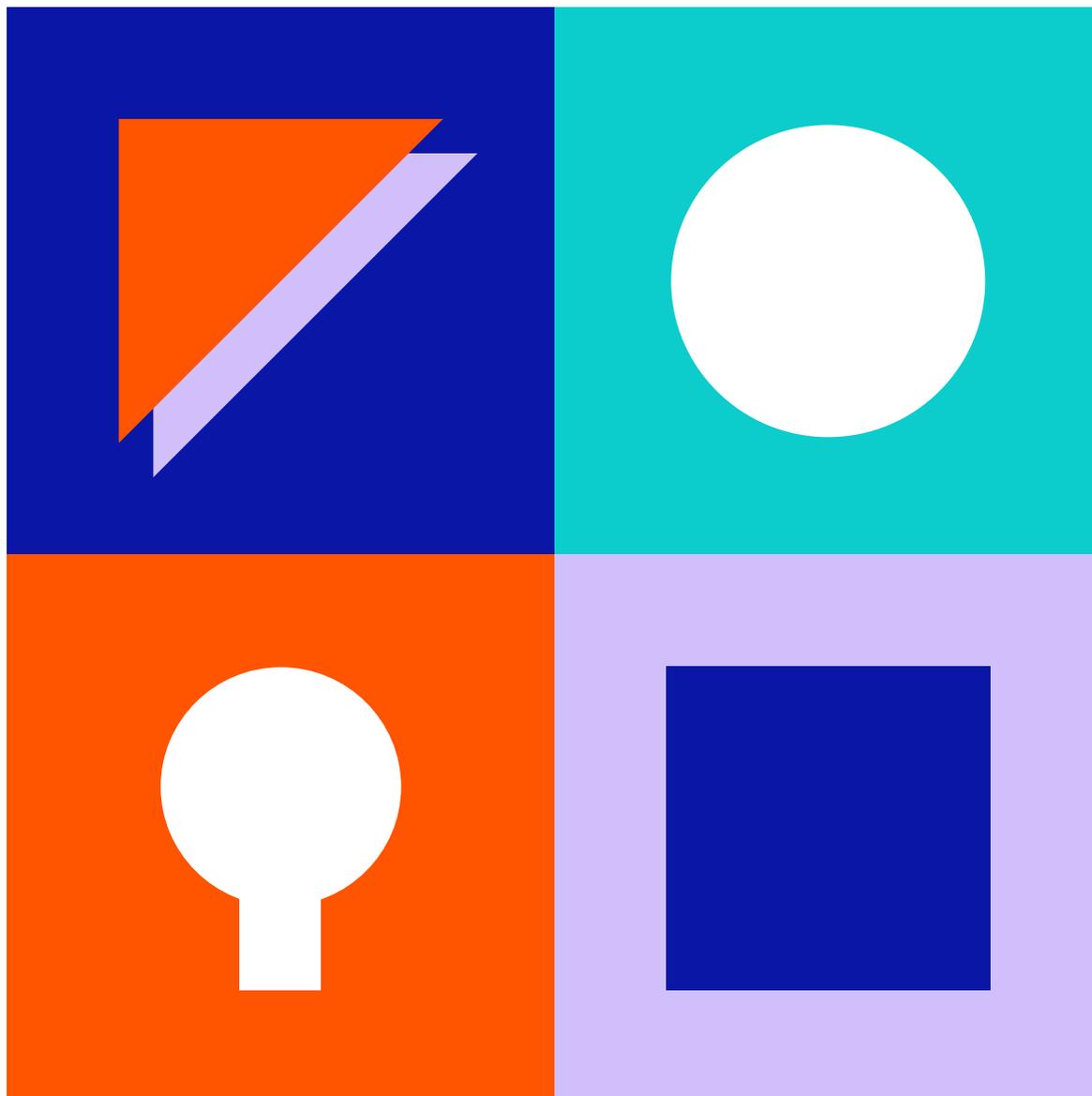


# Objectif DEE révisée et Décret Tertiaire



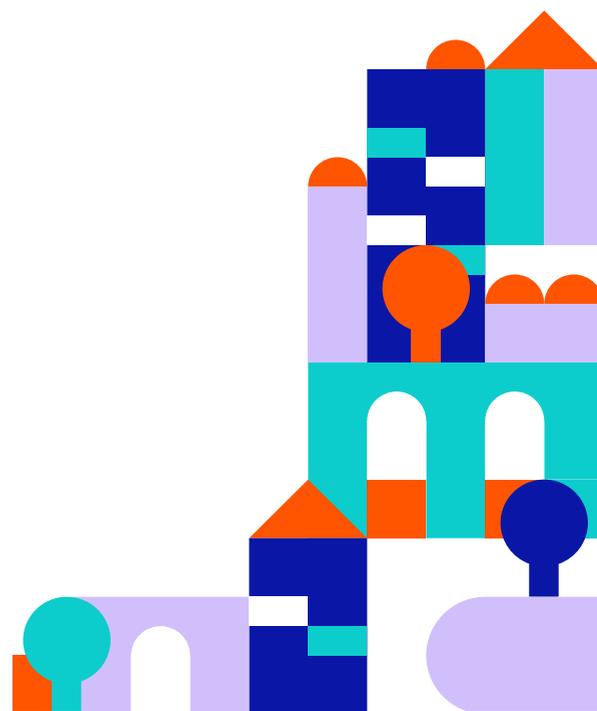
**Décryptage de la directive européenne relative à l'efficacité  
énergétique et ses implications pour la réglementation française**

# Les organismes publics français, dans la bonne voie pour respecter la DEE

La directive relative à l'efficacité énergétique (DEE), initialement promulguée en 2012, est la directive cadre imposant à l'échelle de l'Union Européenne les objectifs d'efficacité énergétique que doivent atteindre les États membres. Cette directive a été révisée à deux reprises, en 2018 et en 2023. Cette dernière révision implique, en réponse au rehaussement des objectifs environnementaux et climatiques de l'Union, de nouveaux objectifs pour chaque État-membre. La France s'était déjà dotée d'un dispositif réglementaire pour encourager et suivre les économies d'énergie dans les bâtiments publics tertiaires : le Dispositif Éco-Énergie Tertiaire (DEET), également appelé Décret Tertiaire. La DEE renforce les objectifs pour les **organismes publics** 1.

Ce document vise à aider les collectivités territoriales à comprendre les évolutions introduites par l'Union européenne qui les concernent.

La loi DDADUE (Diverses Dispositions d'Adaptation du Droit de l'Union Européenne, loi n° 2025/391) a été promulguée le 30 avril 2025. Elle vise à transposer en droit français certaines directives européennes, dont la DEE. Des décrets précisant les modalités d'application de la loi doivent ensuite être rédigés par le ministère.



1

## Précisions sur les organismes concernés par ces objectifs

Les organismes publics visés par les objectifs sont :

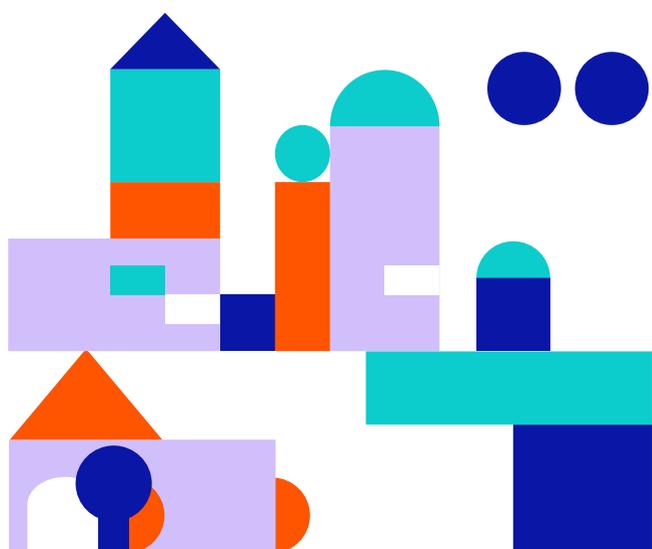
**1° l'État, les opérateurs de l'État, les collectivités territoriales et leurs groupements ;**

**2° Les entités, publiques ou privées, répondant à l'ensemble des critères suivants :**

- Elles ont été ou sont créées pour satisfaire spécifiquement des besoins d'intérêt général n'ayant pas de caractère industriel ou commercial ;
- Elles sont majoritairement et directement financées par l'État ou ses opérateurs, les collectivités territoriales ou leurs groupements ;
- Leur organe d'administration, de direction ou de surveillance est composé de membres dont plus de la moitié sont désignés par au moins une des entités mentionnées au 1°, à l'exclusion des opérateurs de l'État.

### En particulier :

- Les bailleurs sociaux ne sont pas considérés comme des organismes publics pour le calcul de ces objectifs, puisque leurs flux de trésorerie reposent sur les loyers perçus.



# Focus sur la Directive révisée relative à l'efficacité énergétique (DEE)

La nouvelle directive relative à l'efficacité énergétique ((UE) 2023/1791) établit des objectifs contraignants pour les États membres en matière d'efficacité énergétique. Entrée en vigueur en octobre 2023, elle relève les objectifs de l'UE visant à réduire la consommation d'énergie primaire et finale au niveau de l'UE de 11,7 % d'ici 2030, par rapport aux prévisions faites en 2020. Ces objectifs doivent être transposés

dans le droit français dans un délai de deux ans suivant son adoption, soit à horizon octobre 2025. Pour atteindre l'objectif de réduction de consommation d'énergie en 2030 et la neutralité carbone à horizon 2050, la nouvelle directive dite « DEE révisée » demande que le secteur public soit exemplaire.

Pour cela, les **organismes publics** doivent :

- Réduire leur consommation totale d'énergie finale combinée d'au moins 1,9 % par an par rapport à 2021 (article 5) ;
- Rénover chaque année à un haut niveau de performance énergétique au moins 3 % de la surface cumulée de leurs bâtiments chauffés/refroidis ayant une surface de plancher d'au moins 250m<sup>2</sup> (article 6).

## Précisions sur l'article 5

Chaque État membre doit réduire la consommation d'énergie des organismes publics de 1,9%/an par rapport à l'année 2021, avec la possibilité d'exclure les activités de transport public et les armées. Tous les usages de l'énergie sont concernés (bâtiment, éclairage, carburant, etc...). L'objectif de réduction de la consommation d'énergie, normalement applicable à compter du 11 octobre 2025, s'appliquera de manière à inclure progressivement l'ensemble des consommations énergétiques des collectivités territoriales (notamment communes, départements et régions) en fonction de leur nombre d'habitants. Il s'appliquera également à l'ensemble de leurs groupements et établissements publics.

## Précisions sur l'article 6

3% de la surface cumulée des bâtiments appartenant à des organismes publics doit être rénovée chaque année à un haut niveau de performance énergétique. Ce niveau sera assez équivalent, au moins dans un premier temps, au niveau BBC Rénovation Tertiaire 2009. Il existe quelques cas de dérogations possibles (coûts, raisons techniques, bâti patrimonial, forces armées, culte, etc.) qui seront détaillés dans les décrets d'application.

Le taux de 3% est calculé, a priori, par rapport à la surface de plancher totale des bâtiments :

- appartenant à des organismes publics;
- et ayant une surface de plancher totale supérieure à 250m<sup>2</sup>;
- et qui, au 1er janvier 2024, ne sont pas des bâtiments dont la consommation d'énergie est quasi nulle (soit ayant atteint le haut niveau de performance énergétique).

Liens utiles :

Pour en savoir plus : [Efficacité énergétique \(à partir de 2025\) | EUR-Lex](#)

Texte intégral de la Directive relative à l'efficacité énergétique : [EUR-Lex - 02012L0027-20210101 - EN - EUR-Lex](#)

Recommandations de la Commission pour l'interprétation des articles 5, 6 et 7 : [EUR-Lex - 32024H1716 - EN - EUR-Lex](#)

### Octobre 2025

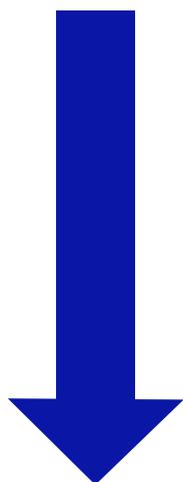
Intégration des consommations des collectivités territoriales de plus de 50 000 habitants

### Janvier 2027

Intégration des consommations des collectivités territoriales entre 5 000 et 50 000 habitants

### Janvier 2030

Intégration des consommations des collectivités territoriales de moins de 5 000 habitants



# Focus sur le Dispositif Eco-Energie Tertiaire (DEET)

Le Dispositif Éco-Énergie Tertiaire (DEET), également appelé « Décret Tertiaire », est l'une des réglementations les plus importantes en France s'agissant de l'efficacité énergétique des bâtiments. Il fixe des obligations de réduction des consommations énergétiques des bâtiments tertiaires, soit :

- En valeur relative, avec des diminutions attendues de 40% d'ici 2030, 50% d'ici 2040 et 60% d'ici 2050, par rapport à une année de référence comprise entre 2010 et 2022 ;
- En valeur absolue, avec des objectifs fixés par arrêtés au début de chaque décennie.

Ces obligations s'appliquent aux bâtiments hébergeant une activité tertiaire et dont la surface représente plus de 1 000m<sup>2</sup>.

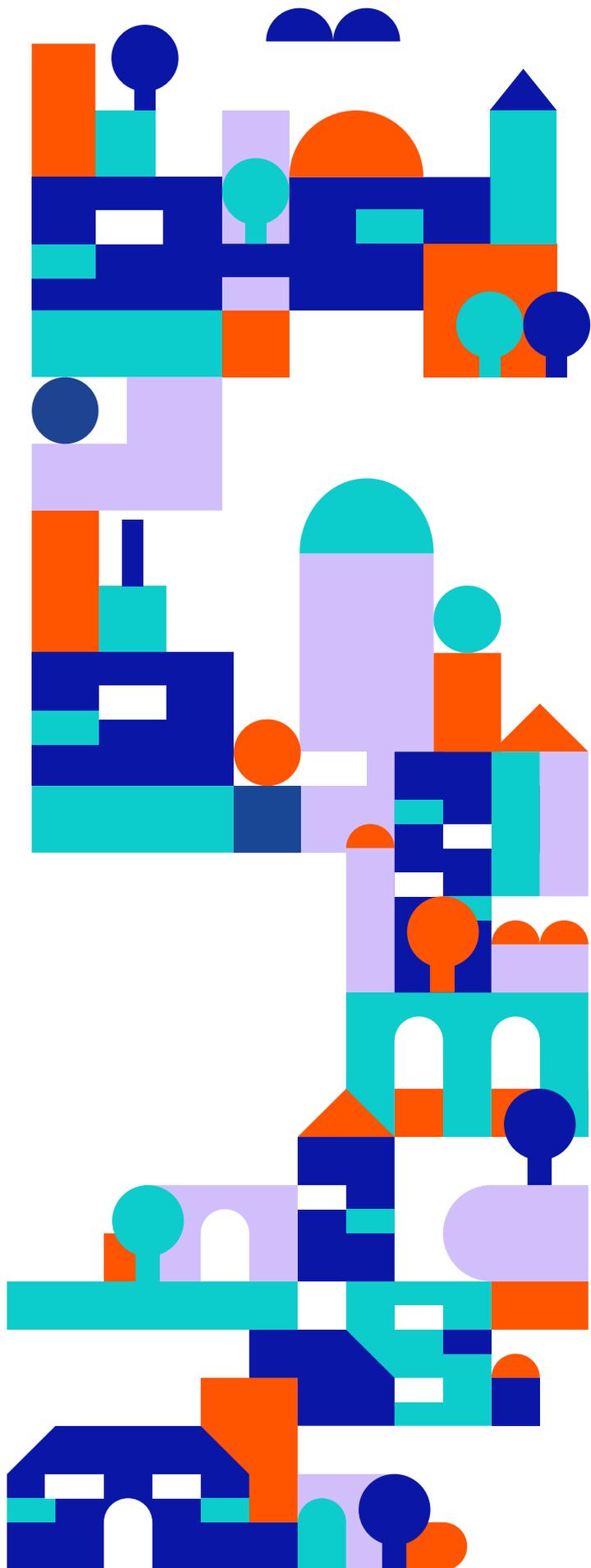
Sont également assujettis les bâtiments se situant sur une même unité foncière, ou entre lesquels existe un lien fonctionnel, et dont la surface cumulée totale dépasse les 1000m<sup>2</sup>. En parallèle de ces objectifs, le DEET fixe des exigences de déclaration annuelle des consommations énergétiques sur la plateforme OPERAT.

Pour en savoir plus, consultez la plaquette dédiée réalisée par ACTEE :

*Communiquer sur la rénovation - Fiche n°1 :  
Dispositif éco-énergie tertiaire - ACTEE*



Un webinaire de décryptage a également été réalisé, disponible en replay :



# Comment la DEE révisée renforce-t-elle les objectifs du Décret Tertiaire ?

## Echelle d'application des obligations

**Décret tertiaire :** A l'échelle du patrimoine du propriétaire (mutualisé) ou bâtiment par bâtiment.

**DEE révisée :** A l'échelle nationale.



Si les objectifs de la DEE révisée doivent s'appliquer au niveau national, l'atteinte de ces objectifs a vocation à devenir une référence, et donc à alimenter le pilotage local de l'Etat sur la rénovation des bâtiments publics. Cela n'est donc pas contradictoire avec la philosophie du DEET : chaque organisme public devra contribuer dans la réduction de la consommation énergétique et les actions de mise en conformité d'un parc avec le DEET permettent de suivre la trajectoire.

## Obligations

**Décret tertiaire :** Une obligation de résultats pouvant être atteinte en respectant :

■ Des objectifs en valeur absolue : fixés par arrêté pour 2030, 2040 et 2050.

ou

■ Des objectifs en valeur relative : -40% / -50% / -60% par rapport à une année de référence comprise entre 2010 et 2022.

**DEE révisée :** Une obligation de résultats et une obligation de moyens à respecter :

■ Objectifs ambitieux de réduction de la consommation d'énergie finale (article 5) - obligation de résultats.

■ Objectifs de rénovation énergétique des bâtiments (article 6) - obligation de moyens.



Les objectifs du DEET à l'échelle de chaque bâtiment contribuent à l'atteinte de l'article 5 de la DEE.

Les rénovations réalisées pour atteindre les objectifs en VR2050 du DEET sont majoritairement conformes au niveau BBC Rénovation Tertiaire, et sont donc dans la bonne voie pour atteindre l'article 6 de la DEE.

Le haut niveau de performance énergétique doit encore être défini par arrêté mais tiendra compte des objectifs déjà imposés aux bâtiments assujettis au DEET.

## Périmètre d'assujettissement

**Décret tertiaire :**

**Périmètre bâtimentaire**

Bâtiments à usage tertiaire dont la surface de consommations énergétiques dépasse les 1000 m<sup>2</sup> ; ou bâtiments mixtes au sein desquels une activité tertiaire est abritée et dont la surface de consommations énergétiques dépasse les 1 000m<sup>2</sup> ; ou bâtiments abritant une activité tertiaire, d'une surface de consommations énergétiques de moins de 1 000 m<sup>2</sup> situés sur une même unité foncière, et dont la surface cumulée dépasse 1 000m<sup>2</sup> ; ou bâtiments abritant une activité tertiaire, d'une surface de consommations énergétiques de moins de 1 000m<sup>2</sup> unis par un lien fonctionnel, dont la surface cumulée dépasse les 1 000m<sup>2</sup>

**DEE révisée :**

**Article 5 : périmètre élargi**

Le calcul de l'objectif se fait sur la base de l'ensemble des consommations d'énergie d'un organisme public, mis à part les consommations des activités de transport public (services de bus en régie, etc.) et les activités des forces armées, et ce quels que soient les vecteurs énergétiques correspondants. Au niveau bâtimentaire, le calcul concerne les bâtiments occupés par un organisme public qu'il en soit ou non propriétaire.

**Article 6 : périmètre bâtimentaire**

Bâtiments qui, au 1er janvier 2024 étaient chauffés ou refroidis, appartenaient à un organisme public, avaient une surface de plancher supérieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> et n'atteignaient pas déjà le haut niveau de performance énergétique.



Les bâtiments publics assujettis au DEET contribuent à atteindre l'objectif de l'article 5 de la DEE.

Si l'objectif de rénovation annuel de l'article 6 s'impose à un périmètre plus large que celui du DEET, l'atteinte de cet objectif est mutualisée à l'échelon national.

Ainsi, les rénovations à un haut niveau de performance énergétique portant sur des grands bâtiments (comme ceux soumis au DEET) contribueront grandement à l'atteinte des objectifs de la DEE.

Dans un premier temps, prioriser les bâtiments assujettis au DEET est donc une manière efficace de mutualiser les efforts pour la mise en conformité aussi bien au regard de la DEE que du DEET.

# Usages de l'énergie intégrés

**Décret tertiaire :** Usages propres au bâtiment : Eclairage, ECS, Climatisation, Ventilation, Chauffage, Process.

## DEE révisée :

**Pour l'article 5,** tous les usages de l'énergie sont concernés pour le calcul de l'obligation :

- Consommation des usages propres au bâtiment (comme pour le DEET).
- Consommations d'énergie nécessaires à la mobilité dans le cadre de la réalisation des missions (flotte de service, hors transports publics, hors trajets domicile-travail des agents).
- Consommations d'énergie renouvelable produite et auto-consommée sur site par des bâtiments.
- Consommations d'énergie de processus et d'équipements nécessaires à la réalisation des missions. Par exemple, cela peut inclure le fonctionnement des stations d'épuration, l'éclairage public, les pompes de relevage des réseaux d'assainissement, etc.

**Pour l'article 6,** c'est la surface des rénovations qui sera comptabilisée, néanmoins il est à noter que :

- le haut niveau de performance énergétique serait dans un premier temps associé au BBC Rénovation tertiaire, qui est un niveau de performance conventionnel, traduisant uniquement la performance du bâtiment.

Il doit notamment refléter la performance intrinsèque du bâti sans prendre en compte les usages spécifiques des activités que celui-ci héberge.



La DEE introduit de nouveaux leviers d'action pour agir sur la maîtrise de l'énergie des organismes publics, alignés avec des engagements plus larges de transition énergétique, touchant le secteur de la mobilité par exemple. Cette disposition (article 5) concernera particulièrement les syndicats d'énergie qui ont la compétence de l'éclairage public. La connaissance déjà acquise des consommations énergétiques dans les bâtiments via le DEET sera utilisable pour répondre à la DEE.

## Indicateurs de mesure des objectifs

**Décret tertiaire :** Cef (consommation énergie finale) notamment pour l'article 5

**DEE révisée :** Cef (consommation énergie finale)

Les deux réglementations fixent des obligations de réduction des consommations énergétiques portant sur l'énergie finale.



**ACT'EE** | Co-porté par la FNCCR

ACT'EE (SASU FNCCR), siège social : 20, bd de La Tour-Maubourg, 75007 Paris  
Bureaux : 19, rue Cognacq-Jay, 75007 Paris  
Numéro SIRET : 97865712000017, Numéro APE : 7112B  
Guillaume Perrin, Directeur SASU FNCCR et directeur d'ACT'EE



Rendez-vous sur notre site



Suivez-nous sur LinkedIn

En partenariat avec



# Critères de modulation

## Décret tertiaire :

- Contraintes architecturales/patrimoniales
- Disproportion économique
- Changement de l'intensité d'usage et/ou temporelle

## DEE révisée :

### Article 5 :

Exclusion des consommations des transports publics et de l'armée. Application progressive jusqu'en 2030 pour les collectivités en fonction de leur nombre d'habitants.

### Article 6 :

Possibilité de prendre en compte des rénovations des bâtiments ayant des contraintes patrimoniales ou architecturales particulières, des bâtiments opérationnels de la défense, et des lieux de culte sans atteindre un haut niveau de performance énergétique.



Le critère de modulation pour l'article 5 ne s'applique pas à l'article 6 : les rénovations à un haut niveau de performance énergétique seront donc comptabilisées par rapport au parc de toutes les collectivités dès 2025. Ainsi, les rénovations initiées pour respecter le DEET pourront être valorisées dès à présent pour la DEE.

## Obligation de déclaration

**Décret tertiaire :** Annuellement via OPERAT

**DEE révisée :** La DEE nécessite de recueillir les données annuelles de consommation d'énergie des organismes publics, même si, jusqu'en 2027, cette consommation peut être estimée. Elle prévoit également de mettre en place un inventaire des bâtiments appartenant ou occupés par les organismes publics, avec le déploiement d'une plateforme numérique sur laquelle devront être renseignées ou validées les données bâtimentaires et les consommations d'énergie.



Une nouvelle plateforme en construction par ACT'EE, en co-portage avec l'ADEME sous l'égide de la DGEC et de la DHUP permettra :

- De créer une application nationale, de référence, pour le suivi bâtimentaire, de l'énergie et de la rénovation
- D'aider les organismes publics dans leurs objectifs de transition énergétique
- De pré-renseigner un maximum de données qui devront être vérifiées ou complétées afin de publier les informations nécessaires aux exigences de la DEE, intégrant des données déjà existantes dans d'autres plateformes comme OPERAT.