Atlansun
Filière solaire du Grand Ouest

Décembre 2025

©Alter - Centre culturel René d'Anjou à Baugé (49)

Décryptage

Décret tertiaire : points clés & intégration du solaire

Concilier performance énergétique et obligations réglementaires

©Alter - Iceparc Angers (49)

©Photovolt - Hôtel à Nantes (44)

©Atlansun - EHPAD à Bouguenais (44)

Atlansun est le réseau regroupant l'ensemble des acteurs professionnels de la filière solaire du Grand Ouest. Le réseau rassemble plus de 300 structures adhérentes représentant l'ensemble de la chaîne de valeur du solaire.

L'association est soutenue par la Région Bretagne, la Région Pays de la Loire, l'ADEME Bretagne et l'ADEME Pays de la Loire, ainsi que l'Union européenne via un dispositif FEDER.

A travers sa feuille de route, Atlansun a pour mission de proposer un centre de ressources au service de tous à travers des outils accessibles et illustratifs.
Le but : accompagner les porteurs de projets dans la définition de leurs projets solaires.

Ce guide vise à présenter synthétiquement le dispositif Eco Energie Tertiaire : son contenu, mais aussi les manières de s'y conformer.

Il n'a aucune valeur juridique et sera mis à jour régulièrement, en fonction des évolutions ou des précisions apportées à la réglementation.

Il est judicieux de vérifier que vous consultez la dernière version en date.
Pour toute information qui vous semblerait obsolète, inexacte, ou pour toute question concernant ce contenu, n'hésitez pas à nous contacter.

contact@atlansun.fr

02 85 52 39 93

Merci à Pouget Consultants et Cohérence Energies pour leur contribution à la réalisation de ce guide.

Bonne lecture !

COFINANCÉ PAR UNION EUROPÉENNE
L'Europe s'engage en Bretagne

Financé par
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité
ADEME AGENCE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE
Région BRETAGNE

Qu'est-ce que le décret tertiaire ?

Le Décret Tertiaire, aussi connu sous le nom de « Dispositif Eco Energie Tertiaire (DEET) », est une obligation réglementaire issue de la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique), promulguée en 2018. Elle impose une **réduction progressive des consommations d'énergies** dans les **bâtiments tertiaires.**

Qui est concerné ?

- **Tous les bâtiments à usage tertiaire** (commerces, bureaux, entrepôts, loisirs, administration...), qu'ils soient neufs ou existants, dans le secteur public ou privé.

  Pour plus détails sur la définition du secteur tertiaire et les activités concernées

- A partir d'une **surface de plancher de 1 000 m²**

Attention, cette surface ne s'applique pas uniquement à des bâtiments entiers, mais aussi aux parties de bâtiments, ou aux ensembles sur une même unité foncière :

Bâtiment
d'une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m² exclusivement allouée à un usage tertiaire.

Toutes parties d'un bâtiment
à usage mixte hébergeant des activités tertiaires et dont le cumul de ces surfaces de plancher est supérieur ou égal à 1 000 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 de plancher cumulée supérieure ou égale à 1 000 m². Ces ensembles de bâtiments peuvent être assujettis, même s'ils regroupent plusieurs propriétaires et/ou locataires.

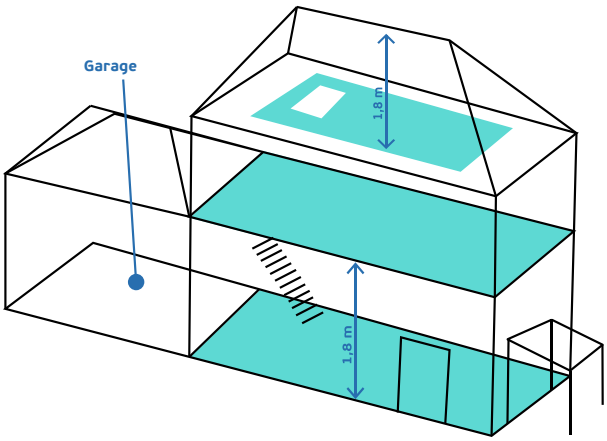
- Les propriétaires ET les locataires peuvent être concernés par le décret tertiaire (la responsabilité dépend des dispositions contractuelles qu'ils ont fixées entre eux).

Quelques bâtiments sont cependant exclus : les constructions provisoires, les lieux de culte, les activités de défense, de sécurité civile (ex : caserne de pompiers) ou de sûreté intérieure du territoire.

Comment calculer la surface de plancher ?

C'est la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle se mesure de l'intérieur, d'un mur à un autre (à partir des plinthes).

Cela exclut :
- L'épaisseur des murs extérieurs ;
- L'embrasure des portes et fenêtres extérieures ;
- Les hauteurs sous plafond et sous escalier inférieurs ou égales à 1,8 m ;
- Les trémies d'escalier ;
- Les combles non aménageables ;
- La surface du garage ;
- La surface d'un bassin de piscine.



Pour plus détails sur le calcul des surfaces à déduire

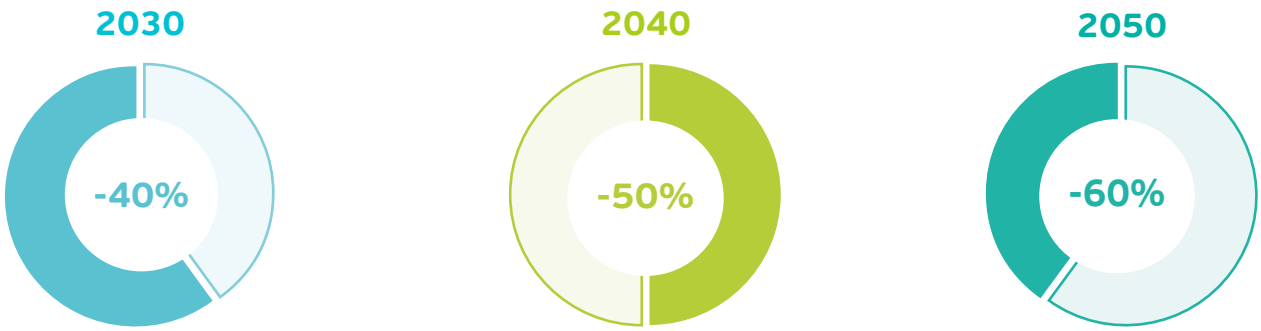
Objectifs et échéances

Les objectifs du décret sont progressifs. Il y a deux façons de s'y conformer :

1 Atteindre l'objectif en valeur relative (%)

- Il faut réduire la consommation d'énergie finale dans le temps, par rapport à une **année de référence** (à choisir entre 2010 et 2022, à l'exception de 2020 car période COVID).

- Les objectifs de réduction sont échelonnés par rapport à cette année de référence de consommation.



Les objectifs sont cumulatifs pour un même bâtiment. **L'année de référence de départ reste la même pour toutes les échéances.**

Cette année de référence doit être une année de pleine d'exploitation. Si aucun historique de consommation n'est disponible, il faudra se baser sur la première année de pleine exploitation.

Pour les bâtiments existants au 1er octobre 2019, il faut avoir choisi son année de référence au plus tard le **30 septembre 2027**. Si le choix n'est pas réalisé avant cette date, la plateforme OPERAT choisira automatiquement une date (l'année d'exploitation avec la consommation finale la plus haute).

Pour les bâtiments neufs, l'année de référence sera obligatoirement la 1ère année de pleine exploitation.

2 Atteindre l'objectif en valeur absolue

- Il faut respecter un seuil exprimé en kWh/m²/an, fixé par arrêté, avant chaque décennie d'échéance.

- **Ce seuil est fixé en fonction du type d'activité concerné**, en prenant aussi en compte les conditions climatiques de la zone et les meilleures techniques disponibles en termes d'efficacité énergétique.

Les bâtiments qui présentent un niveau de consommation d'énergie important à ce jour, s'orienteront plutôt vers l'objectif exprimé en valeur relative.

Les bâtiments neufs, ou ceux qui ont déjà engagé des actions de réduction de leur consommation d'énergie s'orienteront davantage vers un objectif exprimé en valeur absolue.

3 Modulation des objectifs

- Quel que soit le mode de calcul choisi, ces objectifs peuvent être modulés en cas de :

Contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales

Changement de l'activité exercée dans ces bâtiments ou du volume de cette activité

Coûts disproportionnés des actions par rapport aux avantages attendus en termes de consommation d'énergie finale

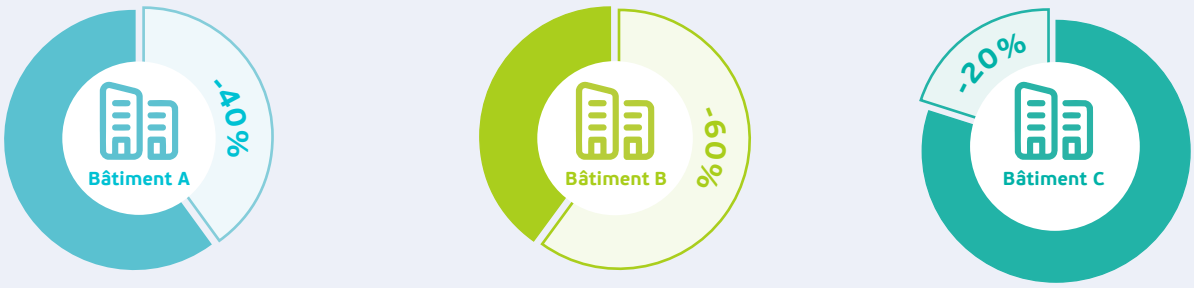
(modulation à demander 5 ans maximum après la première remontée de donnée de consommation, soit le **30 septembre 2027** pour les bâtiments existants).

Pour bénéficier d'une modulation sur l'objectif d'un site, le propriétaire et le locataire doivent constituer **un dossier technique** à déposer sur OPERAT comprenant notamment une note expliquant les raisons de la demande de modulation.

Pour plus de détails sur les possibilités de modulation, consulter la FAQ OPERAT

- Dans le cas d'un parc constitué de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière, les objectifs peuvent aussi être **mutualisés**.

Exemple pour un parc composé de 3 bâtiments en 2030 :



Réduction totale moyenne de 40% des consommations finales sur les 3 bâtiments, donc le parc est en conformité avec la réglementation.

Comment transmettre les données de consommation ?

- **Déclaration sur une plateforme numérique**
  Les propriétaires de bâtiments ou les locataires doivent **déclarer les consommations** sur la plateforme **OPERAT**, gérée par l'ADEME. Le renseignement des informations est à effectuer chaque année, **avant le 30 septembre** (pour l'année N-1). La plateforme permet de générer **une attestation numérique annuelle** pour le bâtiment, avec une notation Éco Energie Tertiaire, évaluant les progrès réalisés dans la démarche de réduction des consommations.

OPERAT
Observatoire de la Performance Energétique de la Rénovation et des Actions du Tertiaire

Éco Energie Tertiaire

Pour faciliter la prise en main de la plateforme, de nombreuses ressources sont à disposition

- **Obligation d'affichage**
  Les résultats devront **aussi être affichés dans le bâtiment**, dans un lieu visible et facilement accessible. Ils devront comporter :
  • La consommation de référence ;
  • La consommation d'énergie finale au cours des trois années écoulées ;
  • Les objectifs des échéances passées et l'objectif à atteindre pour la prochaine échéance.

Quelles actions pour répondre à cette obligation ?

Sensibilisation des usagers
(réduction du stockage de données informatiques, extinction des équipements, etc.)

Adaptation des locaux à un usage économe en énergie : (extinction automatique de l'éclairage, pilotage du chauffage et de la ventilation, etc.)

Travaux sur l'enveloppe du bâtiment : isolation, menuiserie, protection solaire, etc.

Améliorer les modalités d'exploitation des équipements (maintenance, entretien, etc.)

Installation d'équipements performants
(chauffage, éclairage, refroidissement, etc.)
et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements

Le solaire & l'autoconsommation, une réponse pertinente aux obligations du décret tertiaire

©Eklor - Foyer logements en Ille-et-Vilaine (35)

Solaire thermique

Pour répondre à des **besoins en eau chaude sanitaire ou en chaleur**, l'installation de **solaire thermique** fait partie des actions **pouvant être prises en compte** dans la réduction des consommations finales.

L'énergie thermique produite étant valorisée directement pour les besoins du bâtiment tertiaire, elle peut alors être déduite des consommations du poste concerné (eau chaude sanitaire, chauffage). La consommation issue de la production du solaire thermique n'est donc pas à déclarer sur la plateforme OPERAT.

Exemple : un EHPAD consomme 60 MWh/an d'eau chaude sanitaire. Son installation solaire thermique lui permet de couvrir 30 MWh/an. La consommation finale à déclarer sur ce poste sera donc de 30 MWh/an. Les justificatifs techniques ou factures peuvent être demandés par l'ADEME.

©Sotraval - Crozon, Finistère (29)

Photovoltaïque

- Installer une centrale photovoltaïque **en autoconsommation** peut aussi faire partie des actions possibles pour réduire la consommation d'énergie finale déclarée.

Exemple : un immeuble de bureaux consomme 100 MWh/an en électricité. Si 20 MWh/an proviennent de la centrale solaire sur la toiture, alors la consommation finale à déclarer sera de 80 MWh/an.
Les justificatifs techniques ou factures peuvent être demandés par l'ADEME.

Attention, s'il y a une centrale photovoltaïque présente sur le bâtiment, mais que cette dernière est en injection totale, l'énergie produite ne pourra pas être déduite de la consommation du bâtiment et ne rentrera donc pas dans les calculs de consommation finale du bâtiment.

- Autoconsommation collective (ACC) :
  Les consommations issues d'une opération d'autoconsommation collective ne peuvent pas être déduites des consommations finales. Elles font en effet l'objet d'une facturation.

  Seule l'autoconsommation individuelle, ne faisant pas l'objet de facturation interne, **peut être déduite des consommations dans le cadre du décret tertiaire.**

Les étapes clés pour atteindre les objectifs

Le solaire ne constitue pas l'unique réponse au décret tertiaire. Bien qu'il soit pertinent, il est nécessaire d'étudier le bâtiment dans son ensemble **pour limiter au maximum la consommation énergétique dans un premier temps**, avant d'agir sur la production. Voici les étapes généralement menées dans cette démarche :

Sobriété

Le premier levier d'action est de prioriser les besoins énergétiques essentiels et «chasser» les dépenses inutiles : les locaux allumés la nuit, le chauffage non éteint quand locaux vides...

Enveloppe du bâtiment

Ensuite, le levier d'action pour limiter les dépenses énergétiques est l'isolation du bâtiment (isolation extérieure, vitrage, menuiseries...).

Systèmes techniques

Une fois que l'isolation est optimisée, on procède à l'étude des systèmes techniques et à leur remplacement quand cela est jugé nécessaire (chauffage, éclairage, production d'ECS, double-flux...). La gestion et le pilotage des systèmes techniques est le levier d'action majeur pour baisser les consommations.

Autoconsommation

Pour finaliser l'efficacité énergétique du bâtiment, le dernier levier est l'installation d'un système ENR, tel que le solaire, afin de couvrir les besoins restants du site. L'énergie produite par un tel système pourra être déduite de la consommation d'énergie finale déclarée.

Ces étapes sont indicatives et peuvent varier en fonction du bâtiment et du cas de figure.
Les différents scénarios possibles seront analysés au cas par cas par le bureau d'études référent.

Foire aux questions

sur l'application des obligations

Cette section pourra être complétée au fur et à mesure des questions posées.

Je mène mon activité sur une surface de plancher inférieure à 1000 m², au sein d'un bâtiment à usage tertiaire plus grand, mais occupé par d'autres structures également.. Suis-je exempté de l'obligation ?

Si vous partagez un bâtiment avec d'autres structures offrant des services et que, collectivement, vous occupez une surface de plus de 1 000 m², vous êtes collectivement assujettis au décret tertiaire.

Le bâtiment est concerné par le décret tertiaire, mais change d'activité à la suite d'une vente. Est-il alors toujours soumis aux obligations ?

En cas de changement d'activité, soit :
• Il s'agit d'une nouvelle activité tertiaire. Le bâtiment est donc toujours concerné par les obligations, les nouveaux objectifs sont déterminés suivant les dispositions de l'article R. 174-24 du code de la construction et de l'habitation ;
• L'activité tertiaire cesse complètement. Le bâtiment n'est plus soumis aux obligations puisqu'il n'y a plus d'activités tertiaires. Cependant, la consommation énergétique de référence est conservée sur la plateforme OPERAT, dans le cas d'une reprise d'activité tertiaire à l'avenir.

En cas de non-respect des objectifs, quels sont les risques encourus ?

Dans un premier temps, en cas de non-transmission des données annuelles, le préfet peut mettre en demeure les propriétaires et locataires.

A défaut de réponse, et de non-transmission d'un programme d'action détaillant la méthodologie d'atteinte des objectifs, les personnes concernées par les obligations peuvent encourir une amende allant de 1 500€ (pour les personnes physiques) à 7 500€ (pour les personnes morales).

Attention, l'amende est applicable à chaque infraction. Dans le cas où une personne morale contrevient plusieurs fois aux obligations (non-transmission annuelle des données par exemple), elle s'expose à autant d'amendes que d'infractions.

Pour aller plus loin :

Au regard du nombre de questions spécifiques que le dispositif Eco Energie Tertiaire amène, une FAQ complète a été mise en ligne sur la plateforme OPERAT.

De nombreuses ressources y sont également disponibles, pour décrypter la réglementation avec précision et pour effectuer la déclaration en ligne.

Sources

- ADEME – FAQ OPERAT : https://operat.ademe.fr/public/faq

- Code de la construction et de l'habitation – Article R. 131-38 à R. 131-50 (dispositions relatives au dispositif éco-énergie tertiaire).
  https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGIARTI000043977483/2998-12-31/

- Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments à usage tertiaire (Décret Tertiaire).
  https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000038812251

- FNCCR – Décret tertiaire : quelles obligations pour vos bâtiments ?
  https://www.fnccr.asso.fr/article/decret-tertiaire-quelles-obligations-pour-vos-batiments-telecharger/

- Ministère de la Transition écologique – Dispositif Éco Énergie Tertiaire (EET)
  https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/eco-energie-tertiaire-eet#scroll-nav__3

- Ministère de la Transition écologique – Éco Énergie Tertiaire – 5 pages pour comprendre
  https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/20064_EcoEnergieTertiaire_5pages-web_version_accessible.pdf

- MOOC EET – Série de vidéos explicatives sur le dispositif Éco Énergie Tertiaire.
  https://www.dailymotion.com/playlist/x8p7aa

Atlansun
Filière solaire du Grand Ouest

www.atlansun.fr contact@atlansun.fr

https://www.linkedin.com/company/atlansun

Cette action est financée par :

COFINANCÉ PAR UNION EUROPÉENNE
L'Europe s'engage en Bretagne

Financé par
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ADEME
AGENCE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Région BRETAGNE