

Thème 5 : Etablir l'année de référence

Fiche 5 : Etablir un dossier technique

Objet

Ce document vise à aider à l'élaboration d'un dossier technique dont le rôle est d'explicitier et justifier la modulation des objectifs de réduction de consommation d'énergie finale. Le présent document reprend la FAQ-MO1 de la plateforme OPERAT ([plateforme OPERAT – ADEME](#)).

Etablir un dossier technique

Comme précisé au second alinéa de l'article 7 de l'arrêté du 10 avril 2020, « *le dossier technique est élaboré à un niveau fonctionnel pertinent qui permet d'intégrer l'impact des actions de réduction de la consommation d'énergie mises en œuvre ou qui seront mises en œuvre par le ou les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail.* »

Il convient d'analyser en premier lieu si les caractéristiques intrinsèques du bâtiment sont suffisantes pour atteindre les objectifs (niveau de performance énergétique) afin d'apprécier qui est responsable de chacun des éléments du contenu du dossier technique (Cf. article 7 - 1° à 4° du contenu du dossier technique).

Si le niveau de performance énergétique du bâtiment n'est pas suffisant, un certain nombre d'actions peuvent être menées à l'échelle du bâtiment ce qui peut nécessiter la réalisation d'une étude énergétique (Cf. article 7 de l'arrêté - 1° du contenu du dossier technique) qui doit être portée par le(s) propriétaire(s) du bâtiment (propriétaire unique ou Syndicat de copropriété). Selon les dispositions contractuelles prévues dans les contrats de bail, une participation financière des preneurs à bail pourrait potentiellement être sollicitée.

L'étude énergétique portant sur les actions visant à réduire les consommations des équipements liés aux usages spécifiques (Cf. 2° du contenu du dossier technique) et l'identification des actions portant sur l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et sur le comportement des usagers (Cf. 3° du contenu du dossier technique) relèvent quant à elles de la responsabilité de chaque entité fonctionnelle assujettie en cas de « multi occupation » (propriétaire occupant et preneurs à bail). Il convient cependant de souligner que l'adaptation des locaux à un usage économe peut également concerner le propriétaire.

Le programme d'actions (Cf. 4° du contenu du dossier technique) est alors établi conjointement par le propriétaire (propriétaire unique ou Syndicat de copropriété) et les exploitants des locaux tertiaires (propriétaires occupants et preneurs à bail).

Si les caractéristiques intrinsèques du bâtiment sont suffisantes le dossier technique pourrait dans l'absolu être élaboré au niveau de chaque entité fonctionnelle assujettie dès lors que les informations relatives à l'étude énergétique portant sur la performance énergétique du bâtiment (Eléments récapitulatifs standardisés d'étude thermique RT2012 ou étude thermique élaborée dans le cadre d'un

programme de rénovation) sont transmises aux assujettis de chacun des locaux tertiaires concernés. Toutefois, afin de conserver l'engagement du propriétaire dans la démarche, les éléments relatifs à la performance thermique du bâtiment doivent être portés par le propriétaire, notamment au regard de ses responsabilités au niveau de l'exploitation des équipements dont il assure l'exploitation (assurer la garantie de résultat).

Eléments du dossier technique	Responsabilité de leur établissement	Commentaires
1° Etude énergétique portant sur la performance énergétique et environnementale du bâtiment	Propriétaire (Propriétaire unique ou Syndicat de copropriété) Ou le preneur à bail, selon les dispositions prévues dans les contrats de bail	La responsabilité et l'engagement de résultat incombent, en règle générale, au propriétaire.
2° Etude énergétique portant sur les usages spécifiques	Exploitant du local tertiaire assujetti (propriétaire occupant ou preneur à bail)	Si certains équipements liés à la performance énergétique du bâtiment sont individuels (chauffage, refroidissement, ECS...) ils doivent être abordés dans le cadre de l'étude visée au 1° - C'est un choix qui résulte de la conception du bâtiment.
3° Identification des actions portant sur l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie	Exploitant des locaux tertiaires assujettis (propriétaire occupant ou preneur à bail) et propriétaire le cas échéant	L'aménagement des locaux est en règle générale à l'initiative de l'exploitant mais parfois certaines modifications intérieures sont soumises à l'autorisation du propriétaire et à autorisation administrative (Cf. réglementation incendie).
4° Programme d'actions portant sur l'ensemble des leviers d'actions	Propriétaires et exploitants des locaux tertiaires assujettis de façon conjointe	Obligation conjointe Voir https://operat.ademe.fr/#/public/faq#question_50 pour la mise en œuvre du plan d'actions

Source : [plateforme OPERAT – ADEME](#)