



JEP
2018

Transition énergétique

FONDEMENTS ET PERSPECTIVES

Développons la ville éco-intelligente

Transition énergétique

FONDEMENTS ET PERSPECTIVES

La FPI consacre cette année ses Journées d'Etudes Professionnelles à la Transition énergétique.

La présente plaquette retrace les différentes étapes structurantes sur le plan juridique et technique de cette thématique.

Son objectif : faciliter le décryptage et la mise en œuvre opérationnelle de la transition énergétique dans les programmes.



Les principaux TEXTES ET POINTS D'ÉTAPE

L'engagement de la France, et de l'Union européenne de manière plus générale, dans la lutte contre le changement climatique et la protection de l'environnement s'est traduit ces dernières années dans la publication de plusieurs textes, tant en droit français qu'en droit communautaire.

- **Ainsi, en 2009/2010, le législateur national avait déjà inscrit la France dans une démarche de réduction des émissions de gaz à effet de serre** (- 20% d'ici 2020). Alignée sur l'engagement de l'Union européenne, la France a ainsi transposé la Directive de 2010 relative à la performance énergétique des bâtiments, responsables de 40 % de la consommation énergétique totale en Europe. Cette Directive est à l'origine d'outils connus des professionnels du secteur, tels que **le diagnostic de performance énergétique (DPE), l'annexe environnementale des baux commerciaux et la RT2012.**


La France a franchi une nouvelle étape avec **la Loi de Transition énergétique pour la croissance verte (LTECV)** de 2015, dont l'objectif affiché est de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40% à l'horizon 2030 et de les diviser par quatre d'ici 2050, avec parallèlement une montée en puissance des énergies renouvelables (+ 50% de capacité installée d'ici 2023). C'est ce texte qui a fixé notamment le nouveau calendrier de la future réglementation environnementale, qui en 2018 vise à réduire l'empreinte carbone des nouvelles constructions, qui devront être à énergie positive en 2020.

L'an dernier, dans le prolongement de l'accord sur le Climat de Paris de 2016, la Loi dite « Hulot » de 2017 relative à l'énergie et à l'environnement vise **le développement d'une économie de substitution** œuvrant à la transition énergétique et instaure les contrats de transition écologique et solidaire pour accompagner les mutations liées à la transition énergétique.

Au niveau européen, la Directive relative à la performance énergétique des bâtiments devrait être révisée pour améliorer la performance énergétique des bâtiments, particulièrement dans le secteur de la rénovation.

Ce projet de révision devrait instaurer :

- **des dispositions concernant les points de recharge des véhicules électriques** dans les immeubles neufs résidentiels et non-résidentiels (un point de recharge pour 5 places de parking), à l'instar de la réglementation française ;
- **la mise en place d'une inspection des installations de chauffage et de climatisation,** d'une puissance de 70 kW, dans tous les immeubles de logements (neufs et anciens) ; les inspections devraient être simplifiées et chaque Etat membre pourra librement définir leur régime et leur fréquence ;
- **la mise en place à l'initiative de la Commission UE d'indicateurs dits 'Smart Readiness Indicator'** dans le cadre d'une démarche volontaire pour promouvoir les bâtiments « intelligents » qui s'adaptent aux besoins de leurs occupants.



Les objectifs DE LA FUTURE RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation du bâtiment porte à la fois sur :

- l'évaluation de son bilan énergétique sur l'ensemble des usages, appelé bilan énergétique **BEPOS** (BEPOS Bilan),
- l'évaluation de ses émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble de son cycle de vie (Eges) et l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre des produits de construction et des équipements utilisés (PCE Eges).

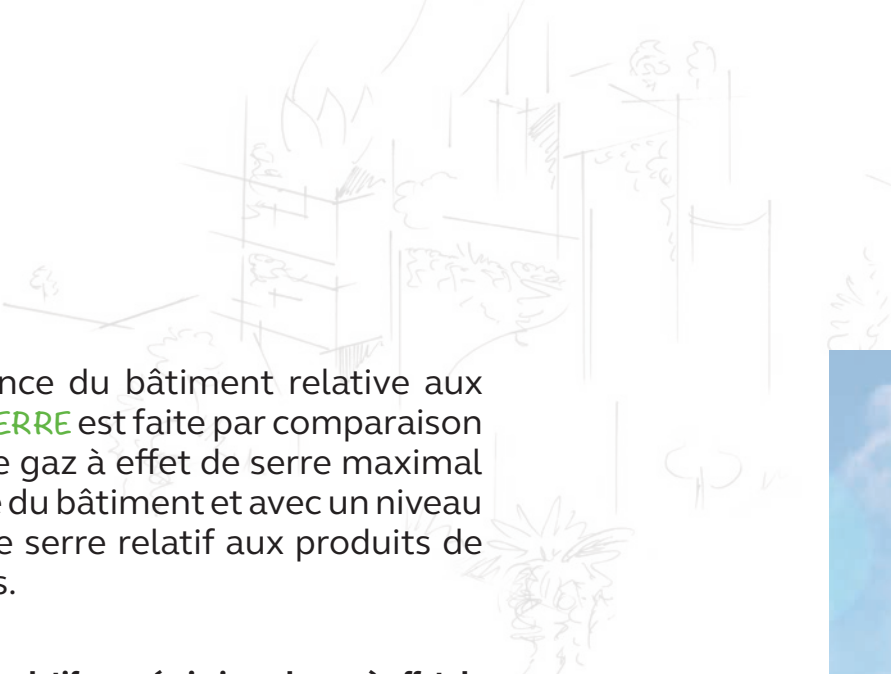
● Sont définis quatre niveaux de performance énergétique pour le bâtiment à énergie positive et deux niveaux de performance environnementale relative aux émissions de gaz à effet de serre.

● Les niveaux « Energie 1 », « Energie 2 » et « Energie 3 » permettent d'afficher une progressivité dans l'amélioration de l'efficacité énergétique et du recours à la chaleur et à l'électricité renouvelable pour le bâtiment.

— Les premiers niveaux, « Energie 1 », « Energie 2 » constituent une avancée par rapport aux exigences actuelles de la réglementation thermique (RT2012). Leur mise en œuvre doit conduire à une amélioration des performances du bâtiment à coût maîtrisé, par des mesures soit d'efficacité énergétique soit par le recours, pour les besoins du bâtiment, à la chaleur renouvelable.

— Le niveau « Energie 3 » constitue un effort supplémentaire par rapport aux précédents niveaux. Son atteinte nécessitera un effort en termes d'efficacité énergétique du bâti et des systèmes et un recours significatif aux énergies renouvelables, qu'elles produisent de la chaleur ou de l'électricité renouvelable.

Enfin, le dernier niveau « Energie 4 » correspond à un bâtiment avec bilan énergétique nul (ou négatif) sur tous les usages et qui contribue à la production d'énergie renouvelable à l'échelle du quartier.



L'évaluation de la performance du bâtiment relative aux émissions de gaz à **EFFET DE SERRE** est faite par comparaison avec un niveau d'émission de gaz à effet de serre maximal sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment et avec un niveau d'émissions de gaz à effet de serre relatif aux produits de construction et équipements.

L'échelle des niveaux de performance relatifs aux émissions de gaz à effet de serre comporte deux niveaux :

- le niveau « **Carbone 1** » se veut accessible à tous les modes constructifs et vecteurs énergétiques ainsi qu'aux opérations qui font l'objet de multiples contraintes (zone sismique, nature du sol...) ; il vise à emmener l'ensemble des acteurs du bâtiment dans la démarche d'évaluation des impacts du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie et de leur réduction ;
- le niveau « **Carbone 2** » vise à valoriser les opérations les plus performantes ; il nécessite un travail renforcé de réduction de l'empreinte carbone des matériaux et équipements mis en oeuvre, ainsi que des consommations énergétiques du bâtiment.



LES OUTILS

Dans le domaine de l'urbanisme, la LTECV autorise les collectivités à majorer le volume constructible des constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale ou énergétique ou à énergie positive.

Le volet assurantiel n'a pas été mis de côté. Pour sécuriser les opérateurs et leurs assureurs, la Loi dite « Macron » de 2015 a encadré la garantie de performance énergétique (GPE).

En 2018, seront expérimentés les contrats de transition écologique, qui lient l'Etat, les collectivités locales et les entreprises d'un territoire autour de projets durables pour développer une économie décarbonnée, créatrice d'emplois.

Ces contrats feront l'objet d'un accompagnement :

- **financier** pluriannuel de l'Etat (3-4 ans),
- **administratif** via une équipe dédiée au sein du Ministère de la Transition énergétique et solidaire,
- **réglementaire** avec la possibilité de développer des projets innovants par des dérogations aux règles applicables (urbanisme, construction et aménagement notamment).



Lexique

BEPOS

Un bâtiment à énergie positive est un bâtiment qui produit plus d'énergie qu'il n'en consomme pour son fonctionnement.

CEP

(CONSOMMATION EN ENERGIE PRIMAIRE)

La CEP reprend l'ensemble des consommations des 5 usages réglementaires :

- chauffage
- refroidissement
- eau chaude sanitaire (ECS)
- ventilation
- éclairage

DÉVELOPPEMENT DURABLE (DD)

Le rapport Bruntland de 1987 relatif à la conférence de la Commission mondiale sur l'environnement et le développement définit le développement durable comme étant le « développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE (DPE)

Le DPE permet d'estimer la consommation d'énergie d'un immeuble et son impact sur l'effet de serre.

Il indique la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment et est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance. Il permet ainsi, de mieux mesurer l'impact des choix d'énergie, sur l'effet de serre et de mieux évaluer la facture d'énergie.

À l'instar de l'étiquette-énergie, le DPE propose deux étiquettes, sur une échelle de A à G, la notation A désignant la meilleure performance. Toutefois, les consommations réelles dépendent principalement des conditions d'usage du bien immobilier. Les estimations du DPE ne constituent pas une garantie contractuelle, mais permettent

une comparaison objective de la qualité de l'immeuble. Le DPE est réalisé par des professionnels certifiés et demeure valable 10 ans. Le DPE pour un bien immobilier doit comporter plusieurs sections :

- Positionnement en consommation d'énergie / m² / an et en émission de gaz à effet de serre (GES) / m² / an
- Descriptif des données clefs telles que l'isolation et constitution murs, toiture, fenêtres, chaudières, etc...
- Descriptif des propositions d'amélioration.

Le diagnostic de performance énergétique relève de l'obligation d'information qui incombe au vendeur. Ainsi, à compter du 1^{er} juillet 2007, le DPE doit être produit lors de la signature ou le renouvellement d'un bail. En outre, cette obligation est étendue aux vendeurs d'immeubles depuis le 1^{er} novembre 2008. Ce dernier est tenu de délivrer un DPE à l'acquéreur.

Enfin, cette obligation concerne également les annonces immobilières depuis le 1^{er} janvier 2011. Elles doivent désormais mentionner le classement énergétique du bien proposé. Le DPE doit être annexé à la promesse de vente ou à défaut à l'acte authentique de vente. Il n'existe cependant pas de sanction propre au défaut de DPE dans le cadre d'une vente immobilière. Toutefois, une action fondée sur le droit commun des contrats peut être envisagée, notamment une action en vices cachés.

EFFET DE SERRE

L'effet de serre est un processus naturel, dû à la présence de gaz à effet de serre (GES), dans l'atmosphère. Une partie du rayonnement solaire traverse l'atmosphère et atteint le sol, qui en émet en retour, un rayonnement thermique absorbé par les GES, provoquant le réchauffement de l'atmosphère et par voie de conséquence celui du sol. L'augmentation de la concentration des gaz à effet de serre dans l'atmosphère participe au réchauffement climatique.

ÉNERGIES NON RENOUVELABLES

L'énergie non renouvelable désigne une source d'énergie qui se dégrade dans le processus de production et d'utilisation et qui ne se régénère ou ne se renouvelle pas, ou qui se régénère ou se renouvelle selon un cycle relativement lent à l'échelle humaine.

ETIQUETTE-ÉNERGIE

Issue d'une directive européenne de 1994, l'étiquette énergie a pour but d'informer le public sur la consommation d'énergie électrique des équipements domestiques et leur coût d'utilisation.

Elle est obligatoirement apposée sur tous les appareils électroménagers proposés à la vente, y compris sur les appareils fabriqués hors de l'Union Européenne. L'efficacité énergétique d'un appareil est évaluée en termes de classes d'efficacité énergétique notées d'A++ à G ; la classe A++ étant celle de rendement optimal, G la moins efficace.

EMPREINTE ÉCOLOGIQUE

L'empreinte écologique est un outil de mesure de la pression exercée par l'homme sur la nature, qui évalue la surface productive nécessaire à une population pour répondre à sa consommation de ressources et à ses besoins d'absorption de déchets.

ÉNERGIE PRIMAIRE / ÉNERGIE FINALE

L'énergie finale (EF) correspond à l'énergie consommée dans l'immeuble ou le logement, alors que l'énergie primaire (EP) intègre l'énergie nécessaire à la production de l'énergie consommée ainsi qu'à son transport jusqu'au lieu de consommation (le logement par exemple).

C'est ainsi que pour pouvoir consommer 1 kWh d'électricité en énergie finale dans un logement, la réglementation considère, par convention, qu'il faut produire 2,58 kWh d'électricité en énergie primaire.

ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les énergies renouvelables (EnR) utilisent et exploitent l'énergie contenue dans le vent, le soleil, l'eau en mouvement, ou encore la chaleur interne du globe (géothermie). Les énergies renouvelables sont inépuisables à la différence des énergies fossiles, et n'émettent que peu ou pas de gaz à effet de serre. Le recours aux énergies renouvelables est un moyen de réduire la consommation d'énergie fossile en matière de chauffage, d'eau chaude et d'électricité.

GAZ À EFFETS DE SERRE (GES)

Gaz atmosphériques emprisonnant la chaleur et responsables du réchauffement climatique. Les principaux gaz à effets de serre sont le dioxyde de carbone (CO₂), le méthane (CH₄) et l'oxyde nitreux (N₂O).

PRÉCARITÉ ÉNERGETIQUE

La précarité énergétique caractérise les ménages qui n'ont pas les moyens de se chauffer à un niveau de température correct ou plus généralement ne sont plus en mesure de régler leurs factures d'énergie.

RÈGLEMENTATION THERMIQUE (RT)

La réglementation thermique française a pour but de fixer des performances énergétiques à atteindre pour les bâtiments neufs en matière notamment de chauffage, de ventilation, de climatisation, de production d'eau chaude sanitaire ou d'éclairage. La RT 2012 prévoit une consommation maximale globale du bâtiment de 50 kWh_{ep}/m²/an (57,5 kWh_{ep}/m²/an par dérogation jusqu'en 2019) déterminée par deux indices que sont le coefficient de performance bioclimatique (BBio) et la consommation maximale en énergie primaire (CEP Max).

La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) est l'unique instance professionnelle représentant les promoteurs immobiliers du secteur privé en France, dont elle négocie les accords de branche.

Le chiffre d'affaires de la promotion privée est proche de 40 Mds d'€, elle emploie 26 400 salariés (données rapport de branche 2016).

La FPI rassemble plus de 570 sociétés de promotion adhérentes via 18 chambres régionales, en métropole et outre-mer. Interlocuteur privilégié des pouvoirs publics sur la production immobilière (logement, immobilier d'entreprise et résidences services), la FPI promeut les intérêts de la profession. Dans cette optique, elle échange avec l'ensemble des acteurs du secteur de l'immobilier et participe activement à l'élaboration des textes législatifs et réglementaires.

La FPI met à disposition des décideurs publics son Observatoire Statistique National du logement neuf, élaboré à partir de la production et des ventes de ses adhérents et représentant 90% du marché.

La FPI intervient également auprès des instances européennes via l'Union Européenne des Promoteurs-Constructeurs (UEPC).

Elle est présidée depuis le 1^{er} juillet 2015 par Alexandra François-Cuxac.

