

CONFORMITÉ ÉNERGÉTIQUE · GUIDE DE CADRAGE

Décret BACS : obligations GTB et bâtiments concernés sur un parc multi-sites

Le décret BACS impose un système d'automatisation et de contrôle (GTB) dans les bâtiments tertiaires équipés de CVC au-delà de certains seuils de puissance. Sur un parc de dizaines ou de centaines de sites, l'enjeu n'est pas le texte lui-même, mais sa déclinaison site par site : quels bâtiments sont assujettis, à quelle échéance, avec quelles fonctions à équiper et quelles preuves à conserver. Ce guide vous donne une trame de cadrage pour inventorier vos installations, prioriser vos investissements 2025-2030 et structurer votre dossier de conformité. Les références réglementaires sont à recouper avec le texte en vigueur à la date de votre démarche.

1 Cadrer le périmètre réglementaire

Avant tout inventaire, fixez le référentiel commun qui servira à qualifier chacun de vos sites. Le décret BACS (*Building Automation & Control Systems*) a été créé par le décret n° 2020-887 du 20 juillet 2020, modifié par le décret n° 2023-259 du 7 avril 2023, puis ajusté fin 2025 sur le calendrier. Il est codifié aux articles R. 175-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

- ☐ **Texte de référence** : décrets n° 2020-887 et n° 2023-259, articles R. 175-1 à R. 175-5-1 du CCH (à vérifier dans la version consolidée Légifrance en vigueur).
- ☐ **Objet de l'obligation** : installer un système d'automatisation et de contrôle (GTB) sur les bâtiments tertiaires équipés de systèmes de chauffage et/ou de climatisation, combinés ou non à la ventilation.
- ☐ **Critère d'assujettissement** : la puissance nominale utile des systèmes techniques (CVC) du bâtiment, et non sa surface.
- ☐ **Articulation avec le décret tertiaire** : le décret tertiaire fixe l'objectif de résultat (-40 % de consommation d'énergie finale d'ici 2030 pour le tertiaire de plus de 1 000 m²) ; le décret BACS impose un moyen pour y parvenir. À traiter conjointement.
- ☐ **Désigner un référent conformité** : une personne pilote la cohérence du dossier sur l'ensemble du parc (centralisation des preuves, suivi des échéances).

Bon à savoir : les seuils s'apprécient bâtiment par bâtiment, sur la puissance cumulée des équipements CVC du bâtiment. Un même site peut comporter plusieurs bâtiments à qualifier séparément.

2 Identifier les seuils de puissance applicables

Deux seuils de puissance nominale déclenchent l'obligation. Ils conditionnent à la fois l'assujettissement et l'échéance.

- ☐ **Seuil haut : 290 kW** : bâtiments dont la puissance nominale des systèmes CVC est supérieure à 290 kW.

- ☐ **Seuil bas : 70 kW** : bâtiments dont la puissance est comprise entre 70 et 290 kW (seuil abaissé par le décret de 2023, contre 290 kW auparavant).
- ☐ **En dessous de 70 kW** : le bâtiment n'est pas assujéti au titre du décret BACS (sauf évolution du texte).
- ☐ **Base de calcul** : retenir la puissance nominale utile installée, à confirmer sur les plaques signalétiques, fiches techniques ou notes de dimensionnement des équipements.

3 Inventorier vos sites et qualifier chaque bâtiment

C'est l'étape structurante d'un parc multi-sites : sans inventaire fiable de la puissance CVC par bâtiment, aucune priorisation n'est possible. Construisez un tableau unique alimenté site par site.

SITE / BÂTIMENT	SURFACE TERTIAIRE (M²)	PUISSANCE CVC (KW)	SEUIL APPLICABLE (>70 / >290)	NEUF OU EXISTANT	GTB EXISTANTE (CLASSE)	ÉCHÉANCE RETENUE

- ☐ **Recenser tous les bâtiments tertiaires** du parc, propriétaire occupant comme preneur à bail.
- ☐ **Relever la puissance CVC réelle** : sommer chauffage, froid et ventilation par bâtiment ; à fiabiliser par visite ou audit terrain plutôt que par estimation.
- ☐ **Qualifier neuf / existant** : un bâtiment dont le permis de construire est antérieur à l'entrée en vigueur relève du régime « existant ».
- ☐ **Recenser l'existant GTB** : présence d'une supervision, périmètre couvert, classe estimée (voir section 5).
- ☐ **Identifier les baux concernés** : clarifier qui, du bailleur ou du preneur, porte l'obligation et le financement (à caler contractuellement).

4 Positionner chaque site sur le calendrier 2025-2030

Les échéances dépendent du caractère neuf ou existant et du seuil de puissance. Le décret de fin 2025 a reporté l'échéance des bâtiments existants de la tranche 70-290 kW du 1er janvier 2027 au 1er janvier 2030.

CATÉGORIE	SEUIL CVC	ÉCHÉANCE DE CONFORMITÉ
Bâtiment neuf	> 290 kW	21 juillet 2021
Bâtiment neuf	> 70 kW	8 avril 2024
Bâtiment existant	> 290 kW	1er janvier 2025
Bâtiment existant	70 à 290 kW	1er janvier 2030 (report)

- ☐ **Affecter une échéance à chaque ligne d'inventaire** selon la catégorie et le seuil.
- ☐ **Traiter en priorité l'existant > 290 kW** : échéance du 1er janvier 2025 déjà atteinte, situation à régulariser sans attendre.

- ☐ **Planifier l'existant 70-290 kW sur l'horizon 2030** : le report n'est pas une dispense, mais une fenêtre pour étaler l'investissement.
- ☐ **Tracer la source de chaque échéance** : conserver la version du texte ayant servi à la décision (les dates ayant évolué).

Bon à savoir : le report à 2030 vise notamment à aligner le calendrier français sur la directive européenne EPBD révisée. Considérez ces dates comme l'état du texte fin 2025, à reconformer au texte en vigueur le jour de votre démarche.

5 Vérifier les fonctions exigées du système GTB

Le décret s'appuie sur la norme NF EN ISO 52120-1 (mars 2022), qui classe les systèmes de GTB en quatre niveaux d'efficacité (A, B, C, D). Le décret impose au minimum une **classe C**. Au-delà du niveau, ce sont les fonctions effectivement opérantes qui font foi.

- ☐ **Suivi et enregistrement** : mesure et historisation des consommations énergétiques par zone fonctionnelle, au pas horaire.
- ☐ **Analyse et comparaison** : évaluation de l'efficacité énergétique du bâtiment par rapport à des valeurs de référence.
- ☐ **Détection des dérives** : repérage des écarts de consommation et émission d'alertes vers les responsables.
- ☐ **Interopérabilité** : capacité à communiquer avec les équipements techniques de marques et protocoles différents.
- ☐ **Pilotage et arrêt manuel** : régulation automatique et possibilité d'arrêt ou de gestion manuelle des systèmes techniques reliés.
- ☐ **Archivage** : conservation des données sur une durée suffisante (ordre de grandeur de 5 ans cité par plusieurs sources, à valider au texte).
- ☐ **Niveau cible** : classe C a minima au sens de la NF EN ISO 52120-1 ; une classe B ou A peut être pertinente sur les sites les plus consommateurs (analyse au cas par cas).

6 Organiser le contrôle périodique obligatoire

La conformité ne s'arrête pas à l'installation : le décret prévoit une inspection périodique du système, à l'initiative du propriétaire. Sur un parc multi-sites, ces contrôles doivent être planifiés et tracés de façon homogène.

- ☐ **Premier contrôle** : dans les deux ans suivant l'installation ou le remplacement de la GTB (ou d'un système technique qui lui est relié).
- ☐ **Contrôles suivants** : selon une périodicité maximale de cinq ans (intervalle ramené à deux ans après une intervention significative). Fréquence exacte à confirmer au texte en vigueur.
- ☐ **Objet du contrôle** : vérifier que le système remplit toujours ses fonctions et qu'il est correctement dimensionné au regard des besoins du bâtiment.
- ☐ **Planification parc** : intégrer ces échéances au plan de maintenance pour ne pas les traiter site par site dans l'urgence.
- ☐ **Conservation des rapports** : archiver chaque rapport de contrôle dans le dossier de preuves du site concerné.

7 Constituer le canevas de preuves et traiter les exemptions

Pour chaque bâtiment, qu'il soit conforme, en cours d'équipement ou exempté, constituez un dossier de preuves opposable. Les exemptions ne se présument pas : elles se démontrent.

Pièces à réunir par site

- ☐ **Fiche d'inventaire** : puissance CVC, catégorie, seuil, échéance.
- ☐ **Descriptif de la GTB** : classe, fonctions, périmètre couvert, protocoles.
- ☐ **Rapports de contrôle périodique** datés.
- ☐ **Justificatifs d'exemption** le cas échéant (voir ci-dessous).
- ☐ **Lien OPERAT** : rattacher les données BACS à la déclaration annuelle sur la plateforme de l'ADEME au titre du décret tertiaire.

Cas d'exemption à documenter

- ☐ **Temps de retour sur investissement > 10 ans** : à démontrer par une étude technico-économique justifiant que l'installation n'est pas rentable sous dix ans.
- ☐ **Monuments historiques** : lorsque l'installation porterait atteinte au caractère patrimonial du bâtiment.
- ☐ **Sécurité nationale / bâtiments militaires** : certains bâtiments à usage de défense ou de sécurité.
- ☐ **Démolition ou rénovation lourde programmée** : opération prévue dans un délai court (de l'ordre de deux ans) suivant la date d'obligation, à vérifier au texte.
- ☐ **Conserver l'étude justificative** : toute exemption doit reposer sur un document daté et opposable en cas de contrôle.

8 Évaluer le volet financier et le temps de retour (TRI)

L'étude de temps de retour est à la fois un levier d'exemption et un outil de décision d'investissement. Cadrez-la site par site et mobilisez les financements disponibles.

SITE / BÂTIMENT	COÛT ESTIMÉ GTB (€)	ÉCONOMIE ANNUELLE ESTIMÉE (€)	TRI ESTIMÉ (ANS)	CEE MOBILISABLES	DÉCISION (ÉQUIPER / EXEMPTER)

- ☐ **Estimer le coût d'équipement** par site (matériel, intégration, mise en service). Les fourchettes marché sont très variables : à faire chiffrer, sans s'appuyer sur des montants indicatifs non sourcés.
- ☐ **Quantifier les économies attendues** sur la base des consommations réelles, pour calculer un TRI défendable.
- ☐ **Mobiliser les CEE** : la fiche standardisée BAT-TH-116 finance l'installation de GTB ; la prime peut couvrir une part significative de la dépense (de l'ordre de 60 à 80 % selon la typologie et la surface, à valider auprès d'un obligé). Cette aide réduit mécaniquement le TRI.

- ☐ **Arbitrer équiper / exempter** : un TRI supérieur à dix ans peut ouvrir une exemption, mais l'équipement reste souvent pertinent au regard de l'objectif -40 % du décret tertiaire.
- ☐ **Consolider à l'échelle du parc** : prioriser les sites au meilleur couple gain énergétique / TRI pour étaler l'investissement jusqu'en 2030.

Bon à savoir : les montants de prime CEE et les coûts d'installation cités ici sont des ordres de grandeur indicatifs, à confirmer par devis et par un porteur CEE habilité. Le cumul d'aides et leurs conditions évoluent régulièrement.

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