



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# DÉCRET TERTIAIRE ET DÉCRET BACS

Rappels et point intermédiaire

17 Juin 2025

Clément PEYROL – CEREMA Méditerranée

# Grands principes de DEET

# Rappels sur les assujettis



# Quelle part de votre parc immobilier est assujettie au DEET?

- 25% ?

Entre 50  
et 75% ?

Entre 25  
et 50% ?

> 75 % ?

# Rappels sur les assujettis DEET

Art. R. 174-22

- Un assujettissement large :

- Seuil de 1 000 m<sup>2</sup> (surface de plancher)
- Catégorie d'activité tertiaire publique comme privée
- Bâtiments existants et bâtiments neufs
- Obligations de réduction de consommations d'énergie concernant propriétaires + preneurs à bail des sites assujettis



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

*Cas 1a mono-occupation  
Cas 1b multi-occupation*



Bâtiment à usage mixte (dont cumul surface tertiaire  $\geq 1\ 000\ m^2$ )

*Cas 2*



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

*Cas 3*

- Cas d'exclusions des assujettis:
  - Constructions provisoires
  - Lieux de culte
  - Activités à usage opérationnel à des fins de défense, de sécurité civile et de sûreté intérieur

# Rappels sur les objectifs



# Quelle est la proportion de vos sites DEET qui sont déjà à l'objectif 2030 ?

- 25% ?

Entre 50  
et 75% ?

Entre 25  
et 50% ?

> 75 % ?

# Rappels sur les objectifs DEET

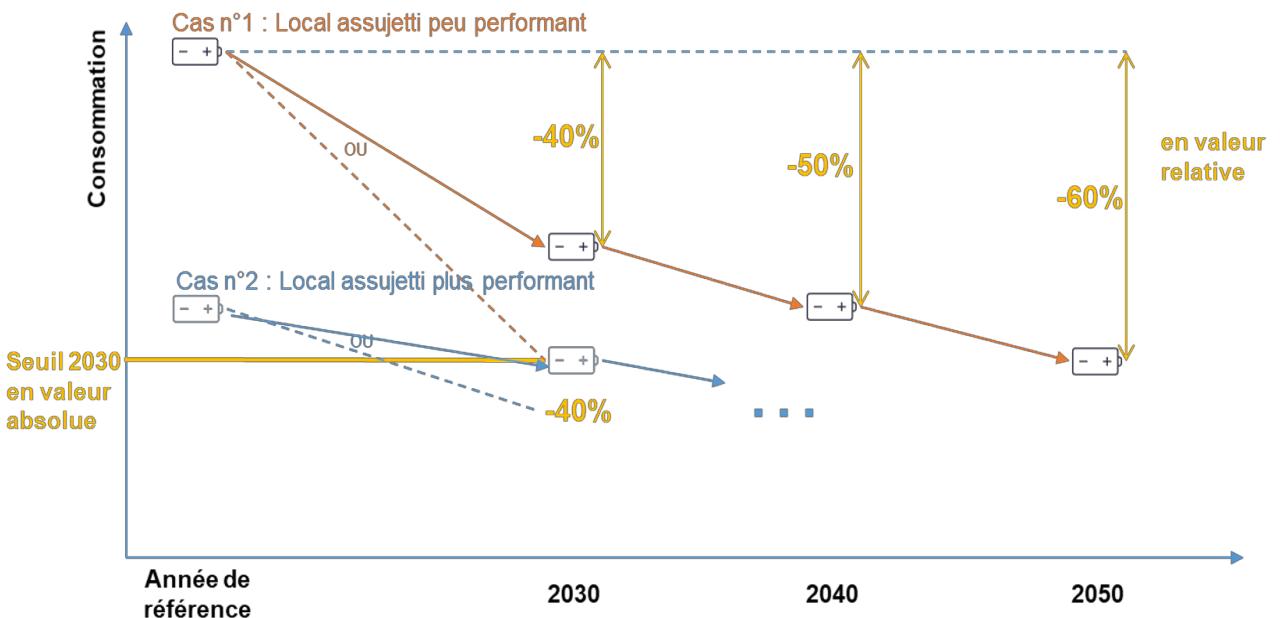
« Tout bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments soumis à l'obligation doit atteindre, pour chacune des années 2030, 2040 et 2050, les objectifs suivants :

➤ **Option 1 « Objectifs en valeurs relatives » :**  
-40 % (2030), -50% (2040) et -60% (2050) par rapport à l'année de référence déclarée.

➤ **Option 2 « Objectifs en valeurs absolues » :**  
Seuil de consommation en énergie finale fixé en fonction de la typologie d'usage



Seuils après 2030 en cours de définition



# Rappels sur les objectifs DEET

## Exceptions sur certaines consommations :

- **Photovoltaïque en autoconsommation individuelle**

- Participe à l'atteinte des objectifs
-  Non valable pour de l'autoconsommation collective (ACC)



- **Chaleur fatale autoconsommée :**

- Participe à l'atteinte des objectifs



- **Recharges de véhicules électriques (bornes IRVE):**

- Déduction des consommations possibles



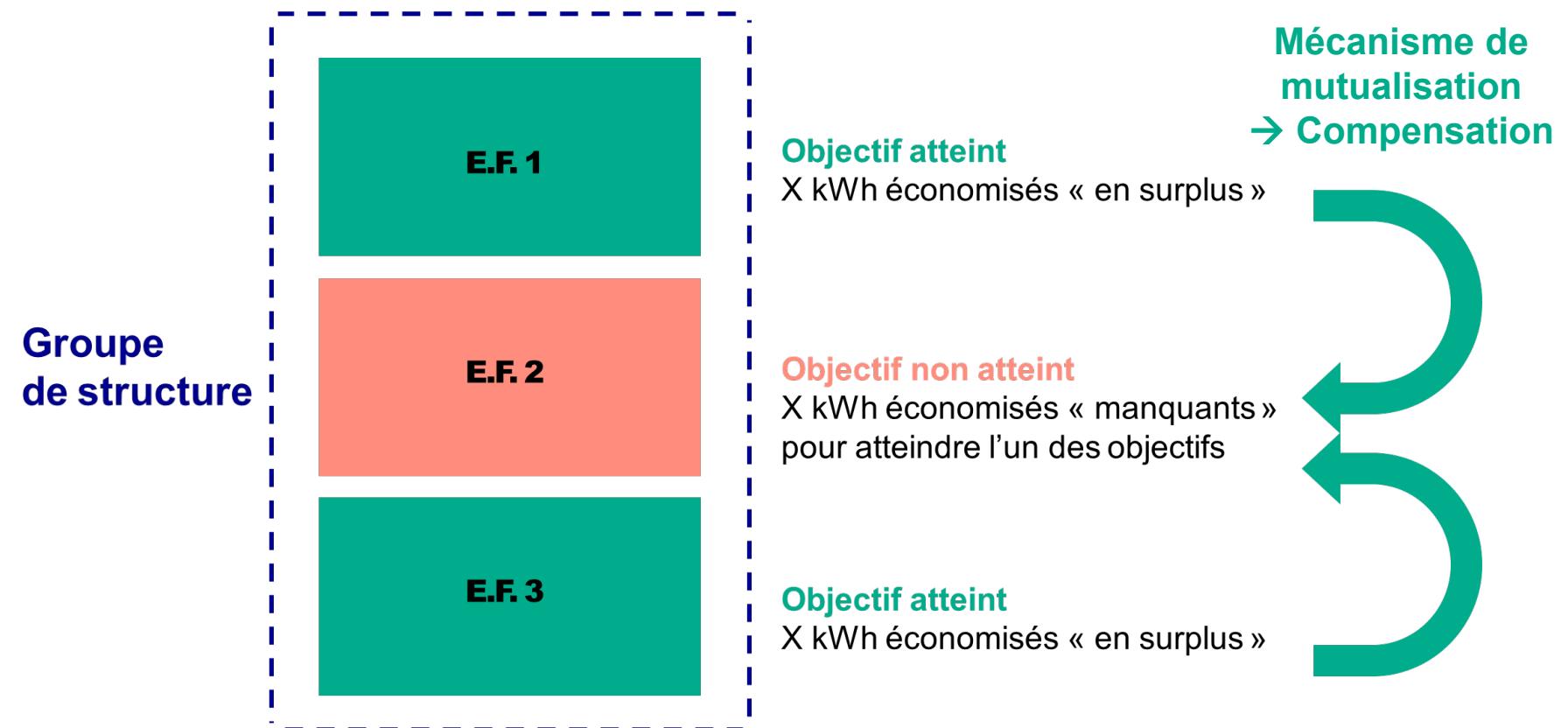
- **Eclairage des parkings à ciel ouverts:**

- Déduction des consommations possibles (parking à ciel ouverts uniquement, non contigu à un bâtiment et avec départ électrique dédié)



# Rappels sur les objectifs DEET

Mutualisation et solidarité des résultats possible pour 1 groupe de structure

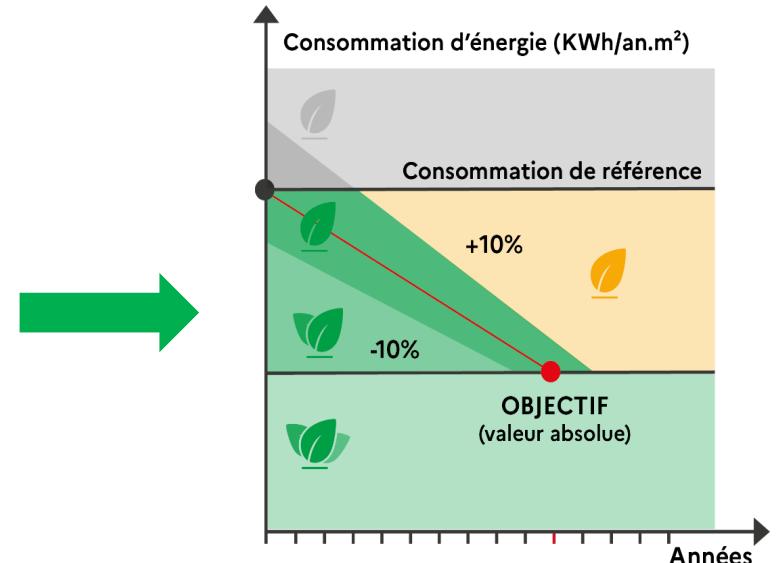


# Rappels sur les objectifs DEET

Art. R. 174-32

## Affichage des résultats à partir des consommations annuelles

- Déclaration à réaliser avant le 30 septembre de chaque année par chaque assujetti dès 2022 sur la plateforme OPERAT
- Affichage des résultats annuels (attestation annuelle générée par la plateforme)
  - A destination des salariés et du public
  - Notation « Éco Énergie Tertiaire » mise en place



- Intégration aux documents de vente et de location

# Leviers d'action DEET

# Les leviers d'actions

## 4 types d'actions :

- **Sur les usages** : adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants ;
- **Sur l'exploitation** : optimisation de l'exploitation des équipements ;
- **Sur les équipements** : installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements ;
- **Sur le bâti** : amélioration de la performance énergétique des bâtiments.



# Décret BACS



**Êtes-vous à jour des obligations du  
Décret BACS ?**

# Comparaison DEET et BACS

	Décret BACS	EET
Approche	Bâimentaire	Site ou unité foncière
Condition	Puissance nominale utile	Surface
Entité assujettie	Propriétaire des équipements (ou preneur à bail selon contractualisation)	Propriétaire et preneur à bail (si différent)
Obligation de	Moyens	Résultats

**Il s'agit de deux réglementations distinctes**  
**BACS étant un levier pour l'atteinte d'EET**

# Généralités et assujettissement

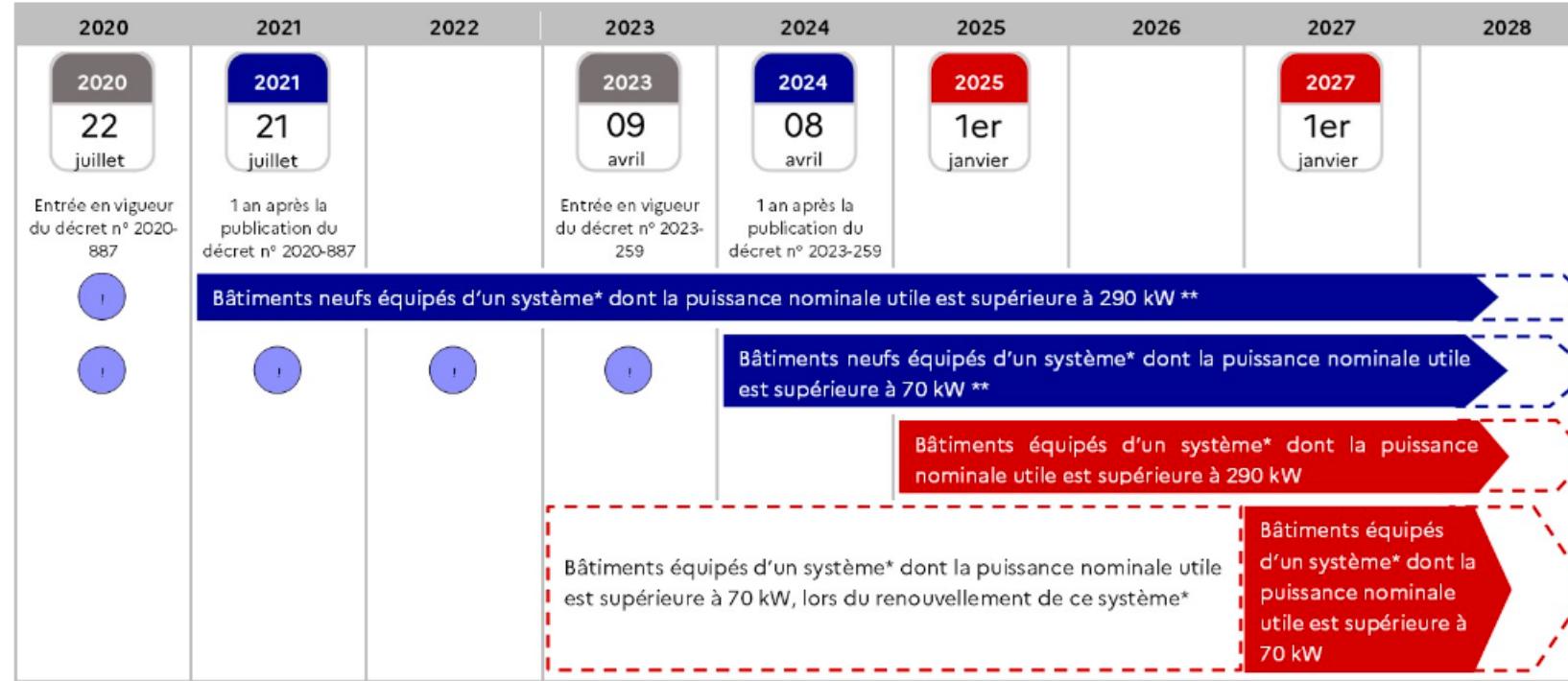
# Généralités BACS

**BACS = Building Automation and Control System**

- Décret du 20 juillet 2020 avec Décret modificatif et Arrêté du 7 avril 2023
- Obligation d'installer un « **système d'automatisation et de contrôle** » pour tous les propriétaires de **bâtiments tertiaires** dont le **système de chauffage ou de climatisation a une puissance nominale utile > à 70 ou 290kW**

→ Valable pour tous les systèmes et énergies (combustibles, électriques, PAC, RCU...) **sauf pour les appareils au bois**

# Généralités BACS



## Dérogation

si temps de retour sur investissement > 10 ans (étude justificative à produire)

... déduction faite des aides financières et des CEE

→ La puissance chaud/froid installée est le seul critère d'assujettissement

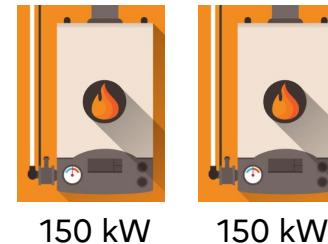


# Exemples d'assujettissement au décret BACS



Bâtiments existants

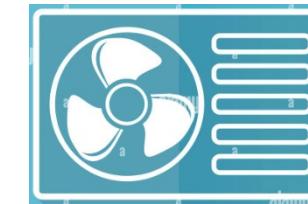
Chauffage



150 kW

150 kW

Climatisation



100 kW



Puissance utile : 300kW



Puissance utile : 100kW

**Au moins un système chaud/froid<sup>1</sup>**  
**> 290 kW avec TRI < 10 ans**  
**et obligation pour tous les systèmes<sup>2</sup>**  
**dont le TRI < 10 ans d'être reliés au BACS**



Date limite  
de mise en  
conformité



# Exemples d'assujettissement au décret BACS



Bâtiments existants



Chauffage



3 PAC rév. 23 kW



Puissance utile : 69 kW



Climatisation



3 PAC rév. 25 kW



Puissance utile : 125 kW

**Au moins un système chaud/froid<sup>1</sup>**  
**> 70 kW avec TRI < 10 ans**  
**et obligation pour tous les systèmes<sup>2</sup>**  
**dont le TRI < 10 ans d'être reliés au BACS**

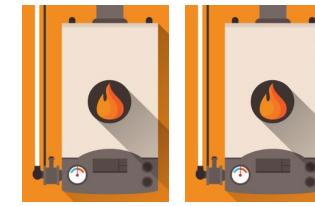


Date limite  
de mise en  
conformité

# Exemples d'assujettissement au décret BACS



Bâtiments existants



125 kW 125 kW

Chauffage



60 convecteurs élec 1 kW



Puissance utile : 310 kW

Au moins un système chaud/froid<sup>1</sup>  
> 290 kW avec TRI < 10 ans  
et obligation pour tous les systèmes<sup>2</sup>  
dont le TRI < 10 ans d'être reliés au BACS



Date limite  
de mise en  
conformité

# Exemples d'assujettissement au décret BACS

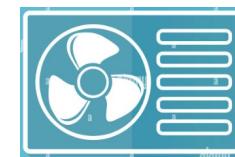


Bâtiments existants

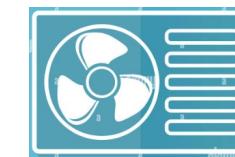


120 kW

Chauffage, remplacé par :



30 kW



30 kW

Au moins un système chaud/froid<sup>1</sup>  
> 70 kW avec TRI < 10 ans  
et obligation pour tous les systèmes<sup>2</sup>  
dont le TRI < 10 ans d'être reliés au BACS



000  
2027  
01  
JANVIER

Date limite  
de mise en  
conformité

Plus d'assujettissement BACS,  
mais obligation de régulation du  
système.

# Exigences du décret

# Exigences du décret

## Les exigences du décret BACS :

- **Suivre, enregistrer et analyser** : par zone fonctionnelle et pas de temps horaire les productions et consommations énergétiques
- **Situer l'efficacité énergétique du bâtiment par rapport à des valeurs de référence, et alerter en cas de dérive**
- **Ajuster les systèmes techniques** en conséquence des données analysées (=réguler et agir sur les consignes)
- **Être interopérables** (=communiquer avec les différents systèmes présents)
- **Permettre un arrêt manuel et la gestion autonome** d'un ou plusieurs systèmes technique

## Les systèmes impactés sont :



Chauffage



Climatisation



Ventilation



Production d'eau chaude sanitaire



Eclairage intégré



Production d'électricité sur site

*Ou tout système combinant plusieurs de ces systèmes*

# Exigences du décret

A

Classe A : fonctions ayant une performance énergétique élevée

B

Classe B : fonctions avancées

C

Classe C : fonctions standards (classe référence, répond aux exigences réglementaires)

D

Classe D : fonctions inefficaces sur le plan énergétique

**Répond à l'ensemble des exigences réglementaires**



Exemple - Niveau de régulation				
Classe	D	C	B	A
Aucune régulation	X			
Régulation automatique sur programme fixe		X		
Régulation automatique avec optimisation de la mise en marche/arrêt			X	
Régulation automatique avec évaluation des besoins				X

# Retour d'expérience



# Les bonnes pratiques

- S'entourer d'une AMO GTB en phase programmation ;
- Intégrer les futurs utilisateurs dès la phase conception ;
- Limiter au strict nécessaire/utile le périmètre GTB : éviter les « usines à gaz » ;
- Privilégier les systèmes simples d'utilisation, aisément réparables, et de type « ouverts » (ex: Modbus) ;
- Récupérer autant que possible l'existant (*régulateur, capteur, actionneurs...*) ;
- Former et garder les compétences d'exploitation en interne, et donner le niveau d'accès nécessaire à l'exploitant ;
- Ajuster les éventuels contrats de performances (P1, CPE, etc...) ;
- Intégrer le service informatique pour la gestion de la cybersécurité ;



# Coûts estimatifs

- Evaluation du cout du mise en conformité
- Retours d'expérience sur un échantillon Etat
- 20 à 80 €<sub>TTC</sub>/m<sup>2</sup> (typologie bureaux)
- Dépend du nombre et du type de points (capteur d'ambiance, régulateur, actionneur, etc.)
- Pour estimer une enveloppe « maximaliste » à l'échelle d'un parc assujetti, on peut s'appuyer sur le TRI maximum de 10 ans
- Facture annuelle fluide : 1 000 000 €
- Gain attendu du projet : 10 % d'économie annuel
- Enveloppe maxi du projet = 1 000 000 €

# Aide CEE

Pour l'installation d'un système GTB acquis ou amélioré de classe B ou A pour les installations neuves pour les différents usages (chauffage, refroidissement, ECS, ventilation, clim, éclairage...) et être au plus C pour l'amélioration de l'existant

Fiche BAT-TH-116 à renseigner pour l'obtention de la prime CEE, elle permet d'estimer le montant des certificats en kWh cumac en fonction de : la classe du système, le secteur d'activité, la surface gérée par le système pour chaque usage, la zone climatique

L'arrêté du 30/08/24 a mis à jour la fiche standardisée BAT-TH-116 en apportant plusieurs modifications, dont la prolongation jusqu'au 01/01/2030

## BAT-TH-116

Des aides potentielles de collectivités peuvent s'ajouter

# Ressources utiles

## Ressource utile :

[« Fiche catégories d'activités assujettis Eco Energie Tertiaire »](#)



## Éco Énergie Tertiaire

Construisons ensemble la transition énergétique

### Vous êtes concernés si...

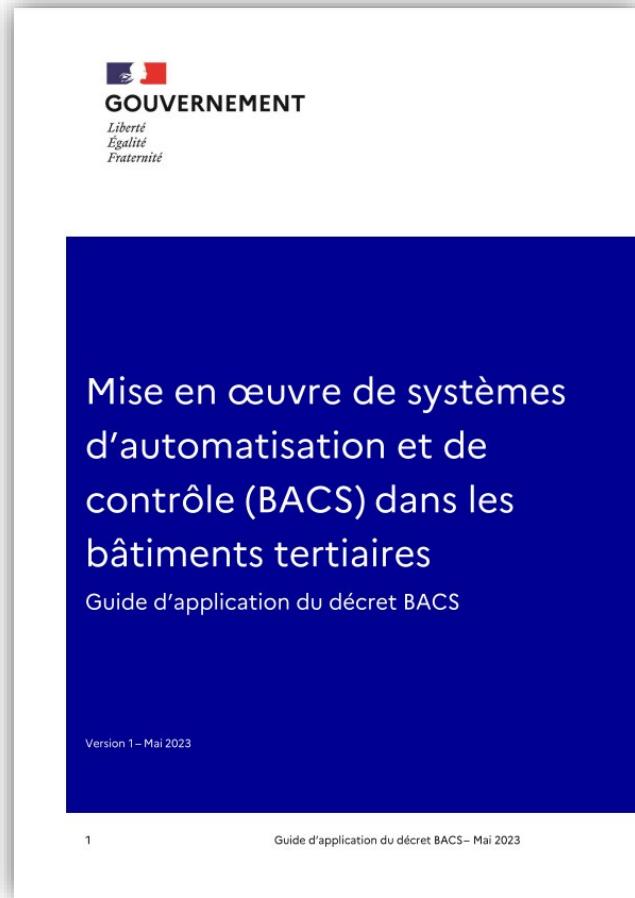
**Vous êtes propriétaire ou exploitant** d'un établissement abritant des activités tertiaires du secteur public ou du secteur privé appartenant aux catégories suivantes :

# Ressources utiles



<https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUSE/596550/fiche-n-5-decryptage-du-decret-bacs>

[https://rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/guide\\_bacs\\_16052023.pdf](https://rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/guide_bacs_16052023.pdf)



# Ressources utiles

## norme française

NF EN ISO 52120-1  
Mars 2022

Indice de classement : P 52-703-1

ICS : 91.140.10

### Performance énergétique des bâtiments — Contribution de l'automatisation, de la régulation et de la gestion techniques des bâtiments — Partie 1 : Cadre général et procédures

E : Energy performance of buildings — Contribution of building automation, controls and building management — Part 1: General framework and procedures

D : Energieeffizienz von Gebäuden — Einfluss von Gebäudeautomation und Gebäudemanagement — Teil 1: Allgemeiner Rahmen und Verfahren

#### Norme française

homologuée par décision du Directeur Général d'AFNOR en mars 2022.

Remplace la norme homologuée NF EN 15232-1 d'août 2017.

#### Correspondance

La Norme européenne EN ISO 52120-1:2022 est mise en application avec le statut de norme française par publication d'un texte identique et reproduit intégralement la Norme internationale ISO 52120-1:2021, version corrrigée de septembre 2022.

La version anglaise de cette norme française a été prépubliée dès que la norme européenne a été disponible, en mars 2022.

#### Résumé

Le présent document établit une liste structurée des fonctions de régulation, d'automatisation et de gestion technique du bâtiment qui contribuent à la performance énergétique des bâtiments, une classification de ces fonctions par type de bâtiments et une méthode, simplifiée ou détaillée, pour évaluer les gains énergétiques associés à la mise en œuvre de ces fonctions.

#### Descripteurs

Thésaurus International Technique : automatisation, domotique, gestion, dispositif de contrôle, régulateur, échange d'information, transmission de données, bâtiment, installation de chauffage, ventilation, éclairage, store, appareil de production d'eau chaude, calcul, consommation d'énergie, économie d'énergie, efficacité.

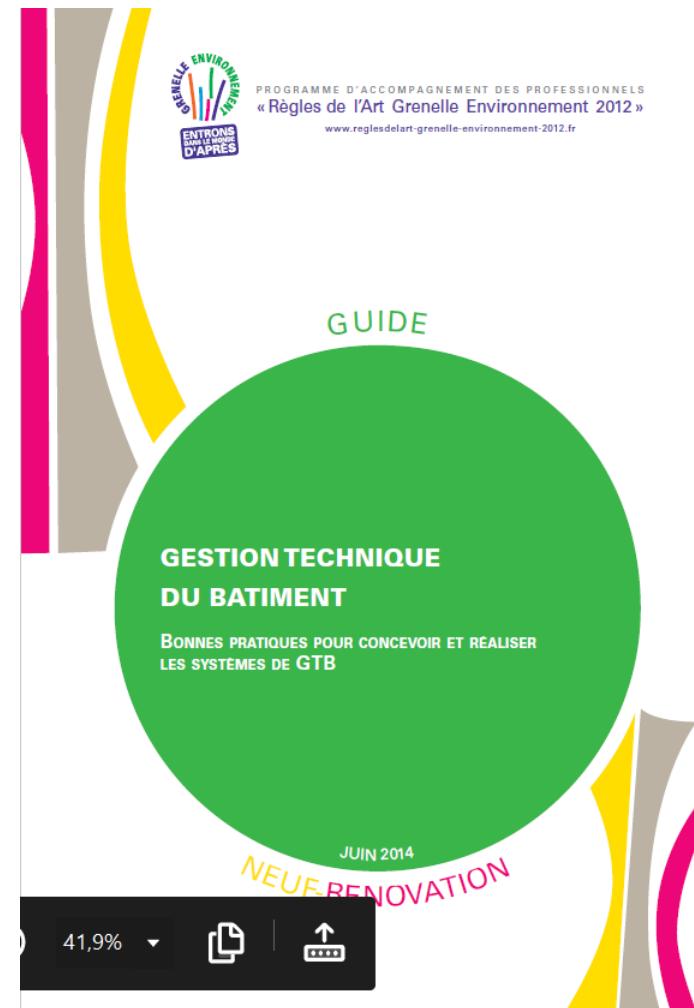
#### Modifications

#### Corrections

Par rapport au 1<sup>er</sup> tirage, correction de la version française et anglaise ISO de septembre 2022 et modification des pages européennes.

Éditée et diffusée par l'Association Française de Normalisation (AFNOR) — 11, rue Francis de Pressensé — 93571 La Plaine Saint-Denis Cedex  
Tel. : +33 (0)1 41 62 80 00 — Fax : +33 (0)1 49 17 90 00 — [www.afnor.org](http://www.afnor.org)

## Guide RAGE - GTB





Merci de votre attention