

Comment démocratiser la GTB pour atteindre les objectifs des Décrets BACS et Tertiaire ? par [Thomas Waeselynck](#) et [Jean-Baptiste Galan](#) d'E'nergys.

En 2030, échéance clé du Décret BACS, tous les bâtiments tertiaires d'une puissance supérieure à **70 kW** devront être équipés d'un système de **Gestion Technique du Bâtiment (GTB)**, soit près de **80 % du parc tertiaire français**. Fin 2024, seuls **15 %** des bâtiments étaient dotés d'un tel dispositif ; au rythme actuel, ce taux n'atteindra que **21 % en 2030**, bien loin des 50 % visés par l'association GIMELEC et des ambitions fixées par le Décret BACS. Ce **retard français** compromet directement la trajectoire du **Décret Tertiaire**, qui impose aux bâtiments concernés des **réductions de consommation énergétique de 40 % d'ici 2030** et jusqu'à **60 % d'ici 2050**. Si la réglementation constitue un moteur essentiel de la diffusion de la GTB, elle ne saurait, à elle seule, enclencher une dynamique de massification. **Démocratiser la GTB** implique aujourd'hui **d'en optimiser les coûts, d'en simplifier l'usage** et surtout **d'en révéler toute la valeur** en matière de **performance énergétique, de confort des occupants** et d'**attractivité immobilière**.

S'appuyer sur la réglementation, moteur de croissance mais encore loin de la massification

Tour d'horizon des obligations et des évolutions des Décrets BACS et Tertiaire. En vigueur depuis janvier 2025, le Décret BACS impose la mise en place d'un système de GTB pour les bâtiments équipés d'un système CVC supérieur à 290 kW. Il sera étendu, en 2030, à ceux dépassant **70 kW**, afin de doter 80 % du parc tertiaire français d'un pilotage intelligent des consommations énergétiques. En parallèle, le Décret Tertiaire fixe une trajectoire de réduction progressive des consommations énergétiques à horizon 2030. Cependant, plusieurs freins ralentissent cette dynamique réglementaire : la **révision des primes CEE**, des **sanctions peu dissuasives** (7 500 euros maximum) et une **exemption possible** en cas de retour sur investissement supérieur à dix ans. Dans un contexte d'**incertitude économique** et de **trésoreries contraintes**, la GTB demeure perçue comme un **investissement secondaire**, en particulier pour les **PME/PMI**. Sans démocratisation de la GTB, la **transition énergétique du parc tertiaire** risque de se développer à **deux vitesses** : d'un côté, les **grands groupes**, plus exposés à la logique du « Name and Shame », capables d'investir et de l'autre, les **PME/PMI**, freinées par le coût d'accès et les barrières techniques.

Réduire les barrières techniques et financières pour démocratiser

Afin de massifier le déploiement des systèmes de **GTB**, deux leviers complémentaires doivent être activés : **l'innovation technologique** et **la souplesse financière**. Conjuguant innovation, simplicité et efficacité, les solutions dites « **GTB light** » changent la donne. Parfaitement adaptées aux bâtiments de 800 à 5 000 m², elles exploitent les technologies **Cloud** et **IoT sans fil** telles que **LoRaWAN** ouvrant de nouvelles perspectives grâce à des **capteurs sans fil**, des **passerelles plug & play** et une **supervision en mode SaaS**. Ces approches permettent de **réduire considérablement les coûts d'installation**, estimés entre **10 et 20 € / m²**, contre **50 € / m²** pour une GTB traditionnelle. Grâce à leur **architecture modulaire et interopérable**, ces solutions « **GTB light** » peuvent cibler les usages prioritaires – chauffage, ventilation, climatisation, éclairage – sans nécessiter de lourds travaux ni d'interruption d'exploitation.

Avec un **retour sur investissement de 2 à 3 ans**, elles constituent une **réponse technique pragmatique et reproductible aux exigences du Décret Tertiaire**, particulièrement adaptée aux entreprises multisites et aux bâtiments tertiaires de taille intermédiaire.

De **nouveaux modèles de financement** émergent pour **lisser les investissements dans le temps** et lever le principal frein économique à la démocratisation de la GTB. Le **tiers-financement**, les **contrats de performance énergétique (CPE)** ou encore les **offres de financement intégrées** assurent désormais aux acteurs du tertiaire d'engager des projets GTB sans immobiliser leurs capitaux. Plusieurs entreprises, dont **Energys**, en partenariat avec **Atomique Finance**, proposent aujourd'hui des solutions de **financement « clé en main »**, combinant ingénierie, déploiement et accompagnement financier. Ces dispositifs visent à **transformer la GTB d'un investissement d'équipement (CAPEX) en dépense d'exploitation (OPEX)**, rendant ainsi son adoption accessible à tous, y compris les PME/PMI.

Libérer le plein potentiel des GTB installées

La démocratisation de la GTB ne repose pas uniquement sur la technologie ou l'installation : elle suppose aussi d'en **garantir le bon usage dans le temps**. Selon l'association GIMELEC, près de **50 % des GTB déployées** sont **sous-exploitées**, en raison d'interfaces complexes, d'un manque de maintenance ou de compétences internes. Pourtant, une GTB **bien paramétrée et correctement pilotée** peut générer **20 à 30 % d'économies d'énergie**, un gisement souvent encore inexploité. Pour libérer pleinement ce potentiel de performance, une GTB doit reposer sur une **interface simple**, des **réglages pertinents**, une **maintenance régulière** – idéalement une inspection tous les deux ans – et une **montée en compétences** des équipes internes, d'où l'importance de la formation. Accompagner les utilisateurs – gestionnaires de sites, responsables techniques, exploitants – s'avère indispensable pour exploiter au mieux les données et les fonctions offertes par ces systèmes. Et ce n'est qu'un début. L'intégration de **brique d'intelligence artificielle** constituera la prochaine étape : elle permettra de développer la **maintenance prédictive**, d'optimiser en continu les consommations selon des consignes en temps réel et de faire de la GTB le **véritable chef d'orchestre énergétique du bâtiment**.

Et demain ? Au-delà de la simple conformité réglementaire, la GTB s'inscrit désormais dans une dynamique plus large de **transformation du bâtiment tertiaire en véritable "hub énergétique"**. Elle sera au cœur de la **flexibilité énergétique**, capable d'ajuster les consommations en fonction de l'offre et de la demande, et de **restituer l'énergie au bon moment**. La GTB garantira ainsi aux gestionnaires de bâtiments tertiaires d'**optimiser leurs consommations, d'intégrer davantage d'énergies renouvelables** et d'améliorer leur **bilan carbone**, le tout **sans compromis sur le confort des occupants**. Selon le **Baromètre OID 2024**, les gestionnaires d'immobilier tertiaire placent les enjeux de **bilan carbone** et de **bien-être des occupants** en tête de leurs priorités ESG. Grâce aux indicateurs environnementaux, aux données d'usage et des services aux occupants, la GTB devient une **solution clé** pour **concilier performance, durabilité et exigences ESG**.

Afin d'atteindre les objectifs des décrets BACS et Tertiaire, nous sommes convaincus que la GTB doit devenir à la fois **abordable, intuitive et accessible à tous les acteurs du tertiaire**. La technologie existe, les usages aussi : il s'agit désormais de créer les conditions d'une **massification réelle** du marché. Dans cette optique, **Energys**, forte de sa présence nationale, de son expérience opérationnelle et de ses solutions clé en main, préconise une démarche de **« guichet unique »**, afin d'accompagner les entreprises – du grand compte aux PME/PMI – sur **toute la chaîne GTB**, de la fourniture et intégration des automates, programmation, supervision, maintenance et suivi de performance. Associée à une **mobilisation collective** de l'ensemble de l'écosystème – fabricants, intégrateurs, énergéticiens, organismes de formation, pouvoirs publics –, cette approche pourra **démocratiser la GTB** et en faire un **levier essentiel de performance énergétique, de décarbonation et d'intelligence du bâtiment tertiaire**, un secteur qui représente 1 233 millions de m² et 249 TWh, soit **16 % de la consommation énergétique totale de la France en 2023**.

A propos d'E'nergys

E'nergys, c'est la somme de compétences indispensables à la transition énergétique. Sa mission est d'Agir pour préserver notre avenir (économique et environnemental) en accélérant la transition énergétique de ses clients. Plus de 1 500 clients ont déjà réduit significativement leurs consommations énergétiques avec E'nergys, grâce à ses 4 activités : le conseil pour piloter une feuille de route de décarbonation adaptée, l'ingénierie pour mettre en œuvre des actions spécifiques, les solutions « clé en main » pour réduire rapidement les consommations et la maintenance pour garantir la performance des installations électriques. Résolument durable et innovant, E'nergys fait partie d'un groupe industriel et familial centenaire, SOCOMEC.

<https://www.e-nergys.com/>

CONTACTS PRESSE

Gwendoline Lune – Relations médias & Influenceurs
gwendolinelunecommunication@gmail.com- mob. 06 15 91 48 18

Nelly Bertrand – Responsable Communication E'nergys
nelly.bertrand@e-nergys.com – mob. 06 58 65 11 56