

# ATELIER *des* GESTIONNAIRES

**Pôle  
Immobilier**

Mardi **17** mars 2026

# Sommaire

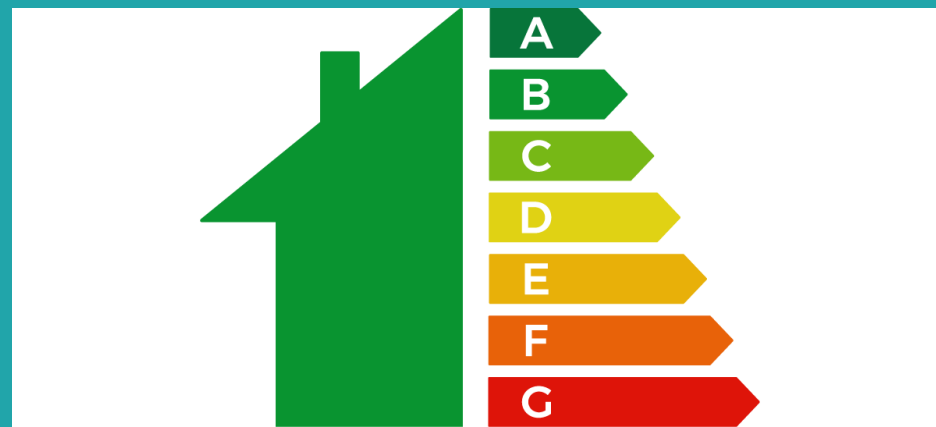
---

**01 Performance énergétique des bâtiments – 3 obligations reportés**

Décret du 26 décembre 2025

**02 Décret Tertiaire**

Dossier technique de modulation



# Performance énergétique des bâtiments : 3 obligations reportées AU 31/12/2030

Décret du 26 décembre 2025

# | Les 3 obligations reportées



Le calorifugeage  
des tuyaux extérieurs  
de réseaux d'eau chaude sanitaire  
ou de chauffage



L'installation  
d'une Gestion Technique des Bâtiments  
(GTB) pour les établissements  
dont la puissance cumulée  
des radiateurs, des chaudières  
et des ventilations dépasse 70 kWh



L'installation  
de thermostats programmes  
par pièce  
ou zone de chauffage



# Dossier technique de modulation

## | Rappel

- Pour les établissements dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>
- Obligation d'atteindre des objectifs de baisse de consommation en 2030, 2040, 2050

## | Possibilités de dérogations dans les cas suivants

- Contraintes techniques
- Contraintes architecturales ou patrimoniales
- Contraintes économiques qui impactent les opérations de rénovation énergétique à initier

# Elaboration d'un dossier technique de modulation

- Après avoir commandé un audit énergétique en simulation thermique dynamique
- Par un professionnel qualifié en fonction du type de dérogation demandé (architecte, bureau d'étude, comptable, etc.)
- 4 documents de base :
  - a. L'audit énergétique sur les améliorations de performance énergétique
  - b. L'audit énergétique sur les actions de réduction de consommation des équipements
  - c. La liste des actions d'adaptation des locaux et de comportements des usagers
  - d. Un programme d'actions en reprenant tous les leviers des actions ci-dessus

## | Elaboration d'un dossier technique de modulation

La modulation des objectifs  
ne pourra être prise  
en considération  
que si le programme d'actions  
démontre que l'ensemble  
des leviers d'actions  
est pris en compte.



# Elaboration d'un dossier technique de modulation

- Des renseignements complémentaires en fonction de la demande de dérogation :
  - a. Un justificatif des contraintes techniques
  - b. Un avis écrit de l'architecte des bâtiments de France
  - c. Une note de calcul de justifiant que le temps de retour brut (TRB) est trop long par rapport aux seuils suivants:
    - 30 ans pour l'enveloppe des bâtiments,
    - 15 ans pour le renouvellement des équipements énergétiques,
    - 10 ans pour les systèmes de gestion et d'optimisation de ces équipements

## | Échéance du dépôt du dossier

- A déposer sur la plateforme OPERAT
- Avant le 30 septembre 2027



## | Échéance de la mise en œuvre

1. Consulter les bureaux d'étude pour un audit énergétique
2. Réaliser les audits énergétiques et structurels
3. Analyser les données pour trouver de potentiels leviers de dérogation
4. Si c'est justifier, créer les dossiers techniques de modulation
5. Déposer sur OPERAT



**Il est essentiel que vous anticipiez cette démarche dès maintenant, pour mettre en place un plan d'action réaliste et documenté, et s'assurer de la conformité avec les exigences du décret, tout en optimisant vos efforts de transition énergétique.**