

La transition énergétique dans les bâtiments du secteur tertiaire

Loi n°2015-992 du 17 août 2015

LA TRANSITION
ÉNERGÉTIQUE
pour la CROISSANCE
VERTE

Introduction

Divers articles **s'appliquent aux bâtiments tertiaires** et doivent être pris en considération par les gestionnaires ou maîtres d'ouvrage.

Cette note présente ces articles en différenciant ceux qui concernent les constructions neuves de ceux qui concernent les constructions existantes.

La loi du 17 août 2015 est une loi d'**action** et de **mobilisation** pour la transition énergétique par la croissance verte.

Il s'agit de lutter contre le réchauffement climatique tout en renforçant l'indépendance énergétique de la France et en créant de nouveaux emplois et de l'activité.

Des objectifs à court et à long termes ont été définis. Ils concernent la **réduction des gaz à effet de serre et des énergies fossiles** ainsi que **des déchets** mis en décharge. La **consommation d'énergie finale** et la **part du nucléaire doivent diminuer** et s'appuyer sur le **développement des énergies renouvelables**. Ces objectifs sont une **base commune à tous les acteurs** : citoyens, entreprises, territoires.

Le **bâtiment** est un des secteurs les plus consommateurs d'énergie. Il représentait **45 % de la consommation énergétique** de la France et **20 % des émissions de gaz à effet de serre** en 2013.

L'ambition pour ce secteur est de disposer d'un parc immobilier dont l'ensemble des bâtiments sont rénovés en fonction des normes « **bâtiments basse consommation** » ou **assimilés**, à l'horizon **2050**.

Trois objectifs sont affichés :

- Accélérer la rénovation énergétique : 500 000 rénovations lourdes de logements par an.
- Renforcer les performances énergétiques des constructions neuves.
- Créer 75 000 emplois.



LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE
pour la CROISSANCE VERTE

Maîtrisez votre consommation d'électricité et de gaz grâce aux **compteurs intelligents**.
En savoir plus sur www.developpement-durable.gouv.fr/loi-royal

Crédits: MEEM





Arnaud Bouissou/Terra

1- Mesures spécifiques aux constructions neuves

Dérogation aux règles d'urbanisme (article 8-IV)

Les constructions faisant preuve d'**exemplarité énergétique ou environnementale** ou qui sont à **énergie positive** peuvent bénéficier d'un dépassement des règles de constructibilité, dans la **limite de 30 %**. Cette dérogation est envisageable dans la mesure où le plan local d'urbanisme le permet.

Les conditions à remplir pour ces dérogations, ainsi que les termes d'exemplarité énergétique, environnementale et de bâtiment à énergie positive, sont définis dans le décret n° 2016-856.

Une dérogation concernant la hauteur des bâtiments est également possible afin d'**éviter que la limitation de hauteur des bâtiments induise une limitation du nombre d'étages**. En effet, les hauteurs peuvent être différentes en fonction des matériaux utilisés. Ainsi, lors de l'utilisation de matériaux renouvelables, les étages sont 6 à 10 % plus hauts.

➤ Décret n° 2016-856 du 28 juin 2016

Obligations de performances dans les documents d'urbanisme (article 8-I)

Le règlement d'urbanisme peut définir pour certains secteurs des **performances énergétiques et environnementales renforcées**. Désormais, dans ces secteurs, il peut notamment être imposé aux nouvelles constructions, en fonction du projet et de la consommation des sites concernés, la production d'une quantité minimale d'énergie renouvelable.

Anticipation de la prochaine réglementation thermique (article 14-V)

Au-delà de l'exemplarité due par les maîtres d'ouvrages publics, la prochaine réglementation thermique, initialement attendue pour 2020 **est avancée à 2018**.

Ainsi, le **niveau d'émission de gaz à effet de serre** sera pris en compte dans la **performance énergétique des constructions neuves** à partir de 2018.

Un décret définira le niveau d'émission de gaz à effet de serre pris en considération ainsi que la méthode de calcul de ces émissions sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment (construction, usage et démolition).

D'ores et déjà les maîtres d'ouvrage sont invités à contribuer à l'expérimentation « bâtiments à énergie positive et réduction carbone », sur le site www.batiment-energiecarbone.fr

Cette expérience s'appuie sur le référentiel « Energie Carbone » pour les bâtiments neufs, publié en octobre 2016.

Points de recharge véhicules électriques et stationnement pour vélo (article 41-III)

Les dispositions introduites, en 2010 par la loi Grenelle et en 2014 par la loi ALUR sont élargies. Elles s'appliquent désormais aux constructions neuves possédant un parc de stationnement :

- pour les salariés dans les bâtiments industriels, tertiaires ou commerciaux,
- pour les usagers dans les ensembles commerciaux ou établissements cinématographiques,
- pour les usagers et les salariés dans les bâtiments accueillant un service public.

Ces mesures concernent les bâtiments dont le permis de construire a été déposé après le 1^{er} janvier 2017.

Une **partie des places de stationnement de ces bâtiments, devra être dotée de pré-équipements** (gaines techniques, câbles et dispositifs de sécurité) permettant l'**alimentation d'une prise de recharge pour les véhicules électriques**. De plus, des **infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos** devront être mises en place.



Arnaud Bouissou/Terra

Le décret n° 2016-968 définit les modalités d'application, le nombre de places minimum à doter de pré-équipements ainsi que les caractéristiques de ces pré-équipements.

- *Décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016*
- *Arrêté du 13 juillet 2016 modifié par l'arrêté du 3 février 2017*

Impropriété à la destination (article 31)

L'impropriété à destination, en matière de performance énergétique, peut être retenue si les dommages sont liés à un **défait** des produits, de la conception ou de la mise en œuvre de l'ouvrage, de l'un de ses éléments constitutifs ou de ses équipements. Ces défauts doivent générer une **surconsommation énergétique** qui implique une utilisation de l'ouvrage à un **coût exorbitant**.



Arnaud Bouissou/Terra

2- Mesures spécifiques aux constructions existantes

Réalisation de travaux embarqués (article 14-I)

Lors de la réalisation de certains gros travaux sur un bâtiment, la loi de transition énergétique impose dans le même temps la réalisation de travaux de rénovation énergétique. Il s'agit de profiter d'un premier investissement du maître d'ouvrage pour réaliser des travaux supplémentaires axés sur les économies d'énergie.

Ainsi, les travaux de **ravalement de façade** (au moins 50 % d'une façade, hors ouvertures) ou de **réfection de toiture** (au moins 50 % de la couverture, hors ouvertures) doivent s'accompagner de **travaux d'isolation**.

De même, lors de travaux de rénovation importants sur un bâtiment, celui-ci devra être muni d'un **équipement de contrôle et gestion active de l'énergie**.

Les travaux d'isolation des façades concernent les bâtiments qui entrent dans le champ d'application de la réglementation thermique dans l'existant, c'est-à-dire ceux dont les murs sont composés des matériaux suivants : briques industrielles, blocs bétons industriels, ou assimilés, béton banché et bardages métalliques.

Par ailleurs, il pourra être dérogé à ces obligations en cas d'**impossibilité technique ou juridique** ou s'il existe une **disproportion manifeste**, de nature architecturale, technique ou économique, entre les avantages et les inconvénients du projet.

Le décret n° 2016-711 définit les impossibilités et les disproportions manifestes. Des modifications de ce décret sont cependant à venir.

➤ Décret n° 2016-711 du 30 mai 2016

Exigences acoustiques (article 14-III)

Pour les bâtiments situés dans un point noir de bruit ou dans une zone de bruit d'un plan de gêne sonore, le décret n° 2016-798 donne les caractéristiques acoustiques des nouveaux équipements, ouvrages, installations mis en place dans le cadre des travaux embarqués cités précédemment.



Arnaud Bouissou/Terra

➤ Décret n° 2016-798 du 14 juin 2016

Dérogation aux règles d'urbanisme (article 7)

Pour faciliter les travaux de rénovation énergétique, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager peut déroger aux règles d'urbanisme. Les dérogations concernent l'emprise au sol, la hauteur, l'implantation et l'aspect extérieur des constructions.

Elles permettent d'autoriser, sur des constructions existantes, la mise en œuvre d'une **isolation par l'extérieur**, la **surélévation des toitures pour isolation** ou l'installation de **protections contre le rayonnement solaire**.

➤ Décret n° 2016-802 du 15 juin 2016

Obligation d'économie d'énergie dans les bâtiments tertiaires (article 17)

Le code de la construction et de l'habitation, indiquait une obligation d'ici 2020, d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments tertiaires ou accueillant un service public.

La loi de transition énergétique **prolonge la période de rénovation jusqu'en 2050**. Cependant, le niveau de performance à atteindre est renforcé tous les dix ans afin de **réduire de 60 % les consommations énergétiques** en 2050 par rapport à celles de 2010.

Un décret sera publié pour chaque décennie et exprimera les performances à atteindre. Le premier décret était en consultation en janvier 2017.

Accès aux compteurs de gaz et d'électricité (article 29)

Le propriétaire de l'immeuble doit faciliter l'accès des opérateurs des distributeurs d'énergie aux ouvrages relatifs à la distribution de gaz naturel et d'électricité.

Points de recharge véhicules électriques et stationnement pour vélo (article 41-IV)

Les mesures introduites depuis la loi ALUR de 2014 sont élargies. Elles s'appliquent, dès lors que des travaux sont réalisés sur le parc de stationnement, aux bâtiments existants possédant un parc de stationnement :

- pour les salariés dans les bâtiments industriels, tertiaires ou commerciaux,
- pour les usagers dans les ensembles commerciaux ou établissements cinématographiques,
- pour les usagers et les salariés dans les bâtiments accueillant un service public



Arnaud Bouissou/Terra

Une **partie des places de stationnement de ces bâtiments devra être dotée de pré-équipements** (gaines techniques, câbles et dispositifs de sécurité) permettant **l'alimentation d'une prise de recharge pour les véhicules électriques**. De plus, des **infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos** devront être mises en place.

Un décret définissant les modalités d'application, le nombre de places minimum à doter de pré-équipements ainsi que les caractéristiques de ces pré-équipements sera publié.



LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE vers
CROISSANCE VERTE

Vous pourrez participer au financement des projets d'énergies renouvelables près de chez vous.
En savoir plus sur www.developpement-durable.gouv.fr/loi-royal

Crédits : MEEM



Arnaud Bouissou/Terra

Des ressources pour agir

Une expérimentation « bâtiments à énergie positive et réduction carbone », a été lancée sur le site www.batiment-energiecarbone.fr, les maîtres d'ouvrage volontaires sont invités à y participer.

Label bâtiment biosourcé

Depuis 2012, le label bâtiment biosourcé permet aux maîtres d'ouvrage de valoriser leurs constructions neuves qui intègrent des matériaux biosourcés, c'est-à-dire issus de la biomasse animale ou végétale.

Trois niveaux de label existent en fonction de la diversité et de la quantité de matériaux mis en œuvre dans le bâtiment.

Le décret n° 2012-518 et l'arrêté du 19 décembre 2012 définissent les modalités et conditions d'obtention de ce label.

- Décret n° 2012-518 du 19 avril 2012
- Arrêté du 19 décembre 2012

Le référentiel « Energie Carbone »

Le référentiel « Energie Carbone » pour les bâtiments neufs donne aux maîtres d'ouvrages une base officielle pour s'engager dans des bâtiments neufs à performance environnementale qui tiennent compte, à la fois d'un bilan énergétique de l'ensemble des usages du bâtiment, mais également d'une évaluation des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie et sur les produits de construction et les équipements utilisés.

Quatre niveaux de performance énergétique sont définis pour le bâtiment à énergie positive et deux niveaux de performance environnementale sont mis en place pour les émissions de gaz à effet de serre.

Le référentiel est présenté dans le document *Niveaux de performance « Energie-Carbone » pour les bâtiments neufs*, publié en octobre 2016 par le MEEM/MLHD.

La méthode de calcul est explicitée dans le document *Méthode d'évaluation de la performance énergétique et environnementale des bâtiments neufs*, publié en octobre 2016 par le MEEM/MLHD.

Concours CUBE 2020

Le concours CUBE 2020 est centré sur les économies d'énergie dans les bâtiments tertiaires. Cette compétition organisée sur un an permet de réduire les consommations énergétiques des bâtiments candidats en améliorant l'exploitation, en réalisant des actions techniques légères ou en mobilisant les occupants sur les éco-gestes.

Le projet de recherche-action, Sociocube, dont le but est de déterminer des leviers d'économie d'énergie dans les bâtiments tertiaires s'est basé sur l'étude de la première édition du concours. Les résultats de l'étude ainsi que 16 fiches pour favoriser la transition énergétique dans les bâtiments tertiaires sont à retrouver sur <http://www.ifpeb.fr/cube-2020/etudes-sociologiques/>

**Direction Régionale de l'Environnement
de l'Aménagement et du Logement
Centre-Val de Loire**

5, avenue Buffon – CS 96407
45064 ORLEANS cedex 02
téléphone : 02 36 17 41 41
télécopie : 02 36 17 41 01
www.centre.developpement-durable.gouv.fr

