

REPORT DE L'APPLICATION DU DÉCRET BACS

QUELLES CONSÉQUENCES POUR L'IMMOBILIER TERTIAIRE ?

Paris, le 9 janvier 2026 Initialement fixée en 2027, l'obligation de mise en conformité des bâtiments tertiaires au décret BACS (Building Automation & Control Systems) a récemment été repoussée à 2030, afin d'aligner le calendrier français sur la directive européenne EPBD et de tenir compte des contraintes techniques, financières et opérationnelles rencontrées par les collectivités et les entreprises. Dans ce contexte, l'ADI (l'Association des Directeurs Immobiliers) livre son point de vue, à travers la voix de sa Déléguée générale, sur les conséquences concrètes de ce report pour l'immobilier tertiaire.

« Une minorité des bâtiments concernés étaient dans les clous de la réglementation. Les grands immeubles sont en général dotés d'une GTB, mais elles sont délaissées la plupart du temps, faute de compétences pour la piloter*. Enfin, une mise à niveau technique est parfois nécessaire : une GTB (logiciel et composants physiques) a généralement une durée de vie d'une quinzaine d'années.

A l'ADI, nous appelons à une structuration de la filière. Une GTB commissionnée** permet d'économiser jusqu'à 20% de la facture énergétique. Nos adhérents les plus en pointe utilisent leur GTB pour réaliser des économies d'énergie et atteindre les objectifs fixés par leur schéma directeur énergie. Ce document programmatique vise à mobiliser les collaborateurs, via des challenges internes sur les économies d'énergie, mais aussi à mobiliser les prestataires en leur demandant des rapports mensuels, une adaptation fine des paramétrages des installations... et d'aller jusqu'au développement, au sein des équipes immobilières, de *l'energy management*, qui permet, d'être alerté en temps réel des consommations des immeubles.

Ainsi, *l'energy manager* peut déployer un pilotage prédictif des immeubles (en fonction de la météo, de l'orientation de l'immeuble, de l'affluence attendue des collaborateurs...). Il est également une vigie, qui s'aperçoit rapidement des consommations inadéquates (la nuit, le week-end) et peut ainsi programmer une intervention rapide de maintenance.

Le report du décret BACS ne fait donc que renforcer un constat déjà partagé par les acteurs : la performance énergétique du tertiaire se joue désormais moins dans l'équipement que dans la capacité à exploiter durablement les outils existants. »

Barbara Kiraly, Déléguée générale de l'ADI

* Source : observatoire national du déploiement des BACS – Gimelec

** définition de « commissionnement » : démarche de conception, réalisation, mise en service et suivi de la première année d'exploitation pour garantir le bon fonctionnement du bâtiment