



Décret BACS & Hôtellerie

Comment le décret BACS
peut transformer votre
gestion énergétique en
avantage concurrentiel ?



Sommaire

- 01 Introduction
- 02 Comprendre le décret BACS
- 05 L'hôtellerie : un secteur clé
- 07 Les risques en cas de non-conformité
- 09 L'intérêt au-delà de l'obligation
- 12 Comment bien se préparer ?
- 15 Conclusion
- 17 Contact

Introduction

Dans un hôtel, chaque détail compte : l'accueil, le confort de la chambre, la température idéale... mais aussi ce que vos clients ne voient pas. Derrière chaque séjour mémorable se cache une logistique technique bien huilée, et aujourd'hui, plus que jamais, efficace énergétiquement.

Face à la flambée des prix de l'énergie et aux exigences environnementales croissantes, l'hôtellerie est en première ligne. Le décret BACS, souvent perçu comme une contrainte administrative, est en réalité un levier stratégique pour vous : il vous oblige à mieux piloter vos équipements (chauffage, ventilation, climatisation...), mais vous permet aussi de réduire drastiquement vos coûts, tout en améliorant le confort de vos clients lors de leur séjour.

Ce livre blanc a été pensé pour vous, professionnels de l'hôtellerie, afin de vous donner les clés de compréhension, des illustrations concrètes, et surtout un chemin clair vers la conformité, la performance, et la sérénité. Car dans l'hôtellerie, l'anticipation est le meilleur service que vous puissiez rendre... à vos clients comme à votre budget.

Comprendre le Décret BACS

Imaginez un hôtel où toutes les chambres sont parfaitement gérées : la température s'ajuste automatiquement selon la présence du client, la ventilation se coupe quand la fenêtre est ouverte, et l'eau chaude ne chauffe pas dans le vide. Tout peut être surveillé comme on surveille un tableau de réservation.

C'est exactement ce que vise le décret BACS.

Le **décret BACS**, Building Automation & Control System, est une réglementation française qui impose l'installation de systèmes d'automatisation pour **piloter intelligemment** les équipements techniques des bâtiments (chauffage, climatisation, ventilation, éclairage, etc.).

Un système d'automatisation, ou GTB (Gestion Technique des Bâtiments) n'est pas un gadget ou un luxe, mais un **outil de performance énergétique** : un système capable de **réguler, analyser, enregistrer et optimiser** la consommation d'énergie de votre hôtel.

Il agit comme un chef d'orchestre silencieux qui veille à ce que tout fonctionne à la bonne intensité, au bon moment, sans excès.



I. Une origine européenne : la directive EPBD

Le décret BACS n'est pas tombé du ciel comme un surclassement inattendu en suite présidentielle. Il est issu d'une directive européenne : la **Directive 2018/844**, aussi appelée **EPBD** (Energy Performance of Buildings Directive), publiée en 2018.

L'objectif ? Faire des bâtiments des **acteurs majeurs de la transition énergétique**. Pour cela, elle encourage — et impose — l'installation de **systèmes de contrôle automatisés** (GTB) dans les bâtiments tertiaires pour mieux maîtriser la consommation d'énergie.

En réponse, la France a transposé cette directive dans sa réglementation nationale via deux textes clés :

- Le décret n°2020-887 du 20 juillet 2020
- Puis son renforcement avec le décret n°2023-259 du 7 avril 2023

Le décret BACS n'est donc pas une mode ou un choix : c'est une **obligation réglementaire** européenne, pensée pour réduire les consommations d'énergie **sans sacrifier le confort des occupants**. Et dans un hôtel, c'est justement là que tout se joue.

II. Exigences principales du décret BACS

Le décret BACS fixe des **obligations claires** pour les bâtiments tertiaires, qu'ils soient neufs ou existants, dès lors qu'ils utilisent des équipements techniques de chauffage, ventilation ou climatisation (CVC) au-delà d'un certain seuil de puissance.

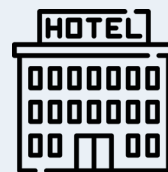
● Obligation d'installation d'un système BACS

La première obligation concerne la **mise en place d'un système d'automatisation** (GTB) dès lors que la puissance nominale cumulée des systèmes CVC dépasse :



≥ 290 kW

obligation à partir du 1er janvier 2025



≥ 70 kW

obligation à partir du 1er janvier 2030

Une puissance cumulée, ce n'est pas "un gros appareil" mais bien la somme de plusieurs équipements au sein du bâtiment qui fonctionnent en même temps.

Dans un hôtel, 70 kW peut représenter : la climatisation d'une vingtaine de chambres + la cuisine professionnelle (fours, plaques, frigos) + quelques pompes à chaleur pour l'eau chaude sanitaire.

Tandis que 290 kW pourrait couvrir : climatisation complète d'un hôtel de 80 à 100 chambres, cuisine professionnelle, pompes à chaleur pour la piscine et l'eau chaude sanitaire, éclairage de toutes les parties communes.

Les bâtiments dont le permis de construire a été déposé **avant le 21 juillet 2021** sont considérés comme existants au sens du décret, même s'ils ne sont pas encore livrés. Ils devront donc s'équiper comme les autres bâtiments déjà en exploitation.

● Fonctionnalités minimales exigées

Le système d'automatisation installé doit impérativement offrir les **fonctionnalités suivantes** :

- **Contrôle automatique** des équipements techniques (chauffage, ventilation, climatisation, ECS, etc.).
- **Surveillance continue** des consommations par zone fonctionnelle (ex. : chambres, salle de restaurant, spa, parties communes...).
- **Enregistrement des données mensuel**, conservées pendant au moins 5 ans.
- **Détection des dérives** de performance, pannes ou anomalies de fonctionnement.
- **Interopérabilité avec d'autres systèmes** via des protocoles standardisés (KNX, Bacnet, etc. ou API ouvertes) pour permettre une communication fluide entre équipements.
- **Inspection régulière** : tous les 2 à 5 ans, avec vérification de la maintenance et du bon fonctionnement des systèmes qui sont reliés ensemble.

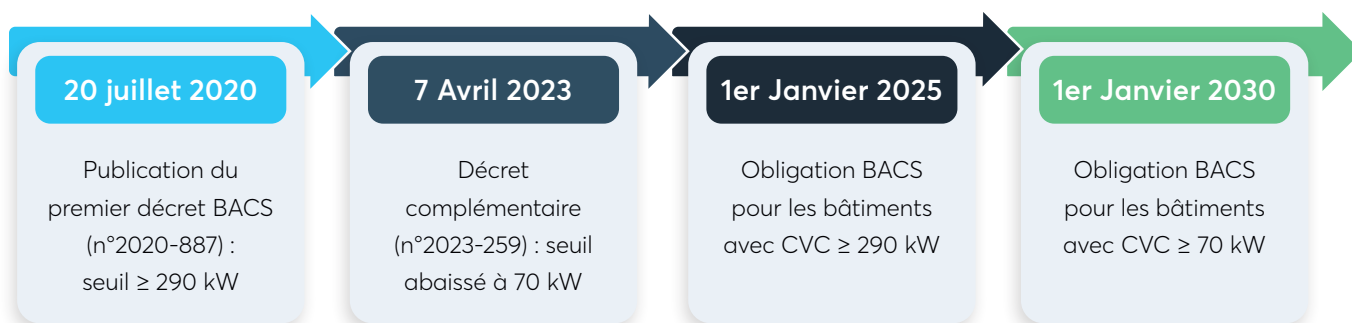
👉 En résumé :

La GTB à mettre en place n'est pas simplement un « thermostat intelligent », mais bien un système centralisé de pilotage, à la fois précis, autonome et connecté. Un véritable concierge numérique de votre performance énergétique.

III. Calendrier réglementaire

Comme pour la haute saison touristique : tout se joue dans l'anticipation. Pour votre mise en conformité BACS, c'est la même chose. Mieux vaut installer une GTB maintenant que courir après les prestataires à la dernière minute.

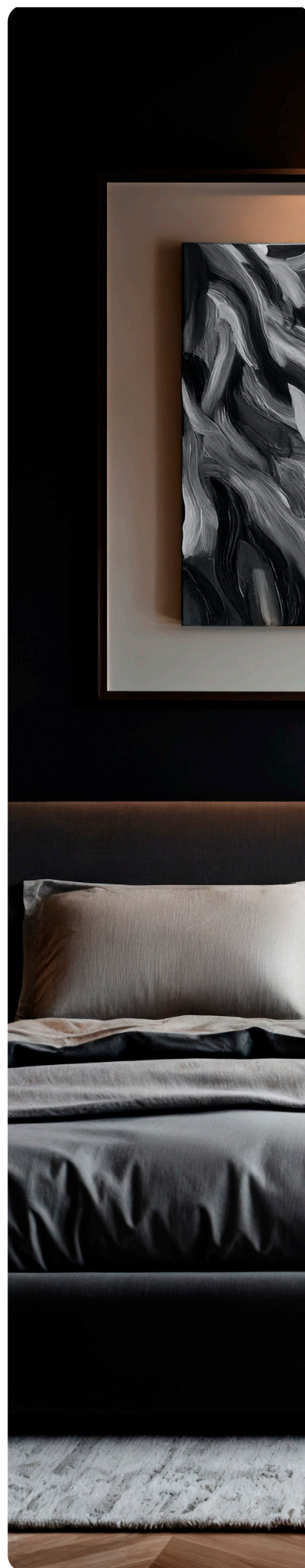
Alors, voici les dates clés à retenir pour anticiper sereinement votre conformité :



L'hôtellerie : un secteur clé

Le décret BACS concerne **tous les bâtiments tertiaires** qui utilisent des systèmes techniques importants : chauffage, ventilation, climatisation, eau chaude sanitaire, éclairage... Cela inclut les bureaux, les commerces, les établissements de santé — **et bien sûr, les hôtels.**

Contrairement à certaines réglementations qui ciblent des types très spécifiques de bâtiments, celle-ci repose avant tout sur **la puissance des équipements techniques.**



Le Saviez-vous ?

Dès que la puissance CVC dépasse 70 kW ou 290 kW, le décret s'applique à votre bâtiment, quel que soit votre type d'activité.

I. Pourquoi l'hôtellerie est particulièrement concernée ?

Dans un hôtel, **tout tourne autour du confort client** : température idéale, air renouvelé, eau chaude à tout moment, climatisation performante... Résultat : des installations techniques souvent **surdimensionnées** pour absorber les pics de fréquentation.

Et pourtant... ces équipements continuent souvent de fonctionner **comme si chaque chambre était occupée en permanence**, même quand l'hôtel est vide à 60 %.

C'est ici que le décret BACS prend tout son sens : il pousse les établissements à **adapter leur consommation à leur usage réel**, sans nuire à la qualité de service.

II. Une occupation fluctuante, des équipements toujours actifs

Dans le secteur hôtelier, l'occupation des espaces varie sans cesse, mais les équipements techniques, eux, restent souvent en fonctionnement continu :

- Les **chambres ne sont pas toutes louées chaque nuit**
- La **fréquentation varie selon les saisons et les jours de la semaine**
- Certaines zones (salle de séminaire, spa...) ne sont **utilisées que ponctuellement**

Pourtant, sans système de pilotage de votre hôtel, le chauffage ou la ventilation tournent **en continu**, comme si l'établissement était à 100 % de sa capacité.

Avec un système intelligent :

- Les consommations s'ajustent selon la présence réelle
- On évite de chauffer des chambres vides
- On peut définir des scénarios automatiques selon l'heure, le jour ou l'occupation

Le pilotage automatisé pour un hôtelier, c'est l'opportunité de transformer un poste de dépense énergétique en levier de performance — sans jamais compromettre l'expérience client.

Les risques en cas de non-conformité

Ne pas se conformer au décret BACS, ce n'est pas seulement prendre du retard sur une mise à jour réglementaire : c'est s'exposer à plusieurs conséquences concrètes, parfois invisibles au début, mais bien réelles à long terme.



I. Le risque réglementaire

Même si **aucune amende immédiate** n'est prévue aujourd'hui, le **non-respect du décret BACS constitue un manquement légal**.

Des **contrôles** sont prévus par les autorités compétentes (DREAL, préfectures, etc.), et la pression réglementaire sera de plus en plus importante.

👉 À noter :

Le décret prévoit des inspections obligatoires tous les 2 à 5 ans. Si vous n'êtes pas équipé, cela pourrait être mentionné dans les rapports... et peser lourd dans vos obligations administratives futures.

II. Le déclassement énergétique

Sans système de pilotage répondant au Décret BACS, votre bâtiment risque :



Un mauvais DPE (Diagnostic de Performance Énergétique)



Une image moins « verte » sur le marché



Difficultés à valoriser ou louer certaines surfaces (en particulier pour les groupes hôteliers)

Et à l'heure où les clients sont de plus en plus sensibles à l'impact environnemental, cela peut vite avoir un impact dans une brochure « éco-engagée ».

III. Le surcoût invisible (mais permanent)

Sans automatisation, les équipements tournent parfois **à vide, à contretemps, ou sans optimisation**.

Résultat : des consommations élevées, des dérives invisibles, et des factures qui flambent sans même que vous vous en rendiez compte.

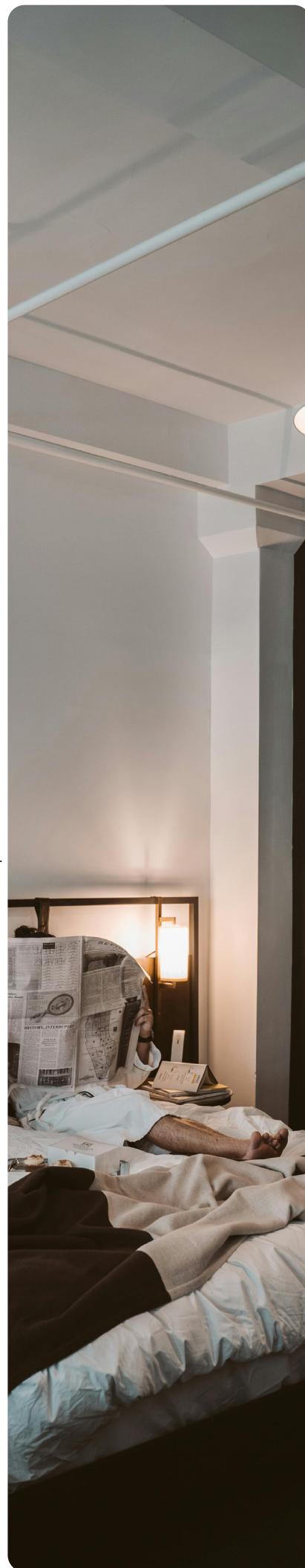
IV. L'urgence au lieu de l'anticipation

Plus on attend, plus les solutions risquent d'être installées dans l'urgence (avec des coûts plus élevés, des choix techniques précipités, voire des indisponibilités prestataires). Alors, il vaut mieux **un plan d'action progressif** qu'une course contre-la-montre **à quelques mois de l'échéance**.

L'intérêt au-delà de l'obligation

Installer un système BACS ne se résume pas à « cocher une case réglementaire ».

C'est aussi — et surtout — une **opportunité concrète** pour améliorer l'exploitation de son établissement, réduire ses coûts, prolonger la durée de vie des équipements, et même... **satisfaire davantage ses clients.**



I. Un retour sur investissement mesurable

Mettre en place un système de Gestion Technique du Bâtiment (GTB) peut paraître coûteux au départ. Mais les chiffres parlent d'eux-mêmes :

- **Jusqu'à 30 % d'économies** sur la chaleur (chauffage, ECS)
- **Environ 13 %** sur la consommation électrique
- **ROI estimé entre 6 et 10 ans**, selon la surface, l'existant et les usages

Le Saviez-vous ?

Le coût d'installation est souvent éligible aux aides financières (comme les Certificats d'Économie d'Énergie – CEE). De quoi réduire significativement la facture initiale.

II. Une maintenance optimisée, proactive plutôt que curative

Un système de pilotage de votre hôtel bien configuré vous permet :

- **de détecter immédiatement les pannes ou dérives**
- **d'anticiper les besoins de maintenance** (remplacement de filtres, dysfonctionnements d'un groupe froid, etc.)
- **d'éviter les interventions d'urgence** en pleine saison ou en heure creuse
- de **centraliser les données** pour faciliter la gestion multi-sites (si vous gérez plusieurs établissements.)

Un système d'automatisation, c'est un peu comme avoir un technicien de garde 24h/24, qui ne dort jamais et qui sait exactement où agir avant même que vous ayez reçu un appel de la réception.

III. Une réduction énergétique sur-mesure

Grâce à l'analyse des données par zone fonctionnelle (chambres, spa, cuisine, etc.) :

- Vous pouvez **adapter finement les usages réels** à l'occupation
- Réduire l'énergie consommée **sans impacter le confort client**
- **Suivre vos progrès** dans le temps, mois par mois

Et ça ne se limite pas aux économies financières : c'est aussi un atout environnemental, un argument RSE valorisable auprès des clients comme des investisseurs.

IV. Et côté client ? Un vrai levier de satisfaction (et de différenciation)

Un bâtiment bien équipé n'a pas seulement un impact en coulisses.

Il améliore aussi, très concrètement, l'expérience du client :

- **Confort thermique optimal**, sans variation désagréable
- Moins de **bruits parasites** liés aux systèmes techniques
- Moins de **pannes visibles** ou d'interventions en chambre
- Un séjour **plus fluide, plus agréable**, même à forte affluence

Mais au-delà du confort immédiat, **l'engagement environnemental** devient un critère de plus en plus déterminant pour une part croissante des voyageurs.

Le Saviez-vous ?

Selon une étude de Booking.com réalisée en 2024, 70 % des clients se disent prêts à privilégier un établissement engagé dans une démarche durable, et près d'un tiers consultent les efforts RSE avant de réserver.

En intégrant un système BACS et en communiquant sur sa démarche, un hôtel :

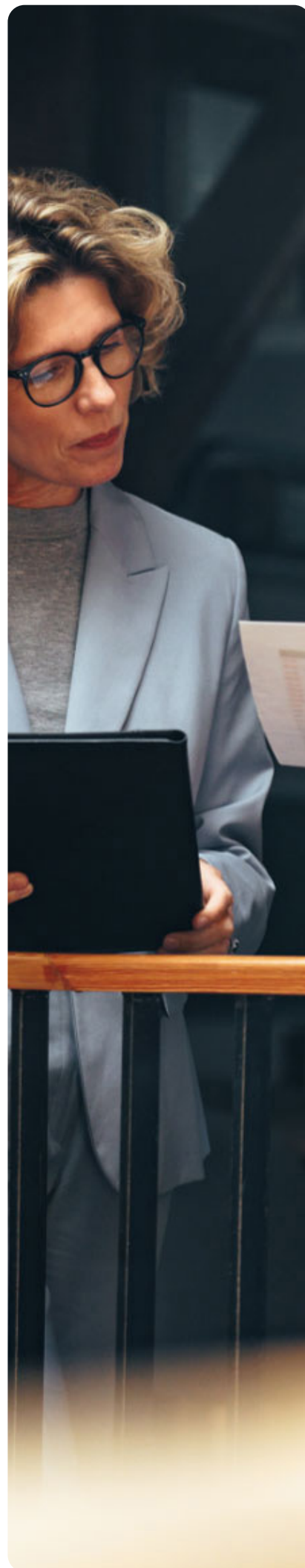
- Affiche une **image moderne et responsable**
- Peut valoriser ses efforts dans sa **communication, ses labels, ses plateformes de réservation**
- Se différencie dans un secteur où **l'impact environnemental devient un argument commercial**

En 2025, un bâtiment bien pensé, c'est tout sauf un luxe. C'est une nouvelle norme de qualité hôtelière.

Comment bien se préparer ?

Le décret BACS n'est pas une obligation qu'on découvre au dernier moment — c'est une opportunité à anticiper. Plus vous commencez tôt, plus la mise en conformité sera fluide, progressive et rentable.

Voici comment s'y prendre, étape par étape.




I. Réaliser un audit : l'état des lieux indispensable

Avant toute chose, il faut savoir ce qu'on a, et ce qu'il manque. Un audit consiste à :

- Identifier les systèmes CVC concernés (chauffage, clim, ventilation...)
- Vérifier la puissance cumulée : **≥ 70 kW ou ≥ 290 kW**
- Évaluer les fonctionnalités de contrôle existantes
- Détecter les équipements obsolètes ou non interopérables
- Mesurer les **écarts par rapport aux exigences du décret**

L'audit permet aussi de calculer le **temps de retour sur investissement (TRI)**, qui peut justifier une éventuelle exemption... ou confirmer l'intérêt d'une mise à niveau rapide.

 **Pour vous aider :**

Demandez notre checklist de mise en conformité !

II. Choisir les bonnes solutions techniques

Une fois le diagnostic posé, place aux solutions.

L'objectif est de **mettre en place une GTB évolutive, intelligente et interopérable**, capable de répondre aux exigences du décret et aux besoins spécifiques de l'hôtellerie.

Exemples de fonctionnalités clés :

- Suivi des consommations **par zone** (chambres, cuisine, spa, etc.)
- Commandes automatisées selon **horaires ou occupation**
- Enregistrement mensuel des données pendant **5 ans minimum**
- **Alertes en cas de dérives** ou de surconsommation
- **Communication ouverte** via des protocoles standard (ex. : Bacnet, KNX, API)

Le tout sans sacrifier la simplicité d'utilisation par vos équipes. Une bonne GTB doit être **invisible pour le client, intuitive pour l'exploitant**.

III. Se faire accompagner (et subventionner)

La mise en conformité peut sembler technique, mais **vous n'êtes pas seul**.

Plusieurs acteurs peuvent vous accompagner :

- **Bureaux d'études certifiés ou AMO spécialisés** en efficacité énergétique
- **Fournisseurs de GTB ou intégrateurs** habitués à travailler dans l'hôtellerie, comme Ewattch avec notre GTB hybride
- **Plateformes de gestion multisites**, si vous gérez plusieurs établissements

Pensez également aux **dispositifs d'aide** comme les **Certificats d'Économies d'Énergie (CEE)**. Des fiches comme **BAT-TH-116** permettent de financer une partie du projet (jusqu'à 40–60 % dans certains cas).

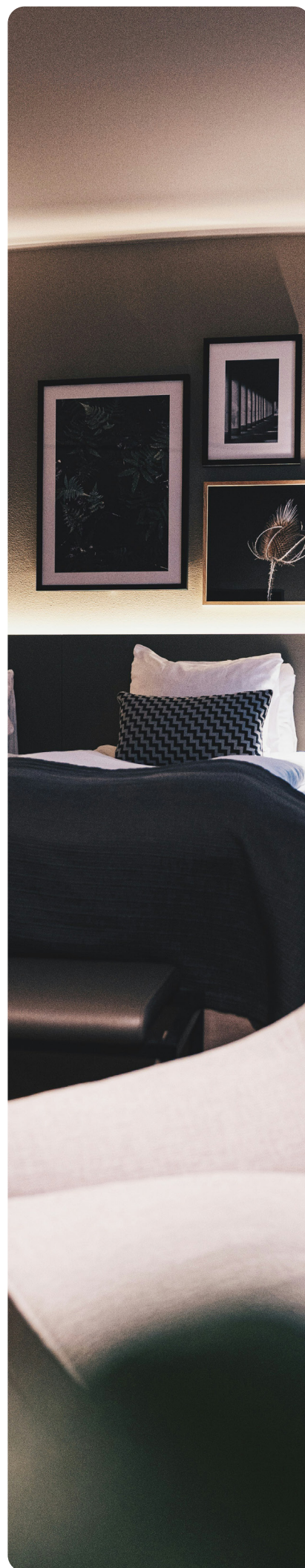
 **Le saviez-vous ?**

L'accompagnement technique et administratif est souvent **la clé pour accélérer le projet, sécuriser le budget et éviter les erreurs de configuration**. Chez Ewattch, on vous accompagne dans votre projet, du début jusqu'à la fin.

Conclusion

Le Décret BACS marque un tournant pour les établissements hôteliers : il redéfinit la manière de piloter les bâtiments, de maîtriser les coûts et de répondre aux attentes d'une clientèle de plus en plus exigeante.

Votre décision d'anticiper ou de subir cette évolution déterminera votre position dans les années à venir.



Entre obligation et opportunité, le choix est stratégique

Le décret BACS n'est pas une simple exigence réglementaire parmi d'autres. C'est un **tournant majeur** pour tous les acteurs de l'hôtellerie souhaitant :

- Réduire leurs charges d'exploitation
- Valoriser leur engagement environnemental
- Offrir à leurs clients une expérience confortable, fluide et responsable

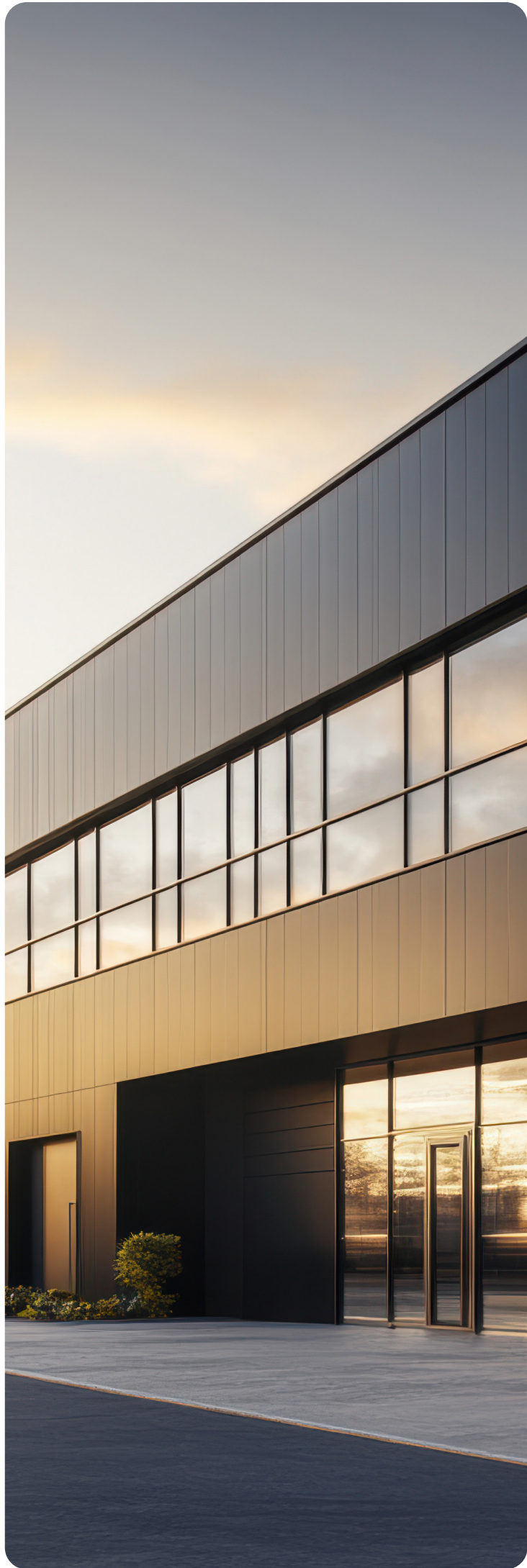
Dans un secteur où l'efficacité et l'image durable sont devenues des marqueurs différenciants, le pilotage intelligent de vos installations techniques est un levier stratégique, pas une contrainte.

Plus vous **anticipez**, plus la mise en conformité est **simple, progressive et rentable**.

Derrière cette porte, votre mise en conformité

Anticipez, économisez et optimisez votre hôtel grâce à plan d'action stratégique avec notre experte dédiée - Delphine.





ewattch[®]

+33(0)3 29 57 75 97 
sales@ewattch.com 

Ewattch
13, Rue Maurice Jeandon
88100 Saint-Dié-Des-Vosges
FRANCE



www.ewattch.com

umih
Partenaire officiel