



**PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Le décret Eco Energie Tertiaire

DEAL/SACOD/UQC
03 juillet 2025

Éco Énergie Tertiaire

une **obligation réglementaire** pour tous
les acteurs du tertiaire

→ la **sobriété énergétique**

réduction progressive de la
consommation d'énergie dans les
bâtiments à usage tertiaire

Les principes du dispositif

**baisse progressive des consommations d'énergie
reporting annuel obligatoire via OPERAT**



Domaines d'application

Secteur tertiaire marchand et non marchand

commerce, transports, activités financières, services rendus aux entreprises ou aux particuliers, hébergement-restauration, administration publique, enseignement, santé humaine, action social.

Constructions

Toutes constructions neuves ou existantes, dont les surfaces d'activité tertiaire (ou le cumul de surfaces) sont égales ou supérieures à 1 000 m²

Réduction de la consommation EF

Actions pour atteindre les objectifs de réduction

Bâti : performance énergétique des bâtiments

Équipements : installation d'équipements performants, de dispositifs de contrôle et de gestion active, modalités d'exploitation des équipements

Usage : adaptation des locaux à un usage économe en énergie et comportement des occupants.

Les principes du dispositif

Critères d'assujettissement :

> Pour les propriétaires, preneur à bail ou occupant

Surface de plancher à considérer

Exemple du Grand Port Maritime



Bâtiment à usage exclusivement tertiaire (surface $\geq 1\ 000\text{ m}^2$)

Cas 1a mono-occupation

Cas 1b multi-occupation



Partie d'un bâtiment à usage mixte (dont cumul surface tertiaire $\geq 1\ 000\text{ m}^2$)

Cas 2

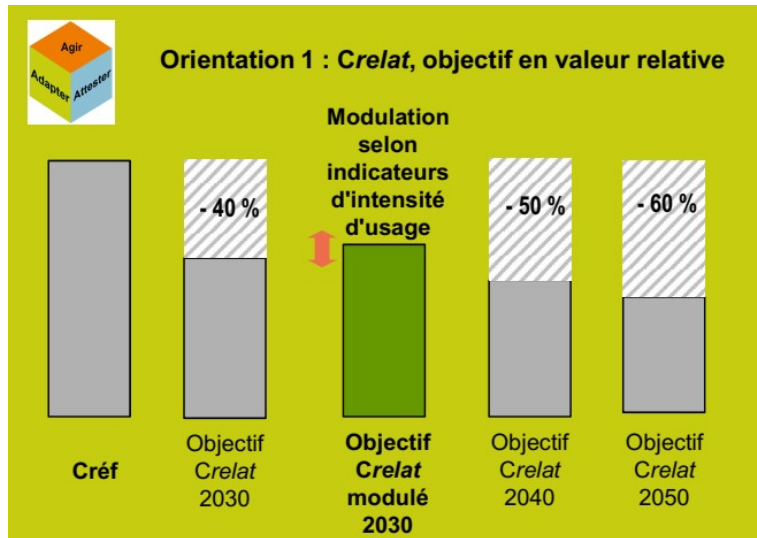


Ensemble de bâtiments sur une même unité foncière ou même site (avec surface tertiaire cumulée $\geq 1\ 000\text{ m}^2$)

Cas 3

Calcul de la réduction

Valeur Relative

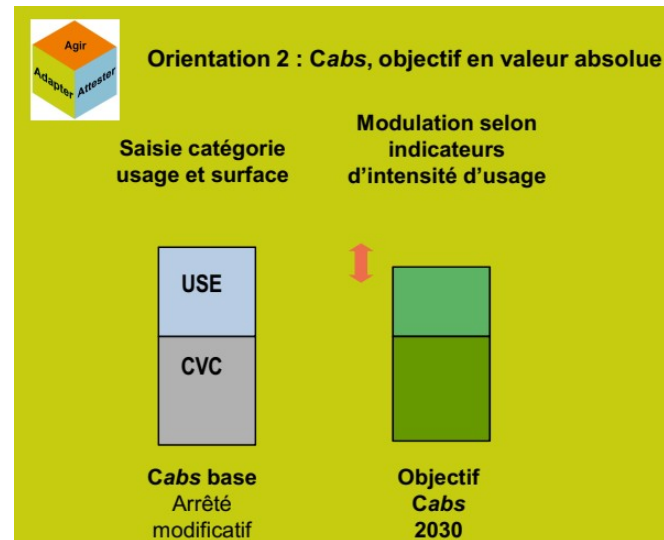


$$Crelat\ 2030 = (1 - 0,4) \times Créf$$

corrections climatiques

modulation des objectifs suivant le volume d'activité

Valeur Absolue



Exemple de calcul

École maternelle de 1500m² située à 200m d'altitude avec une consommation de référence de 40 kWh/m² en 2015.

En valeur relative : **Crelat 2030** = $(1 - 0,4) \times \mathbf{Créf}$

En valeur absolue : **Cabs** = CVC + USE

CVC : une consommation énergétique relative à l'ambiance thermique (chauffage, ventilation, climatisation)

USE : une consommation énergétique relative à l'activité propre du bâtiment

Exemple de calcul

« Sous-catégorie "Enseignement primaire – Salles d'enseignement Maternelle" »
(NAF : Section P – Enseignement – code 85.10Z)

Arrêté
Valeur
absolue
V
(05/07/24)
p144/219

Composante CVC en kWh/m²/an	Zones Géographiques												
	H1a	H1b	H1c	H2a	H2b	H2c	H2d	H3	Guadeloupe	Martinique	Guyane	Réunion	Mayotte
Altitude < 400 m Référence 100 m	70	79	72	69	60	64	66	44	8	9	10	4	10
Altitude 400 à 800 m Référence 500 m	88	96	87		77	79	76	54	4	6			
Altitude 800 à 1200 m Référence 900 m		115	104			96	87	69				31	
Altitude 1200 m -1600m Référence 1400 m		161	148			140	128	109				63	
Altitude > 1600m Référence 1700 m			159			152	138	119					
Composante USE				USE étalon = 15			kWh/m²/an						
Type d'indicateur d'intensité d'usage	Indicateur d'intensité d'usage à renseigner par l'assujetti Valeur de référence associée à la USE étalon								Indicateur d'intensité d'usage étalon				
Indicateurs d'intensité d'usage temporels	Amplitude horaire annuelle (h ouvrées/an) Nb_h_ouvrées						1900		Amplitude horaire annuelle étalon (h ouvrées/an) Nb_h_ouvréesétalon				1 900
Indicateurs d'intensité d'usage surfaciques	Pas de modulation surfacique												
Formule de modulation en fonction du volume d'activité	USE modulé (kWh/m²/an) = USE étalon x (Nb_h_ouvrées/ Nb_h_ouvréesétalon) + 0,28 x CVC x (Nb_h_ouvrées - Nb_h_ouvréesétalon)/ Nb_h_ouvréesétalon												

Nota : Nb_h_ouvréesétalon à 1900 h correspond à 4 jours 10 h/j + 0,5 j sur 5 h, pour 38 semaines d'activité + 1h mise en température de confort ou réunions (1900 heures en service) ; cela équivaut à 5 jours (190 jours sur 38 semaines) sur une plage de 10 h
0,28xCVCx(Nb_h_ouvrées - Nb_h_ouvréesétalon) / Nb_h_ouvréesétalon correspond à l'impact indirect sur la composante CVC du nombre d'heure ouvrées réelles par rapport à l'amplitude horaire étalon

Exemple de calcul

École maternelle de 1500m² située à 200m d'altitude avec une consommation de 40 kWh/m² en 2015 pour 1700 h d'ouverture/an

En valeur relative :

$$\text{Crelat 2030} = (1 - 0,4) \times \text{Créf} = 0,6 \times 40 = \mathbf{24 \text{ kWh/m}^2/\text{an}}$$

En valeur absolue :

$$\text{Cabs} = \text{CVC} + \text{USE} = 4 + 13 = \mathbf{17 \text{ kWh/m}^2/\text{an}}$$

Atteinte des objectifs

Modulation des objectifs de réduction

- a) contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales relatives aux bâtiments concernés ;
 - > pathologies, monuments historiques, sites inscrits...
- b) changement de l'activité exercée dans ces bâtiments ou du volume de cette activité ;
 - > indicateurs d'intensité d'usage
- c) coûts manifestement disproportionnés des actions par rapport aux avantages attendus en termes de consommation d'énergie finale
 - > argumentation technique et financière

Les outils

- Plateforme OPERAT

<https://operat.ademe.fr/public/home>



- **obligation de déclaration annuelle** (activités, conso)
sous traitance prestataire ou gestionnaire du réseau de distribution d'énergie

- **Modulation possible** (argumentation technique et financière)

→ Fournir une **note de calcul des temps de retour brut (*)** sur investissement du programme d'actions d'amélioration de la performance énergétique et environnementale des bâtiments

- **30 ans ou plus** pour les actions portant sur leur enveloppe
- **15 ans ou plus** pour les travaux de renouvellement des équipements
- **6 ans ou plus** pour les actions d'optimisation et d'exploitation des systèmes

(*) coût global des actions, déduction faite des aides financières perceptibles
Arrêté art. 11 : « Le calcul du temps de retour brut sur investissement de chacun des leviers d'actions est effectué indépendamment de l'engagement des autres leviers d'actions »



Pour aller plus loin

- FAQ Eco Energie Tertiaire

<https://operat.ademe.fr/public/faq>

Assujettissement : les bâtiments

Qualité des assujettis : leurs relations et leurs responsabilités

Détermination des Objectifs

Données de consommations etc.

- mail de renseignements DEAL REUNION

ecoenergietertiaire.deal-reunion@developpement-durable.gouv.fr