

DERNIÈRE LIGNE DROITE

AVANT LE DÉCRET BACS : 365 JOURS POUR ÊTRE EN CONFORMITÉ



**Sobre
Energie**

LES BÂTIMENTS,
LES DATAS
ET LES HOMMES



→ **Tout ce qu'il faut savoir**
(et faire) à un an du Décret !

SOBRE-ENERGIE.COM

FILIALE DE



2024 ?

LE DÉCRET BACS EST DÉJÀ LÀ

Les premières échéances du Décret BACS (Building Automation & Control System) sont là : une bonne partie du parc tertiaire existant devra **légalement être équipé de système de GTB dès janvier 2025**, et cette date a même été anticipée au printemps 2024 pour le neuf.

POURTANT FIN 2023, SEULS 6 % DES BÂTIMENTS TERTIAIRES ÉTAIENT ÉQUIPÉS D'UNE GTB SELON LA CRE*. ALORS QU'EST-CE QUI BLOQUE ?

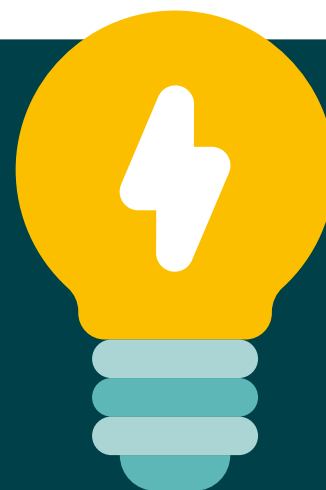
→ Une méconnaissance du dispositif :

Coté collectivité par exemple, nous constatons qu'une majorité des élus ne maîtrisent pas entièrement leurs obligations.

→ Une culture de la gestion de l'énergie encore balbutiante : Malgré le regain d'intérêt constaté à l'hiver 2022

suite à la hausse des prix, les entreprises et les collectivités n'ont pas pris toute la mesure de l'impact que peut avoir la gestion de leurs consommations.

→ Un manque d'information sur les gains associés et sur la valorisation économique de ces installations. La GTB, c'est rentable ! Et même en dehors du Décret BACS,



ça reste très intéressant pour les entreprises et les collectivités (cf. notre Cahier Spécial).

* Commission de régulation de l'énergie

Alors à quelques mois de la date butoir, ce guide a pour objectif de montrer aux décideurs la marche à suivre pour bien préparer le Décret BACS et pour tirer le maximum de cette opportunité !

SOMMAIRE

P.3

LE DÉCRET BACS
EN UN COUP D'ŒIL

P.4-9

LA CHECKLIST POUR
ÊTRE EN CONFORMITÉ À
L'ARRIVÉE DU DÉCRET

P.10-11

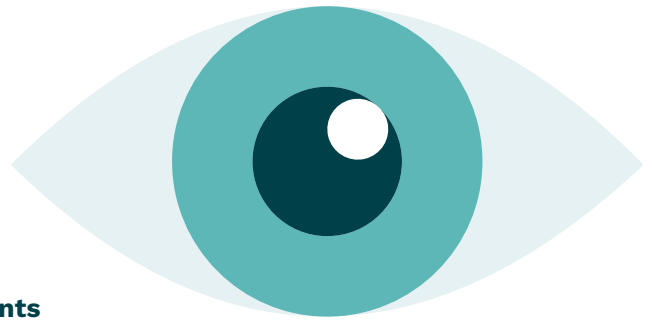
CAHIER SPÉCIAL :
POURQUOI LE DÉCRET
BACS EST AUSSI
UNE OPPORTUNITÉ ?

LE DÉCRET BACS

EN UN COUP D'ŒIL



Le Décret BACS oblige les acteurs du secteur tertiaire à équiper leurs bâtiments d'un système d'automatisation et de contrôle des équipements d'ici au 1^{er} janvier 2025.



LA GTB, QU'EST-CE QUE C'EST ?

Une solution de GTB (Gestion Technique des Bâtiments) sert à contrôler et piloter l'ensemble des installations techniques d'un bâtiment à usage tertiaire :

- Chauffage, climatisation, ventilation,
- Production d'eau chaude sanitaire,
- Éclairage intégré,
- Production d'électricité sur site,
- Et tout système combinant ces systèmes.

QUELS AVANTAGES ?

- Mesurer ses consommations par zones
- Piloter ses équipements de chauffage/ventilation/climatisation
- Réduire les consommations d'énergie



QUI EST CONCERNÉ PAR LE DÉCRET BACS ?

Les propriétaires ou locataires de bâtiments tertiaires selon le calendrier suivant.



8 avril 2024

Bâtiments neufs dont les équipements ont une puissance nominale cumulée **> 70 kW**

1^{er} janvier 2025

Bâtiments existants dont les équipements ont une puissance nominale cumulée **> 290 kW**

1^{er} janvier 2027

Bâtiments existants dont les équipements ont une puissance nominale cumulée **> 70 kW**

Lorsqu'il est techniquement ou économiquement impossible d'avoir recours à un système de GTB, le bâtiment est exempté. Le propriétaire doit prouver que l'installation n'est pas réalisable avec un **ROI inférieur à 10 ans**.



QUELLES SONT LES SANCTIONS ?

Pour l'instant, les sanctions ne sont pas définies. Une inspection obligatoire aura lieu dans les 2 ans.

LA CHECKLIST

POUR ÊTRE EN CONFORMITÉ À L'ARRIVÉE DU DÉCRET BACS



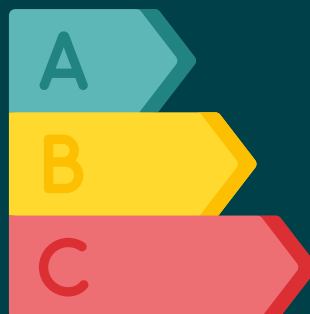
Auditer les équipements existants

puissance nominale, état de fonctionnement...



Choisir la bonne GTB

pour vos bâtiments : classe A ou B ?



Financer vos investissements

CEE bonifié, Subzen, prêts verts...



Connecter la GTB à une plateforme de management énergétique

pour optimiser son rendement



COMMENT AUDITER LES ÉQUIPEMENTS EXISTANTS ?



1 INVENTAIRE DES ÉQUIPEMENTS CONCERNÉS PAR LE DÉCRET

- ✓ Chauffage, climatisation, ventilation
- ✓ Production d'eau chaude sanitaire
- ✓ Éclairage intégré
- ✓ Production d'électricité sur site
- ✓ Tout système combinant ces systèmes
- ✗ Systèmes incendies (alarme, détection)
- ✗ Systèmes de sécurité
- ✗ Vidéo surveillance
- ✗ Accès, ouverture des portes...

2 CALCUL DE LA PUISSANCE NOMINALE CUMULÉE DANS CHAQUE BÂTIMENT



3 AUDIT TECHNIQUE DES ÉQUIPEMENTS

Audit réglementaire et sécurité

Les installations sont-elles aux normes ? La sécurité des occupants est-elle assurée ?



→ Ces audits peuvent être réalisés par des experts spécialisés. Ils ne sont pas obligatoires mais recommandés dans le cadre du décret BACS.

Audit de fonctionnement

Peut-on optimiser la consommation des systèmes ?



→ Vous pouvez aussi mener cet audit après installation de la GTB. La plateforme Data M.A.R.C. de Sobre Énergie collecte directement les données de votre GTB et vous aide à prendre les meilleures décisions avec des tableaux de bord personnalisés.



Obligation de réaliser une inspection périodique sur les systèmes d'automatisation et de contrôle : au plus tard le 1^{er} janvier 2025 pour les systèmes existants.

CLASSE A OU B

CHOISIR LA BONNE GTB !

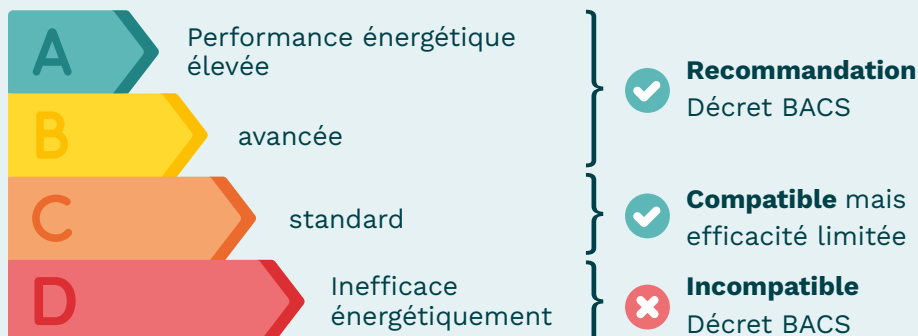
QUELLE GTB CHOISIR ?

Au sens du Décret BACS, la GTB doit remplir 5 fonctions précises.

- 1 Suivre, enregistrer et analyser les données de production et consommation.
- 2 Comparer l'efficacité énergétique du bâtiment avec les valeurs de référence.
- 3 Détecter les pertes d'efficacité et informer l'exploitant.
- 4 Être interopérable avec les équipements du bâtiment.
- 5 Permettre un arrêt manuel et la gestion autonome des équipements.

La norme ISO 52120-1 : 2022

définit 4 classes de performance pour la GTB :



COMMENT CHOISIR ?

Nos experts peuvent vous aider à réaliser cette estimation. Après avoir vérifié que le bâtiment est assujéti, Sobre vous propose plusieurs scénarios avec :

- **les gains d'énergie** associés,
- **le calcul du TRI** selon la classe de GTB choisie.

L'audit préconise également des actions de performance énergétique pour vous aider à atteindre les objectifs du Décret Tertiaire.

QU'EST-CE QUE ÇA CHANGE CONCRÈTEMENT ?

Gains par rapport à la Classe C	🌡 Usages thermiques				🔌 Usages électriques			
	Bureaux	Hôtel	École	Hôpitaux	Bureaux	Hôtel	École	Hôpitaux
A	30%	32%	20%	14%	13%	10%	14%	4%
B	20%	18%	12%	9%	7%	5%	7%	2%

Source : Afnor

COMMENT FINANCER L'INSTALLATION OU LA MISE À NIVEAU D'UNE GTB ?

MISEZ SUR LES CEE AVEC NOTRE PARTENAIRE EDE...

L'installation et la mise à niveau d'une GTB sont éligibles à la prime CEE (Certificats d'Economies d'Énergie). Il y a même des **bonifications pour les travaux engagés avant le 30 juin 2024** :

**ECONOMIE
D'ÉNERGIE**

x 2

pour l'installation d'une GTB Classe A ou B

x 1,5

pour la mise à niveau d'une GTB existante

“

« La mécanique des CEE est aujourd'hui **la principale enveloppe pour financer la rénovation énergétique des bâtiments en France** »

Jean-Michel Nomdedeu,
Directeur Stratégie
Marketing et Offres - EDE

Cas pratique Amélioration d'une GTB de classe C

- Bâtiment de bureaux de 5 000m² à Paris.
- Périmètre : chauffage, climatisation, eau chaude et éclairage
- Bonification : x 1,5

→ Prime CEE bonifiée

46 K€

Source : Ministère de la Transition écologique

... MAIS AUSSI SUR LES AUTRES DISPOSITIFS CUMULABLES AVEC LES CEE



• **Aides ADEME** - L'ADEME propose plusieurs aides au financement d'une GTB.



• **Eco-PTZ** - La GTB est éligible aux éco-prêts à taux zéro.



• **Contrats de performance énergétique (CPE)** – Financez votre GTB grâce aux économies d'énergie générées, via un contrat avec votre fournisseur.



• **CITE** (Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique) : Le CITE n'existe plus, mais les dépenses antérieures à 2020 peuvent donner droit à un crédit d'impôt. Renseignez-vous !

• **Dispositifs locaux** - Les collectivités locales proposent leurs propres aides pour les projets d'efficacité énergétique.



Collectivités, faites vos accompagner par La Banque Postale !

Si vous manquez de temps ou de ressources, La Banque Postale vous accompagne dans la recherche, le montage et la gestion des subventions via son offre Subzen.



CONNECTEZ VOTRE GTB À UNE PLATEFORME DE MANAGEMENT ÉNERGÉTIQUE POUR BOOSTER SA RENTABILITÉ

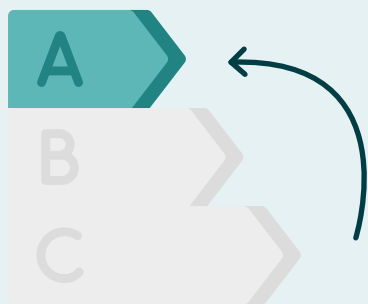
QUELLE EST LA RENTABILITÉ DE LA GTB ?

Déterminer un ROI moyen pour l'installation d'une GTB n'a pas beaucoup de sens tant l'enveloppe du bâti a une importance sur l'impact de la GTB.

3 À 5 ANS : UN OBJECTIF RÉALISTE ?

Les installateurs mettent souvent en avant la fourchette de 3 à 5 ans, et on peut estimer que les bâtiments concernés par un ROI supérieur à 10 ans sont minoritaires car exclus du Décret BACS.

Le meilleur moyen d'obtenir une information fiable reste d'estimer, au cas par cas, le ROI pour vos bâtiments. Sobre Énergie réalise des simulations thermiques dynamiques qui prennent en compte l'enveloppe du bâti.



Cas pratique Utilisation de la GTB dans un immeuble de bureaux

- **30% d'économies** : Dans un immeuble de bureaux des années 1970, l'installation d'une GTB dernière génération (classe A) génère jusqu'à 30% d'économies d'énergies par rapport à une GTB standard (classe C).
- **ROI de 3 à 5 ans** : Dans ce cas de figure, le ROI varie entre 3 et 5 ans.

Source : Afnor

COMMENT BOOSTER VOTRE GTB POUR AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS ?

GTB connectée, efficacité boostée

Selon une étude du CEREMA, le fait de relier votre GTB à une plateforme de management énergétique, comme la solution de Sobre Énergie Data M.A.R.C., augmente considérablement le potentiel d'économies :

- **10 à 20% de gains** sans raccordement à une plateforme digitale,
- **Jusqu'à 50% de gains** pour une GTB connectée.



CONNECTEZ VOTRE GTB À UNE PLATEFORME DE MANAGEMENT ÉNERGÉTIQUE POUR BOOSTER SA RENTABILITÉ

Cas pratique

Un exemple concret pour comprendre l'impact d'une plateforme de management énergétique sur l'efficacité de la GTB, avec Data M.A.R.C. par Sobre Energie.

- Installation d'une GTB sur un bâtiment de 2400 m² :

DATA M.A.R.C
Management. Alertes. Rapports. Communication

	GTB seule	GTB connectée à une plateforme de management énergétique
Bouquet d'actions proposées par la solution Data M.A.R.C.	-	<ul style="list-style-type: none"> • Paramétrage des températures de consigne • Remplacement des convecteurs par des radiateurs programmables
Investissement	15,0 K€ HT	17,2 K€ HT
Investissement post CEE	13,8 K€ HT	16,0 K€ HT
Gains énergétiques	29 960 KWh/an	64 646 KWh/an
Pourcentage de gains	10%	22%
Économies financières	2,9 K€/an	7,1 K€/an
Réduction des émissions	5,8 T eqCO ₂ /an	10,8 T eqCO ₂ /an
ROI actualisé	4 ans	2 ans

→ Le ROI actualisé sur un tel projet est divisé par deux grâce à la GTB connectée.



Avec Data M.A.R.C., vous avez même accès à un module dédié pour piloter votre trajectoire dans le cadre du Décret Tertiaire.

CAHIER SPÉCIAL

POURQUOI LE DÉCRET BACS EST AUSSI UNE OPPORTUNITÉ ?

Le Décret BACS s'inscrit dans une volonté claire : garantir la maîtrise de la consommation pour améliorer l'efficacité énergétique du parc immobilier dans le cadre du Décret Tertiaire. Mais c'est aussi une opportunité pour les entreprises et les collectivités !

CAPITALISEZ SUR LA GTB POUR VALORISER VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER



L'installation d'une GTB dans vos immeubles peut être un investissement judicieux, non seulement pour la conformité et l'efficacité énergétique, mais aussi pour augmenter leur valeur et leur attractivité sur le marché immobilier.

BÂTIMENT AUGMENTÉ ET DATA-DRIVEN MANAGEMENT



La GTB offre également davantage de maîtrise sur l'efficacité opérationnelle du bâtiment et sur les charges d'exploitation, ce qui est un point fort à faire valoir auprès d'acheteurs ou de locataires. Vous bénéficiez d'un historique des consommations et d'un outil de pilotage de la trajectoire énergétique.

CONFORT DES OCCUPANTS

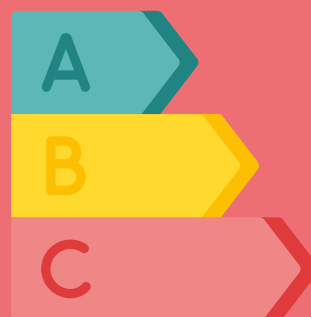
Enfin, le pilotage de la température, de la luminosité, de la sécurité et le contrôle des différents paramètres de la vie d'un bâtiment augmentent le confort de ses occupants... et donc sa valeur finale !



MEILLEURE NOTATION ECO ÉNERGIE TERTIAIRE

La GTB améliore les performances énergétiques de votre parc et donc sa notation dans le cadre du Décret Tertiaire et du DPE. Ces notes ont un triple impact :

- sur le prix à la vente,
- sur la valeur du bail,
- et sur vos taux de crédit bancaire.



À titre de comparaison, **la décote** sur les logements énergivores avec une note E, F ou G varie de **9 à 20%** selon les DPE en 2021 !

CAHIER SPÉCIAL

POURQUOI LE DÉCRET BACS EST AUSSI UNE OPPORTUNITÉ ?



LA GTB : UN EXCELLENT LEVIER D'ACTION DANS LE CADRE DU DÉCRET TERTIAIRE

Le Décret Tertiaire fixe l'objectif ambitieux d'une **réduction de 40% de la consommation** de nos bâtiments tertiaires d'ici 2030.

En cas de sortie de la trajectoire imposée, le Décret Tertiaire prévoit **trois types de sanctions** :

- le « Name and Shame » avec le **risque réputationnel induit**, auprès des partenaires externes mais aussi des collaborateurs qui marquent un intérêt pour la mission et l'engagement de leur employeur,
- l'**amende administrative** en cas de non atteinte des objectifs fixés qui monte jusqu'à 7000€ par site,
- et enfin la **Notation Eco Energie Tertiaire** qui sera annexée à toute documentation dans le cadre d'une vente ou d'une mise à bail (cf. page précédente).



En capitalisant sur les primes à l'installation de la GTB dès 2024, les entreprises et les collectivités ont donc l'occasion de débiter leur démarche Décret Tertiaire et de se prémunir des risques associés. Avec une feuille de route claire et un meilleur pilotage énergétique, il est possible d'aller chercher **20 à 25% d'économies** sans même attaquer l'isolation thermique du bâtiment !

ET DANS LA DURÉE, QUELLES SERONT LES OBLIGATIONS DES ENTREPRISES ET DES COLLECTIVITÉS ?

Une fois la date butoir passée, le Décret BACS fixe une obligation de contrôle périodique pour les systèmes GTB.

- Ce contrôle est fait à **l'initiative du propriétaire** de la GTB.
- Il donne lieu à une **visite sur site** et au contrôle d'une installation en marche.
- Il a lieu **tous les 5 ans** maximum et le rapport d'inspection est conservé 10 ans.





**Sobre
Energie**

—
LES BÂTIMENTS,
LES DATAS
ET LES HOMMES

Vous accompagner dans la décarbonation et
la sobriété énergétique de vos bâtiments tertiaires.

GTB connectée et performance optimisée :
soyez sereins face au rendez-vous du Décret BACS.

Sobre Energie - Votre partenaire de confiance
du Groupe La Poste et de la Banque des Territoires
pour une sobriété énergétique positive.

→ **PRENEZ RENDEZ-VOUS AVEC** ←
UN L'UN DE NOS EXPERTS

[SOBRE-ENERGIE.COM](https://sobre-energie.com)
equipe@sobre-energie.com
06 58 48 70 26

