

**Actierra**

au service du vivant



**Parlons économies d'énergie dans les bâtiments tertiaires !**

**« Connaissez-vous  
les nouvelles exigences réglementaires pour les  
GTB des bâtiments tertiaires ? »**

**Aujourd'hui, nous vous proposons un  
décryptage du décret BACS  
par l'équipe Bâtiment durable d'Actierra.**




# Actierra

au service du vivant



## Bâtiments tertiaires de plus de 1000 m<sup>2</sup>





 Le **parc immobilier assujéti à l'obligation de conformité au décret BACS** couvre l'ensemble des bâtiments tertiaires d'une superficie supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

 La nouvelle version du décret BACS parue en avril 2023 a rendu **obligatoire l'installation de dispositifs d'automatisation et de contrôle - ou GTB** - gestion technique du bâtiment - des systèmes techniques de régulation (chauffage, ventilation, climatisation, production d'eau chaude sanitaire, éclairage intégré fixe, production d'électricité sur site, ou tout système combinant plusieurs de ces systèmes) des bâtiments tertiaires – qu'ils soient neufs ou anciens.

 Le décret s'applique « *d'ici le 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les bâtiments tertiaires équipés de systèmes d'une puissance nominale totale cumulée de plus de 290 kW et d'ici le 1<sup>er</sup> janvier 2027 pour ceux équipés de systèmes d'une puissance nominale totale cumulée de plus de 70 kW.* » Des contrôles auront lieu à compter de ces deux échéances.




## Performance du bâti dans la durée

-  L'application du décret BACS est essentielle pour **pérenniser l'engagement de performance du bâti dans la durée**. Mesurer est indispensable pour analyser et mieux maîtriser les dépenses énergétiques.
-  Le décret introduit une **exigence d'inspection périodique** de ces systèmes de gestion technique du bâtiment (GTB) dans les **deux ans** qui suivent l'installation ou le remplacement d'un de ces systèmes, **puis tous les cinq ans**.
-  Afin de sécuriser les maîtres d'ouvrage, l'État a mis à jour le texte de loi en prévoyant **l'intervention d'un tiers indépendant** (ou à défaut d'experts internes aux propriétaires) pour vérifier si les fonctionnalités et les performances annoncées ont réellement été atteintes à la fin du projet de mise en conformité décret BACS.
-  Dans l'immobilier neuf, le décret BACS est désormais intégré dans la conception même des bâtiments.



## Évitez les pièges !

 Lorsqu'il s'agit de réhabilitations légères ou de rénovations lourdes, Actierra et GLI mènent des audits et conseillent les maîtres d'ouvrage dans le cadre de missions d'AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage). Dans ce cas, la **mise en conformité est réalisée en même temps que la rénovation**.

 Évitez les pièges ! Certaines propositions commerciales sont **sur-dimensionnées en termes d'équipements et de coûts**. Une GTB peut souvent répondre aux besoins : elle peut revenir à seulement 20 € du m<sup>2</sup> pour une classe C, à comparer à 100 € du m<sup>2</sup> pour une classe A et à 50 € du m<sup>2</sup> pour une classe B.

→ À noter, le décret prévoit une **clause de dérogation pour motif de rentabilité**. Le gestionnaire de bâtiment doit toutefois pouvoir démontrer un temps de retour sur investissement supérieur à dix ans pour être exempté des obligations liées au décret BACS, contre six ans auparavant.



## Analyse des données et réajustements dans le cadre d'un contrat de performance énergétique (CPE)

📄 Dans le cadre d'un marché neuf ou de rénovation assorti d'un contrat de performance énergétique (CPE), **le groupement qui va réaliser les travaux est responsable de son engagement et du contrôle** des consommations énergétiques.

→ Si le groupement n'atteint pas la cible et au-delà d'une certaine zone de neutralité, il **paiera le montant de l'écart** en fonction des dispositions définies contractuellement, le paiement n'étant pas libératoire. Et il devra prendre en charge la réalisation des travaux nécessaires à l'atteinte des engagements énergétiques.

📄 C'est pourquoi dans le cadre d'un CPE, nous étudions l'ensemble des remontées d'informations sur les systèmes et le mode de fonctionnement du bâtiment pour les analyser. Si besoin, **les éventuels dysfonctionnements d'un des systèmes de régulation ou les écarts constatés dans l'usage d'un bâtiment sont corrigés ou réajustés.**

→ À noter, dans le cadre de CPE, une bonification renforcée des CEE (certificats d'économie d'énergie) soutient le projet.

# Actierra

au service du vivant



## De 15 % à 40 % d'économies d'énergie

- ⚡ Le **renchérissement des coûts de l'énergie** rend indispensable la mise en place de systèmes performants d'automatisation et de contrôle des bâtiments.
- ⚡ La mise en conformité au décret BACS permet de générer dans les bâtiments anciens **près de 15 % à 40 % d'économies d'énergie** et d'atteindre de manière générale la classe B en termes de performance énergétique.

# Actierra

au service du vivant



**Vous voulez en savoir plus :  
suivez-nous sur LinkedIn !**

**Pour nous contacter : [actierra@actierra.com](mailto:actierra@actierra.com)**

**Pour joindre les équipes bâtiment durable :  
[batiment@actierra.com](mailto:batiment@actierra.com)**

