



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

- Un assujettissement large :
 - Seuil de 1 000 m² (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

- 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



Art. R. 174-22



Bâtiment à usage exclusivement tertiaire (surface \geq 1 000 m²)

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



Bâtiment à usage mixte (dont cumul surface tertiaire \geq 1 000 m²)

Cas 2



Ensemble de bâtiments sur une même unité foncière ou même site (avec surface tertiaire cumulée \geq 1 000 m²)

Cas 3

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

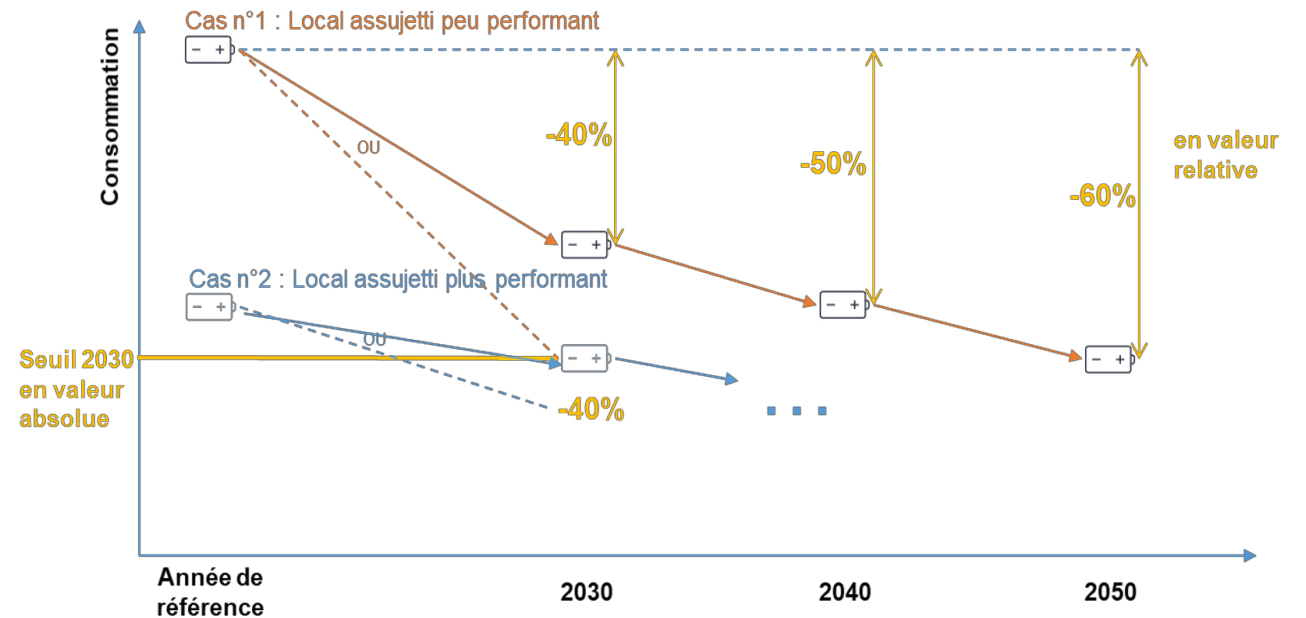
« Tout bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments soumis à l'obligation doit atteindre, pour chacune des années 2030, 2040 et 2050, les objectifs suivants :

➤ **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

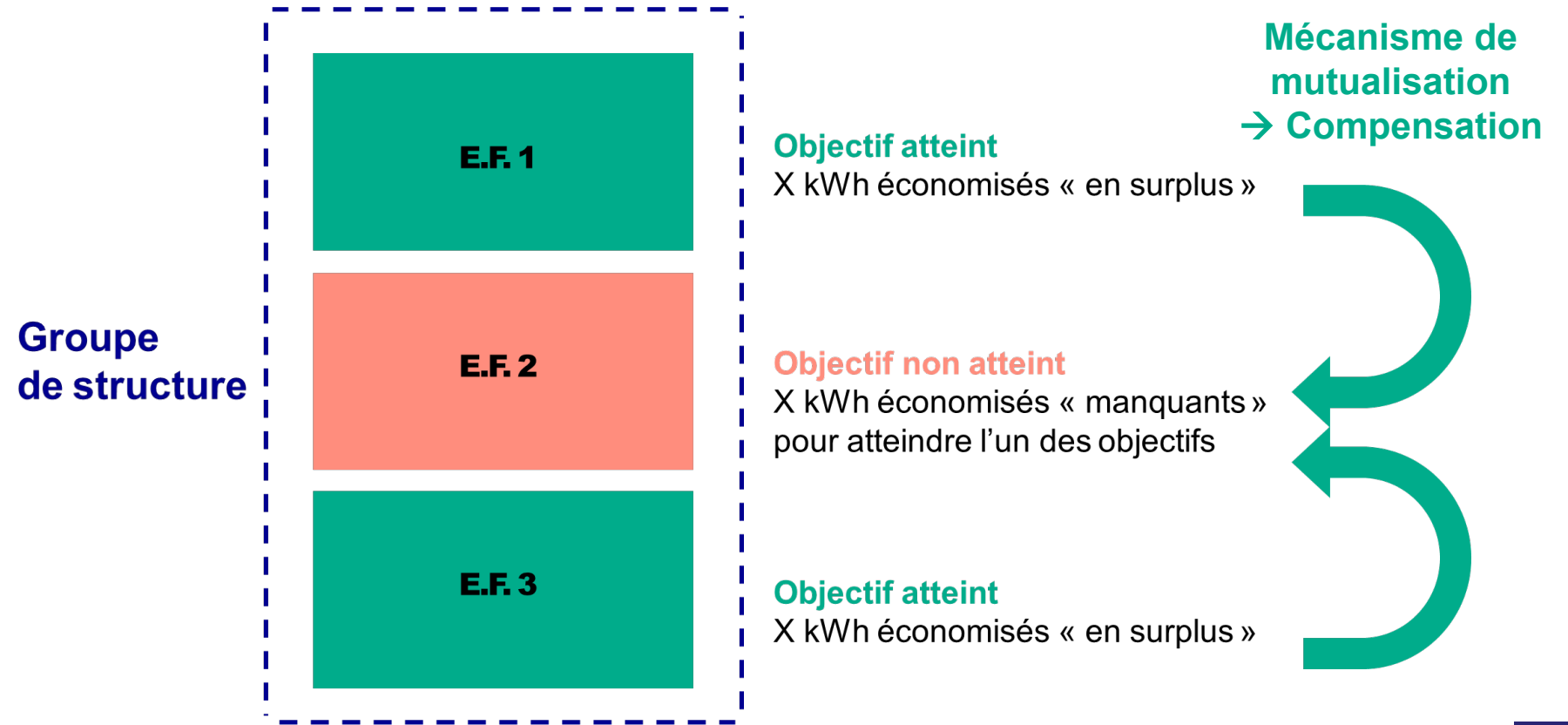
- Eclairage des parkings à ciel ouverts:

- 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

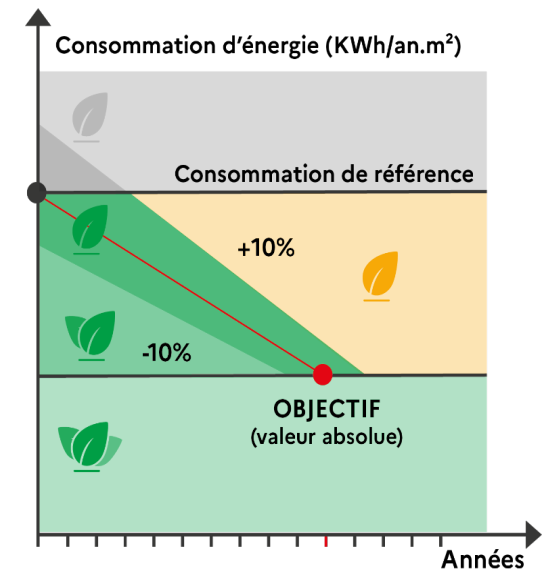


Rappels sur les objectifs DEET

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	Bâtimentaire	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

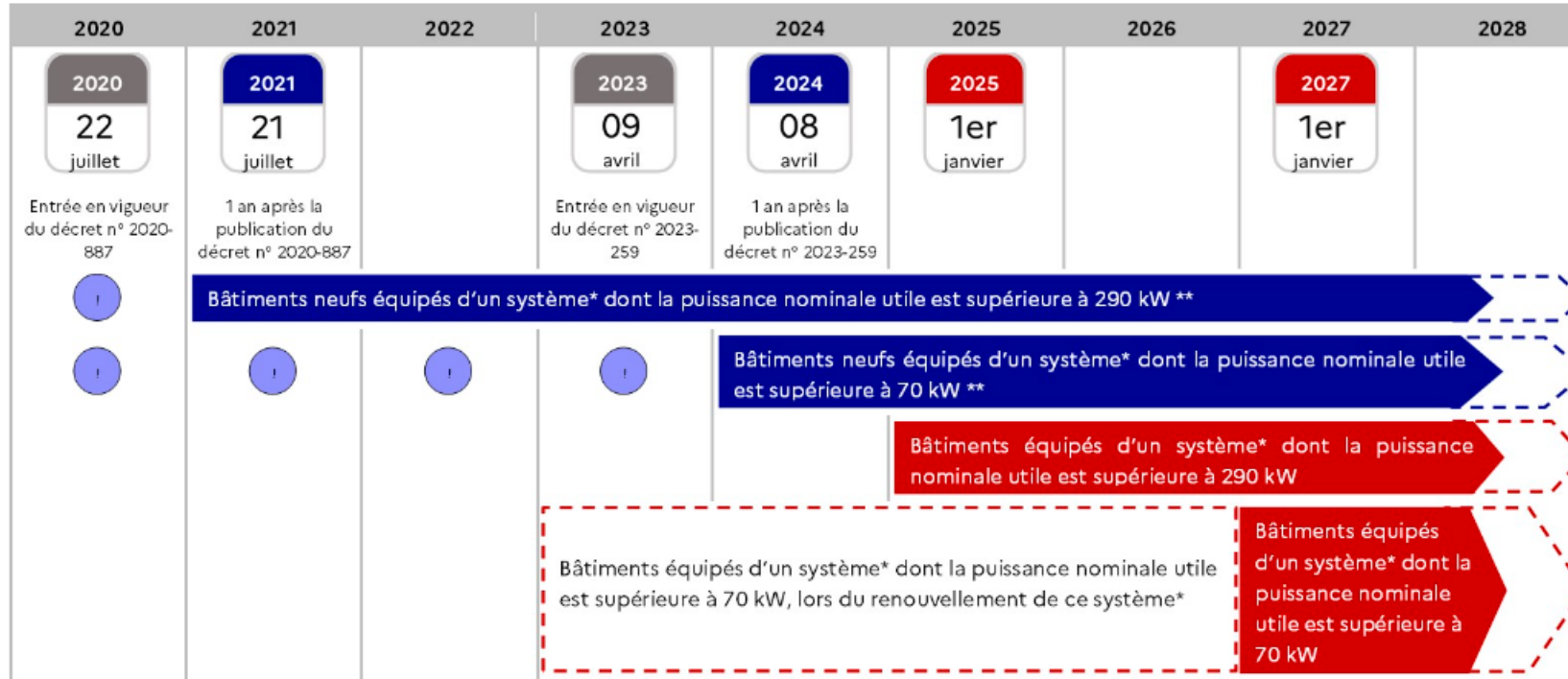
BACS = **B**uilding **A**utomation and **C**ontrol **S**ystem

- 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

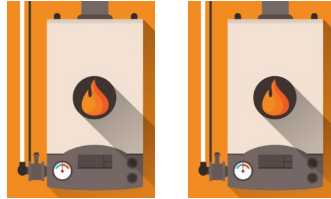
➡ La puissance chaud/froid installée est le seul critère d'assujettissement

Exemples d'assujettissement au décret BACS



Bâtiments
existants

Chauffage



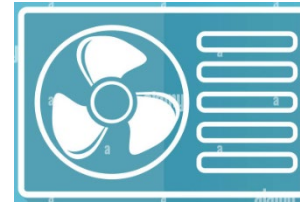
150 kW

150 kW



Puissance utile : 300kW

Climatisation



100 kW



Puissance utile : 100kW

Au moins un système chaud / froid¹
> 290 kW avec TRI < 10 ans
et obligation pour tous les systèmes²
dont le TRI < 10 ans d'être reliés au BACS

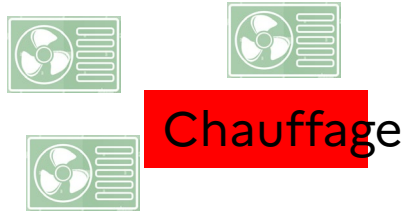


Date limite
de mise en
conformité

Exemples d'assujettissement au décret BACS



Bâtiments
existants



Chauffage

3 PAC rév. 23 kW



Puissance utile : 69 kW



Climatisation

3 PAC rév. 25 kW

PAC serveur 50 kW



Puissance utile : 125 kW

Au moins un système chaud / froid¹
> 70 kW avec TRI < 10 ans
et obligation pour tous les systèmes²
dont le TRI < 10 ans d'être reliés au BACS



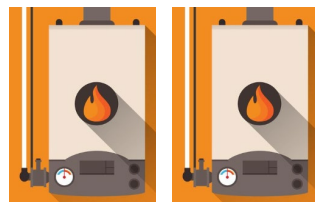
Date limite
de mise en
conformité

Exemples d'assujettissement au décret BACS



Bâtiments
existants

Chauffage



125 kW

125 kW



60 convecteurs élec 1 kW



Puissance utile : 310 kW

Au moins un système chaud / froid¹
> 290 kW avec TRI < 10 ans
et obligation pour tous les systèmes²
dont le TRI < 10 ans d'être reliés au BACS



Date limite
de mise en
conformité

Exemples d'assujettissement au décret BACS

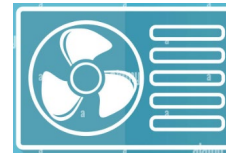


Bâtiments
existants

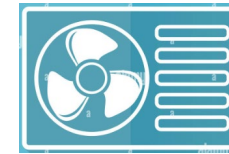
Chauffage, remplacé par :



120 kW



30 kW



30 kW

Au moins un système chaud/froid¹
> 70 kW avec TRI < 10 ans
et obligation pour tous les systèmes²
dont le TRI < 10 ans d'être reliés au BACS



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



Classe A : fonctions ayant une performance énergétique élevée

Classe B : fonctions avancées

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

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 €_{TTC}/m² (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 »


MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
*Liberté
Égalité
Fraternité*



Éco Énergie Tertiaire
Construisons ensemble la transition énergétique

Vous êtes concernés si...

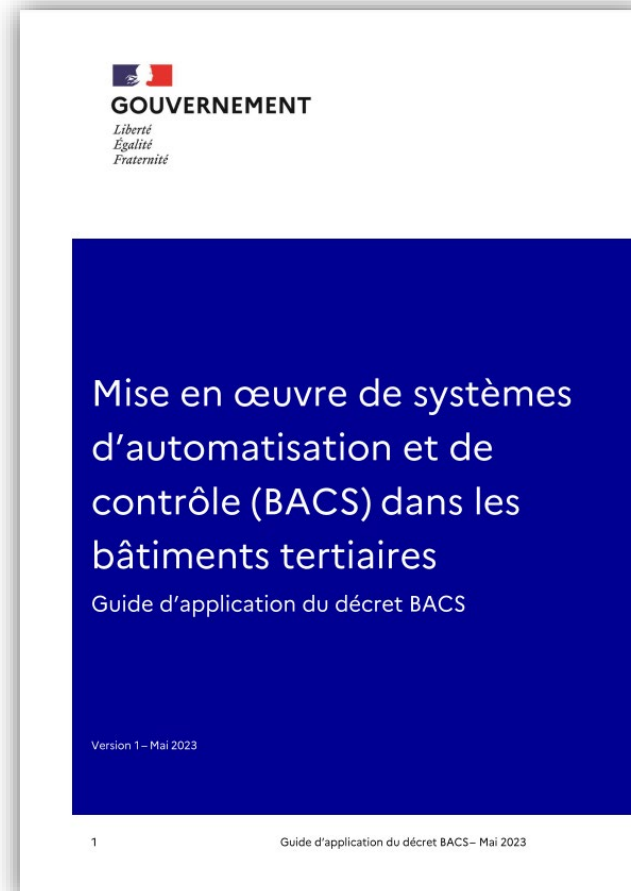
Vous êtes propriétaire ou exploitant d'un établissement abritant des activités tertiaires du secteur public ou du secteur privé appartenant aux catégories suivantes :

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



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 corrigée 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.

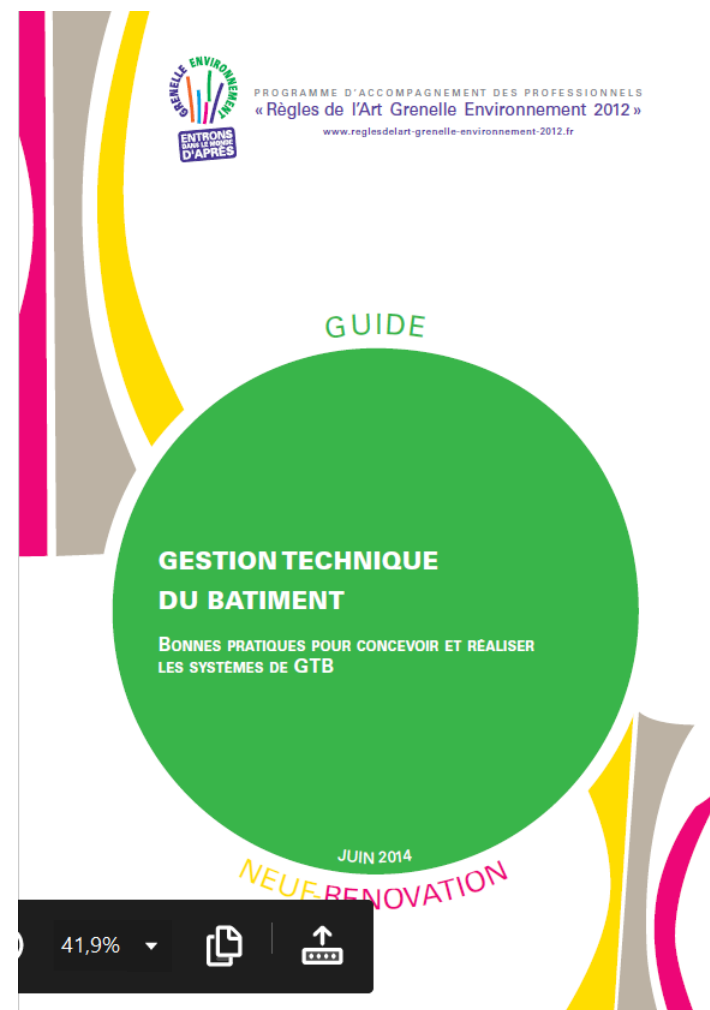
Modifications

Corrections

Par rapport au 1^{er} tirage, correction de la version française et anglaise ISO de septembre 2022 et modification des pages européennes.

Édité et diffusé par l'Association Française de Normalisation (AFNOR) — 11, rue Francis de Pressensé — 93571 La Plaine Saint-Denis Cedex
Tél. : +33 (0)1 41 62 80 00 — Fax : +33 (0)1 46 17 90 00 — www.afnor.org

Guide RAGE - GTB





Merci de votre attention