



Rénovation énergétique du parc tertiaire

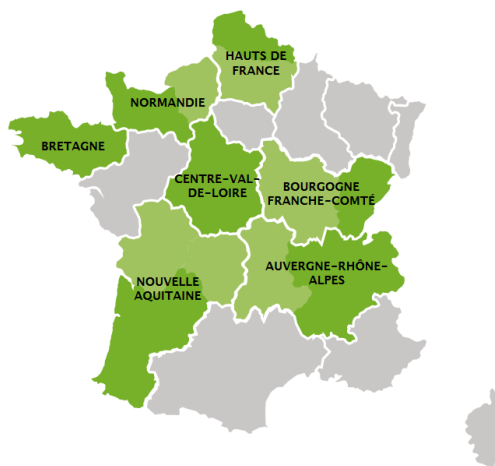
Jérôme Gatier

Directeur du Plan Bâtiment Durable

Paris, 3 juillet 2017

Le Plan Bâtiment Durable

- Une mission issue du Grenelle de l'Environnement
- Rassembler tous les professionnels et tous les métiers autour des objectifs de performance énergétique
- Passerelle entre pouvoirs publics et sphère professionnelle
- Mise en réseau
- Réflexions collectives
- Plans Bâtiment Durable régionaux
- Réseau des clusters de l'éco construction
- Chartes volontaires sur le tertiaire, la copropriété



Les objectifs

■ Globalement

- France facteur 4
- Logement tertiaire facteur 8

■ Tertiaire

- -60 % énergie finale d'ici 2050

■ Situation du tertiaire au plan national

- 25 % des surfaces du secteur résidentiel tertiaire
- 33 % des consommations d'énergie finale
- 30 % des émissions de CO₂

Rappel historique et législatif

L'article L. 111-10-3 du CCH (avec les rajouts TECV en vert) :

Des travaux d'amélioration de la performance énergétique sont réalisés dans les bâtiments existants à usage tertiaire ou dans lesquels s'exerce une activité de service public dans un délai de 8 ans à compter du 1/1/2012. Cette obligation de rénovation est prolongée par périodes de 10 ans à partir de 2020 jusqu'en 2050 avec un niveau de performance à atteindre renforcé chaque décennie, de telle sorte que le parc global concerné vise à réduire ses consommations d'énergie finale d'au moins 60 % en 2050 par rapport à 2010, mesurées en valeur absolue de consommation pour l'ensemble du secteur.

Un décret en Conseil d'Etat détermine la nature et les modalités de cette obligation de travaux, applicable pour chaque décennie, notamment les caractéristiques thermiques ou la performance énergétique à respecter, en tenant compte de l'état initial et de la destination du bâtiment, de contraintes techniques exceptionnelles, de l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite ou de nécessités liées à la conservation du patrimoine historique. Il précise également les conditions et les modalités selon lesquelles le constat du respect de l'obligation de travaux est établi et publié en annexe aux contrats de vente et de location. Le décret en Conseil d'Etat applicable pour la décennie à venir est publié au moins cinq ans avant son entrée en vigueur.

Le Tertiaire : Le décret (1/7)

Les objectifs

- Réaliser d'ici au 1^{er} janvier 2020, des travaux d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments à usage tertiaire ou dans lesquels s'exerce une activité de service public

- Visant :
 - l'atteinte d'une réduction des consommations d'énergie tous usages confondus, exprimée en kWh/m².an en énergie primaire de **25 %** à partir d'une consommation de référence.

ou

- l'atteinte d'un seuil de consommation maximale d'énergie primaire défini par arrêté, pour des bâtiments plus récents ou performants.

Le Tertiaire : Le décret (2/7)

Les objectifs

- **Consommation de référence ?**

La dernière connue sauf si travaux d'économie d'énergie depuis 2006, auquel cas, c'est la dernière consommation connue avant travaux

- **Energie primaire ou énergie finale ?**

Objectif 2020 en énergie primaire

Objectif 2050 en énergie finale

- **Travaux ou actions ?**

Acception large du mot travaux. Nombreuses références aux actions.

Le Tertiaire : Le décret (3/7)

Le périmètre

■ Champ d'application

Bâtiments ou parties de bâtiments, appartenant à un propriétaire unique, à usage de bureaux, commerces, hôtels, enseignement, bâtiments administratifs et dont la surface **est supérieure à 2000 m² de surface utile**

■ Exclusions

Les constructions provisoires, les bâtiments classés ou inscrits, en ce qui concerne les travaux qui auraient pour effet de dénaturer significativement leur caractère ou leur apparence, ainsi attestés par l'ABF

■ L'échelle ?

Possibilité de raisonner à **l'échelle du bâtiment ou d'un patrimoine**

Le Tertiaire : Le décret (4/7)

Les modalités de mise en œuvre

Le décret oblige à mettre en place :

- **des actions de sensibilisation** des occupants sont engagées pour réduire leurs consommations grâce à une utilisation raisonnée des installations
- une **étude énergétique** portant sur l'ensemble des postes de consommations, est réalisée afin de prendre en compte l'état initial et d'évaluer l'atteinte de l'objectif.

Le Tertiaire : Le décret (5/7)

Les modalités de mise en œuvre

- **L'étude énergétique** propose
 - des travaux et des actions, dont le coût estimatif, l'impact sur la diminution des consommations et le TRI sont précisés
 - un ou des scénarios permettant d'atteindre une réduction de consommation **de 40 % à 2030** ou un seuil de consommation en énergie primaire (à définir par l'arrêté)

- Les critères de compétence que doit respecter l'auditeur seront précisés par l'arrêté

- Un plan d'actions est établi et mis en œuvre sur la base des scénarios et prend en compte les contraintes techniques et les exigences d'accessibilité PMR

- **Principe de soutenabilité économique des investissements**
 Les propriétaires peuvent revoir le plan d'actions si son coût > 200€ HT/m² SU ou si son temps de retour sur investissement est > à 10 ans pour les collectivités territoriales et l'Etat ou > 5 ans pour les autres propriétaires

Point de vigilance : revoir le plan d'actions et non se soustraire à l'obligation !

Le Tertiaire : Le décret (6/7)

Le suivi et le contrôle de l'obligation

■ Le suivi

Transmission à un organisme

- **avant 1^{er} juillet 2017** : rapport d'études et plan d'actions
- avant le 1^{er} juillet 2018 puis chaque année le 1^{er} juillet : les consommations de l'année précédente
- avant le 1^{er} juillet 2020 : le bilan complet des actions réalisées

Si impossible : tenir à disposition les justificatifs

■ **Le contrôle** : Aucun ... si ce n'est le marché !

■ **Changement de propriétaire ou de preneur**

Les documents et informations sont transférées et annexées au contrat de vente ou de bail

Le Tertiaire : Le décret (7/7)

Un arrêté à venir pour parfaire le diapositif

- L'arrêté devrait fixer
 - Fixer les valeurs de seuil pour la modalité alternative
 - Définir le périmètre et le contenu de l'étude énergétique
 - Les compétences de l'auditeur
 - Les modalités de transmission à l'organisme
 - Des précisions sur les justificatifs à transmettre en cas de non atteinte des objectifs

Le Tertiaire : la charte volontaire (1/2) bientôt une version 2017 !

- Charte lancée en 2013 : fin d'effet à publication du décret
 - Les engagements des signataires
- 3 rapports de suivi
- Les enseignements
 - Les leviers d'amélioration : utilisation, entretien/pilotage, investissements
 - Une démarche immobilière (densification) et une démarche managériale
 - Les freins ou progrès
 - L'image du parc
 - Les rapports bailleurs bailleur/preneur
 - L'évolution du périmètre
 - Le coût financier

Le Tertiaire : la charte volontaire (2/2) bientôt une version 2017 !

- Intérêt pour une nouvelle charte :
 - Lieu d'observation privilégié de l'application du décret et de retours d'expérience
 - Lieu de co-préparation des prochains textes d'ici 2050, par décade
 - Intérêt de signifier un engagement exemplaire, par ses ambitions et/ou son périmètre particulier(s)

- Charte « édition 2017 » à venir
 - Possiblement avec de nouveaux sujets comme la sobriété carbone



Merci pour votre attention