Edition 2026

OBSERVATOIRE NATIONAL DU DEPLOIEMENT DES BACS

Où en est-on du pilotage énergétique dans nos bâtiments tertiaires ?

GIMELEC

Nous décuplons les énergies



Les BACS poursuivent lentement leur déploiement (+1pt annuel)

17,1 %

des bâtiments équipés en 2026

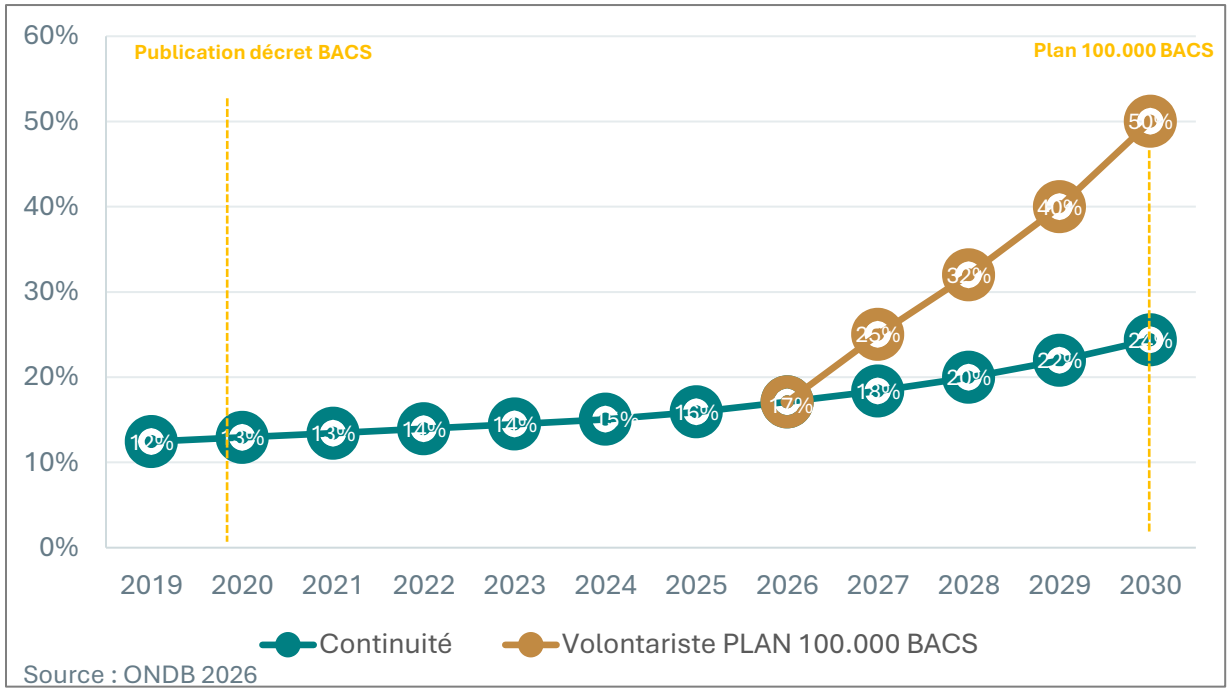
15,9 % en 2025. Gain de 1,2 point, contre 0,9 point l'année précédente.

Les grands bâtiments étant déjà bien équipés. De nouvelles installations plutôt dans les bâtiments de taille moyenne, plus de projets donc, sur des surfaces plus réduites.
Un équipement encore très couplé au marché de la construction neuve et de la réhabilitation.

2030 : prévision à seulement 24 % des bâtiments équipés, toutes choses égales par ailleurs.

L'absence d'impulsion fragilise l'objectif des 100 000 BACS en 2030 (50 % des bâtiments)

Deux trajectoires à l'horizon 2030



Source : ONDB 2026

Point de vue :

Le pilotage énergétique est de mieux en mieux compris. Les investisseurs raisonnent désormais sur la valeur apportée par les BACS dans la durée, et plus seulement sur leur coût d'investissement initial.

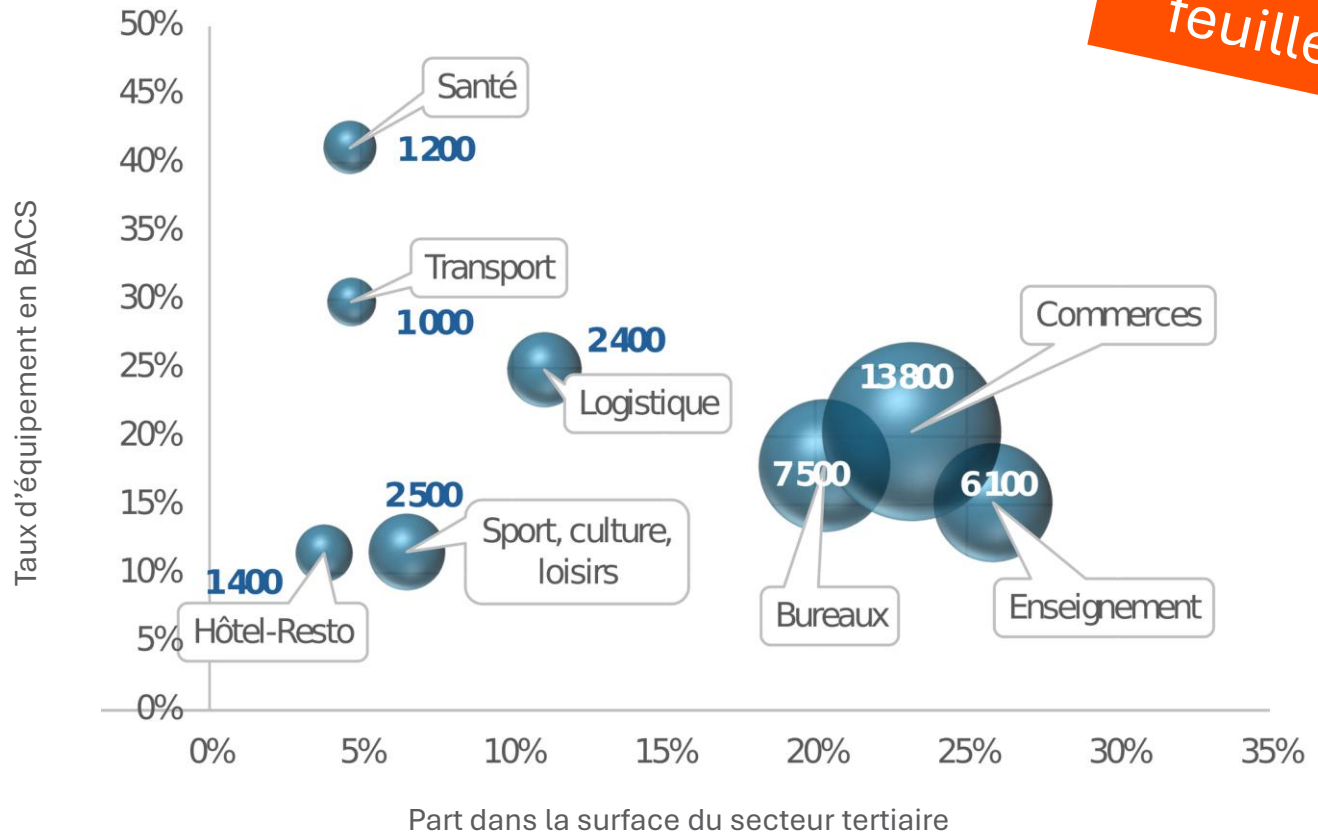
A retenir : Ce qui change et accélère

Le BACS n'est plus seulement un sujet de conformité, sa valeur ajoutée s’impose progressivement dans les esprits :

- ✓ **L’électrification des usages** amène de facto **le sujet de leur pilotage coordonné.**
- ✓ Le BACS s'impose comme **une brique du bâtiment performant**.
- ✓ Prise de conscience : la performance du BACS dans la durée **se suit et s’organise.**
- ✓ Les propriétaires associent davantage **BACS et valorisation des actifs immobiliers**.
- ✓ L'exploitation des bâtiments devient plus **pilotée** et plus **data-driven**.
- ✓ La **flexibilité énergétique** passe du concept aux premiers revenus, le marché se prépare aux nouvelles offres de fournitures d'électricité et d'opérateurs de flexibilité.
- ✓ Le besoin de réguler pour le **confort d'été** accélère les projets.

Pilotage énergétique, une maturité qui se décline selon les secteurs d'activité

Adapter dynamiques, calendriers et feuilles de route !



Bulles : taille du parc. Étiquettes : nombre de BACS.

Dynamiques sectorielles : à chaque secteur ses freins et leviers

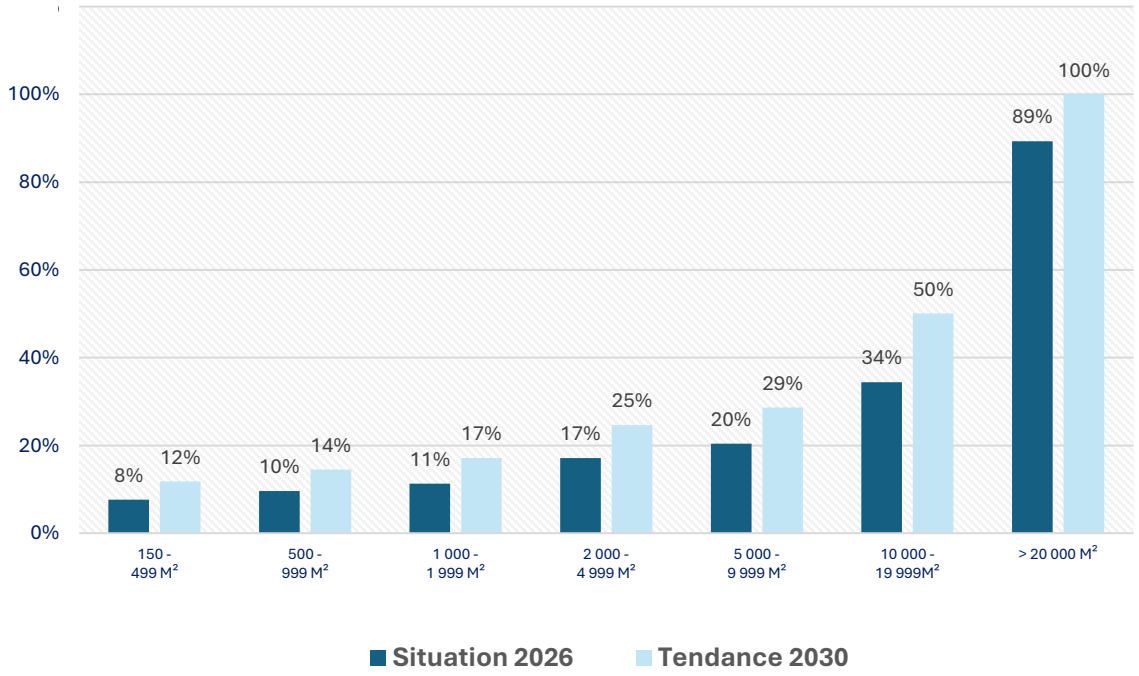
Secteur	2026*	2030 Tendance*	Plan*	Facteurs d'accélération	Freins
Commerces	20 %	30 %	34 %	RSE, confort client, suivi des consommations. Réseaux mutualisés et électrification (PV, IRVE, PAC).	Petits sites, recul des indépendants. Pilotage autonome de la climatisation et du froid.
Enseignement	15 %	21 %	9 %	Choix des collectivités, confort d'été, coûts d'énergie et PAC. Enseignement supérieur privé.	Budgets contraints, dispersion des écoles primaires et manque de compétences dédiées.
Bureaux	18 %	26 %	29 %	Investissements dans les biens de qualité. Confort d'été et gestion des IRVE/PV.	Désinvestissement sur les biens échoués et baisse structurelle des surfaces.
Santé	41 %	56 %	6 %	Ségur de la santé, confort des seniors. Exploitation possible en contrat de performance énergétique.	Peu de neuf, budgets d'exploitation contraints et installations hétérogènes.
Sport	12 %	18 %	6 %	Chaînes de fitness, climatisation et photovoltaïque en autoconsommation à piloter.	Manque de personnel. Occupations irrégulières et utilisateurs occasionnels.
Transport	30 %	37 %	6 %	Plans de développement durable des grands acteurs et confort des voyageurs.	Avenir incertain de certains sites. Priorité énergétique aux équipements de transport.
Logistique	25 %	33 %	36 %	Performance énergétique des grands entrepôts et réduction du bilan carbone des opérateurs.	Petits bâtiments inadaptés, travaux sur l'enveloppe prioritaires. Parc du dernier kilomètre hétérogène.
Hôtels / restaurants	11 %	17 %	26 %	Engagement des grandes chaînes et priorité au confort d'été.	Valeur du BACS face aux îlots à démontrer. Retours d'expérience 2022–2024 mitigés.

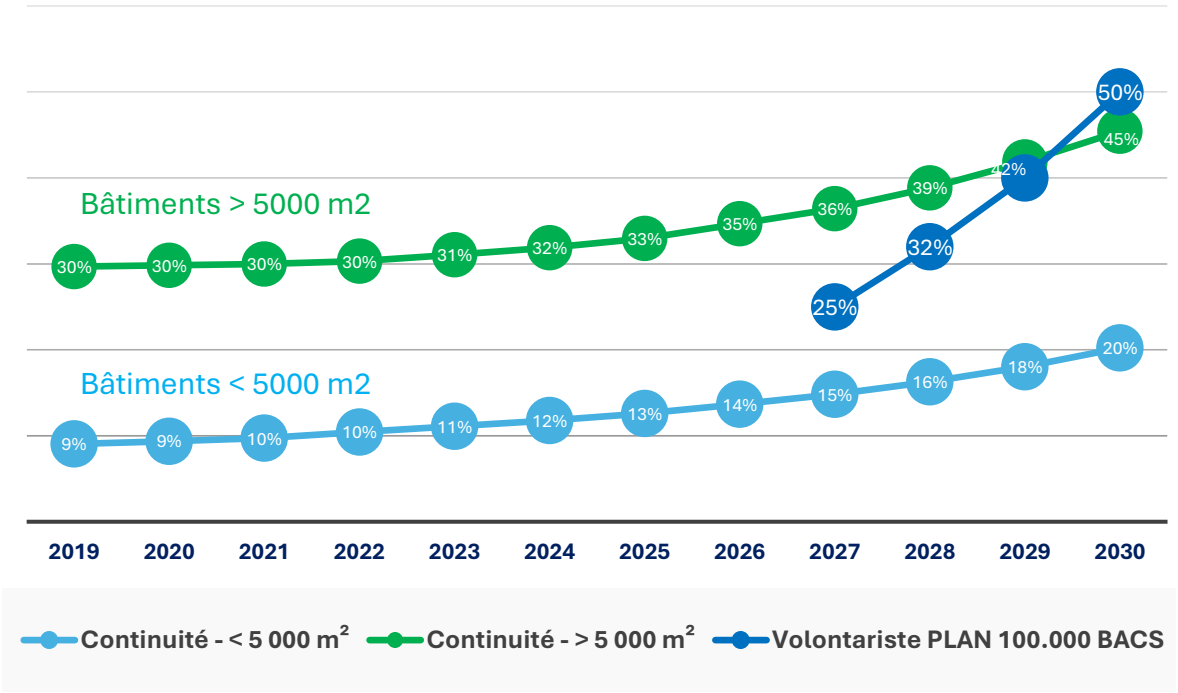
*** Taux 2026 | Taux attendu en 2030 toutes choses égales par ailleurs | Taux additionnel à) ajouter pour atteindre en 2030 les 100 000 BACS**

Les grands bâtiments sont équipés en BACS, l'enjeu du déploiement concerne les surfaces intermédiaires

Au rythme actuel, près de la moitié des immeubles de taille supérieure à 5000 m^2, seraient équipés à l'horizon 2030 (et 100 % pour les surfaces supérieures à 20 000 m^2)

Contre 1/5e seulement des surfaces comprises entre 1 000 et 5 000 m^2



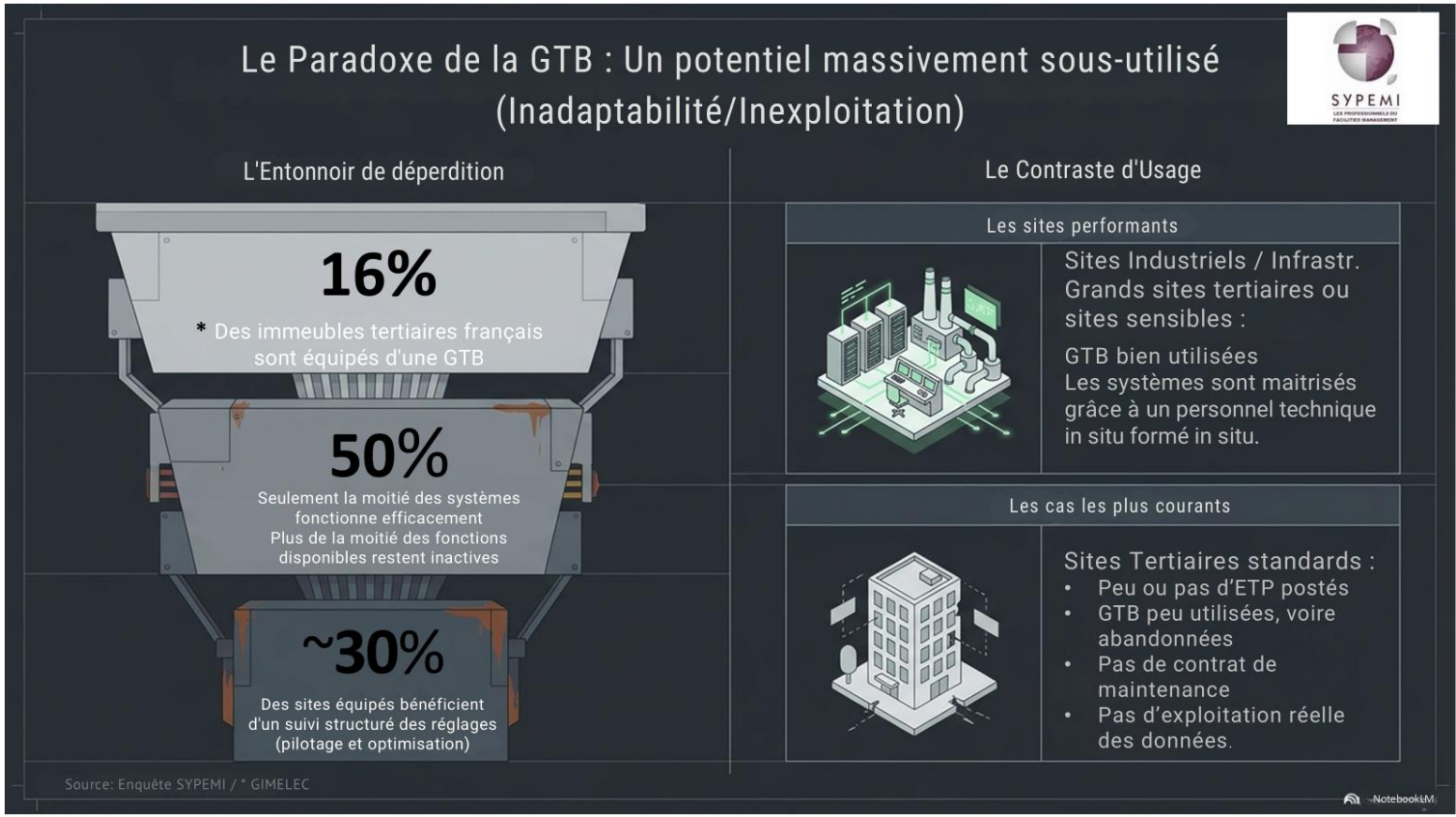


Bulles : taille du parc. Étiquettes : nombre de BACS.

L’exploitation des BACS est un enjeu majeur

La moitié seulement des BACS installés sont efficacement exploités : c’est le constat partagé par le SYPEMI et le GIMELEC.

Les appels d’offre au ‘moins-disant’ fragilisent **le lot BACS** et les **compétences** associées pour son exploitation.
Commissionnement, recommissionnement régulier passent trop souvent à la trappe.



Point de vue d’un exploitant :

On note cependant une prise de conscience de la valeur qu’apporte une exploitation ‘en performance’ dans la durée. Les appels d’offres intègrent aujourd’hui de plus en plus souvent la qualité d’exploitation. Les services cloud facilitent par ailleurs le suivi de la performance.

Le BACS contribue à préserver la valeur du bâtiment

Les canicules de 2026 renforcent l'importance du confort dans la valeur et l'usage des bâtiments tertiaires, parfois déjà touchés par la vacance par exemple dans les bureaux.

L'attrait des espaces est un vrai challenge notamment vis-à-vis des jeunes générations qui prônent le télétravail et ne veulent pas revenir dans un bureau s'il y fait trop chaud l'été ou trop froid l'hiver.

Un BACS est aujourd'hui un des piliers du maintien de la valeur patrimoniale du bâtiment, sur ce sujet du confort d'abord, sur celui de la performance énergétique en sus, et de la conformité réglementaire lors d'une transaction.

Témoignage d'une foncière :

Les foncières recherchent moins de mètres carrés, mais davantage d'efficacité et de confort pour faire revenir les salariés au bureau.

Un bâtiment devenu inutilisable avec la chaleur perd son attractivité, même à loyer réduit. Ce n'est plus juste une question de ROI du BACS…

La flexibilité énergétique, un levier économique de plus en plus évident

La flexibilité énergétique pilotée qui permet au bâtiment de déplacer ses consommations énergétiques quand elles coûtent moins cher.

L'électrification change drastiquement le profil énergétique des bâtiments tertiaires et met à l'ordre du jour le pilotage optimisé des usages 'à l'échelle du bâtiment, voire du site (avec le parking IRVE)'.

La diffusion massive des PAC ou des bornes de recharge de véhicule électrique va transformer les courbes d'appel de puissance électrique et les factures d'électricité des gestionnaires de bâtiments. Ceux-ci commencent à toucher du doigt le fait que le BACS Flex Ready® s'impose pour déplacer au maximum les usages du bâtiment au moment où l'électricité est peu chère, « une affaire de bon sens » pour certains, « mais comment passer à l'action » ?

La multiplication à venir d'incitations tarifaires et de contrats attractifs des acteurs du système électrique donnera une impulsion décisive.

En local, **le couplage photovoltaïque / recharge électrique, / voire Batteries avec un BACS qui régule la CVC** renforce nettement la capacité de flexibilité du bâtiment.

Témoignages de gestionnaires de bâtiments :

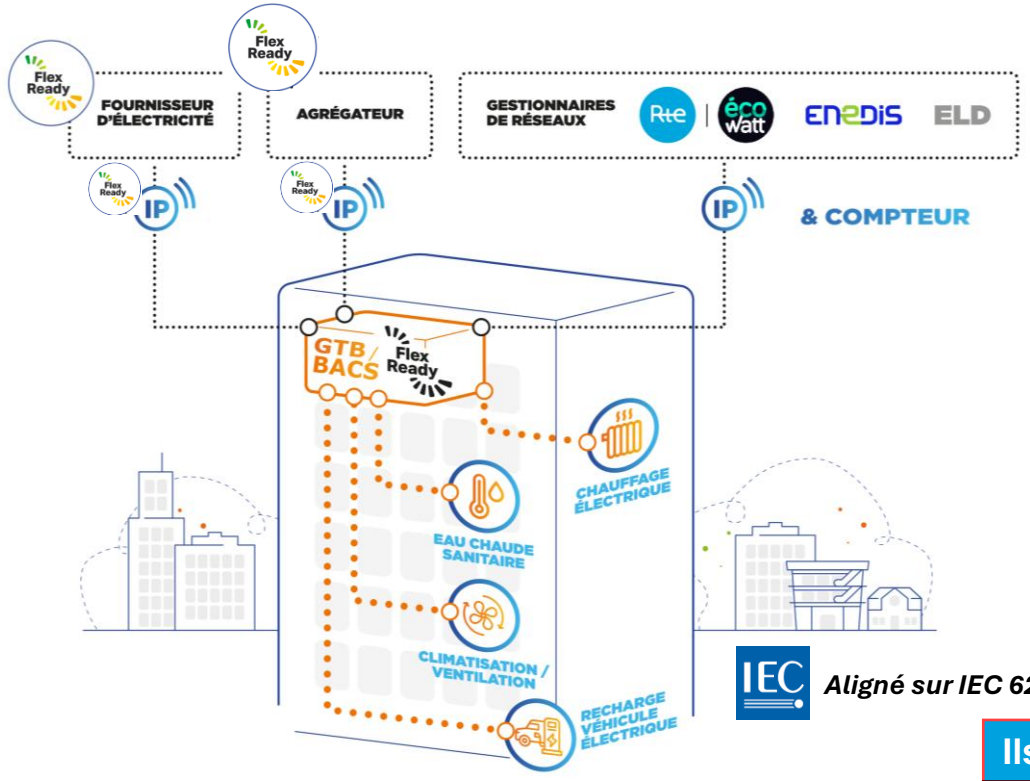
Foncière :

L'électrification de mes bâtiments m'amène à revoir les contrats de fourniture d'énergie et y intégrer des tarifs différenciés pour profiter d'une tarification avantageuse à certains moments de la journée.

Centre commercial :

Le pilotage mutualisé (PV, IRVE, CVC, BACS) à l'échelle d'un site commercial et de son parking permet de mettre en œuvre de la flexibilité en plus que de réaliser des économies de factures électriques.

ZOOM SUR : Flex Ready® : Le 1er standard de communication pour connecter les bâtiments aux acteurs du système électrique



Aligné sur IEC 62746-4

- ✓ Utiliser un système de pilotage Flex Ready®, c'est **valoriser la flexibilité électrique du bâtiment** en **économies** sur la facture, ou en **revenus** versés par des agrégateurs.
- ✓ La **marque collective Flex Ready® permet d'identifier facilement** les systèmes de pilotage et services de flexibilité compatibles.

En savoir plus :

Une marque animée collectivement :

think SMARTGRIDS — Rte Le réseau de transport d'électricité — ENEDIS — GIMELEC

Ils se sont déjà lancés :

Schneider Electric — SAUTER Pour l'environnement durable. — WIT — PcVue — ENGIE — DISTECH CONTROLS — SIEMENS — SUR VOLTAGE — avob — Voltalis

La cybersécurité devient incontournable, le cadre réglementaire donne la direction

Le pilotage connecté peut effrayer du fait des risques cybersécurité. Il s'impose néanmoins par exemple dans le cas du BACS Flex Ready®. Les DSI pourraient y renoncer pour protéger leurs bâtiments.

Les entretiens montrent néanmoins une prise de conscience aux vues de l'actualité : le pilotage énergétique n'est qu'un sujet dans leur stratégie de cybersécurité, qui se vit bien plus globalement dans un bâtiment que juste au niveau du BACS.

Elle fait de plus en plus l'objet d'une stratégie globale de maitrise des usages connectés. Les réglementations européennes du Cyber Résilience Act et de NIS 2 vont aider cadrer les pratiques.

Point de vue d'un offreur de BACS :

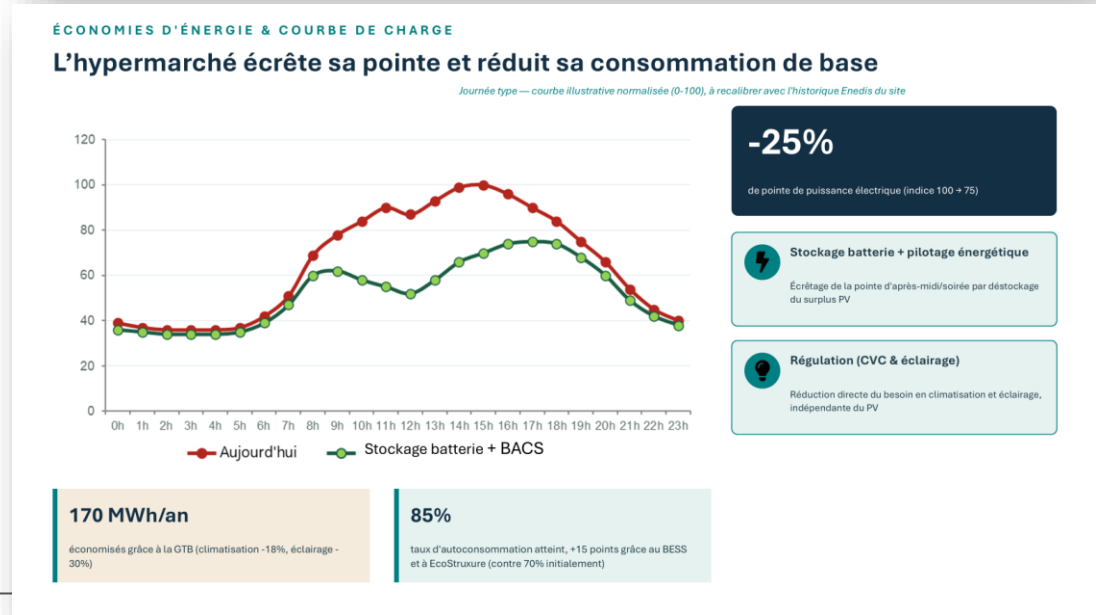
La connectivité du BACS « Flex Ready®» pose la question de la cybersécurité. Le référentiel Cyber du BACS Flex Ready® publié par le GIMELEC avec le soutien de l'ANSSI est là pour rassurer les équipes IT : une grille à associer à tous les cahiers de charges en amont des projets !

Electrification et BACS, le duo gagnant

« Le pilotage visé par le Décret BACS dans les bâtiments tertiaires et sa capacité d'optimisation des consommations énergétiques, est un facilitateur du déploiement des nouveaux usages électriques, PAC, Bornes de recharge, etc., dans les bâtiments tertiaires. Il est un levier économique pour le gestionnaire de bâtiment d'une part et, d'autre part, rend soutenable cette transition vers l'électrique d'un point de vue technique ».

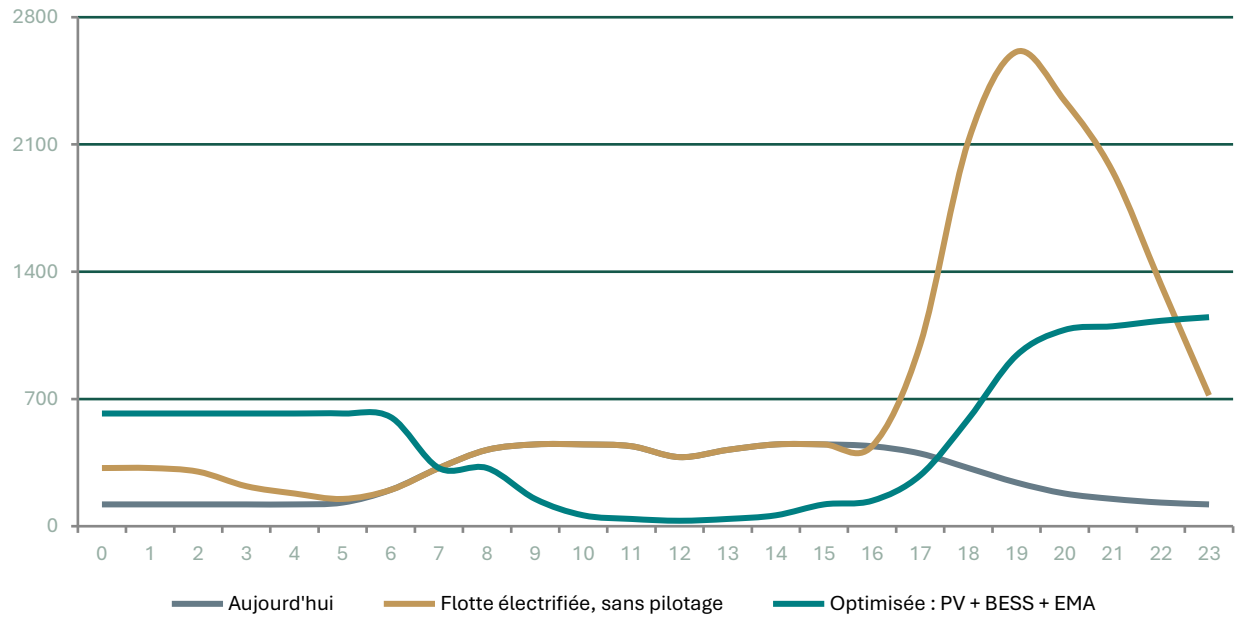
Quelques cas d'usages observés dans la profession mettent en avant les bénéfices d'une synchronisation : Electrification et pilotage énergétique par le BACS.





Electrification et pilotage énergétique : une transformation valorisante du site !

1 Appel de puissance sur 24 h (kVA)



2 Effet des solutions sur site

Solution	Poids	Effet sur la courbe
Photovoltaïque 1 MWc	moyen	efface la charge de midi et consommation en journée
Batterie BESS 1 MWh	fort	écrête 150 kVA + arbitrage
Smart charging	critique	étale la recharge sur la nuite
Pilotage Microgrid	critique	orchestre l'ensemble, -100 kVA
Pilotage GTB / PAC	Pot. fort	La GTB peut orchestrer

Pointe actuelle	Sans pilotage	Optimisée
450 kVA	**2 610 kVA**	**1 150 kVA**

CAPEX NET : 2255K€ (PV, PAC, IRVE AC+DC)

GAIN NET ANNUEL : 334K€

(effacements, pénalités évitées, regulation CVC, autoconso sur batteries, HP/HC, achats dynamique)

TRI DU PROJET : 14,5% | Bilan carbone: −703 tCO_2/an

Le pilotage vaut 1,22 M€ sur 15 ans

Il maintient le site en C3 (< 2 MVA) et évite 64 k€/an de facture plus 250 k€ de renforcement de raccordement.

Des exemples à généraliser à tout type de bâtiments d'activité dans le cadre du plan de passage à l'échelle des nouvelles flexibilités

Chiffres clés de quatre cas d'usages :

- 🏪 Hypermarché : La flexibilité porte l'autoconsommation à 85 %.
- 🛍️ Centre commercial : La flexibilité génère jusqu'à 75 k€ de revenus annuels.
- 🏕️ Base de tourisme : La flexibilité réduit de 43 % les pics estivaux sans impact usager.
- 🚚 Logistique : La flexibilité absorbe l'électrification tout en réduisant de 56 % les pointes de puissance.

OBJECTIF 100 000 BACS en 2030 ? Le pragmatisme s'impose d'urgence.

Les entretiens en filière sont éclairants : 100 000 BACS c'est 50% de la cible du décret. Les bâtiments de plus de 5000 m^2 n'en sont pas si loin mais la crise de l'immobilier n'aide pas.

Deux types de mesures sont souvent mises en avant par les acteurs pour donner l'impulsion :

- **Un soutien au rétrocommissionnement des BACS déjà installés** mais non exploités pour leur remise en performance.
- **Une aide aux investissements coordonnés IRVE / PAC + BACS**, l'approche globale rend l'investissement de départ plus coûteux, mais son ROI en sera renforcé grâce aux économies de facture et à la flexibilité ainsi rendue possible.

Pour les plus petits bâtiments naturellement moins sensibles au sujet BACS, les solutions IoT de suivi des consommations ou de régulation partielle connectée, même non conformes au niveau BACS, peuvent contribuer à les préparer à un déploiement plus complet.

L'approche de l'échéance 2030 du décret tertiaire devrait motiver le passage à l'action.

Point de vue d'un gestionnaire de parc immobilier d'enseignement :

« Le lancement des projets pose beaucoup de questions. Conformité BACS, suivi de ma performance dans la durée, renégocier mon contrat d'énergie pour profiter d'heures creuses… Les gestionnaires de bâtiments ont besoin d'être guidés et rassurés sur le coût de l'investissement et la valorisation attendue ! »

Point de vue d'un exploitant national :

« La collecte de data est un point de départ intéressant qui permet de comprendre comment on consomme, d'identifier les gaspillages et de faire les simulations d'amélioration possible grâce à l'IA . »

100 000 BACS en 2030 !

Le Plan d'électrification intègre cet objectif dans son Pacte de la Flexibilité

Porté par Maud Bregeon, ministre déléguée chargée de l'Énergie, ce plan accélère l'électrification des transports, des bâtiments et de l'industrie. Après une première phase lancée en avril 2026, une deuxième étape a été annoncée le 15 octobre, qui ouvre enfin la porte au bâtiment tertiaire.

Selon le GIMELEC « , c'est un bon signal. Le secteur tertiaire est particulièrement mobilisé et peut contribuer efficacement au Plan d'électrification. Il faut désormais organiser la mise en action avec un soutien solide de l'Etat et de tous les partenaires impliqués. »

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

ÉLECTRIFIONS LA FRANCE !
Pour une énergie, moins chère, plus souveraine et plus durable.

Le pacte de la flexibilité

au service du pouvoir d'achat et de la compétitivité

L'électrification des usages et le développement des énergies renouvelables accroissent le besoin de flexibilité sur le réseau électrique français, c'est à dire la capacité à ajuster la production et la consommation en temps réel. Pouvoir moduler sa consommation permet de faire baisser sa facture, en consommant l'électricité quand elle est moins chère. Le secteur résidentiel dispose à cet égard d'un potentiel encore insuffisamment mobilisé, notamment au travers du pilotage du chauffage, de l'eau chaude sanitaire et de la recharge de véhicules électriques.

Pourtant, être « flexible », c'est-à-dire consommer l'électricité au moment où elle est la moins chère, peut représenter des gains de pouvoir d'achat de 35 % pour la recharge électrique, le chauffage et l'eau chaude.

L'État et la filière s'engagent donc aujourd'hui à un « pacte de la flexibilité » afin d'accélérer le déploiement de solutions simples, fiables et accessibles aux ménages.

Engagements de l'État

La flexibilité électrique au quotidien : faire du pilotage le mode « par défaut »

- **Pompes à chaleur :** conditionnement dès 2027 des soutiens aux pompes à chaleur à la pilotabilité. Gains potentiels : 150 à 200 € par an directement reversés aux ménages.
- **Bornes de recharge** : en complément du soutien aux bornes de recharges pilotables mentionné plus haut, un travail sur la **mise en place d'un pilotage « par défaut » lors de l'installation de nouvelles infrastructures de recharge sera conduit avec la filière**, par exemple *via* un raccordement par défaut sur le compteur Linky ou *via* les modalités de connectivité des infrastructures de recharge, pour se déclencher en période creuse. Gains potentiels : de 70 à 100 € par an pour les ménages équipés.
- **Industrie :** intégrer des exigences de flexibilité dans les dispositifs de comptage énergétique.

Un réseau plus intelligent

- **Faciliter une plus grande intégration du compteur Linky dans l'écosystème de flexibilité résidentielle.** Les fonctionnalités du compteur Linky sont peu utilisées, en dehors des contacts historiques mis en place pour le pilotage de la production d'eau chaude sanitaire. Le Gouvernement s'engage à maximiser les fonctionnalités de pilotage du compteur Linky.

Faciliter l'implantation de batteries

- **Installations photovoltaïques + batterie : le Gouvernement autorisera une dérogation permettant une puissance installée jusqu'à 25 MW**, contre 17 MW aujourd'hui d'ici fin 2026 à condition de ne jamais injecter plus de 17 MW dans le réseau. Cette disposition facilitera le raccordement au réseau électrique d'installations qui associent des énergies renouvelables, en particulier le solaire, à une batterie de stockage.
- **Clarification des règles sur l'implantation de batterie pour faciliter l'installation locale,** avec une publication d'ici le 1er décembre 2026.

Nouvelles offres de fourniture

- **Encouragée par le Gouvernement,** la CRE a décidé le 28 septembre 2026 d'expérimenter la mise en vente de nouveaux produits à terme **par EDF Obligation d'Achat**, reflétant le profil de production photovoltaïque (« cloche solaire ») afin de faciliter le développement d'offres de fourniture encourageant au déplacement de consommation sur les heures solaires moins chères, et ainsi contribuer à une meilleure adéquation entre la production et la consommation.

L'État s'engage

Engagements de la filière

Avere FRANCE
- **La filière de la mobilité électrique réunie au sein de l'Avere s'engage à faire du pilotage le mode par défaut de toutes les bornes de recharge pour véhicules électriques installées en France, et à doubler la part des électromobilistes qui pilotent leur recharge de 35 à 70 % d'ici 2030.**
  - **Dans les logements collectifs**, où les bornes sont cofinancées par le programme CEE ADVENIR, les installateurs des bornes devront mettre à disposition toutes les informations pour que la borne soit effectivement pilotée.
  - **Dans les maisons individuelles,** l'Avere s'engage à communiquer largement auprès des constructeurs et des utilisateurs pour que le pilotage soit activé.

Uniclima
- **La filière des pompes à chaleur réunie au sein d'Uniclima s'engage à partager au 1er février 2027 un socle commun de communication,** pour que les pompes à chaleur puissent être pilotées facilement par les opérateurs de flexibilité externes *via* une API.

GIMELEC
- **La filière électronumérique réunie au sein du Gimelec s'engage à mobilier 6 GW de flexibilité dans le tertiaire via l'équipement de 50 % du parc existant de dispositif de pilotage**

EDF
- **EDF s'engage, à l'horizon 2030, à de piloter à grande échelle des équipements les plus énergivores, tels que le chauffage, l'eau chaude sanitaire, les pompes à chaleur et la mobilité électrique pour 5 millions de ses clients.** L'objectif d'EDF est de devenir le gestionnaire d'énergie personnel de ses clients, en connectant et pilotant leurs équipements via l'application EDF & Moi.

hello watt
- **Hello Watt s'engage à piloter 300 000 foyers d'ici 2028, à redistribuer 50 % des revenus issus du pilotage aux ménages** et à rendre compatible avec l'application HelloWatt à plus de 75 % du parc des pompes à chaleur (PAC) et du photovoltaïque

NEOEN
- **Neoen s'engage à déployer 1 GW de capacité de flexibilité d'ici 2030**

NW
- **NW s'engage à investir 1 Mds d'euros d'ici 2030 pour 1,5 GW supplémentaires dans sa plateforme d'opérateur de flexibilité électrique en France,** et à l'ouvrir à tous les consommateurs, industriels et particuliers qui cherchent à valoriser leur consommation »

octopus energy
- **Octopus Energy France s'engage, d'ici 2030, au pilotage d'1,5 million d'équipements (soit 5 à 6 GW mobilisables),** ce qui permettra de reverser les gains aux ménages à hauteur de 100 M€, au déploiement de 15 000 pompes à chaleur pilotées ainsi qu'à un investissement industriel de 150 M€ dans une usine de pompe à chaleur si les volumes se matérialisent.

La filière s'engage

GIMELEC
Nous décuplons les énergies

→ La filière électronumérique réunie au sein du Gimelec s'engage à mobilier 6 GW de flexibilité dans le tertiaire via l'équipement de 50 % du parc existant de dispositif de pilotage

**50% du Parc existant c'est 100 000 BACS, l'objectif collectif présenté par la filière dans le Baromètre des flexibilités de consommation.*

RH : formation et organisation conditionnent les 100 000 BACS

Doubler le parc d'ici 2030 exige un renforcement des ressources humaines et des qualifications professionnelles.
Des systèmes plus simples et les déploiements multisites (répliqué) réduisent les moyens nécessaires, sans suffire.

Les entretiens avec les professionnels de la filière font néanmoins ressortir **un important besoin de formation des acteurs en place** pour guider les pratiques de terrain : expression de besoin, responsabilisation du suivi en performance dans la durée, renégociation des contrats de fourniture d'électricité etc.

Attirer les jeunes talents est aussi un enjeu mis en avant : utilité des métiers, nouvelles technologies, conditions de travail et rémunérations constituent des atouts à valoriser dans un plan ambitieux et structuré.

Le GIMELEC :

*« **Des référentiels BACS Flex Ready®, cybersécurité, commissionnement et rétro-commissionnement, Exploitation maintenance ont été publiés par la filière et sont aujourd'hui mis à la disposition des acteurs sur le terrain**.*

Ce sont des bases types pour les cahiers des charges, les contrats, les missions ou encore pour les qualifications professionnelles ».

Le SYPEMI constate : Peu d'équivalent temps plein dédiés à l'exploitation, les BACS sont souvent abandonnés ou sous-utilisés, leur suivi fait rarement l'objet d'un contrat, les données issues des BACS sont peu exploitées. 'Il faut mieux exploiter les BACS!'

ZOOM SUR : Le cadre de référence de la filière pour passer à l'action

Les référentiels techniques

Référentiels systèmes de pilotage Flex Ready®

>70KVA BACS
GIMELEC

< 70KVA
Think Smartgrids

Requis pour la conformité Flex Ready

Standard de communication Flex Ready®
Requis pour la conformité Flex Ready

Socle Cybersécurité Flex Ready®

GIMELEC

Requis pour la conformité Flex Ready

Architecture informatique et connectivité

SBA

Recommandé par Flex Ready

Les référentiels organisationnels

Commissionnement & Retro-commissionnement

SBA-GIMELEC

Recommandé par Flex Ready

Exploitation et maintenance d'un système de pilotage

GIMELEC-SBA-SERCE-SYPEMI

Recommandé par Flex Ready

Gouvernance de la donnée pour les acteurs métiers

SBA

Recommandé par Flex Ready

Audit Flexibilité

SBA

Recommandé par Flex Ready

Référentiel disponible

Référentiel en cours de rédaction

Point méthodologique pour les initiés :
ONDB et OPERAT : des décomptes non comparables

ONDB

Bâtiments et pilotage

Bâtiments de plus de ~1 000 m^2 ayant vocation à recevoir un BACS.

Un bâtiment relève d'un seul BACS. Sur un même site, un BACS peut couvrir plusieurs bâtiments.

L'ONDB tient compte de cette logique de gestion commune.

OPERAT

Déclarations par entité

Chaque EFA (entité fonctionnelle assujettie), généralement liée à un SIRET, déclare son périmètre : occupant, propriétaire ou bailleur.

Un locataire de moins de 1 000 m^2 déclare aussi si l'immeuble ou le centre commercial dépasse ce seuil.

OPERAT compte donc plus de déclarations que l'ONDB ne compte de bâtiments.

Depuis 2025, OPERAT peut intégrer l'identifiant RNB pour consolider les données par bâtiment. Le RNB recense tous les bâtiments d'une parcelle, sans reprendre la logique de gestion commune sous un BACS de l'ONDB.