

Partie 1

BATIMENTS

*Faire du bâtiment le chantier n°1
dans le cadre
de la lutte contre le changement climatique*

Les OBJECTIFS fixés par la loi GRENELLE 1

MISE en ŒUVRE (au 26 octobre 2009)

De nouvelles avancées avec le GRENELLE 2

- 1 -

Les OBJECTIFS fixés par la loi GRENELLE 1

EN BREF...

- ⇒ Appliquer la norme « bâtiment basse consommation » (moins de 50 kWh/m²/an en énergie primaire) à toutes les nouvelles constructions à la fin 2012 (fin 2010 pour les bâtiments du tertiaire et les bâtiments publics).
- ⇒ Moduler ce seuil, afin d'encourager la diminution des gaz à effet de serre ou pour tenir compte de la localisation, de l'usage du bâtiment.
- ⇒ Réduire la consommation d'énergie dans les bâtiments anciens de 38 % d'ici à 2020.
- ⇒ Définir un programme ambitieux de rénovation thermique des bâtiments : 400 000 rénovations complètes par an à partir de 2013, et avec des échéances réduites pour les bâtiments publics.
- ⇒ Lancer un plan particulier pour les 800 000 logements sociaux dont la consommation annuelle d'énergie est supérieure à 230 kWh d'énergie primaire par m², 180 000 logements sociaux rénovés dans les zones relevant du Programme national de rénovation urbaine.
- ⇒ Développer des outils d'incitation financière.
- ⇒ Favoriser la conclusion d'accords avec les banques et le secteur des assurances pour financer le développement des investissements d'économie d'énergie.
- ⇒ Inciter à l'amélioration de la formation initiale et continue.
- ⇒ Orienter le plan d'urgence pour l'emploi des jeunes vers les métiers liés à l'environnement, notamment dans le bâtiment.

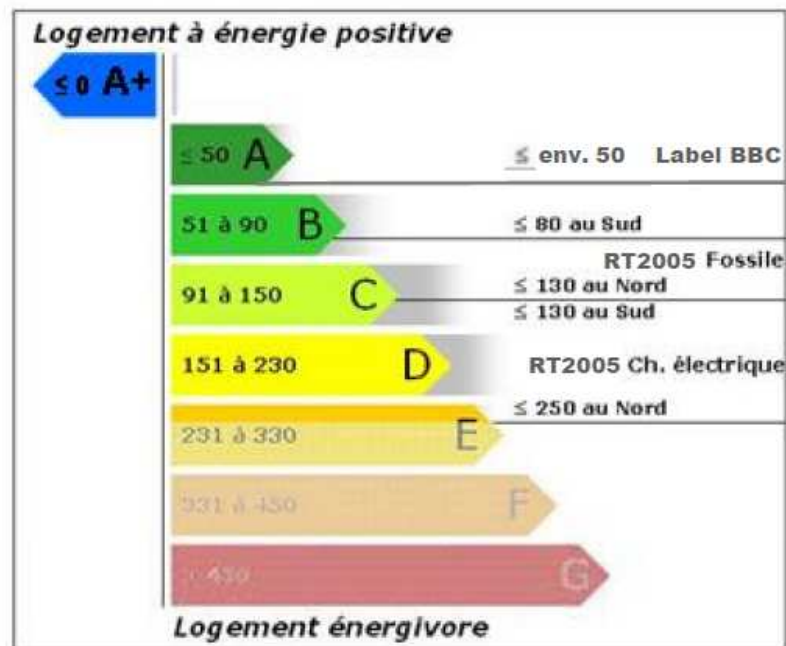


1. Généraliser les « bâtiments basse consommation » en 2012

Le Grenelle de l'environnement prévoit de généraliser les « **bâtiments basse consommation** » à l'horizon 2012 (2010 pour les bâtiments publics et tertiaires), et les « **bâtiments à énergie positive** » à l'horizon 2020. Ces objectifs sont fixés à l'article 4 de la loi « Grenelle 1 » du 3 août 2009.

Alors que la réglementation thermique, mise en place en 1975 et progressivement renforcée, a déjà permis de **diviser par 2** la consommation énergétique des constructions neuves, le Grenelle de l'Environnement prévoit de **diviser encore d'un facteur 2 à 4** (selon le type d'énergie) les consommations énergétiques des bâtiments neufs d'ici 2012 : la consommation moyenne d'énergie primaire des constructions neuves devrait ainsi passer de 150 kWhEP/m²/an aujourd'hui à **50 kWhEP/m²/an** en 2012.

Il s'agit donc de réaliser, en seulement 4 ans, un « saut énergétique » aussi important que celui réalisé ces 30 dernières années.



Classement de la performance énergétique
(étiquette énergie du diagnostic de performance énergétique)

2. Réduire de 38% les consommations d'énergie des bâtiments existants d'ici 2020

Le secteur du bâtiment est **le plus gros consommateur d'énergie en France** parmi l'ensemble des secteurs économiques. Il consomme actuellement environ 68 millions de tonnes d'équivalent pétrole, soit 42,5% de l'énergie finale totale. C'est chaque année plus d'une tonne d'équivalent pétrole consommée par chaque Français. Il génère 123 millions de tonnes de CO₂, soit 23% des émissions nationales. Ces émissions ont augmenté d'environ 15% depuis 1990. Chaque Français libère ainsi dans l'atmosphère environ deux tonnes de CO₂.

La facture annuelle de chauffage représente environ 900 € en moyenne par ménage, avec de grandes disparités, qui tendent à augmenter avec la hausse du prix des énergies : les dépenses annuelles peuvent ainsi varier de 250 € pour une maison « basse consommation » à plus de 1 800 € pour une maison mal isolée.

La mise en œuvre à grande échelle du programme de réduction des consommations énergétiques des bâtiments prévu par le Grenelle de l'Environnement réduira durablement les dépenses énergétiques et les inégalités qui en découlent, **améliorera le pouvoir d'achat** des ménages et contribuera à la **réduction des émissions de CO₂**.

Les objectifs de ce programme pour les logements existants sont :

- de réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38% d'ici à 2020 et, à cette fin, de conduire un **programme ambitieux de rénovation thermique et énergétique des bâtiments pour atteindre le rythme de 400 000 rénovations complètes de logements chaque année à compter de 2013** ;
- de **rénover l'ensemble des logements sociaux**, avec, pour commencer, la réalisation des travaux sur les 800 000 logements sociaux les plus énergivores d'ici 2020.

Le secteur de la rénovation est un secteur-clé pour la relance de l'économie et la croissance verte. Le secteur de la rénovation du bâtiment emploie près de 100 000 personnes, pour un chiffre d'affaires estimé à 9 milliards d'euros. Avec la mise en œuvre du Grenelle Environnement, le chiffre d'affaires du secteur devrait être multiplié par plus de deux d'ici 2012 pour atteindre 18 à 22 milliards d'euros par an, ce qui devrait amener la mobilisation de 120 000 emplois supplémentaires dans ce secteur très intensif en emplois et peu délocalisable.

3. Pour un Etat exemplaire

Le Grenelle de l'environnement fixe deux objectifs pour les bâtiments de l'Etat :

- **réaliser un audit énergétique sur l'ensemble des bâtiments de l'Etat** et de ses établissements publics d'ici fin 2010 ;
- **lancer la rénovation de l'ensemble des bâtiments de l'Etat en huit ans**, afin de réduire leur consommation d'énergie de 40% et leurs émissions de gaz à effet de serre de 50%.

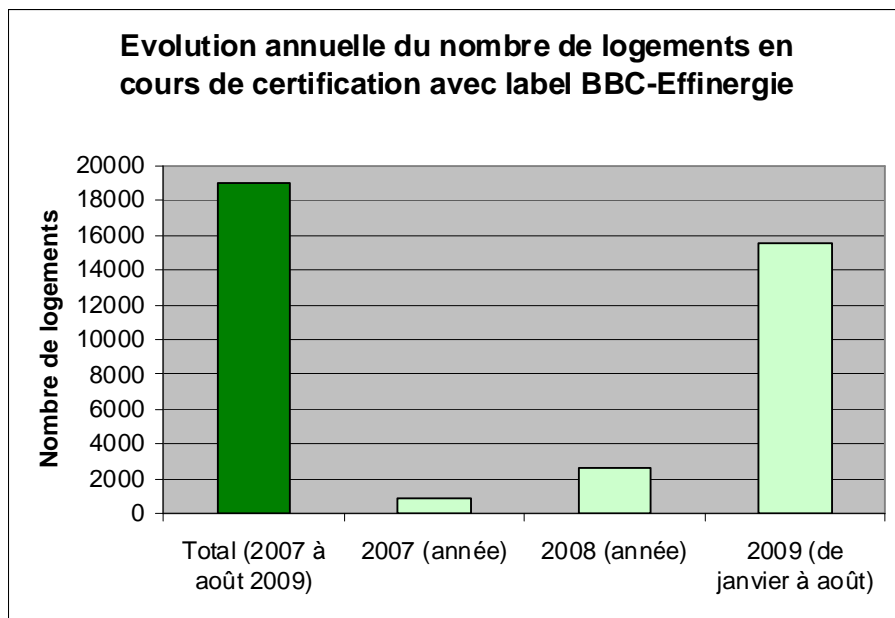
MISE en ŒUVRE

(au 26 octobre 2009)

1. Une accélération dans la construction neuve : 10 fois plus de « bâtiments basse consommation »

A. 20 000 demandes de certifications « BBC », soit 10 fois plus que prévu

Les demandes de certifications « BBC-Effinergie » déposées auprès des organismes certificateurs conventionnés par le ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer (Qualitel, Cerqual, Cequami, Promotélec et Certivéa) connaissent une **très forte croissance** : 853 en 2007, 2 582 en 2008, et déjà 15 529 en 2009 sur les 8 premiers mois de l'année 2009, ce qui conduit à envisager **plus de 20 000 demandes en 2009**.



Cette très forte croissance dépasse de loin les prévisions réalisées lors des travaux préparatoires du Grenelle de l'Environnement : les estimations étaient alors de quelques centaines de logements BBC en 2008 comme en 2007, 2 000 en 2009 puis 15 000 en 2010. **Le Grenelle Environnement a ainsi pris plus d'un an d'avance dans le domaine de la construction neuve.**

Si quasiment toutes les régions françaises ont désormais chacune plusieurs centaines de bâtiments en cours de labellisation BBC, **les régions Ile-de-France, Rhône Alpes et Aquitaine représentent 60% des demandes de labels BBC.**

B. La « basse consommation » : des coûts maîtrisés, un investissement rapidement rentabilisé

Créé en 2005 par Jean-Louis BORLOO, alors ministre du logement, le Programme de Recherche et d'Expérimentations sur l'Energie dans le Bâtiment (**PREBAT**) a permis de concrétiser, grâce à des appels à projets conjoints entre l'Etat (via l'ADEME) et les Régions, **550 bâtiments BBC** (2 200 logements et 105 bâtiments tertiaires, représentant une surface de 360 000 m²). Ces appels à projets, qui ont représenté jusqu'ici un **soutien de 21,4 millions d'euros**, vont se poursuivre, avec pour objectif d'élargir le PREBAT à **un millier de bâtiments d'ici fin 2010**.

Ces appels à projets ont permis de disposer pour la première fois d'un panel assez large d'opérations, avec leurs caractéristiques techniques et économiques et portant sur des bâtiments

courants et représentatifs de parcs importants. L'un des objectifs majeurs était en effet la reproductibilité des opérations soutenues.

Les projets lauréats utilisent l'ensemble des technologies permettant de réduire la consommation d'énergie : isolation thermique renforcée, avec une percée de l'isolation extérieure pour la moitié des projets, chaudière à condensation pour le logement collectif, pompes à chaleur dans le tertiaire et poêle ou chaudière au bois pour les maisons individuelles, triple vitrage dans près de 20% des projets, ventilation double flux dans près de 60% des projets (jusqu'à 90% dans le tertiaire), utilisation des énergies renouvelables dans 90% des cas, avec notamment l'eau chaude sanitaire solaire qui devient un incontournable dans le résidentiel (90% des projets).

Le coût médian de construction des bâtiments neufs observés dans le cadre du PREBAT se situe à **1450 euros HT/m², soit un investissement supplémentaire d'environ 15%** par rapport au coût moyen de la construction. Toutefois ce surinvestissement est inférieur à 15% pour près de 50% des projets présentés et **la barre des moins de 1 000 euros au m² a été franchie**.

Dans les bâtiments démonstrateurs et notamment pour des bureaux BBC, les coûts d'investissement pour atteindre la performance énergétique sont aujourd'hui estimés à près de 12% du coût total des projets. A titre d'illustration, la construction du nouveau siège de l'ADEME, premier bâtiment public BBC, a débouché sur un coût d'investissement de 6,9% du coût total pour atteindre la performance énergétique BBC.

L'annonce des objectifs du Grenelle de l'Environnement, désormais inscrits dans la loi « Grenelle 1 » du 3 août 2009, **stimule actuellement l'offre de matériaux et de technologies nécessaires à la performance énergétique** et devrait conduire à une **baisse des prix**. Un autre facteur important de baisse des coûts réside dans la phase de conception : le travail en **partenariat entre l'architecte et un bureau d'études énergétiques** permet plus facilement de maîtriser les coûts.

L'ADEME estime que l'investissement supplémentaire pour les bâtiments BBC devrait être **ramené entre 5 et 10 % à l'horizon 2012**. Cet investissement supplémentaire sera **rentabilisé entre 10 et 15 ans** suivant les cas, grâce aux économies d'énergie permises par les performances BBC.

C. La « basse consommation » : des coûts maîtrisés, un investissement rapidement rentabilisé

Créé en 2005 par Jean-Louis BORLOO, alors ministre du logement, le Programme de Recherche et d'Expérimentations sur l'Energie dans le Bâtiment (**PREBAT**) a permis de concrétiser, grâce à des appels à projets conjoints entre l'Etat (via l'ADEME) et les Régions, **550 bâtiments BBC** (2 200 logements et 105 bâtiments tertiaires, représentant une surface de 360 000 m²). Ces appels à projets, qui ont représenté jusqu'ici un **soutien de 21,4 millions d'euros**, vont se poursuivre, avec pour objectif d'élargir le PREBAT à **un millier de bâtiments d'ici fin 2010**.

Ces appels à projets ont permis de disposer pour la première fois d'un panel assez large d'opérations, avec leurs caractéristiques techniques et économiques et portant sur des bâtiments courants et représentatifs de parcs importants. L'un des objectifs majeurs était en effet la reproductibilité des opérations soutenues.

Les projets lauréats utilisent l'ensemble des technologies permettant de réduire la consommation d'énergie : isolation thermique renforcée, avec une percée de l'isolation extérieure pour la moitié des projets, chaudière à condensation pour le logement collectif, pompes à chaleur dans le tertiaire et poêle ou chaudière au bois pour les maisons individuelles, triple vitrage dans près de 20% des projets, ventilation double flux dans près de 60% des projets (jusqu'à 90% dans le tertiaire), utilisation des énergies renouvelables dans 90% des cas, avec notamment l'eau chaude sanitaire solaire qui devient un incontournable dans le résidentiel (90% des projets).

Le coût médian de construction des bâtiments neufs observés dans le cadre du PREBAT se situe à **1450 euros HT/m²**, soit un investissement supplémentaire d'environ 15% par rapport au coût moyen de la construction. Toutefois ce surinvestissement est inférieur à 15% pour près de 50% des projets présentés et **la barre des moins de 1 000 euros au m² a été franchie**.

Dans les bâtiments démonstrateurs et notamment pour des bureaux BBC, les coûts d'investissement pour atteindre la performance énergétique sont aujourd'hui estimés à près de 12% du coût total des projets. A titre d'illustration, la construction du nouveau siège de l'ADEME, premier bâtiment public BBC, a débouché sur un coût d'investissement de 6,9% du coût total pour atteindre la performance énergétique BBC.

L'annonce des objectifs du Grenelle Environnement, désormais inscrits dans la loi « Grenelle 1 » du 3 août 2009, **stimule actuellement l'offre de matériaux et de technologies nécessaires à la performance énergétique** et devrait conduire à une **baisse des prix**. Un autre facteur important de baisse des coûts réside dans la phase de conception : le travail en **partenariat entre l'architecte et un bureau d'études énergétiques** permet plus facilement de maîtriser les coûts.

L'ADEME estime que l'investissement supplémentaire pour les bâtiments BBC devrait être **ramené entre 5 et 10 % à l'horizon 2012**. Cet investissement supplémentaire sera **rentabilisé entre 10 et 15 ans** suivant les cas, grâce aux économies d'énergie permises par les performances BBC.

D. Un accompagnement financier puissant pour les particuliers : 50% du coût pris en charge, et triplement du prêt à taux zéro dès le 1er décembre 2009

Conformément aux préconisations du comité opérationnel du Grenelle Environnement présidé par Alain Maugard, le Gouvernement a décidé d'accompagner par de puissantes incitations fiscales et financières l'acquisition de bâtiments de génération 2012 pour que cette dernière s'impose au plus vite sur le marché.

Ces mesures suscitent une demande de logements BBC, et amènent les constructeurs à mettre sur le marché de tels logements. Lorsque la norme BBC sera devenue obligatoire, les constructeurs et l'ensemble des corps de métier du secteur de la construction et du bâtiment auront pu bénéficier d'une période d'apprentissage suffisante pour leur permettre d'acquérir le savoir-faire nécessaire.

Ainsi, le crédit d'impôt créé par la loi en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat (**TEPA**) a été augmenté, et les collectivités territoriales ont la possibilité d'exonérer totalement ou partiellement de **taxe foncière** les logements BBC. Le **crédit d'impôt « développement durable »** permet de soutenir l'incorporation d'équipements particulièrement performants (pompes à chaleur, chauffe-eau solaire, ...). Une aide financière indirecte a été créée dès le 1^{er} janvier 2008 : la possibilité donnée aux communes d'autoriser le **dépassement du coefficient d'occupation des sols** de 20% pour les bâtiments BBC.

En outre, à compter du 1^{er} décembre 2009, le montant maximum du prêt à taux zéro (**PTZ**) sera majoré jusqu'à 20 000 euros pour les acquéreurs de logements respectant le label « **bâtiment basse consommation** ». Cette majoration s'ajoute au doublement du PTZ décidée par le Gouvernement dans le cadre du plan de relance. **Le PTZ est donc triplé pour les acquéreurs de logements BBC**. Des décrets et arrêtés en ce sens seront signés dans les tout prochains jours par Jean-Louis BORLOO et Benoist APPARU.

Exemple de triplement du prêt à taux zéro (PTZ) :
cas d'un couple de 2 enfants en zone B

	PTZ	PTZ doublé (Plan de relance)	PTZ triplé (bonus BBC)
Coût d'opération	150 000 €	150 000 €	
Montant maximal pris en compte	107 500 €	150 000 €	
Quotité	20%	30%	
Bonus BBC			20 000 €
Montant total du PTZ	21 500 €	45 000 €	65 000 €

Au total, le soutien public représente en moyenne 50% de l'investissement supplémentaire nécessaire pour hisser les logements au niveau de performance BBC.

Ce dispositif sera renforcé en 2010 par le verdissement d'outils fiscaux : pour les logements neufs, le crédit d'impôt TEPA et le dispositif dit « Scellier » sera progressivement réservé aux logements classés BBC. Ces mesures sont actuellement débattues au Parlement dans le cadre de l'examen du projet de loi de finances pour 2010.

E. Une nouvelle réglementation thermique en préparation : la « RT 2012 »

Compte tenu de l'objectif du Grenelle Environnement de généraliser les « bâtiments basse consommation » à compter de 2012, une nouvelle réglementation thermique est en cours de préparation. **Cette nouvelle réglementation thermique (« RT 2012 ») remplacera la réglementation actuelle (« RT 2005 »).**

La mise au point de cette nouvelle réglementation thermique fait l'objet depuis septembre 2008 d'une **concertation avec l'ensemble des parties prenantes**, par l'intermédiaire de groupes de travail thématiques, d'un comité scientifique et de conférences regroupant **120 représentants des professionnels du bâtiment et des 5 collèges du Grenelle Environnement**.

Cette concertation conduit actuellement les différents acteurs concernés à débattre de **propositions innovantes** qui pourraient éventuellement figurer dans la « RT 2012 » : par exemple un pourcentage minimal d'énergie renouvelable dans la consommation totale d'énergie, ou encore une obligation de chauffe-eau solaire pour les maisons individuelles, ...

Conformément à l'article 4 de la loi « Grenelle 1 », l'office parlementaire d'évaluation des choix scientifiques et technologiques (OPECST) réalise actuellement une étude sur différents paramètres de modulation, et sur l'impact économique de la nouvelle réglementation.

Les travaux des différents groupes de travail s'achèveront fin 2009, de sorte que les textes d'application de la « RT 2012 » puissent être publiés mi-2010, pour une application au secteur tertiaire à partir du 1er janvier 2011.

2. Une mobilisation sans précédent pour la rénovation thermique des logements

A. 50 000 éco-prêts à taux zéro en 6 mois : vif succès du dispositif auprès des Français

La distribution de l'éco-prêt à taux zéro a débuté mi-avril 2009, date à laquelle Jean-Louis BORLOO a assisté à la signature des premiers éco-prêts à taux zéro. Quelques semaines seulement après le vote de la mesure par le Parlement, le dispositif était opérationnel.

Fin octobre 2009, 50 000 éco-prêts à taux zéro ont été proposés aux Français par les banques. Le dispositif rencontre donc un vif succès grâce aux Français qui s'engagent dans des travaux de rénovation thermique de leurs logements, et grâce à la mobilisation des banques et des professionnels du bâtiment.

L'ensemble des partenaires sont confiants sur leur capacité à atteindre 200 000 éco-prêts à taux zéro d'ici fin 2010, objectif fixé par la convention du 26 février 2009 entre l'Etat, les banques et les professionnels du bâtiment et de l'immobilier.

L'Eco-prêt à taux zéro



L'Eco-prêt à taux zéro, adopté en loi de finances pour 2009 à l'initiative de Jean-Louis BORLOO, constitue une des mesures phares du Grenelle Environnement.

Tous les particuliers propriétaires peuvent en bénéficier pour des projets dans leurs résidences principales, y compris les copropriétés et les logements mis en location.

L'Eco-prêt à taux zéro est cumulable avec les autres dispositifs de soutien, notamment le crédit d'impôt « développement durable » (sous condition de ressources), les aides de l'agence nationale de l'habitat et des collectivités territoriales, les certificats d'économies d'énergie et le nouveau prêt à taux zéro octroyé pour les opérations d'acquisition-rénovation.

D'une durée de 10 ans, pouvant être étendue jusqu'à 15 ans par la banque prêteuse, il permet de financer jusqu'à 30 000 € de travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique du logement. Les opérations sont éligibles si elles mettent en œuvre un « bouquet de travaux », c'est-à-dire un ensemble de travaux cohérents dont la réalisation simultanée apporte une amélioration très sensible de l'efficacité énergétique du logement, ou s'il s'agit de travaux recommandés par un bureau d'étude thermique permettant d'atteindre une performance globale minimale. Les frais d'études ou de maîtrise d'ouvrage associés, ainsi que les travaux induits seront également éligibles. L'éco-prêt à taux zéro constitue ainsi une solution complète de financement de la rénovation thermique.

Le **montant moyen des opérations** de rénovation thermique financées par l'éco-prêt à taux zéro est de **19 000 euros**. Les 50 000 éco-prêts à taux zéro correspondent donc à un **montant total de travaux d'un milliard d'euros**.

Les offres de prêt émises et acceptées jusqu'à maintenant permettent de dégager les premières grandes tendances du dispositif, qui confirment le succès du concept de « bouquet de travaux ». **Dans plus de 27 % des cas, les particuliers choisissent d'effectuer au moins trois actions, ce qui permet un gain de performance énergétique élevé.**

B. La rénovation de près 30 000 logements sociaux programmée, grâce à l'éco-prêt « logement social » géré par la Caisse des Dépôts

Grâce aux efforts des bailleurs de logements sociaux et des pouvoirs publics, **les consommations d'énergie des logements HLM sont dès aujourd'hui inférieures de 30% en moyenne à celles de l'ensemble des logements.** Ainsi, le parc HLM, qui accueille 16% de la population, ne contribue aujourd'hui que pour 11% aux émissions de CO₂ produites par le secteur résidentiel. La consommation énergétique moyenne du parc social public en énergie primaire est de 170 kWh_{EP}/m²/an contre 240 pour l'ensemble du parc résidentiel.

La convention signée le 26 février 2009 par Jean-Louis BORLOO, ministre d'Etat, ministre de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer et Thierry REPENTIN, président de l'Union sociale pour l'habitat, prévoit :

- Une rénovation d'ici à 2020 des 800 000 logements dont la consommation annuelle d'énergie primaire est supérieure à 230 kWh_{EP}/m²/an, pour la ramener à des valeurs **inférieures à 150 kWh_{EP}/m²/an**, c'est-à-dire au moins la classe C du diagnostic de performance énergétique ;
- Dans l'immédiat, une identification des 800.000 logements concernés, et la rénovation de 100 000 d'entre eux en 2009 et 2010, avec une **priorité accordée aux logements situés en classe F ou G.**

Conformément à un engagement du Grenelle Environnement, l'Etat a donné aux bailleurs sociaux les moyens d'atteindre ces objectifs, en mettant en place un « éco-prêt logement social ». Une première enveloppe de 1,2 milliard d'euros de prêts au taux fixe de 1,9% sur une durée de 15 ans, gérés par la Caisse des Dépôts, a été mise en place pour financer sur la période 2009-2010 la réhabilitation énergétique de 100.000 logements.

Cet outil financier puissant complète les autres financements mis à disposition des bailleurs sociaux : dégrèvement de taxe foncière, dotations ANRU, aides de l'ADEME, soutiens du « Fonds chaleur renouvelable » créé par le Grenelle Environnement, aides du FEDER, certificats d'économies d'énergie, ...

A ce stade, la réhabilitation de 28 732 logements sociaux est programmée grâce à l'éco-prêt logement social. Il s'agit d'un début encourageant.

Ces opérations représentent un **montant total de travaux de plus de 700 millions d'euros.** Les principales sources de financement de ces opérations sont l'éco-prêt logement social (45% du financement), les autres prêts de la CDC pour le logement social (21%), les fonds propres des organismes bailleurs (13%), et l'Etat et l'Anru (5%).

C. Un dispositif « gagnant / gagnant » pour les logements mis en location

Lors des travaux préparatoires du Grenelle Environnement, les parties prenantes avaient identifié un frein important à la réalisation de travaux d'économies d'énergie dans les logements mis en location : alors que dans un logement occupé par son propriétaire ce dernier est incité à réaliser des travaux car il bénéficiera ensuite d'économies d'énergie, il n'en est pas de même dans les logements mis en location.

Le Gouvernement a donc décidé de **renforcer les incitations** à la réalisation de travaux d'économies d'énergie dans les logements mis en location, en mettant en place un **dispositif « gagnant / gagnant » qui prévoit un juste partage des économies d'énergie entre le propriétaire et le locataire**. Ce nouveau dispositif incitatif, prévu par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, permet à la fois d'inciter le propriétaire à réaliser des travaux et de faire **baisser les charges des locataires**.

Les textes réglementaires ont été soumis à l'avis de la Commission nationale de concertation, instance réunissant les représentants des propriétaires et des locataires, et au Conseil national de l'habitat, puis examinés par le Conseil d'Etat. **Ils seront signés dans les tout prochains jours**.

D. 450 millions d'euros en moins sur les factures d'énergie des Français, grâce au comptage individualisé des frais de chauffage

En France, seuls 10% des immeubles chauffés collectivement sont équipés de dispositifs de comptage individuel d'énergie (contre 70% au Benelux, 80% en Autriche ou au Danemark, 95% en Allemagne). Or, **selon une étude réalisée par l'ADEME en 2007, l'individualisation des frais de chauffage permettrait de réaliser environ 15% d'économies d'énergie**, du fait d'une meilleure information des occupants.

Jusqu'à une époque récente, les appareils de mesure étaient peu fiables et imposaient des calculs complexes, difficiles à exploiter, pour évaluer in fine la consommation d'énergie dans chacun des logements. D'importants efforts industriels ont été réalisés, et des normes ont été développées, de sorte que **la nouvelle génération d'appareils électroniques est beaucoup plus performante** et permet la télé-relève.

Jean-Louis BORLOO et Benoist APPARU, suivant en cela les recommandations du comité opérationnel n°3 du Grenelle Environnement, présidé par Philippe PELLETIER, ont décidé de lancer un **programme national visant à équiper de compteurs individuels d'énergie les logements situés dans des immeubles chauffés collectivement**.

Selon une première estimation, le parc cible est constitué d'environ **220 000 immeubles, représentant 4.5 millions de logements**. Le programme permettrait alors de **réduire de 450 millions d'euros par an la facture d'énergie des Français concernés, soit environ 100 euros par logement et par foyer**. Il créera en outre environ **3 000 emplois** dans le secteur des services d'efficacité énergétique.

Le ministère engagera dans les tout prochains jours une **large concertation** avec l'ensemble des parties prenantes, afin de définir les modalités pratiques de ce programme.

E. Mise à l'étude d'un bonus sur les transactions immobilières « vertes »

Jean-Louis BORLOO a demandé à ses services et à l'ADEME d'étudier la possibilité de mettre en place un **bonus sur les transactions immobilières vertes**, de sorte à favoriser l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants, notamment lors des changements de propriétaires puisqu'il s'agit en général d'un moment propice à la réalisation de travaux.

Avec un tel dispositif, **les acquéreurs de logements verraient leurs frais baisser** s'ils acquièrent un logement performant d'un point de vue énergétique. Les vendeurs de biens peu consommateurs d'énergie bénéficieraient d'un **avantage compétitif** sur le marché immobilier car ils pourraient mettre en avant les frais réduits pour l'acquéreur.

Ce dispositif pourrait accélérer fortement le rythme des rénovations énergétiques des logements, en introduisant pour la première fois une « Valeur Verte » sur le marché immobilier.

3. L'Etat exemplaire : audits énergétiques en cours sur 22 millions de mètres carrés

Le plan de relance et la création d'un programme « Entretien des bâtiments de l'Etat » vont permettre en 2009 d'investir **50 millions d'euros pour les audits énergétiques et 150 millions d'euros pour de premiers travaux**.

A fin 2009, **plus de 22 millions de m²** seront concernés par la première vague d'audits (sur les 50 millions de m² du patrimoine de l'Etat). Des audits ont été réalisés de manière anticipée sur un **ensemble expérimental de 60 bâtiments** (300 000 m²) dans le département du Rhône.

Par ailleurs, les **contrats de performance énergétique** constitueront des outils majeurs pour la rénovation des bâtiments de l'Etat ou des collectivités territoriales. En 2009, **une vingtaine de sites sera sélectionnée pour expérimenter toutes les formes de contrat**, afin que cet outil puisse être massivement utilisé à partir de 2011, sur la base des audits énergétiques achevés. Ce travail bénéficiera à l'ensemble des bâtiments publics.

Le plan « Etat exemplaire », lancé au début de la crise, permet :

- de démarrer immédiatement la mise en œuvre du Grenelle Environnement sur les bâtiments de l'Etat, en lien avec les démarches du secteur tertiaire privé et des collectivités locales. La campagne d'audits prépare la mise en œuvre des outils de rénovation énergétique : **une vingtaine de sites expérimentaux pour des outils innovants de contrats de performance énergétique**, l'émergence des meilleures pratiques de gestion patrimoniale, le calibrage de la réglementation thermique pour l'existant dans le tertiaire, les échanges avec les collectivités territoriales, les réflexions sur les mesures de rénovation énergétique.
- de déclencher la **mutation de l'ingénierie française** de la construction vers les compétences nécessaires à la mise en œuvre du Grenelle Environnement. Les audits demandés exigent des compétences fortes dans le domaine de l'efficacité énergétique des bâtiments. Cette campagne représente **500 emplois dans l'ingénierie de la construction**.
- de mobiliser **plus de 2 000 emplois dans le secteur du bâtiment**. Avec un montant moyen de 200 000 euros, ces emplois visent en priorité les PME et artisans.

Des équipes dédiées ont été mises en place dans chaque région afin de piloter la mise en œuvre de ce programme structurant.

Le projet de loi Grenelle 2 : de nouvelles avancées

EN BREF

Pour la généralisation des « Bâtiments Basse Consommation » en 2012

- ⇒ La **vérification de la prise en compte de la réglementation thermique** sera améliorée, ce qui apportera une garantie supplémentaire aux acquéreurs de bâtiments neufs sur la performance énergétique réelle du bien immobilier ;
- ⇒ **Le permis de construire ne pourra plus s'opposer à l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable sur les bâtiments**, ou encore à l'utilisation en façade du bois sauf dans des périmètres nécessitant une protection spécifique (secteur sauvegardé, site inscrit ou classé, ...) ;
- ⇒ Les collectivités territoriales pourront définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à **l'obligation de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées** ;
- ⇒ Les collectivités territoriales pourront autoriser un **dépassement pouvant aller jusqu'à 30% des règles de gabarit et de densité d'occupation des sols** pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.



EN BREF

Pour la rénovation thermique des logements

- ⇒ **L'adaptation des règles applicables aux copropriétés** afin de faciliter la réalisation des travaux d'économies d'énergie. Ainsi, certains types de travaux, portant sur les parties communes et/ou privatives (par exemple le changement des fenêtres), seront désormais classés dans un nouveau régime de « **travaux d'intérêt commun** ». La réalisation de ces travaux pourra alors être prise par la copropriété, selon des **règles de majorité simple**. Par ailleurs, les copropriétés devront mettre en concurrence des sociétés spécialisées dans l'efficacité énergétique afin d'étudier la possibilité de conclure un **contrat de performance énergétique**. En tout état de cause, l'assemblée des co-proprétaires devra examiner un **plan de travaux** ;
- ⇒ **L'amélioration et la généralisation du diagnostic de performance énergétique (DPE)** ; en particulier, les DPE feront l'objet d'études statistiques qui seront mises à disposition des collectivités territoriales ;
- ⇒ L'exclusion des surfaces extérieures nécessaires à l'amélioration de l'isolation thermique ou acoustique du calcul de la SHON. **Un décret paru au Journal officiel du 18 octobre 2009 a rendu cette disposition applicable par anticipation** : dorénavant les isolations en cause ne seront plus soumises aux taxes d'urbanisme et pourront être réalisées en surdensité et sans permis de construire, une déclaration préalable restant toutefois nécessaire si l'isolation a pour effet de modifier l'aspect extérieur du bâtiment.
- ⇒ **L'affichage de la performance énergétique des logements dans les annonces immobilières**, dans la continuité de la convention signée en 2008 par Jean-Louis BORLOO avec les professionnels de l'immobilier.
- ⇒ **Une obligation de travaux d'économies d'énergie d'ici 2020 pour les bâtiments tertiaires.**

1. Prise en compte renforcée de l'efficacité énergétique (article 1)

A. Attestation de prise en compte de la réglementation à réception des travaux

i. Obligation de joindre une attestation de réalisation de l'étude de faisabilité au dossier de demande de permis de construire

⇒ Description de la situation de référence

La conception d'un bâtiment énergétiquement très performant impose qu'au stade du dépôt de la demande de permis de construire, le maître d'ouvrage ait déjà pris des engagements en matière de conception énergétique du futur bâtiment.

Depuis le 1^{er} janvier 2008, est imposée la réalisation d'études de faisabilité de solutions alternatives d'approvisionnement en énergie avant le dépôt de la demande de permis de construire pour les bâtiments de plus de 1000 m² de surface hors œuvre nette.

Cette obligation s'applique sans exception à l'ensemble du parc immobilier français et en particulier aux bâtiments de l'Etat et des collectivités territoriales.

Dans la pratique cette étude consiste à évaluer la pertinence de solutions d'approvisionnement énergétiques alternatives, à savoir le recours aux énergies renouvelables, à la production combinée de chaleur et d'électricité (cogénération), aux réseaux de chaleur et de froid, aux pompes à chaleur et aux chaudières à condensation. Elle incite le maître d'ouvrage à se poser des questions en amont de son projet de construction.

Elle est généralement réalisée par des bureaux d'études thermiques et des architectes (on peut évaluer le nombre de ces bureaux d'études et architectes à environ 40 000) qui vraisemblablement réalisent également l'étude thermique complète sur le bâtiment, dont l'objectif est d'évaluer la performance énergétique théorique du bâtiment en fonction des caractéristiques du projet de construction.

Cependant, la réalisation effective de cette étude n'est actuellement pas vérifiée (même si le maire peut en demander la fourniture). Cette vérification est souhaitable car elle contribuerait à systématiser la réalisation de cette étude.

⇒ **Définition de l'objectif poursuivi**

La loi POPE prévoit que le préfet, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement puisse demander la fourniture de cette étude de faisabilité, qui doit être communiquée dans le mois suivant la demande. Leur refus de communication est passible des poursuites et sanctions prévues par les articles L.152-1 à L.152-10 du même code.

Il s'agit donc de renforcer cette disposition, en imposant au maître d'ouvrage de produire une attestation de réalisation de l'étude de faisabilité au moment du dépôt de la demande de permis de construire. Cette attestation pourra être réalisée par le prestataire de son choix.

Le nombre annuel de constructions neuves de plus de 1000 m², donc d'attestations à produire est estimé à environ 100 000 par an.

Dans la mesure où le maître d'ouvrage est libre de faire réaliser cette attestation par le prestataire de son choix (architecte, bureau d'études, autre...) et notamment par celui qui a réalisé l'étude de faisabilité, cette mesure ne devrait pas nécessiter un délai particulier de mise en œuvre, qui serait induit par la nécessité de former de nouveaux acteurs.

ii. Obligation de joindre une attestation de prise en compte de la réglementation thermique au dossier de demande de permis de construire

⇒ **Description de la situation de référence**

Le maître d'ouvrage, qu'il soit public ou privé, doit respecter lors de la construction des bâtiments neufs, la réglementation thermique régie par les articles L 111-9 et R 111-20 du code de la construction et de l'habitation.

Les conditions d'application de cette réglementation sont consignées dans l'arrêté en date du 24 mai 2006 relatif aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments et l'arrêté en date du 19 juillet 2006 portant approbation de la méthode de calcul Th-C-E prévue aux articles 4 et 5 de l'arrêté du 24 mai 2006 relatif aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments.

La réglementation étant renforcée régulièrement, les bâtiments dont les permis de construire sont déposés depuis le 1^{er} septembre 2006 doivent respecter une performance énergétique minimale correspondant à une consommation théorique dans des conditions normalisées.

Cette performance dépend de la conception du bâtiment (caractéristiques des matériaux, orientation, surface des parois vitrées par exemple).

Les bonnes pratiques consistent pour le maître d'ouvrage à faire vérifier ladite performance par la maîtrise d'œuvre (bureau d'études thermiques avec architecte) à deux étapes importantes de la construction

La première en phase conception afin de vérifier que le bâtiment prévu devrait être conforme à la réglementation thermique et la seconde à réception, après prise en compte des éventuelles modifications intervenues en phase réalisation.

⇒ **Définition de l'objectif poursuivi**

Afin de s'assurer que la définition des caractéristiques énergétiques du projet de bâtiment a bien été prévue dès les phases amont de conception, il est demandé que le maître d'ouvrage atteste de la prise en compte de la réglementation thermique au moment du dépôt du dossier de demande de permis de construire. La responsabilité de la production de cette attestation incombe au maître d'ouvrage.

Dans la mesure où le maître d'ouvrage est libre de faire réaliser cette attestation par le prestataire de son choix (architecte, bureau d'études, autre...), cette mesure ne devrait pas nécessiter un délai particulier de mise en œuvre, qui serait induit par la nécessité de former de nouveaux acteurs.

Cette obligation s'applique sans exception à l'ensemble du parc immobilier français et en particulier aux bâtiments de l'Etat et des collectivités territoriales.

iii. Ouverture de la possibilité d'étendre le champ de la réglementation et surtout des labels de performance énergétique actuels à des critères environnementaux

⇒ **Description de la situation de référence :**

Les actuels articles L. 111-9 et L. 111-10 du code de la construction et de l'habitation permettent d'imposer des exigences de performance énergétiques et de créer des labels de performance énergétique pour les bâtiments neufs et pour les bâtiments existants faisant l'objet de rénovations énergétiques.

Il n'est pas envisagé à l'heure actuelle d'imposer réglementairement des exigences environnementales supplémentaires aux bâtiments.

Ces labels, définis par l'article R 111-20 et l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique » (HPE), sont aujourd'hui délivrés, pour une opération donnée, par un organisme ayant passé une convention avec l'Etat.

Cinq labels de performance énergétique peuvent aujourd'hui être délivrés :

- HPE (10% de mieux que le niveau requis par la réglementation)
- THPE (20% de mieux que la réglementation)

- HPE Energies Renouvelables (10% de mieux que la réglementation et utilisation d'énergies renouvelables)
- THPE Energies Renouvelables (30% de mieux que la réglementation et utilisation d'énergies renouvelables)
- BBC (bâtiment basse consommation)

Les organismes ayant passé une convention avec l'Etat sont les suivants :

- Qualitel-Cerqual , Association – loi 1901,
- CEQUAMI, Association – loi 1901,
- Promotelec-, Association – loi 1901,
- Certivea, Association – loi 1901,

Au total, environ 150 personnes sont dans ces organismes dédiés à l'activité de certificateurs

Par ailleurs, il existe aujourd'hui plusieurs certifications d'application volontaire portant sur la qualité environnementale du bâtiment, notamment celles basées sur « haute qualité environnementale » (démarche HQE®) :

- Habitat et Environnement
- NF logement - Démarche HQE
- NF bâtiment tertiaire - Démarche HQE
- NF maison individuelle - Démarche HQE
- etc...

Seulement, contrairement au label « haute performance énergétique », celles-ci ne s'appuient sur aucune disposition réglementaire. Et, dans la pratique, de nombreux maîtres d'ouvrage déclarent leurs opérations « haute qualité environnementale » (démarche HQE®) sans entrer dans le cadre d'une certification (« autodéclaration »).

⇒ Définition de l'objectif poursuivi :

Les discussions tenues dans le cadre du comité opérationnel « Bâtiments neufs », notamment avec les architectes et la maîtrise d'ouvrage, ont démontré qu'il serait opportun d'inscrire les labels ciblés aujourd'hui sur la performance énergétique à d'autres composantes de la qualité environnementale.

Dans l'optique de définir un socle commun de la qualité environnementale du bâtiment et d'offrir l'opportunité en particulier aux collectivités locales d'y adosser des aides financières, il a été jugé utile de **modifier le code de la construction afin de rendre possible la création d'un label construction portant sur une qualité environnementale plus globale.**

Inspiré de l'actuelle démarche de « haute qualité environnementale » (démarche HQE®), **ce label « Haute qualité énergie environnement » (HQEE) sera fondé sur des exigences de performances environnementales globales portant sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, et prenant notamment en considération : les ressources nécessaires en**

énergie, en eau, les émissions équivalentes de CO2 et de polluants, la qualité de l'air intérieur, les déchets produits. Les exigences et les modalités de délivrance de ce label feront l'objet de textes réglementaires ad hoc.

La mise en œuvre d'un tel label nécessitera principalement des études complémentaires. En effet, à titre d'exemple il n'existe pas aujourd'hui de consensus sur les méthodes d'évaluation de l'impact en émissions de polluants du bâtiment. Un travail substantiel sur les méthodes, sur les indicateurs doit être mené à bien.

Il est difficile d'estimer aujourd'hui, parmi les constructions qui sont réalisées chaque année, la part de celles qui feront l'objet d'une demande de labels mais il est vraisemblable que cela nécessitera un recrutement d'agents au sein des organismes certificateurs et l'entrée sur le marché de nouveaux organismes.

iv. Création d'une attestation de prise en compte de la réglementation thermique à l'achèvement des travaux

⇒ Description de la situation de référence :

Le maître d'ouvrage, qu'il soit public ou privé, doit respecter lors de la construction des bâtiments neufs, la réglementation thermique régie par les articles L 111-9 et R 111-20 du code de la construction et de l'habitation.

Les conditions d'application de cette réglementation sont consignées dans l'arrêté en date du 24 mai 2006 relatif aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments et l'arrêté en date du 19 juillet 2006 portant approbation de la méthode de calcul Th-C-E prévue aux articles 4 et 5 de l'arrêté du 24 mai 2006 relatif aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments.

La réglementation étant renforcée régulièrement, les bâtiments dont les permis de construire sont déposés depuis le 1^{er} septembre 2006 doivent respecter une performance énergétique minimale correspondant à une consommation théorique dans des conditions normalisées.

Actuellement, le maître d'ouvrage, lors de la signature de la demande de permis de construire, atteste qu'il a connaissance qu'il existe des règles de construction. De ce fait, il est susceptible de sanctions.

Le contrôle régalien du respect de la réglementation peut être fait par des agents assermentés de l'Etat ou des collectivités locales. Il se fait dans les deux années qui suivent la fin de la construction.

Dans la pratique il semble que ce contrôle soit surtout exercé par les services de l'Etat, mais aujourd'hui le nombre de contrôleurs est extrêmement modeste puisqu'il s'élève à une trentaine d'agents pour l'ensemble du territoire national.

En plus de la disposition relative à l'attestation à produire au moment du permis de construire, il paraît donc nécessaire de requérir la fourniture d'une attestation de respect de la réglementation,

qui devra être réalisée par un contrôleur technique agréé (articles L111-25 et R111-29 du code de la construction et de l'habitation), ou un architecte, ou un diagnostiqueur de performance énergétique (article L 271-6 du code de la construction et de l'habitation).

Le nombre de déclarations d'achèvement des travaux par an doit s'élever sensiblement à 300 000. Le nombre d'architectes, de contrôleurs techniques et de diagnostiqueurs de performance énergétique pouvant être estimé à 50 000, doit permettre d'absorber cette nouvelle mesure. Elle ne nécessite donc pas de prévoir au sein du délai de mise en œuvre une période dévolue à la formation des acteurs, les architectes s'étant d'ailleurs engagés (voir rapport du comité opérationnel 1) dans des formations dédiées à la performance énergétique.

⇒ **Définition de l'objectif poursuivi :**

La mesure visée consiste donc à ce que le maître d'ouvrage fasse vérifier et justifie systématiquement du respect de la réglementation thermique. Pour ce faire, il devra **obligatoirement produire une attestation de prise en compte de la réglementation thermique à la fin des travaux**. Cette attestation devra être jointe à la déclaration d'achèvement des travaux aussi bien dans le cas de bâtiments neufs que dans le cas de bâtiments existants rénovés.

Cette obligation s'applique sans exception à l'ensemble du parc immobilier français et en particulier aux bâtiments de l'Etat et des collectivités territoriales.

v. Création d'une attestation de prise en compte de la réglementation acoustique à l'achèvement des travaux dans les bâtiments neufs

⇒ **Description de la situation de référence :**

Le maître d'ouvrage, qu'il soit public ou privé, doit respecter lors de la construction des bâtiments neufs ou de parties nouvelles de bâtiments existants, la réglementation acoustique régie par l'article L 111-11 du code de la construction et de l'habitation.

Les conditions d'application de cette réglementation sont consignées, pour les bâtiments d'habitation, dans les arrêtés du 30 juin 1999, l'un relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation, l'autre relatif aux modalités d'application de la réglementation acoustique.

Cette réglementation acoustique impose un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, entre les appartements d'un même immeuble, entre les appartements et les circulations communes d'un immeuble collectif. Elle fixe également des exigences pour le bruit des équipements intérieurs au logement.

Le contrôle régalién du respect de la réglementation acoustique peut être fait par des agents assermentés de l'Etat ou des collectivités locales. Il se fait dans les deux années qui suivent la fin de la construction, et se constitue essentiellement de mesures sur site.

Aujourd'hui le nombre de contrôleurs est extrêmement modeste puisqu'il s'élève à une trentaine d'agents pour l'ensemble du territoire national. Il paraît donc nécessaire de requérir la fourniture d'une attestation de respect de la réglementation, à l'achèvement des travaux.

⇒ **Définition de l'objectif poursuivi :**

La mesure visée consiste donc à ce que le maître d'ouvrage fasse vérifier et justifie systématiquement du respect de la réglementation acoustique. Pour ce faire, il devra obligatoirement produire une attestation de prise en compte de la réglementation acoustique à la fin des travaux. Cette attestation devra être jointe à la déclaration d'achèvement des travaux dans le cas de bâtiments neufs ou de parties nouvelles de bâtiments existants, résidentiels ou non.

Cette obligation s'applique sans exception à l'ensemble du parc immobilier français et en particulier aux bâtiments de l'Etat et des collectivités territoriales.

B. Extension du diagnostic de performance énergétique location à tous les contrats de location

⇒ **Description de la situation de référence :**

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) a été mis en place dans le cadre de la transposition de la directive européenne 2002/91/CE du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments. Le diagnostic de performance énergétique à la location a été introduit dans le droit français par la loi n°2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit et par l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction.

Les seuls baux locatifs concernés actuellement par l'obligation de fournir un diagnostic de performance énergétique sont les baux d'habitation régis par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs (article L. 134-3 du code de la construction et de l'habitation).

Dans la pratique, seuls les logements mis en location font l'objet d'un diagnostic de performance énergétique. Il était donc nécessaire de rendre possible ce diagnostic à la location des immeubles de bureaux.

⇒ **Définition de l'objectif poursuivi :**

La mesure proposée vise à étendre le diagnostic de performance énergétique (DPE) à tous les contrats de location quel que soit l'usage du local ou du bâtiment (article L. 134-3-1), à l'exception des baux ruraux. Ainsi sont ajoutés les baux professionnels et commerciaux, les baux visés par le code civil, etc.

C. Obligation de fourniture du diagnostic de performance énergétique à un organisme chargé d'établir leur base de données statistique

⇒ Description de la situation de référence :

Aucune remontée des diagnostics de performance énergétique n'est organisée pour l'instant, ni au niveau local ni au niveau central.

Or, il est nécessaire de collecter les informations contenues dans les diagnostics de performance énergétique pour avoir une meilleure connaissance du parc de bâtiments, et établir des corrélations entre les typologies de bâtiments et leur performance énergétique. Le Danemark, qui a été le premier pays à mettre en place le diagnostic de performance énergétique, il y a plus de dix ans, s'est lui-même doté de cet outil qui permet une évaluation fiable du dispositif. La Belgique s'est également dotée d'une telle base de données, dans le cadre du suivi de la transposition de la directive 2002/91/CE relative à la performance énergétique des bâtiments.

⇒ Définition de l'objectif poursuivi :

Une base de données des diagnostics de performance énergétique est en cours d'élaboration par l'ADEME. **Il est nécessaire d'obliger les diagnostiqueurs à envoyer les diagnostics de performance énergétique qu'ils réalisent vers cette base de données, le Conseil d'Etat ayant considéré que cette obligation ne pouvait pas être imposée par voie réglementaire.**

L'exploitation principale des données sera uniquement à destination des administrations : il s'agit d'avoir une exploitation statistique afin :

- d'avoir une meilleure connaissance de la performance énergétique du parc de bâtiments français,
- de cibler les actions de politique publique sur la performance énergétique des bâtiments en exploitant uniquement les données relatives au bâtiment et à ses caractéristiques thermiques (région, catégorie de construction, type de chauffage, etc.).
- d'aider à l'évaluation du diagnostic de performance énergétique : mise en place, résultats, évolution, etc.

Cela permettrait de dire de façon fiable combien de logements sont en telle ou telle classe énergétique et d'évaluer les progrès réalisés.

D'autres exploitations restreintes seront possibles :

- Pour les diagnostiqueurs DPE, il s'agit de stocker tous leurs diagnostics de performance énergétique et d'avoir des statistiques sur leurs propres diagnostics uniquement.
- Pour le public, cette base de données pourra servir à trouver un diagnostiqueur DPE par recherche au niveau local, de retrouver son propre diagnostic de performance

énergétique uniquement par le numéro de dossier, ou encore d'avoir quelques résultats statistiques choisis par les administrateurs.

D. Encourager la mise à disposition du diagnostic de performance énergétique auprès des candidats acquéreurs ou locataires dès la mise sur le marché du bien immobilier

⇒ **Description de la situation de référence :**

L'article L. 134-3 prévoit actuellement que « le propriétaire tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat acquéreur ou locataire qui en fait la demande ». Cela suppose donc que le diagnostic de performance énergétique est réalisé dès la mise sur le marché du bien immobilier.

Dans la pratique, il s'avère que le diagnostic de performance énergétique est parfois réalisé dans la précipitation, juste avant la signature du contrat de location ou de vente, ce qui nuit à sa qualité et ne permet pas au candidat acquéreur ou locataire d'en tenir compte pour son choix.

⇒ **Définition de l'objectif poursuivi :**

La mesure vise à renforcer cette disposition, et encourager la réalisation du diagnostic de performance énergétique le plus en amont possible de la signature de l'acte de vente ou de location d'un bien immobilier.

E. Déroger au principe d'indépendance des diagnostiqueurs pour la réalisation des diagnostics de performance énergétique à afficher dans les établissements recevant du public.

⇒ **Description de la situation de référence :**

La directive européenne 2002/91/CE du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments demande au professionnel qui réalise le diagnostic de performance énergétique de respecter, entre autres, des critères de compétence et d'indépendance. Le critère d'indépendance, telle que l'entend la commission européenne, ne permet pas au personnel qui réalise ou qui prescrit les travaux d'entretien ou de rénovation sur un bâtiment, de faire le diagnostic de performance énergétique de ce même bâtiment.

La législation française a été plus stricte sur ce critère d'indépendance, interdisant par exemple aux salariés d'une collectivité locale de faire les diagnostics de performance énergétique des bâtiments de cette collectivité, de même pour l'Etat.

Pour l'application de l'obligation d'affichage du diagnostic de performance énergétique dans certains bâtiments publics, de nombreuses collectivités locales, habituées à gérer leurs propres bâtiments ont demandé un assouplissement de la règle. .

D'autres pays européens ont laissé cette ouverture, comme la Belgique, l'Irlande et l'Allemagne.

⇒ **Définition de l'objectif poursuivi :**

Il s'agit d'admettre une dérogation au principe d'indépendance des diagnostiqueurs pour permettre aux salariés de réaliser eux mêmes le diagnostic de performance énergétique à afficher dans leurs bâtiments.

Dispositions complémentaires adoptées par le Sénat sur l'article 1

- ⇒ Le Sénat a précisé que **la collecte des données des DPE devra également avoir pour objectif une évaluation et une amélioration méthodologie du DPE.** En outre, **l'ADEME devra rendre disponible, notamment auprès des collectivités concernées, les résultats statistiques de ces études.**
- ⇒ **A compter du 1^{er} janvier 2011, la performance énergétique des biens immobiliers mis en vente ou en location devra être mentionné dans les annonces immobilières.** Cette mesure s'inscrit dans la continuité de l'accord volontaire signé en 2008 par le ministère et les professionnels de l'immobilier.
- ⇒ Les règles applicables aux bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage sont étendues aux bâtiments équipés d'une installation collective de refroidissement, afin notamment de tenir compte des spécificités de l'outre-mer.

2. Obligation de rénovation énergétique dans le tertiaire d'ici 2020 (Article 2)

⇒ Description de la situation de référence :

Dans le cadre de la transposition de la directive européenne 2002/91/CE sur la performance énergétique des bâtiments, la France a mis en place une réglementation thermique visant le parc existant. Celle-ci a été introduite dans le code de la construction et de l'habitation par la loi du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique puis par un décret du 19 mars 2009.

Actuellement, les articles R. 131-26 à R. 131-28 du Code de la construction et de l'habitation prévoient les exigences de la réglementation thermique des bâtiments existants. Celle-ci est applicable en cas de travaux dans les bâtiments existants et se compose de deux volets :

- En cas de rénovations importantes de bâtiments de surface supérieure à 1000 m², une performance globale du bâtiment est requise. L'arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des bâtiments existants de surface supérieure à 1000 mètres carrés, lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation importants, définit le niveau de performance à atteindre. L'arrêté du 08 août 2008 portant approbation de la méthode de calcul Th-C-E ex (en cours de publication) permet d'évaluer la consommation d'énergie du bâtiment. Le dispositif devrait être applicable à partir du dernier trimestre 2008.
- Dans les autres cas, l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants, définit des critères de performance minimale pour les équipements et ouvrages mis en place ou remplacés.

Cette réglementation n'impose donc pas la réalisation de travaux de rénovation mais, lorsqu'ils sont décidés par les propriétaires ou maîtres d'ouvrage, elle assure une performance minimale de ces travaux.

Ce dispositif venant d'entrer en vigueur, il est trop tôt pour évaluer son impact. Par ailleurs le volume de travaux réalisés volontairement chaque année et son impact sur les consommations d'énergie est aujourd'hui mal connu.

⇒ **Définition de l'objectif poursuivi :**

Afin de prévenir le cas où la réglementation des travaux dans l'existant ne permettrait pas d'atteindre les objectifs fixés dans la loi de programme Grenelle, il paraît opportun de prévoir une obligation de travaux sur le parc de bâtiments tertiaires pour atteindre les objectifs fixés.

Le parc résidentiel est exclu de cette obligation. En effet, les mesures d'incitation permettant d'encourager à la réalisation de travaux performants, renforcées par le projet de loi de finances 2009, devraient permettre d'atteindre les objectifs fixés dans la loi de programme du Grenelle.

Cet article institue ainsi une obligation de réalisation de travaux devant améliorer la performance énergétique des bâtiments tertiaires existants. Ces travaux devront être réalisés sur une période de 8 ans, à compter de 2012.

Dispositions complémentaires adoptées par le Sénat sur l'article 2

Le Sénat a étendue la mesure à l'ensemble des bâtiments dans lesquels s'exerce une activité de service public.

3. Facilitation des travaux énergétiques en copropriété avec chauffage collectif (Article 3)

A. Obligation de lancer des consultations auprès de prestataires en service d'efficacité énergétique

Il est proposé de fixer l'obligation, pour certaines copropriétés, de mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale la conclusion d'un contrat de performance énergétique.

Ces offres de contrat peuvent être à coût nul pour une prestation qui serait intégralement rémunérée sur les économies d'énergies réalisées. Or, l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit que l'assemblée générale « arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire ».

Il est donc nécessaire de prévoir que le syndic ait également l'obligation de mettre l'offre d'un prestataire en concurrence avec plusieurs autres offres, afin de garantir la mise en concurrence, quel que soit le montant du contrat.

Enfin, le contrat de performance énergétique doit conduire à des économies d'énergie suffisamment importantes pour couvrir à terme les dépenses d'investissements des copropriétaires et les frais engagés par le prestataire. Il convient donc de limiter cette mesure aux copropriétés qui ont une taille et un budget annuel suffisants. Pour cela il est proposé de renvoyer à un décret le soin de déterminer les catégories d'immeubles concernées (immeubles de grande hauteur, grandes copropriétés...) et le mode de chauffage (chauffage collectif) considéré.

B. Réforme des règles de décision dans les copropriétés

⇒ *Nature des travaux*

La disposition proposée consiste à faciliter la prise de décision dans les copropriétés à chauffage collectif en abaissant la majorité nécessaire pour voter des travaux d'économie d'énergie et en instituant la notion de "travaux d'intérêt commun" : par exemple, les travaux sur les fenêtres, même si celles-ci sont des parties privatives, seront considérés comme travaux d'intérêt commun. Cette qualification d'intérêt commun permettra de les intégrer dans un projet global et cohérent avec le reste des interventions collectives et notamment l'isolation des façades. Accessoirement, cela améliorera les conditions de concurrence et contribuera à assainir

un domaine où les pratiques de certains professionnels sont condamnables (démarchages agressifs à domicile et tarifs prohibitifs pratiqués auprès des usagers les plus vulnérables).

Plusieurs textes législatifs sont venus récemment encadrer la réalisation de tels travaux. L'évolution des objectifs de référence (par exemple bâtiments à haute performance énergétique ou à basse consommation) et des techniques (énergies renouvelables, pompes à chaleur, etc) a conduit à renvoyer à des textes réglementaires la définition des catégories de travaux concernées.

Un décret déterminera la liste des travaux éligibles.

⇒ **Amortissement**

Il ne paraît plus pertinent de fixer une durée limite d'amortissement : beaucoup de techniques courantes ont des durées d'amortissement supérieures à dix ans, sans qu'on puisse considérer que l'investissement nécessite une décision à la majorité supérieure, c'est-à-dire à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix (article 26), car l'investissement n'est pas toujours très coûteux ;

Garanties

Les garanties à apporter aux propriétaires sont importantes. Le mécanisme de garantie actuellement prévu dans le décret d'application est donc à conserver, même si la loi ne fixe plus de durée maximale d'amortissement au g de l'article 25.

Dispositions complémentaires adoptées par le Sénat sur l'article 3

- ⇒ **L'assemblée des copropriétaires devra débattre d'un contrat de performance énergétique ou, si la conclusion d'un tel contrat n'apparaît pas adaptée, d'un plan de travaux d'économies d'énergie.**
- ⇒ **Le Sénat a précisé qu'un copropriétaire ne sera pas tenu de réaliser de nouveaux travaux dans le cadre d'un plan de travaux décidé par l'assemblée des copropriétaires s'il peut prouver qu'il a réalisé des travaux équivalents dans les dix années précédentes.**

Autres dispositions adoptées par le Sénat

- ⇒ Les articles 2 bis A à 2 bis C **étendent certains avantages fiscaux (dégrèvements de TFPB) aux organismes qui contribuent au logement des personnes défavorisées.**
- ⇒ L'article 2 ter A **indique que les collectivités territoriales et leurs groupements pourront bénéficier d'une enveloppe de prêts à taux privilégiés.**
- ⇒ L'article 2 quater **prévoit la remise par le Gouvernement d'un rapport d'évaluation du crédit d'impôt « développement durable ».**
- ⇒ L'article 3 bis A **prescrit l'intégration d'actions de lutte contre la précarité énergétique dans les Plans Départementaux pour le Logement des Personnes Défavorisées.**
- ⇒ L'article 3 bis vise **l'exclusion des surfaces extérieures nécessaires à l'amélioration de l'isolation thermique ou acoustique du calcul de la SHON.** Un décret paru au Journal officiel du 18 octobre 2009 a rendu cette disposition applicable par anticipation : dorénavant les isolations en cause ne seront plus soumises aux taxes d'urbanisme et pourront être réalisées en surdensité et sans permis de construire, une déclaration préalable restant toutefois nécessaire si l'isolation a pour effet de modifier l'aspect extérieur du bâtiment.