

Plan Bâtiment Grenelle Groupe de travail tertiaire privé

Philippe Pelletier, Président du comité stratégique du Plan Bâtiment Grenelle a confié à Serge Grzybowski, Président d'ICADE, l'animation d'un groupe de travail chargé de faire des propositions pour la mise en œuvre du plan bâtiment Grenelle dans le secteur tertiaire privé (bureaux, commerces, logistique, établissements de santé, hôtels).

Une première série de propositions a été présentée en juillet, d'une part, sur la mise en œuvre de la Réglementation thermique 2012 et d'autre part, sur les Certificats d'économies d'énergie. Une deuxième série de propositions a porté sur le parc immobilier tertiaire privé existant.

Cette dernière série de propositions porte **sur le bilan de gaz à effet de serre et les attestations de conformité des travaux bâtiments neufs à la réglementation thermique. Elle comprend également des réactions au rapport de MM. Bataille et Biraux, sur « La performance énergétique des bâtiments » au nom de l'Office parlementaire d'évaluation des choix scientifiques et technologiques,**

1/ Propositions pour le bilan de gaz à effet de serre

L'article 26 du projet de loi grenelle 2 prévoit l'obligation pour toute personne morale employant plus de 500 salariés d'établir un bilan de ses émissions de GES à partir de 2011.

Pour les entreprises tertiaires, une partie des émissions de GES liée directement ou indirectement au bâtiment occupé. De même, les entreprises du secteur immobilier (constructeur, promoteur, bailleur, entreprises de services) seront astreintes à l'établissement du bilan. Dans les deux cas, il apparaît opportun d'éviter la publication de bilans aux contenus incertains et difficilement comparables entre entreprises différentes ou entre bilans établis pour des années différentes.

A cet effet, trois éléments devraient être définis de manière obligatoire :

La méthode de calcul des différentes composantes : méthode ADEME, méthode SB Alliance, méthode GHG ;

Le périmètre des impacts pris en compte avec le choix des phases du cycle de vie prise en compte (avant chantier, chantier, exploitation, déconstruction), voire des éléments au sein de chaque phase (par exemple pour l'exploitation, le transport des utilisateurs, résidents ou salariés);

Les modalités de répartition des responsabilités entre les divers intervenants : coefficient de répartition pour un même impact (carbone du chantier entre le propriétaire et le maître d'ouvrage), affectation de chaque phase à un intervenant, système inspiré de la TVA.

Le groupe recommande la mise au point des modalités d'un bilan carbone, notamment le périmètre, entre les pouvoirs publics et la profession d'ici début 2011, puis leur publication par décret. Dans cette procédure, il attire l'attention sur les effets structurants des choix effectués, en

privilégiant soit les techniques de construction, les lieux d'implantation, les rôles de tel ou tel intervenant.

Sans proposer de modalités précises, le groupe estime qu'il convient d'appliquer un principe de responsabilité : **chacun est responsable des émissions correspondant à ses activités directes mais également des conséquences de ses choix ; cette responsabilité doit être limitée aux actions sur lesquels chacun peut exercer une influence. Ce système de répartition des responsabilités doit rester simple pour être aisément applicable.**

2/Propositions pour les attestations de conformité des bâtiments neufs à la réglementation thermique.

Le projet de loi Grenelle 2 prévoit une déclaration de conformité à la réglementation thermique (avec un calcul B.Bio) lors de la demande de permis de construire et une preuve de conformité apportée par une tierce partie lors de la réception des travaux.

Le groupe estime positif le projet d'imposer un calcul des besoins en chaud, froid et éclairage dès la préparation du permis de construire qui permet de poser très en amont des questions structurantes (implantation, morphologie, façades, inerties...) et donc donne plus de chance de trouver des solutions efficaces d'un point de vue technico-économique. Cela entrainera un changement positif des pratiques pour peu que **le calcul ne soit pas trop compliqué à mettre en œuvre.**

L'obligation d'apporter la preuve, à la réception, de la mise en œuvre de solutions décrites dans l'étude thermique va également changer positivement les pratiques. Il convient de s'assurer que **cette obligation puisse porter sur une étude thermique modifiée par rapport à celle qui a été déposée lors du PC** pour tenir compte des modifications de conception qui ne manqueront pas d'intervenir. Il est également souhaitable que **ce contrôle puisse être réalisé par un professionnel qualifié et indépendant en recherchant les synergies avec d'autres interventions** pour diminuer les coûts de cette mesure. Le groupe préconise, à ce titre, de permettre que ce contrôle puisse être réalisé par les organismes qui délivrent des labels environnementaux, qui exigent de surcroît souvent une intervention en amont du projet puis lors de sa livraison.

Pour certaines opérations tertiaires (centres commerciaux, immeubles de bureaux), **des équipements entrant dans le périmètre des énergies conventionnelles de la réglementation thermique sont définis et installés directement par le ou les futurs Preneurs.** Le Bailleur n'en connaît pas la nature au stade de la conception voire de la livraison. Le Bailleur ne peut ainsi en aucun cas être responsabilisé sur la nature de ces équipements.

Le Bailleur ne peut cependant pas faire abstraction de ces équipements lors de son calcul RT2012, ces équipements pouvant avoir un impact sur l'ensemble des dispositifs techniques du projet et la consommation globale du bâtiment.

Pour pallier cette difficulté, il est proposé que la réglementation s'organise comme suit:

- **le Bailleur prend une hypothèse liée aux équipements des locataires** dans ses calculs. Cette hypothèse doit respecter des « garde fous » par secteur d'activité définissant réglementairement une performance minimale pour certains équipements de façon à responsabiliser les preneurs et éviter la sur enchère dans les négociations.
- **le Bailleur transmet officiellement au Preneur les hypothèses retenues** sous la forme de performance pour les équipements à mettre en œuvre (par exemple puissance d'éclairage en kW/m²);
- **le Preneur est tenu de respecter ces hypothèses;**

Cette proposition permet au bailleur d'appliquer des stratégies différentes selon qu'il cherche à prendre lui-même des mesures performantes ce qui favorisera la location ou qu'il laisse la difficulté au preneur.

3/ Propositions du groupe à la suite du rapport de MM. Bataille et Biraux, au nom de l'Office parlementaire des choix scientifiques et technologiques

Le rapport rendu le 4 décembre sur « La performance énergétique des bâtiments », évoque la spécificité des enjeux de réglementation thermique pour le secteur tertiaire et estime que la **réglementation thermique 2012 ne sera pas prête avec un préavis suffisant pour une mise en œuvre dans le secteur tertiaire au 1^{er} janvier 2011**. Le groupe de travail partage ce point de vue et rappelle la recommandation formulée en juillet 2008 : **application de la RT un an après la publication de l'arrêté** correspondant pour permettre aux professionnels de prendre la mesure des nouvelles règles avant de les appliquer.

Le rapport préconise un système d'évaluation performanciel de la consommation énergétique et préconise d'instaurer une double contrainte sur la consommation conventionnelle d'énergie limitée à 50 kWh/m²/an d'une part et sur l'émission maximale de 5 kg de eqCO₂/m²/an d'autre part. Le groupe de travail rappelle l'intérêt des principes de la RT : **respect d'une performance énergétique intrinsèque du bâtiment simulée sur les 5 consommations conventionnelles et modulée en fonction des usages du bâtiment**. C'est cette simulation qui permettra d'orienter les choix de conception vers les solutions les plus optimales d'un point de vue technico économique. Le groupe de travail rappelle également la difficulté d'atteindre la performance de 50 kWh/m²/an; **la double exigence (kWh, eqCO₂) ajouterait une contrainte encore plus forte** d'autant que le niveau de carbone de 5 kg correspond à une consommation de 25 kWh d'énergie non renouvelable.

Le rapport évoque des obligations de moyens tel qu'un système de climatisation obligatoire ainsi que des règles très strictes sur l'énergie renouvelable (prise en compte dans le bilan thermique de la seule énergie renouvelable consommée sur place). Le groupe rappelle ses propositions sur **la liberté des choix techniques, la plus à même de permettre les meilleurs arbitrages entre les coûts et l'efficacité énergétique** ; cela vaut également pour **l'énergie renouvelable que le groupe souhaite voir encouragée mais non imposée**.

ANNEXES BILAN GES, ATTESTATION TRAVAUX PRENEURS SUR IMMEUBLES NEUFS ET RAPPORT BATAILLE-BIRAUX

Les émissions de Gaz à effet de Serre (GES).

La RT 2012 se concentre sur les émissions liées à la consommation de 5 usages de l'énergie dans les bâtiments. L'article 26 du projet de loi grenelle 2 prévoit une obligation pour toute personne morale employant plus de 500 salariés d'établir un bilan de ses émissions de GES. Pour les activités tertiaires, une bonne partie de ses émissions de GES peuvent être liées directement ou indirectement au bâtiment pendant ses phases de construction, d'exploitation et de démolition (fabrication et transport des matériaux, consommation d'énergie dans les bâtiments, transports liés à l'implantation des bâtiments...). Plusieurs méthodes sont identifiées : ADEME, SBAlliance, Bouygues, ICADE...

Ces méthodes se différencient par :

- Les phases du cycle de vie (avant chantier, chantier, exploitation, déconstruction)
- Les contributeurs : matériaux, usage immobilier, usage mobilier, transport...
- Le niveau de précision
- Le niveau de vérifiabilité

Ce sont les deux premiers items «qu'on pourrait regrouper sous le vocable « périmètre » (phases et contributeurs) qui ont le plus d'influence sur la variabilité des résultats.

Pour la partie immobilière du bilan Carbone il est nécessaire de préciser le périmètre sur lequel la méthode s'applique. On pourrait s'appuyer sur la grille définie par la SBAlliance qui a été approuvée par l'initiative construction durable de l'UNEP.

Avant utilisation	Produits
	Construction
utilisation	Usages liés au bâtiment
	Usage non lié au bâtiment
	Maintenance et réhabilitation
	Transports
Fin de vie	Déconstruction
	Déchets

Pour la partie bilan des entreprises du secteur de l'immobilier et notamment les foncières, promoteurs, exploitants, entreprises. La question du périmètre est également cruciale à laquelle s'ajoute celle de la répartition entre les acteurs.

QUESTION : comment définit-on les contributions entre les différents acteurs ? Une foncière doit elle prendre dans son périmètre le CO2 émis par les bâtiments qu'elle loue à des utilisateurs ou celui-ci doit il être pris en compte par les seuls utilisateurs ? Qui bénéficie des gains de CO2 lorsqu'une amélioration est apportée ?

Le secteur de la construction peut en effet être représenté comme une chaîne de relation client/fournisseur (utilisateur-propriétaire-promoteur-concepteur-constructeur-fabricant de matériaux) avec des acteurs qui ont un rôle de support comme les exploitants par exemple.

L'intérêt du bilan carbone réside dans sa capacité à identifier des pistes d'amélioration qui peuvent conduire à des choix nouveaux. Un promoteur peut par exemple décider de réaffecter le budget prévu pour la construction d'un parking pour inciter une collectivité à prolonger une ligne de transport en commun. Un utilisateur peut choisir de louer des bureaux dans un bâtiment extrêmement performant pour faire baisser son bilan carbone. Un constructeur peut inciter son client à choisir une autre implantation.

Le groupe estime qu'il convient avant tout d'appliquer un principe de responsabilité : **chacun est responsable des émissions correspondant à ses activités directes mais également des conséquences de ses choix.** Un locataire n'est pas seulement responsable des émissions correspondant à ses consommations d'énergie mais également de celles qui correspondent aux produits et à la construction du bâtiment qu'il occupe puisque cela résulte d'une décision de louer dans ce bâtiment et pas dans un autre. Il est également possible de faire porter à un acteur une partie des émissions des phases aval dès lors que ses choix ont une influence sur les émissions de l'acteur suivant. A l'instar des constructeurs automobile, les promoteurs pourraient ainsi par exemple prendre en compte quelques années d'émissions des bâtiments qu'ils construisent.

La règle de prise en compte ou de répartition doit donc être précisée dans le périmètre de la méthode.

La méthode GHC propose par exemple 3 champs d'analyse :

- Scope 1. Direct : correspond à la prise en compte des seules activités directement maîtrisées
- Scope 2. Indirect : correspond à la prise en compte supplémentaire des émissions résultantes des activités indirectes (relevant de la sous-traitance ou des achats par exemple)
- Scope 3. Global : correspond à la prise en compte de toutes les émissions y compris celle qui résulte des clients de l'entreprises.

Article n°26 du projet de loi
Précisions à insérer dans le décret sur l'obligation d'établissement d'un bilan des émissions de gaz à effet de serre

Ajouter à l'article 26 I. dernier alinéa, après les mots « des méthodes de référence » les mots « et des principes de périmètre ».

Exposé des motifs

Cet article, qui institue à compter de 2011 et pour les entreprises de plus de 500 salariés, l'obligation de publier un bilan, précise qu'un décret en définira les conditions d'application. De manière à encadrer le périmètre et les conditions d'établissement desdits bilans, et ainsi éviter la publication de bilans aux contenus incertains et difficilement comparables entre entreprises différentes ou entre bilans établis pour des années différentes, il apparaît opportun d'indiquer que les conditions d'établissement du bilan soient définies par ledit décret.

Pour le secteur de la construction, le périmètre qu'il conviendrait de préciser se caractérise notamment par les phases du cycle de vie du bâtiment (avant exploitation, exploitation, déconstruction), les différents contributeurs des émissions de gaz à effet de serre (matériaux, équipement liés à l'immeuble, équipements non liés à l'immeuble, transport de personnes et de marchandises...) ainsi que la répartition des émissions entre les différents acteurs qui devraient être pris en compte de la même manière dans tous les bilans pour que les résultats obtenus soient comparables.

Les attestations de conformité des bâtiments neufs à la réglementation thermique

PROJET D'AMENDEMENT A LA LOI GRENELLE II

Article n°1 du projet de loi

(A dupliquer pour le neuf et l'existant)

Complément à la liste des organismes habilités d'attester de la prise en compte de la Réglementation Thermique

A la fin de l'article L. 111-9-1 modifié sont insérés les mots « ou un organisme habilité à attester de la conformité des caractéristiques énergétiques et environnementales au sens de l'article L. 111-9 »

Exposé des motifs

Le projet de loi Grenelle 2 prévoit une obligation d'attester par tierce partie de la prise en compte de la Réglementation Thermique à la réception des travaux. L'article 1^{er} prévoit que cette attestation doit être établie par un contrôleur technique, un diagnostiqueur ou un architecte.

L'amendement vise à ajouter à cette liste les organismes certificateurs ayant conventionnés avec l'état pour attester de la conformité des caractéristiques énergétique (au travers du label HPE) ou environnementale pour favoriser les synergies avec les labels et diminuer les coûts de cette mesure pour les maîtres d'ouvrage qui font volontairement appel à ces organismes. Ceux-ci sont des tierces parties compétentes du fait de la convention avec l'état qui valide ces conditions.

PROJET D'AMENDEMENT A LA LOI GRENELLE II

Article n°1 du projet de loi

Prise en compte des aménagements ayant un impact sur le conformité à la Réglementation Thermique

Après le premier alinéa de l'article L. 111-9-1 est inséré les phrases ainsi rédigées : « ce même décret précise les conditions dans lesquelles, à l'issue de l'achèvement des travaux de bâtiments neufs ou de parties nouvelles de bâtiment soumis à permis de construire pour lequel la conformité à la réglementation thermique dépend des aménagements ultérieurs, le maître d'ouvrage fournit à tout locataire un document précisant les solutions qu'il a retenu pour respecter la réglementation thermique.

Exposé des motifs

Le projet de loi Grenelle 2 prévoit une obligation d'attester par tierce partie de la prise en compte de la Réglementation Thermique à la réception des travaux.

Pour certaines opérations tertiaires (centres commerciaux, immeubles de bureaux), des équipements entrant dans le périmètre des énergies conventionnelles de la réglementation thermique sont définis et installés directement par le ou les futurs locataires. Le maître d'ouvrage n'en connaît pas la nature au stade de la conception voire de la livraison. Le maître d'ouvrage ne peut ainsi en aucun cas être responsabilisé sur la nature de ces équipements.

Le maître d'ouvrage ne peut cependant pas faire abstraction de ces équipements lors de son étude, ces équipements pouvant avoir un impact sur l'ensemble des dispositifs techniques du projet et la consommation globale du bâtiment.

Le présent amendement vise à réduire cette difficulté en proposant la démarche suivante :

- Le maître d'ouvrage prend une hypothèse liée aux équipements des locataires dans ses calculs
- Le maître d'ouvrage transmet officiellement au locataire les hypothèses retenues;
- Le locataire est tenu de respecter ces hypothèses;

Cette proposition permet au maître d'ouvrage d'appliquer des stratégies différentes selon qu'il cherche à prendre lui-même des mesures performantes ce qui favorisera la location ou qu'il laisse en laisse la charge au locataire.

RAPPORT DE L'OPECST SUR LA PERFORMANCE ENERGETQUE DES BATIMENTS

Le rapport souligne très justement **la nécessité d'« interpréter la contrainte pour les bâtiments tertiaire »** (p31) du fait des spécificités du secteur. Les rapporteurs ne proposent pas une modulation (comme nous l'avions supposé dans les recommandations de juillet) mais « une autre approche pour aborder la mise en œuvre de la réglementation en plaçant au cœur de la démarche la recherche d'une performance effective, et non plus d'une performance simulée » p33. « Seul le résultat mesuré in fine compte véritablement dans une logique de performance et le calcul règlementaire ne peut être qu'un instrument pour s'en rapprocher le plus possible » soulignent les rapporteurs (p16).

Le groupe de travail recommandait en juillet que la réglementation devait « être performancielle c'est-à-dire avec le moins de contrainte sur les moyens » comme rappelé p33 mais nous avons également préconisé de faire « ressortir la différence entre la performance intrinsèque du bâtiment et la performance atteinte en intégrant le comportement des utilisateurs » comme rappelé p14.

Nous recommandons donc de ne pas abandonner le calcul conventionnel car une simulation de la performance intrinsèque du bâtiment avant sa réalisation permet d'orienter les choix de conception vers les solutions les plus optimales d'un point de vue technico économique.

La « vérification des critères objectifs du bâti » proposé par les rapporteurs page 34 et 36 impose de fait des moyens (isolation et étanchéité) qui ne sont pas forcément pertinent pour un bâtiment tertiaire dans lequel il y a des apports internes de chaleur du fait de l'activité qui s'y déroule ni suffisant dans un objectif de basse consommation lorsque l'on sait que les besoins de froid et d'éclairage l'emportent bien souvent dans un bâtiment tertiaire sur les besoins en chaud. C'est une des différences avec le logement qui explique que l'on ne peut se satisfaire que « l'enveloppe atteigne une qualité au moins équivalente à celle qui serait nécessaire pour une utilisation en mode résidentiel » (p34). Il convient par contre « de tirer le meilleur partie des apports naturels et de la forme du bâtiment » (comme rappelé dans le rapport p12). Pour cela, **l'estimation des besoins en chaud, froid et éclairage tel que prévu par le calcul du BBio dans la RT2012 nous paraît être une meilleur solution pour peu que son estimation soit simple à mettre en œuvre.**

Il convient bien d'intégrer le besoin spécifique du confort d'été (p27). C'est d'ailleurs une préoccupation constante des bâtiments tertiaire mais « prévoir l'existence obligatoire de l'un ou l'autre de ses systèmes de climatisation active » p28 revient d'une part à imposer un moyen et d'autre part à augmenter de fait les consommations. **Un objectif de performance de confort d'été serait de notre point de vue plus efficace car il n'impose pas de moyen** et permettrait de proposer des solutions alternatives justifiées par simulation thermique dynamique. Cet objectif pourrait s'inspirer de l'indicateur proposé par la SBAlliance en limitant le temps de dépassement de la température de confort à une fraction du temps d'utilisation du bâtiment.

Ne compter que « les énergies renouvelable utilisées sur site » (p24) permet de séparer l'économie d'énergie de la production rendue au réseau et d'éviter que certain bâtiments respectant la réglementation ne soient au final très consommateurs d'énergie renouvelable. Mais **cette proposition limite considérablement l'intérêt des énergies renouvelables et rend plus difficile encore l'atteinte de la future exigence règlementaire.** Elle rendra d'ailleurs très difficile la définition d'un Bâtiment à Energie Positive pourtant prévue dans la loi Grenelle I comme présentant une consommation d'énergie primaire inférieure à la quantité d'énergie renouvelable produite. La limitation des besoins en chaud, en froid et en éclairage telle que prévue dans la loi Grenelle I nous paraît donc plus efficace pour limiter les consommations excessives des bâtiments.

Le plafond d'émission de GHS (p86) fait barrage aux « solutions tout gaz » de même que le plafond en énergie primaire fait barrage aux « solutions tout électrique ». Il « contribue au développement des énergies renouvelables utilisées sur place ». Si l'on peut souligner la volonté des rapporteurs de refuser « toute prise de position dans l'affrontement des filières énergétiques » (p8) ; **la**

double exigence (kWh, eqCO2) ajouterait une contrainte très forte et limiterait drastiquement les possibilités de répondre à la réglementation d'autant que le niveau de carbone de 5 kg correspond à une consommation de 25 kWh d'énergie non renouvelable.

L'« adaptation selon la taille » (p28) paraît nécessaire mais ne traite que du cas des petites maisons individuelles et pas des IGH et des ITGH qui, pour des raisons exposées dans le rapport de juillet, nécessitent également une attention particulière.

La « mise en place d'un suivi des consommations » p34 et la « publicité de la performance obtenue (p35) rejoignent les recommandations du rapport d'octobre qui proposait également que ces consommations soient transmises à une « autorité indépendante non administrative ».

L'abandon de la notion de sur cout au profit d'une économie globale p60 et la valorisation des réseaux de chaleur rejoignent nos recommandations de juillet.

Enfin, le rapport estime que la réglementation thermique 2012 ne sera pas prête avec un préavis suffisant pour une mise en œuvre dans le secteur tertiaire au 1er janvier 2011. Le groupe de travail partage ce point de vue et rappelle la recommandation formulée en juillet 2008 : **application de la RT un an après la publication de l'arrêté correspondant pour permettre aux professionnels de prendre la mesure des nouvelles règles avant de les appliquer.**