



Marie Pastier-Mollet  
Avocat  
Barreau de Paris  
Counsel  
Gide Loyrette Nouel



Etienne Chesneau  
Avocat  
Barreau de Paris  
Counsel  
Gide Loyrette Nouel

## JURIDIQUE

Points législatifs, réglementaires, pratiques et de jurisprudence à savoir

# PERFORMANCE ÉNERGETIQUE

## Décret BACS : les principaux points à retenir

L'article L.174-3 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) dispose que "les bâtiments à usage tertiaire, neufs ou existants, sont équipés, lorsque cela est techniquement et économiquement réalisable, de systèmes d'automatisation et de contrôle du bâtiment". Un décret du 20 juillet 2020, modifié par un autre du 7 avril 2023 et complété par un arrêté<sup>1</sup> du même jour, fixe les modalités d'application de cette obligation légale. Il est à ce titre communément désigné par l'expression "décret BACS" (*Building Automation and Control Systems*).

Panorama des points à retenir.

### 1 Champ d'application

Le décret BACS indique que l'obligation fixée par l'article L.174-3 du CCH s'applique aux bâtiments suivants :

- Ceux "dans lesquels sont exercées des activités tertiaires marchandes ou non marchandes, y compris les bâtiments appartenant à des personnes morales du secteur primaire ou secondaire"<sup>2</sup> ;
- Ceux qui sont "équipés d'un système de chauffage ou d'un système de climatisation, combiné ou non avec un système de ventilation, dont la puissance nominale utile est supérieure à 70 kW"<sup>3</sup>. Il précise que cette obligation légale pèse sur "le ou les propriétaires des systèmes de chauffage ou de climatisation des bâtiments"<sup>4</sup>.

### 2 Contenu de l'obligation

Les bâtiments tertiaires concernés par le décret BACS doivent notamment être munis de systèmes d'automatisation et de contrôles qui :

- "Suivent, enregistrent et analysent en continu, par zone fonctionnelle et à un pas de temps horaire, les données de production et de consommation énergétique des systèmes techniques du bâtiment et ajustent les systèmes techniques en conséquence"<sup>5</sup> ;
- "Situent l'efficacité énergétique du bâtiment par rapport à des valeurs de référence, correspondant aux données d'études énergétiques ou caractéristiques de chacun des systèmes techniques, [...] détectent les pertes d'efficacité des systèmes techniques et informent l'exploitant du bâtiment des possibilités d'amélioration de l'efficacité énergétique"<sup>6</sup> ;
- Soient "interopérables avec les différents systèmes techniques du bâtiment"<sup>7</sup> et permettent "un arrêt manuel et la gestion autonome d'un ou plusieurs systèmes techniques de bâtiment"<sup>8</sup>.

Toutefois, cette obligation n'est pas applicable si l'assujetti produit "une étude établissant que l'installation d'un système d'automatisation et de contrôle n'est pas réalisable avec un temps de retour sur investissement inférieur à dix ans"<sup>9</sup>. Les modalités de calcul du temps de retour sur investissement sont précisées dans l'arrêté du 7 avril 2023 susvisé.

### 3 Calendrier d'entrée en vigueur

Le décret BACS prévoit une entrée en vigueur progressive de l'obligation fixée par l'article L. 174-3 du CCH, selon le calendrier suivant :

- Sans délai, pour les bâtiments tertiaires "équipés d'un système de chauffage ou climatisation de puissance nominale utile supérieure à 290 kW" ayant fait l'objet d'un permis de construire déposé postérieurement au 21 juillet 2021 ;
- Il s'appliquera en outre aux bâtiments tertiaires "équipés d'un système de chauffage ou climatisation de puissance nominale utile supérieure à 70 kW" qui feront l'objet d'un permis de construire à compter du 8 avril 2024 ;
- À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, pour les bâtiments tertiaires "équipés d'un système de chauffage ou climatisation de puissance nominale utile supérieure à 290 kW" ayant fait l'objet d'un permis de construire déposé avant le 21 juillet 2021 ;
- À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027, pour les bâtiments "équipés d'un système de chauffage ou climatisation de puissance nominale utile supérieure à 70 kW" lorsque le permis de construire a été déposé avant le 8 avril 2024.

ou climatisation de puissance nominale utile supérieure à 70 kW" qui feront l'objet d'un permis de construire à compter du 8 avril 2024 ;

- À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, pour les bâtiments tertiaires "équipés d'un système de chauffage ou climatisation de puissance nominale utile supérieure à 290 kW" ayant fait l'objet d'un permis de construire déposé avant le 21 juillet 2021 ;
- À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027, pour les bâtiments "équipés d'un système de chauffage ou climatisation de puissance nominale utile supérieure à 70 kW" lorsque le permis de construire a été déposé avant le 8 avril 2024.

### 4 Contrôle du respect de l'obligation

Le décret BACS prévoit, par ailleurs, l'obligation de faire procéder à des vérifications périodiques du système GTB installé par un prestataire externe ou un personnel interne compétent. Des inspections périodiques de ce système sont également prévues selon les modalités décrites par la réglementation<sup>10</sup>.

À ce jour, le décret BACS ne précise pas les sanctions encourues en cas de non-respect par les assujettis de cette obligation légale.

On relèvera toutefois que la mise en œuvre de l'obligation d'installer un système d'automatisation et de contrôle des bâtiments pourrait, dans certains cas, contribuer à atteindre les objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale tels que définis par le "décret tertiaire".



<sup>1</sup> Arrêté du 7 avril 2023 relatif aux systèmes d'automatisation et de contrôle des bâtiments tertiaires.

<sup>2</sup> Art. R 175-2 I al. 1<sup>er</sup> du CCH.

<sup>3</sup> Art. R 175-2 I al. 1<sup>er</sup> du CC.

<sup>4</sup> Art. R 175-2 I du CCH al. 2.

<sup>5</sup> Art. R 175-3 1<sup>er</sup> du CCH.

<sup>6</sup> Art. R 175-3 2<sup>o</sup> du CCH.

<sup>7</sup> Art. R 175-3 3<sup>o</sup> du CCH.

<sup>8</sup> Art. R 175-3 4<sup>o</sup> du CCH.

<sup>9</sup> Art. R 175-2 II 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup> du CCH.

<sup>10</sup> Article R 175-5-1 du CCH et annexes de l'arrêté du 7 avril 2023.