



Éco Énergie Tertiaire 2025



Le décret Tertiaire

I. Une obligation réglementaire de réduction des consommations énergétiques

Le dispositif Eco-Energie tertiaire – plus couramment appelé Décret Tertiaire – est une obligation réglementaire visant à engager les acteurs du secteur tertiaire vers la sobriété énergétique. Ce décret est entré en vigueur en octobre 2019 et vient préciser les conditions d'application de la Loi Elan (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique), promulguée fin 2018.

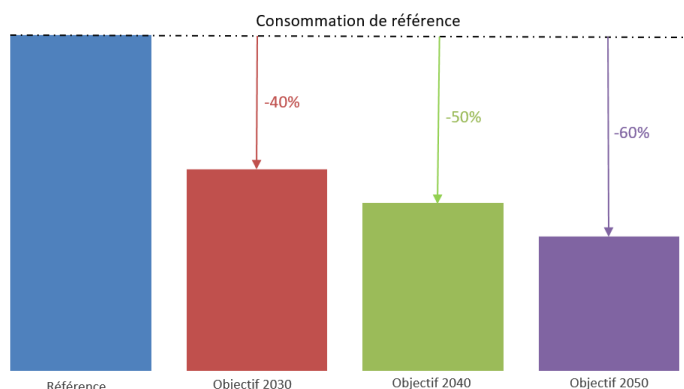


Source infographie : <https://citron.io/decret-tertiaire/>

Le décret tertiaire (décret n°2019-771) définit des objectifs de réduction des consommations d'énergie aux propriétaires et exploitants de bâtiments tertiaires, avec l'ambition de réaliser 60% d'économie d'énergie sur le parc tertiaire d'ici 2050.

Les objectifs fixés par le décret tertiaire peuvent être atteints par deux méthodes :

- La méthode dite en **valeur « relative »** consiste à réduire sa consommation d'énergie finale à hauteur de 40% d'ici 2030, 50% d'ici 2040 et 60% d'ici 2050, par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à 2010.
- La méthode dite en **valeur « absolue »** consiste à atteindre un niveau de performance minimum en kWh/m²/an, défini pour chaque type de bâtiment et catégorie d'activité associée. Les valeurs à atteindre sont fixées par arrêté. A ce jour, l'ensemble des valeurs absolues de toutes les activités n'ont pas encore été publiées.



Les bâtiments concernés par cette obligation sont :

- Les bâtiments d'une surface supérieure ou égale à 1000 m², exclusivement allouée à un usage tertiaire
- Une partie de bâtiment d'une surface supérieure ou égale à 1000 m², exclusivement allouée à un usage tertiaire
- Les bâtiments faisant parti d'une même unité foncière ou d'un site dès lors que ces bâtiments hébergent une activité tertiaire et ayant une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1000 m²

Les objectifs peuvent être globalisés à l'ensemble du patrimoine, et pas nécessaire bâtiment par bâtiment.

La plateforme OPERAT a été mise en place par l'Etat, en collaboration avec l'ADEME, afin de recueillir avant le 30 septembre de chaque année les consommations de l'ensemble des bâtiments assujettis.



Une fois les déclarations annuelles effectuées, La plateforme délivrera une attestation annuelle des consommations ajustées en fonction des variations climatiques. Cette attestation est complétée par une notation appelée Eco Energie Tertiaire qui qualifie l'avancée dans la démarche de réduction de la consommation énergétique au regard des résultats obtenus par rapport à l'objectif en valeur absolue qui constitue la référence pour chaque catégorie. Elle va d'un niveau de consommation énergétique annuelle insatisfaisant (feuille grise) à un niveau excellent (trois feuilles vertes).

Nota : Cette fonctionnalité n'est à ce jour pas encore opérationnelle.

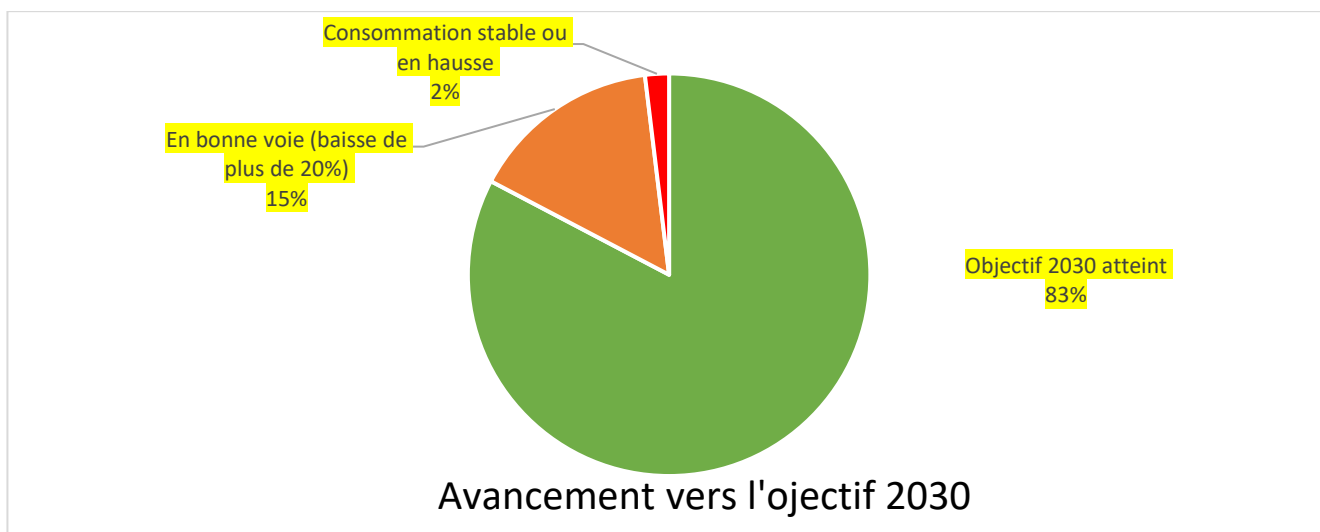


II. Situation de la Ville de Saint-Herblain

52 sites appartenant ou exploités par la Ville de Saint-Herblain sont **assujettis au décret Tertiaire**. Cela représente près de 90% de la surface de plancher totale du patrimoine de la Ville qui relèvent donc d'une obligation de réduction de consommations énergétiques.

En 2025, **43 sites ont déjà atteint l'objectif 2030** soit par la réduction d'au moins 40% de leurs consommations énergétiques soit par l'atteinte la valeur absolue de leur catégorie.

Au global du patrimoine assujettis, en 2025, la Ville a **baissé de 39% ses consommations énergétiques** par rapport aux années de référence.



III. Plans d'actions Décret Tertiaire

Entre 2020 et 2021, un travail de recherche et de consolidation des données de référence a été entrepris, permettant de déterminer les consommations de référence de chaque site et identifier l'avancement actuel par rapport aux objectifs du décret.

Depuis 2012, suite à un diagnostic détaillé des équipements communaux intégrant les volets sécurité, accessibilité, optimisation énergétique et adaptation aux usages actuels, la Ville a engagé un grand plan de maintenance renforcé de son patrimoine communal bâti.

Ce programme, associé à un travail d'une meilleure maîtrise des consommations énergétiques, avaient déjà permis de réduire d'environ 24% les consommations du patrimoine par rapport à la consommation de référence.

En 2021, à l'appui d'audits énergétiques réalisés sur 9 bâtiment de la Ville et représentant un échantillonnage représentatif, un plan d'actions spécifique Décret Tertiaire a été établi, ciblant les travaux à réaliser sur les bâtiments prioritaires et nécessaires à l'atteinte de l'objectif 2030.

Ce plan d'actions correspond **94 actions** différentes touchant **14 sites** et pour un budget global d'environ **7M€TTC**.