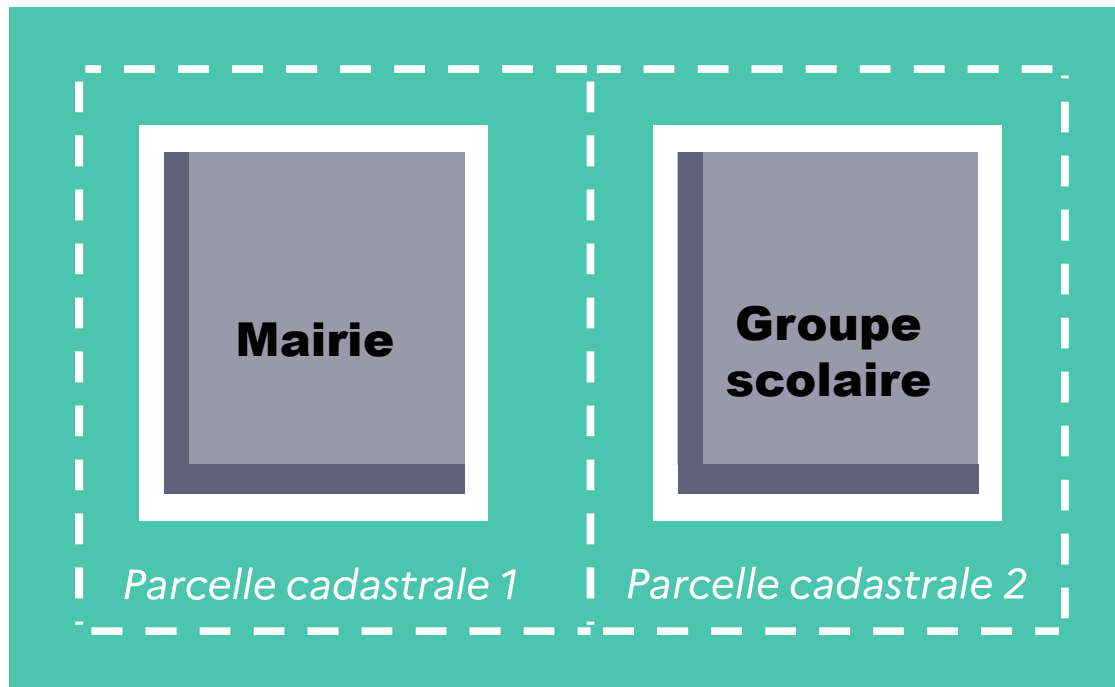
Cas d'assujettissement n°3*
Unité Foncière

**Cas 3 - Ensemble de bâtiments situés
sur une même unité foncière ou sur un
même site*

La vérification de
l'assujettissement se fait à
l'échelle de l'unité foncière et
donc de l'ensemble des
bâtiments.

CAS PRATIQUE

8- Exemple d'une commune, 2 parcelles jointives



ANALYSE



Cas d'assujettissement n°3*
Unité Foncière

**Cas 3 - Ensemble de bâtiments situés
sur une même unité foncière ou sur un*

Deux parcelles contiguës avec
le même propriétaire (la
commune) qui forment donc
une unique unité foncière. La
vérification de
l'assujettissement se fait à
l'échelle de l'unité foncière et
donc de l'ensemble des
bâtiments.

CAS PRATIQUE

9- Exemple d'un campus situé sur 2 parcelles séparées par une voie routière



ANALYSE



Cas d'assujettissement n°3*
Site

**Cas 3 - Ensemble de bâtiments situés
sur une même unité foncière ou sur un
même site*

1 site composé de 2 unités
foncières

La vérification du cumul des
surfaces tertiaires se fait à
l'échelle du site.

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