

Systèmes de gestion technique du bâtiment (GTB)

Les systèmes techniques de bâtiment (ou gestion technique de bâtiment, GTB) sont des équipements techniques de chauffage, ventilation, éclairage, etc. 2 types de systèmes techniques peuvent être **obligatoires** dans les bâtiments à usage **tertiaire** : les **systèmes d'automatisation et de contrôle du bâtiment** et les **systèmes de régulation automatique de la température**. Explications sur les bâtiments concernés et l'application de ces obligations.

Que sont les systèmes techniques de bâtiment ?

Les **systèmes techniques de bâtiment** sont les équipements techniques de :

Chauffage des locaux

Refroidissement des locaux

Ventilation

Production d'eau chaude sanitaire

Éclairage intégré

Automatisation et contrôle des bâtiments

Production d'électricité sur site d'un bâtiment ou d'une unité de bâtiment, ou combinant plusieurs de ces systèmes, y compris les systèmes utilisant une énergie renouvelable

2 types de systèmes techniques peuvent être obligatoires dans les bâtiments à usage tertiaire. Il s'agit de systèmes :

D'**automatisation et de contrôle** du bâtiment

De **régulation automatique de la température**

Dans quels bâtiments doivent être installés des systèmes de régulation automatique de la température ?

Certains bâtiments à usage tertiaire doivent être équipés d'un **système de régulation automatique de la température** par pièce ou, si cela est justifié, par zone chauffée du bâtiment.

L'obligation est **applicable à tous les bâtiments à usage tertiaire** :

Soit lors de leur construction, si le **permis de construire a été déposé depuis le 21 juillet 2021** inclus

Soit **dès lors que des travaux d'installation ou de remplacement de générateurs de chaleur y sont engagés** depuis le 21 juillet 2021 inclus

Les bâtiments à usage tertiaire sont **exemptés** si au moins **une** des conditions suivantes est remplie :

Les propriétaires produisent une **étude** établissant que l'installation d'un système automatique de régulation de la température par pièce ou par zone chauffée n'est **pas réalisable avec un temps de retour sur investissement inférieur à 6 ans**

Le générateur de chaleur du système de chauffage est un **appareil indépendant de chauffage au bois**

À savoir

Le ou les **propriétaires** des émetteurs reliés au générateur installé ou remplacé sont soumis à cette obligation.

Dans quels bâtiments doivent être installés des systèmes d'automatisation et de contrôle ?

Les **bâtiments à usage tertiaire, neufs ou existants**, doivent être équipés, lorsque cela est techniquement et économiquement réalisable, de **systèmes d'automatisation et de contrôle du bâtiment**.

Cela concerne les bâtiments qui remplissent les 2 conditions suivantes :

Dans lesquels sont exercées des **activités tertiaires** marchandes ou non marchandes, y compris ceux appartenant à des personnes morales du secteur primaire ou secondaire

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**

Cette responsabilité s'applique aux propriétaires des systèmes de chauffage ou de climatisation des bâtiments.

Comment cela s'applique-t-il pour les bâtiments reliés aux réseaux de chaleur ou de froid urbains ?

Pour les bâtiments dont la génération de chaleur ou de froid est produite par échange de chaleur ou de froid avec un réseau de chaleur ou de froid urbain, la puissance du générateur à considérer est celle de la station d'échange.

L'application de cette obligation peut être immédiate ou différée selon la puissance du système de chauffage/climatisation et la date du permis de construire.

L'ensemble des systèmes techniques du bâtiment doivent obligatoirement être reliés au système d'automatisation et de contrôle du bâtiment.

Au plus tard le **1^{er} janvier 2025**, le système d'automatisation et de contrôle du bâtiment doit être relié :

Aux systèmes de chauffage ou de climatisation de puissance nominale utile supérieure à 290 kW

Et aux systèmes techniques avec lesquels la connexion est réalisable avec un temps de retour sur investissement inférieur à 10 ans (déduction faite des aides financières publiques)

L'ensemble des systèmes techniques du bâtiment doivent obligatoirement être reliés au système d'automatisation et de contrôle du bâtiment.

Lorsque le système de chauffage ou de climatisation fait l'objet d'un renouvellement et au plus tard le **1^{er} janvier 2027**, le système d'automatisation et de contrôle du bâtiment doit être relié :

Aux systèmes de chauffage ou de climatisation de puissance nominale utile supérieure à 70 kW

Et aux systèmes techniques avec lesquels la connexion est réalisable avec un temps de retour sur investissement inférieur à 10 ans (déduction faite des aides financières publiques)

À noter

Les bâtiments soumis à l'obligation peuvent en être **exemptés** s'ils détiennent 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 10 ans**. Le mode de calcul du retour sur investissement est détaillé dans un arrêté.

Comment fonctionnent les systèmes d'automatisation et de contrôle du bâtiment ?

Fonctionnement

Les systèmes d'automatisation et de contrôle des bâtiments doivent :

Suivre, enregistrer et analyser 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 auxquels ils sont reliés

Ajuster les systèmes techniques en conséquence des données analysées

Situer 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 auxquels ils sont reliés. Ils doivent **détecter les pertes d'efficacité** des systèmes techniques et **informer l'exploitant** du bâtiment des possibilités d'amélioration de l'efficacité énergétique.

Être interopérables avec les différents systèmes techniques du bâtiment auxquels ils sont reliés

Permettre un **arrêt manuel** et la **gestion autonome** d'un ou plusieurs systèmes techniques de bâtiment auxquels ils sont reliés

Les données produites et archivées doivent être accessibles au propriétaire du système d'automatisation et de contrôle, qui en a la propriété. Ces données, détaillées par mois, doivent être **conservées pendant 5 ans**.

À noter

Le propriétaire du système d'automatisation et de contrôle doit mettre à disposition du gestionnaire du bâtiment ces données, à sa demande. Il doit également transmettre à chacun des exploitants des différents systèmes techniques reliés les données qui les concernent.

Vérifications périodiques

Les systèmes d'automatisation et de contrôle des bâtiments doivent faire l'objet de **vérifications périodiques par un prestataire externe ou un personnel interne compétent**, en vue de garantir leur maintien en bon état de fonctionnement.

Ces vérifications sont **encadrées par des consignes écrites** données au gestionnaire du système d'automatisation et de contrôle du bâtiment. Ces consignes doivent :

Préciser la périodicité des interventions

Indiquer les points à contrôler

Prévoir la réparation rapide ou le remplacement des éléments défectueux de ces systèmes d'automatisation et de contrôle

À noter

Certains contrôles et inspections des systèmes techniques ne sont **pas obligatoires pour ceux reliés à un système d'automatisation et de contrôle**. Il s'agit des contrôles et inspections prévus pour les :

Chaudières

Systèmes thermodynamiques

Systèmes de ventilation combinés à un chauffage par effet joule d'une puissance nominale supérieure à 70 kW

Le **propriétaire** du système d'automatisation et de contrôle doit **veiller à ce que son exploitant soit formé** à son fonctionnement, notamment en ce qui concerne son paramétrage.

Inspections périodiques

À l'initiative de leur propriétaire, les systèmes d'automatisation et de contrôle des bâtiments sont soumis à **inspection périodique**.

L'**inspection** comporte :

S'il s'agit de la 1^{re} inspection du système, un examen de l'analyse fonctionnelle du système

Une vérification du bon fonctionnement du système

Une évaluation du respect des exigences propres aux systèmes d'automatisation et de contrôle

Sauf si le système inspecté, les systèmes techniques reliés et les besoins du bâtiment n'ont pas changé depuis la dernière inspection, une évaluation du paramétrage du système par rapport à l'usage du bâtiment

La fourniture des recommandations nécessaires portant sur le bon usage du système en place

Les améliorations possibles de l'ensemble de l'installation, l'intérêt éventuel du remplacement de celui-ci et les autres solutions envisageables

L'inspection périodique d'un système d'automatisation et de contrôle comprend une **visite sur site** qui doit avoir lieu sur une installation en marche, partielle ou totale. Cette visite porte sur les **parties accessibles des éléments du système d'automatisation et de contrôle** des bâtiments et des **systèmes techniques** présents dans le bâtiment.

Dans un délai d'un mois, la personne ayant effectué l'inspection remet un **rapport** au propriétaire du système d'automatisation et de contrôle, qui doit le **conserver pendant une durée de 10 ans**.

Le **rapport d'inspection** comporte :

Les résultats de la vérification documentaire et de l'évaluation des exigences portant sur le système d'automatisation et de contrôle

Les recommandations nécessaires portant sur le bon usage du système en place

Les améliorations possibles de l'ensemble de l'installation

L'éventuelle nécessité du remplacement du système d'automatisation et de contrôle ou de l'ensemble de l'installation

Les autres solutions envisageables

La **fréquence** des inspections périodiques doit être **inférieure à 5 ans**.

Cette fréquence est **réduite à 2 ans** suite à l'installation ou au remplacement :

Du système d'automatisation et de contrôle des bâtiments

D'un des systèmes techniques reliés au système d'automatisation et de contrôle des bâtiments

À savoir

La 1^{re} inspection du système d'automatisation et de contrôle des bâtiments existants au 7 avril 2023 doit être effectuée **au plus tard le 1^{er} janvier 2025**.

Quelles sont les autres obligations liées aux systèmes techniques de bâtiment ?

Des **systèmes de fermeture** manuels ou automatiques **limitant les déperditions thermiques** doivent être installés sur les ouvertures de tout bâtiment, ou partie de bâtiment, dans lequel sont exercées des activités tertiaires. Cela s'applique pour **toute pièce chauffée ou refroidie à l'aide d'un ou de plusieurs systèmes de chauffage ou de climatisation**, donnant sur des espaces extérieurs ou sur une partie de bâtiment non chauffée ou refroidie.

En condition normale d'exploitation, **lorsqu'un ou plusieurs de ces systèmes de chauffage ou de climatisation fonctionnent**, ces systèmes de fermeture doivent être **maintenus fermés** par l'exploitant, y compris pendant les heures d'ouverture aux usagers.

Cette disposition **ne s'applique pas** lorsque :

Des exigences de renouvellement d'air intérieur le nécessitent (prévention de la pollution de l'air intérieur)

Les recommandations des autorités sanitaires le préconisent

Attention

Des **contrôles** peuvent être effectués, sous l'autorité du maire ou du président de l'EPCI . Celui-ci adresse à l'exploitant une mise en demeure de se conformer aux obligations qui lui incombent et l'invite à présenter ses observations dans un délai d'au maximum 3 semaines. En cas de persistance du non-respect de cette obligation, l'exploitant risque une **amende administrative** de 750 € .

Bâtiment – Énergie

Aménagements obligatoires

Obligation de production d'énergies renouvelables ou de végétalisation de toitures

Obligation d'isolation de bâtiments lors de ravalements ou réfections de toiture

Ombrage des parcs de stationnement existants de plus de 1 500 m²

Ombrage et gestion des eaux pluviales des parcs de stationnement construits ou rénovés

Obligation d'installation d'infrastructures de stationnement des vélos

Infrastructures obligatoires de recharge des véhicules électriques

Gestion de la consommation d'énergie

Réduction de la consommation d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire

Systèmes de gestion technique du bâtiment (GTB)

Limites de température intérieure des bâtiments (chauffage, climatisation)

Tarifs réglementés de vente de l'électricité (TRVE)

Énergies renouvelables

Installation d'une éolienne domestique ou agricole

Installation de panneaux photovoltaïques pour une entreprise

Fiscalité

Taux de TVA pour les travaux de rénovation d'un logement

Crédit d'impôt – Entreprise réalisant des travaux de rénovation énergétique

Label RGE

Obtenir le label Reconnu Garant de l'Environnement (RGE)

Et aussi...

- Réduction de la consommation d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire
- Taux de TVA pour les travaux de rénovation d'un logement
- Crédit d'impôt – Entreprise réalisant des travaux de rénovation énergétique

Pour en savoir plus

- Calcul du temps de retour sur investissement des systèmes d'automatisation et de contrôle des bâtiments tertiaires
- Source : Legifrance

Services en ligne

- Connaître les principaux dispositifs pour la transition écologique des TPE et PME
- Outil de recherche

Textes de référence

- Code de la construction et de l'habitation : article L174-3
Obligation d'équipement systèmes d'automatisation et de contrôle du bâtiment
- Code de la construction et de l'habitation : article L175-2
Obligation d'équipement d'un système de régulation automatique de la température
- Code de la construction et de l'habitation : articles R175-1 à R175-9
Précisions sur le pilotage et l'exploitation des systèmes techniques des bâtiments
- Arrêté du 7 avril 2023 relatif aux systèmes d'automatisation et de contrôle des bâtiments tertiaires
Précisions sur le mode de calcul du retour sur investissement et sur l'inspection des systèmes techniques des bâtiments



Ville de

Palavas-les-Flots

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00