

CONFORMITÉ RÉGLEMENTAIRE · CHECKLIST D'AUDIT

Décret BACS : audit d'assujettissement et mise en conformité GTB de votre parc

Le décret BACS impose un système d'automatisation et de contrôle (GTB) sur les bâtiments tertiaires équipés de chauffage ou de climatisation au-delà d'un certain seuil de puissance. Sur un parc multi-sites, la difficulté n'est pas le texte : c'est de savoir, bâtiment par bâtiment, lesquels sont assujettis, à quelle échéance, et où sont vos écarts. Cette checklist vous donne une méthode d'audit homogène pour inventorier vos installations CVC, qualifier l'assujettissement, mesurer l'état de vos GTB et piloter votre mise en conformité site par site.

Bon à savoir : les seuils, échéances et exemptions du décret BACS ont été modifiés à plusieurs reprises (décret initial n° 2020-887, décret n° 2023-259 du 7 avril 2023, puis ajustements fin 2025). Les valeurs reprises ici sont des repères de travail à confirmer au texte en vigueur à la date de votre audit, notamment l'échéance applicable aux bâtiments existants entre 70 et 290 kW, qui a fait l'objet de reports. Faites valider votre périmètre par un bureau d'études ou un juriste avant tout engagement.

1 Cadrer le périmètre et la responsabilité

Avant l'inventaire technique, fixez qui pilote, sur quels bâtiments, et avec quelles données de départ. L'obligation pèse sur le propriétaire des équipements ; en parc multi-sites, le statut d'occupation (pleine propriété, bail, crédit-bail) conditionne qui porte la mise en conformité.

- ☐ **Liste exhaustive des sites :** recenser chaque bâtiment du parc, pas seulement les sites « principaux » (un même site peut comporter plusieurs bâtiments à traiter séparément).
- ☐ **Statut d'occupation par site :** propriétaire occupant, bailleur, preneur — identifier qui est juridiquement responsable de l'obligation BACS pour chaque équipement.
- ☐ **Usage tertiaire confirmé :** vérifier que l'activité hébergée relève bien du tertiaire (le décret vise les bâtiments à usage tertiaire).
- ☐ **Référent désigné :** nommer un responsable conformité par site et un pilote unique au niveau du parc.
- ☐ **Source des données d'entrée :** rassembler plans, DOE, contrats de maintenance CVC, factures énergie, fiches techniques équipements.

2 Inventorier les systèmes CVC et leurs puissances

Le cœur de l'assujettissement est la puissance nominale utile des systèmes de chauffage et de climatisation, combinés ou non avec la ventilation. L'inventaire doit être fait par système et par réseau, pas en bloc.

- ☐ **Recensement des générateurs de chaud :** chaudières, PAC, réseau de chaleur — relever la puissance nominale utile de chacun (en kW).

- ☐ **Recensement des générateurs de froid** : groupes froids, PAC réversibles, DRV/VRV, climatiseurs — même relevé en kW.
- ☐ **Systèmes de ventilation associés** : CTA, VMC — identifier ceux combinés au chauffage ou à la climatisation.
- ☐ **Périmètre de cumul** : additionner les puissances uniquement entre équipements reliés à un même réseau ; ne pas cumuler des installations indépendantes.
- ☐ **Distinction chaud / froid** : le seuil d'assujettissement s'apprécie séparément pour le chauffage et pour le refroidissement.
- ☐ **Données sources tracées** : pour chaque puissance, conserver la référence (plaque signalétique, fiche technique, note de calcul) plutôt qu'une estimation.

Tableau d'inventaire CVC par bâtiment

SITE / BÂTIMENT	SYSTÈME (CHAUD / FROID / VENTIL.)	ÉQUIPEMENTS RELIÉS AU RÉSEAU	PUISSANCE NOMINALE UTILE CUMULÉE (kW)	SOURCE DE LA DONNÉE

3 Qualifier l'assujettissement et l'échéance par site

Une fois les puissances cumulées par réseau, classez chaque bâtiment dans sa tranche pour déterminer l'échéance applicable. Le diagnostic se fait bâtiment par bâtiment, jamais en moyenne sur le parc.

- ☐ **Tranche > 290 kW** : échéance de mise en conformité des bâtiments existants fixée au 1er janvier 2025.
- ☐ **Tranche 70 à 290 kW** : seuil abaissé à 70 kW par le décret du 7 avril 2023 ; pour les bâtiments existants, échéance **reportée au 1er janvier 2030** (décret n°2025-1343 du 26 décembre 2025, qui a repoussé l'échéance de 2027). Neuf : obligation dès le dépôt du permis.
- ☐ **Bâtiments neufs** : obligation à la mise en service de l'installation, selon la date de dépôt du permis de construire.
- ☐ **Rénovations importantes** : intégrer l'obligation BACS dans les travaux lorsque le système technique est remplacé ou rénové de façon significative.
- ☐ **Sites sous le seuil** : marquer « non assujetti à ce jour » mais conserver la donnée — un remplacement d'équipement peut faire basculer le bâtiment.
- ☐ **Articulation avec le dispositif éco-énergie tertiaire** : vérifier la cohérence avec vos obligations de réduction de consommation (décret tertiaire), distinct mais complémentaire.

SITE / BÂTIMENT	PUISSANCE CHAUD (kW)	PUISSANCE FROID (kW)	TRANCHE	ASSUJETTI (O/N)	ÉCHÉANCE APPLICABLE

4 Évaluer l'état de la GTB existante

Sur les sites assujettis, la question n'est pas « avez-vous une GTB » mais « votre GTB atteint-elle le niveau exigé ». Le décret renvoie à une classe de performance normalisée.

- ☐ **Présence d'une GTB** : identifier les bâtiments équipés, partiellement équipés, ou sans aucun système d'automatisation.
- ☐ **Classe de performance** : vérifier que le système atteint la classe A ou B au sens de la norme NF EN ISO 5120-1 (les classes C et D ne sont pas conformes).
- ☐ **Âge et obsolescence** : relever l'année d'installation, la version logicielle, le support éditeur encore actif ou non.
- ☐ **Couverture des systèmes** : confirmer que la GTB pilote effectivement chauffage, froid et ventilation concernés, pas seulement une partie.
- ☐ **Interopérabilité** : vérifier la capacité du système à communiquer avec les équipements techniques (protocoles ouverts, absence de verrou propriétaire bloquant).
- ☐ **Arrêt manuel et gestion autonome** : s'assurer que chaque système relié peut être arrêté manuellement et géré de façon autonome.

5 Contrôler les fonctions exigées par le décret

Au-delà de la classe, le BACS doit assurer des fonctions précises. Auditez-les une à une : une GTB peut être « présente » sans remplir toutes les obligations fonctionnelles.

- ☐ **Suivi horaire par zone** : enregistrement et analyse en continu, à un pas de temps horaire, des données de production et de consommation par zone fonctionnelle.
- ☐ **Définition des zones fonctionnelles** : vérifier que le découpage en zones d'usage homogène est cohérent avec l'occupation réelle du bâtiment.
- ☐ **Comparaison à des valeurs de référence** : capacité à situer la performance par rapport à des références et à des objectifs.
- ☐ **Détection des dérives** : repérage automatique des pertes d'efficacité et des consommations anormales.
- ☐ **Alerte aux exploitants** : information des responsables d'exploitation en cas de dérive, avec un circuit d'alerte effectif.
- ☐ **Ajustement des systèmes** : pilotage permettant d'ajuster les systèmes techniques en fonction des données collectées.

6 Vérifier la qualité et la traçabilité des données

La conformité repose sur des données fiables et conservées. Sur un parc, l'hétérogénéité des outils est le premier facteur de non-conformité silencieuse.

- ☐ **Comptage et sous-comptage** : présence de compteurs et sous-compteurs permettant le suivi par usage et par zone.
- ☐ **Conservation des données** : archivage des données historisées sur la durée requise — vérifier la durée exigée au texte en vigueur et la capacité réelle de stockage.
- ☐ **Homogénéité des formats** : sur un parc multi-sites, harmoniser les unités, les périmètres de zones et les libellés entre bâtiments.

- ☐ **Accès et restitution** : capacité à extraire et restituer les données pour un contrôle ou une inspection.
- ☐ **Documentation à jour** : schémas, paramétrage, liste des points de mesure et journal des modifications disponibles.

7 Cadrer inspections, exemptions et exploitation

La conformité n'est pas un acte ponctuel : elle se maintient par des inspections périodiques et une exploitation effective du système. Les cas d'exemption doivent être justifiés et documentés, pas supposés.

- ☐ **Inspection périodique** : programmer une inspection du système à fréquence maximale de cinq ans, ramenée à deux ans après installation ou remplacement du BACS ou d'un système technique relié (à confirmer au texte).
- ☐ **Justification d'une exemption éventuelle** : documenter le cas d'un temps de retour sur investissement supérieur au seuil prévu (porté à plus de 10 ans dans la version révisée, après déduction des aides) ou d'une infaisabilité technique/économique.
- ☐ **Dossier de preuve par site** : conserver attestations, rapports d'inspection et justificatifs d'exemption, mobilisables en cas de contrôle.
- ☐ **Exploitation effective** : s'assurer que la GTB est réellement exploitée (alertes traitées, dérives corrigées), et pas seulement installée.
- ☐ **Plan de mise en conformité daté** : pour chaque site non conforme, fixer une cible, un budget et une échéance antérieure à la date réglementaire.

SITE / BÂTIMENT	ÉTAT GTB (ABSENTE / C-D / A-B)	FONCTIONS MANQUANTES	ACTION DE MISE EN CONFORMITÉ	ÉCHÉANCE INTERNE	STATUT

Bon à savoir : sur un parc multi-sites, la valeur n'est pas dans l'audit d'un bâtiment isolé mais dans la consolidation : une vue unique du niveau de conformité de tous vos sites, des échéances qui arrivent, et des actions engagées. C'est cette consolidation qui permet d'arbitrer les budgets et d'éviter les angles morts à l'échelle du réseau.

PASSER À L'ACTION

Vos sites méritent un pilotage cohérent et performant.

Harmony by Depanneo reprend votre parc, structure vos SLA et centralise le pilotage de votre maintenance sur l'ensemble de vos sites — partout en France. Demandez un audit de parc : on évalue vos installations et on cadre votre maintenance.

[Demander un audit de parc](#)

ou 07 57 93 93 39