

Bâtiments : que dit la loi de transition énergétique ?

Les fiches « décryptage de la loi de transition énergétique » visent à fournir aux services déconcentrés de l'État et aux collectivités territoriales des éléments de compréhension concernant la loi relative à la Transition énergétique et la croissance verte.

Publiée à l'été 2015, la loi de transition énergétique marque une étape importante pour la transition vers un nouveau modèle énergétique. Le bâtiment, premier poste en terme de consommation d'énergie, constitue un secteur important pour la réussite de cette politique. Obligations de travaux pour le parc résidentiel et tertiaire, travaux énergétiques « embarqués » à l'occasion d'importants travaux de rénovation, développement du mécanisme de tiers-financement... sont quelques unes des mesures pour réduire les consommations d'énergies du secteur du bâtiment. Cette fiche présente les dispositions de la loi en matière de bâtiment, en explicite les enjeux et illustre à travers un exemple d'action comment les territoires peuvent contribuer à sa mise en œuvre.

Sommaire

1. Panorama général de la loi de transition énergétique	3
2. Contexte et enjeux liés aux bâtiments	3
3. Les avancées de la loi en matière de bâtiment	4
4. Les moyens de soutien et d'incitation mis en place par la loi	9
5. Les implications pour les services déconcentrés et les collectivités	13
6. Exemples d'actions menées par les collectivités	14
7. Conclusion	14

Synthèse des dispositions de la loi concernant le bâtiment

Amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants

- objectif à horizon 2050 de rénover l'ensemble du parc au standard « bâtiment basse consommation » ou équivalent ;
- l'ensemble des logements résidentiels privés dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kWh par m² et par an doit être rénové avant 2025 ;
- travaux énergétiques embarqués : isolation thermique des éléments traités lors d'un ravalement de façade, mise en place d'équipements de suivi et de la maîtrise des consommations d'énergie lors d'une rénovation importante, amélioration de la performance énergétique lors de travaux d'aménagement de nouvelles pièces habitables ;
- obligation de rénovation prolongée jusqu'à 2050, avec un niveau de performance énergétique réévaluée à la hausse tous les 10 ans à partir de 2020 ;
- obligation de rénovation des bâtiments à usage tertiaire ou délivrant un service public prolongée à 2050.

Exemplarité des constructions neuves

- les constructions neuves sous maîtrise d'ouvrage de l'État, des établissements publics et des collectivités territoriales doivent faire preuve d'exemplarité énergétique et environnementale, et chaque fois que possible atteindre une performance dite « bâtiments à énergie positive » ;
- possibilité d'introduire une obligation de production minimale d'énergie renouvelable dans les secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation d'un plan local d'urbanisme ;
- nouvelle réglementation thermique prévue pour 2018, intégrant mieux l'empreinte carbone sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment (construction, usage, démolition).

Suivi de la performance et de la maîtrise des consommations énergétiques des bâtiments

- mise en place d'un carnet numérique de suivi et d'entretien du logement ;
- obligation d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétés la question de l'installation d'un système d'individualisation des frais de chauffage ;
- vote à la majorité simple des travaux d'amélioration de la performance énergétique des parties communes des bâtiments ;
- encadrement des compteurs communicants : les gestionnaires d'électricité et de gaz mettront à disposition des consommateurs leurs données de comptage, des systèmes leur permettant de se fixer des objectifs de consommation et d'être alertés en cas de risque de dépassement, et des éléments de comparaison avec les statistiques de consommations régionales et nationales.

Dérogation des documents d'urbanisme

- possibilité offerte à l'administration, lors d'une demande de permis de construire, de déroger aux règles d'un PLU(i), pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades, d'une isolation par surélévation des toitures des bâtiments existants, ou la mise en place de protections solaires en saillie des façades ;
- dépassement des règles relatives au gabarit restreint à partir du 1^{er} janvier 2016 aux bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou qui sont à énergie positive ;
- information et accompagnement des ménages ;
- mise en place d'un réseau de plateformes territoriales de la rénovation énergétique du parc privé, à l'échelle d'un ou de plusieurs EPCI.

Dispositions financières

- possibilité pour les sociétés de tiers-financement d'exercer une activité de crédit directement auprès des particuliers et de proposer des prêts avance mutation garantis par une hypothèque ;
- mise en place d'un fonds de garantie pour la rénovation énergétique.

Les points de synthèse présentés ici font l'objet dans le chapitre 3 de la fiche de développements concernant leurs enjeux et leurs dispositions de mise en œuvre.

1 Panorama général de la loi de transition énergétique

Publiée au journal officiel le 18 août 2015, la loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) dessine l'avenir énergétique de la France et les actions à mettre en œuvre pour y parvenir. La LTECV se fixe des **objectifs chiffrés à moyen et à long termes**, qui donnent une image de la trajectoire énergétique et climatique de la France :

- réduire les émissions de gaz à effet de serre*¹ (GES) de 40 % en 2030 par rapport à la référence 1990 ;
- diminuer de 30 % notre consommation d'énergies fossiles* en 2030 par rapport à la référence 2012 ;
- ramener la part du nucléaire à 50 % de la production d'électricité en 2025 ;
- porter la part des énergies renouvelables* à 32 % de la consommation énergétique finale d'énergie en 2030 et à 40 % de la production d'électricité ;
- diviser par deux notre consommation finale d'énergie d'ici à 2050 par rapport à 2012 ;

- multiplier par cinq la quantité de chaleur et de froid renouvelable et de récupération livrée par les réseaux de chaleur et de froid à l'horizon 2030.

La loi se veut une boîte à outils opérationnelle, comprenant des mesures concrètes dans le domaine des bâtiments, des transports, de l'économie circulaire, des énergies renouvelables et de la sûreté nucléaire. Elle comporte aussi des dispositions concernant la simplification des procédures, les outils de gouvernance de l'État, des collectivités, et des citoyens, ainsi que sur le financement de la transition énergétique.

2 Contexte et enjeux liés aux bâtiments

2.1 Définitions

Le secteur du bâtiment comprend à la fois :

- les constructions à usage d'habitation, qu'il s'agisse de logements collectifs ou individuels, appelés « **bâtiments résidentiels** ». Les hôtels, les foyers et plus généralement les bâtiments offrant un service d'hébergement, n'entrent pas dans cette catégorie ;
- les « **bâtiments tertiaires** » qui correspondent aux constructions abritant des activités du secteur tertiaire, ne relevant ni de l'agriculture, ni de l'industrie. Les bâtiments tertiaires regroupent des catégories très diverses de bâtiments. Il s'agit des commerces, des bureaux, des établissements de santé, d'enseignement, des infrastructures collectives destinées aux sports

et aux loisirs, des cafés, hôtels et restaurants, les établissements d'habitat communautaires (foyers, maisons de retraite non médicalisées) et les établissements de transport de type gares, ports et aéroports.

Les consommations d'énergie du secteur sont principalement liées au chauffage, à l'eau chaude sanitaire, à la climatisation/rafraîchissement, à l'éclairage et au fonctionnement des appareils électriques.

1 Les termes suivis d'un astérisque renvoient à un glossaire avec les définitions correspondantes. Le lecteur souhaitant clarifier la signification d'un terme pourra donc s'y reporter en cas de besoin.

2.2 Un secteur fortement émetteur et fortement consommateur d'énergie

De tous les secteurs économiques en France, celui du bâtiment est le plus gros consommateur d'énergie : il représente aujourd'hui 44 % des consommations françaises. Celles liées au chauffage représentent à elles seules 70 % des consommations du secteur. Au total, le bâtiment émet chaque année plus de 120 millions de tonnes de dioxyde de carbone, soit près du quart des émissions nationales. La construction neuve représentant seulement 1 % du parc, l'amélioration des performances du parc existant est incontournable pour pouvoir atteindre les objectifs de la loi de transition énergétique en matière de diminution des émissions de GES et des consommations d'énergie. Les enjeux sont aussi sociétaux : aujourd'hui le montant moyen de la facture annuelle de chauffage par ménage s'élève à 900 € et près de 3,8 millions de ménages

consacrent plus de 10 % de leurs revenus au paiement de leur factures. En outre, s'atteler à la rénovation énergétique des bâtiments permettrait la création de 75 000 emplois.



© Bernard Suard/Terra

Chantier d'une opération de logement mixte

3 Les avancées de la loi en matière de bâtiment

3.1 Objectifs et stratégie nationale pour le bâtiment

L'article 1 fixe les grandes orientations stratégiques de la politique énergétique nationale, dont celles concernant le bâtiment. La loi se fixe ainsi comme objectif à horizon 2050 de rénover l'ensemble du parc au standard « bâtiment basse consommation » ou équivalent. Cela équivaut pour chaque bâtiment à une consommation en énergie primaire* maximale de 80 kWh/m².an, valeur à moduler en fonction de l'altitude et de la zone climatique². Pour atteindre cet objectif, 500 000 logements par an devront être rénovés à partir de 2017, dont au moins la moitié occupée par des ménages aux revenus modestes³.



© Arnaud Boissou/Terra

Construction de logements sociaux au label « bâtiment basse consommation »

- 2 Critères du label Effinergie, repris dans la réglementation thermique 2012, avant correction (fonction de la zone climatique et de l'altitude).
- 3 Pour plus de renseignements sur les mesures de la loi de transition énergétique en matière de précarité énergétique, on pourra se reporter à la fiche du Cerema, *Précarité énergétique : que dit la loi de transition énergétique ?*

3.2 L'amélioration de la performance des bâtiments existants

■ Obligation de rénovation du parc résidentiel privé énergivore (article 5)

Selon l'article 5 de la loi de transition énergétique, l'ensemble des logements résidentiels privés dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kWh par m² et par an doit être rénové avant 2025. Un tel niveau de consommation énergétique pour le chauffage, la climatisation et la production d'eau chaude sanitaire équivaut à des **bâtiments dits énergivores**, d'étiquette énergétique F ou G. En 2012, **ces bâtiments énergivores représentaient près d'un tiers du parc de logements**⁴. Il s'agit essentiellement de constructions d'après-guerre et antérieures à la première réglementation thermique datant de 1975. On notera toutefois que la loi ne précise pas le niveau de rénovation attendu, pouvant donc être juste en dessous de 330 kWh/m².an ou au niveau BBC rénovation (pour atteindre l'objectif national de diminution des consommations d'énergie à horizon 2050).



Pose d'isolant, qui constitue l'un des bouquets de travaux utilisés dans la rénovation énergétique des bâtiments

■ Obligation de réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique en cas de travaux importants (article 14) : les travaux énergétiques « embarqués »

C'est quoi ?

Il s'agit de **profiter de la réalisation de travaux de rénovation d'un bâtiment pour en améliorer la performance énergétique**. La loi instaure

de nouvelles obligations pour certaines catégories de travaux :

- un ravalement de façade ou une réfection de toiture devra nécessairement s'accompagner de l'isolation thermique des éléments traités ;
- une rénovation importante devra inclure la mise en place d'équipements permettant le suivi et la maîtrise des consommations d'énergie ;
- les travaux d'aménagement de nouvelles pièces habitables dans les bâtiments résidentiels existants devront également en améliorer la performance énergétique.

Enfin, les solutions d'approvisionnement en énergie renouvelable devront être étudiées.

Pour quel type de bâtiment ?

La publication d'un décret, dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi, déterminera les catégories de bâtiments concernés par ces différentes mesures. Une dérogation à ces obligations est prévue dans le texte de loi lorsque la mesure n'est pas applicable pour des raisons techniques, juridiques, architecturales ou économiques⁵.

■ Obligation de rénovation des bâtiments à usage tertiaire ou délivrant un service public (article 17)

Quelle était la situation antérieure ?

La loi Grenelle II de 2010 avait introduit une obligation à réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique pour les bâtiments tertiaires ou dans lesquels s'exerce un service public à réaliser. Ces travaux devaient être réalisés au 1^{er} janvier 2020.

Les différentes aides à la rénovation énergétique sont maintenues même en cas d'obligation de travaux, notamment le crédit d'impôt à la transition énergétique (CITE) et l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ). Le crédit d'impôt prévoit, dans sa nouvelle version, un taux unique de 30% pour tous les travaux éligibles, quel que soit le nombre de travaux à effectuer (suppression du critère du bouquet de travaux) et sans condition de ressource.

4 Source : SOeS, enquête PHEBUS 2013

5 La mesure concernant l'aménagement de nouvelles pièces habitables n'est pas concernée par cette dérogation.

Qu'apporte la loi de transition énergétique ?

L'article 17 de la loi de transition énergétique apporte des modifications par rapport à la loi Grenelle II. **L'obligation de rénovation est ainsi prolongée jusqu'à 2050, avec un niveau de performance énergétique réévalué à la hausse tous les 10 ans à partir de 2020.** L'objectif est de parvenir à une réduction des consommations d'énergie finale* du parc des bâtiments à usage tertiaire ou délivrant un service public d'au moins 60 % en 2050 par rapport à 2010.

Pour quel type de bâtiment ?

Un décret d'application devra préciser les types de bâtiments concernés par cette obligation parmi les différentes catégories de bâtiments à usage tertiaire ou délivrant un service public.

Comment ?

Le décret d'application devra également préciser la performance à atteindre en tenant compte de l'état initial du bâtiment et de son usage, ainsi que les conditions d'évaluation et d'affichage du respect de l'obligation.

3.3 L'exemplarité des constructions neuves

■ Obligation d'exemplarité pour les constructions neuves de bâtiments publics (article 8)

L'article 8 de la loi de transition énergétique oblige **les constructions neuves sous maîtrise d'ouvrage de l'État, des établissements publics et des collectivités territoriales :**

- à faire preuve d'exemplarité énergétique et environnementale ;
- à atteindre, chaque fois que possible, une performance dite « bâtiments à énergie positive », produisant plus d'énergie qu'ils n'en consomment, ainsi qu'une haute performance environnementale.

Les exigences auxquelles doivent satisfaire les constructions à énergie positive et à haute performance environnementale seront déterminées par décret. **Les collectivités pourront bonifier leurs aides financières** ou les octroyer prioritairement aux bâtiments répondant à la définition du « bâtiment exemplaire ». Le texte de loi intègre dès

à présent la nécessité de mettre en place **des actions de sensibilisation** à la maîtrise des consommations auprès des usagers afin de pouvoir atteindre les objectifs visés par ces constructions. Les partenariats entre les maîtrises d'ouvrages publiques soumises à cette obligation et les établissements de recherche et d'enseignement sont encouragés, afin de **soutenir l'innovation et l'expérimentation** en matière de maîtrise de l'énergie dans la construction.

La loi invite expressément les pouvoirs publics à encourager l'utilisation de matériaux biosourcés, pour les constructions neuves et la rénovation (article 14 – VI). Il s'agit de produits de construction (isolants, mortiers, panneaux, colles, peintures, résines...) conçus à partir d'éléments d'origine végétale ou animale : chanvre, bois, paille, cellulose, plumes, laine de mouton, etc. L'utilisation de ce type de matériaux permet de réduire les consommations de matières premières d'origine fossile, de limiter les émissions de gaz à effet de serre et de stocker temporairement le carbone. Leur développement permet également de créer de nouvelles filières économiques locales et de la plus-value territoriale.



Fabrication de panneau de paille compressée

■ Institution possible d'une « obligation de production minimale d'énergie renouvelable » dans les règlements d'urbanisme (article 8)

Depuis la loi Grenelle II, le règlement du plan local d'urbanisme (PLU) permet de **fixer des objectifs renforcés de performance énergétique** aux constructions, travaux et aménagements réalisés sur un secteur nouvellement ouvert à l'urbanisation.

Le respect des dispositions d'un Plan local d'urbanisme s'impose à tous les maîtres d'ouvrages, qu'ils soient publics ou privés.

Afin de promouvoir les constructions exemplaires, la loi complète cette disposition en permettant d'imposer une obligation de production minimale d'énergie renouvelable. La production peut être localisée dans le bâtiment, sur le site ou à proximité, ce qui permet d'inclure l'ensemble des modes existants de production d'énergies renouvelables, notamment les réseaux de chaleur urbain.

■ Entrée en vigueur anticipée de la nouvelle réglementation thermique (article 14)

Afin de mettre en cohérence les objectifs de la politique énergétique nationale avec la réglementation relative à la performance énergétique et environnementale des bâtiments, l'année à compter de laquelle s'appliquera la **nouvelle réglementation thermique est avancée de 2020 à 2018**. Par ailleurs, le niveau d'émissions de gaz à effet de serre pris en considération dans la définition de la performance énergétique de la nouvelle réglementation thermique et la méthode de calcul de ces émissions se fera sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment (construction, usage et démolition). L'objectif est d'encadrer l'empreinte carbone des constructions nouvelles.

3.4 Le suivi de la performance et la maîtrise des consommations énergétiques

■ Mise en place d'un carnet numérique de suivi et d'entretien du logement (article 11)

C'est quoi ?

L'article 11 instaure un nouvel outil : **le carnet numérique de suivi et d'entretien du logement**. Il rassemblera l'ensemble des informations nécessaires :

- à la bonne utilisation du logement ;
- à son entretien ;
- à l'amélioration de la performance énergétique du logement et des parties communes, lorsque le logement fait partie d'une copropriété.

Ce carnet intégrera :

- **le diagnostic technique du logement**, comprenant le diagnostic de performance énergétique du logement, mais aussi les constats de risques d'exposition au plomb et à l'amiante, l'état relatif à la présence de termites, etc. ⁶ ;
- dans le cas d'une copropriété, les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble, aux charges financières, au diagnostic technique global, etc.

Un décret précisera les modalités de mise en œuvre de cet outil.

Pour qui ?

Le carnet s'adresse à la fois :

- aux **occupants**, qu'ils soient propriétaires ou locataires, pour la partie « bonne utilisation et entretien » du carnet ;
- aux **propriétaires**, qu'ils soient occupants ou bailleurs, pour la partie « amélioration de la performance énergétique du logement et des parties communes » du carnet.

Dans un premier temps, le carnet concernera toute construction neuve de logement dont le permis de construire est déposé à compter du 1^{er} janvier 2017. Il sera ensuite étendu aux logements faisant l'objet d'une mutation (achat/vente) à compter du 1^{er} janvier 2025. **Cette obligation ne s'applique toutefois pas aux logements sociaux.**

Pour faire quoi ?

Il doit permettre notamment à l'occupant une bonne utilisation des systèmes et la réalisation de l'entretien nécessaire au maintien de leurs performances. Pour le propriétaire, une meilleure connaissance de son bien pourra être un facteur de décision pour la réalisation de travaux d'amélioration énergétique. Outil dynamique de mutualisation de données, **l'alimentation du carnet a vocation à se faire tout au long de la vie du bâtiment**, en particulier aux moments clefs que sont la livraison (bâtiment neuf), la rénovation et la mutation.

6 Voir code de la construction de l'habitat art. L.271-4 (vente) et L.721-2 (cas particulier de la copropriété) et art. 3-3 loi 89-462 du 6 juillet 1989 (location).

■ Individualisation des frais de chauffage (articles 26)

Pourquoi ?

Lorsqu'un immeuble est chauffé collectivement, le partage de la facture entre les appartements se fait selon les tantièmes ou au prorata de leur surface et non en fonction de la consommation réelle de chaque logement. Individualiser les frais de chauffage dans les logements collectifs **responsabilise chaque occupant face à sa consommation d'énergie et lui permet de mieux la maîtriser.**

Que dit la loi ?

Depuis 2011 et à échéance au 31 mars 2017, les immeubles en copropriété dotés d'un chauffage collectif dont la date de dépôt du permis de construire est antérieure au 1^{er} juin 2001 doivent **s'équiper d'un système d'individualisation dès lors que cela est techniquement possible.** La loi de transition énergétique rend l'inscription de cette question obligatoire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, à l'occasion de laquelle le propriétaire ou le syndic de copropriété devra présenter les devis réalisés. Les dérogations pour raison économique sont désormais limitées au cas où l'ensemble de l'installation de chauffage serait à modifier et constituerait un coût excessif. Des fonctionnaires contrôleront que les copropriétés sont bien équipées de ce système d'individualisation et pourront attribuer des amendes en cas de non respect de cette nouvelle disposition par la copropriété.

Les travaux d'amélioration énergétique des parties communes des copropriétés sont particulièrement difficiles à mettre en œuvre puisqu'ils sont soumis au vote de l'assemblée générale. Afin de faciliter ces opérations, elles sont désormais votées à la majorité simple des copropriétaires présents et représentés (article 14-IV de la loi de transition énergétique). Ces travaux concernent principalement l'isolation thermique, l'installation, la régulation ou le remplacement de systèmes de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire ou de ventilation mécanique contrôlée (VMC). Les travaux sur les parties privatives, même s'ils sont d'intérêt collectif, demeurent, eux, soumis à la majorité absolue, selon article 25 de la loi de 1965 fixant le statut de la copropriété.



Répartiteur électronique permettant l'estimation de la consommation de l'émetteur de chaleur

Comment ?

Plusieurs moyens techniques permettent l'individualisation des frais de chauffage :

- **les « répartiteurs »**, directement installés sur chaque émetteur de chaleur, estiment la consommation en mesurant la différence de température entre la surface du radiateur et la température ambiante ;
- **les « compteurs d'énergie thermique »**, installés sur le circuit de chauffage au niveau de chaque logement, mesurent le débit de fluide (de manière mécanique ou par ultrasons) et sa température en entrée et en sortie du circuit afin de déduire la quantité totale de chaleur délivrée dans le logement.

Les relevés sont effectués une fois par an.

■ Communication des consommations par les gestionnaires de réseaux publics d'énergie (article 28)

Quel est l'enjeu ?

L'article 28 de la loi de transition énergétique encadre le déploiement des **compteurs communicants**, dispositifs capables de suivre, souvent en temps réel, la consommation d'énergie. Les plus connus de ces compteurs sont Linky pour l'électricité et Gaspar pour le gaz. De tels dispositifs permettent notamment aux distributeurs d'énergie d'avoir accès plus facilement aux informations de consommations d'énergie.

Qu'apporte la loi pour les consommateurs ?

Elle fait de ces compteurs communicants des **outils de maîtrise et de suivi de ces consommations.** Ainsi, avec cet article 28, les gestionnaires

d'électricité et de gaz mettront à disposition des consommateurs :

- leurs données de comptage ;
- des systèmes leur permettant de se fixer des objectifs de consommation et d'être alerté en cas de risque de dépassement ;
- des éléments de comparaison avec les statistiques de consommations régionales et nationales.

Les consommateurs auront donc accès à une information leur permettant de connaître leurs consommations et éventuellement de l'ajuster en conséquence.

Quelle disposition pour les ménages bénéficiant des tarifs sociaux ?

La mise en place par le gestionnaire d'un système d'affichage des données à l'intérieur de l'habitation, en temps réel et en euros, est imposée pour les ménages bénéficiant des tarifs sociaux de l'énergie. Le texte de loi précise que cette disposition vise à être généralisée, après évaluation technico-économique.

Quel sera le coût ?

Ces services ne pourront pas être facturés aux consommateurs.

Les propriétaires et gestionnaires d'immeubles peuvent demander à avoir accès aux données de comptage, anonymisées et agrégées à l'échelle de l'immeuble, dès lors qu'ils justifient de la mise en œuvre d'action de maîtrise de la consommation d'énergie pour le compte de l'ensemble des occupants.



© Arnaud Boissou/Terra

Mise en service de compteur Linky

4 Les moyens de soutien et d'incitation mis en place par la loi

4.1 Des dérogations aux documents d'urbanisme pour soutenir la performance des bâtiments

■ Article 7

Quel est l'enjeu ?

Les prescriptions des documents d'urbanisme relatives à la construction ont notamment pour but d'assurer la préservation du patrimoine bâti et paysager. En ce sens, elles **imposent des conditions de hauteur, d'implantation et d'alignement des façades, d'emprise au sol et d'aspect extérieur**, applicables à tous travaux et nouvelles constructions. Ces prescriptions peuvent limiter les possibilités de mise en œuvre de solutions techniques concourant au renforcement de la performance énergétique des bâtiments. Ainsi, des travaux d'isolation par l'extérieur, soumis à déclaration préalable ou à permis de construire, peuvent être refusés par le maire,

en raison du non-respect des exigences du règlement d'urbanisme en matière d'aspect extérieur.

Qu'apporte la loi de transition énergétique ?

Elle permet à l'autorité administrative, lors d'une demande de permis de construire ou d'un dépôt de déclaration préalable, de déroger à ces règles pour :

- la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades ou d'une isolation par surélévation des toitures des bâtiments existants ;
- la mise en œuvre de protections contre le rayonnement solaire en saillie des façades, pour les bâtiments neufs et existants.

Ces dérogations pourront comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant. Un décret d'application devra préciser les limites de ces dérogations.

■ Article 8

La loi POPE⁷ a introduit dès 2005 des dérogations possibles aux documents d'urbanisme pour les bâtiments remplissant certains critères de performance énergétique ou pour l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable. Les limites de ces dérogations étaient alors calculées sur la base du coefficient d'occupation des sols (COS). Le principe a été adapté à la disparition du COS en 2014 (loi ALUR⁸) : **un dépassement de 30 % (20 % maximum dans les secteurs sauvegardés) des règles relatives au gabarit est alors accordé à ces constructions.** La loi de transition énergétique restreint à partir du 1^{er} janvier 2016 ce bonus de constructibilité **aux bâtiments « faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive »** (voir 2.2. L'exemplarité des constructions neuves).

La loi de transition énergétique précise que **la limitation en hauteur des bâtiments dans un PLU ne doit pas pénaliser un système constructif** en limitant le nombre d'étages de manière plus contraignante pour l'une des solutions techniques par rapport aux autres. Cette mesure vise notamment à soutenir le développement des constructions bois qui peuvent, pour des raisons structurelles, présenter des hauteurs d'étage jusqu'à 10 % supérieures à celles des systèmes constructifs traditionnels.

4.2 L'information et l'accompagnement des ménages via un réseau de « plateformes territoriales de la rénovation énergétique » (article 22)

C'est quoi ?

Le « service public de la performance énergétique de l'habitat » instauré en 2013 dans le cadre du plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH) doit aujourd'hui s'appuyer sur un « **réseau de plateformes territoriales de la rénovation énergétique** » **du parc privé**, cohérent avec les actions propres à chaque territoire. Ces plateformes doivent garantir à tous les particuliers, a minima,

l'accès à l'information technique, financière, fiscale et réglementaire nécessaire à l'élaboration d'un projet de rénovation. Tous les conseils fournis sont personnalisés, gratuits et indépendants.

Les plateformes peuvent remplir des missions complémentaires telles que :

- **animer un réseau de professionnels** de la construction, permettant de mettre en relation les particuliers désireux d'entreprendre des travaux avec des acteurs locaux certifiés ;
- proposer des actions à destination de ces professionnels pour les encourager à monter en compétences ;
- **mobiliser le secteur bancaire** et les financements publics pour proposer aux particuliers l'élaboration d'un plan de financement incluant toutes les aides disponibles.

La mise à disposition de toutes les ressources nécessaires pour le montage d'un projet de rénovation par **un unique outil d'information et d'accompagnement** est un facteur déterminant pour la massification des rénovations énergétiques. L'Ademe propose d'ores et déjà de prolonger l'action de ces plateformes de manière « opérationnelle » en imaginant leur collaboration étroite avec les sociétés de service de tiers financement⁹, lorsqu'elles existent sur le territoire (source : ademe.fr).

Par qui ?

La loi précise que ces plateformes doivent être mises en œuvre prioritairement à l'échelle d'un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale. Elle est volontairement peu restrictive afin de permettre la contribution des services territoriaux de l'État (DDT(M) notamment), des agences départementales d'information sur le logement (ADIL), des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE), des agences locales de l'énergie et du climat (ALEC), ou de toute autre association locale.

7 Loi de Programmation fixant les orientations de la politique énergétique.

8 Loi d'Accès au logement et un urbanisme rénové.

9 Voir 3.3. Les dispositions financières pour contribuer à la performance énergétique : les sociétés de tiers-financement.

4.3 Les dispositions financières pour contribuer à la performance énergétique

■ Les sociétés de tiers-financement (articles 23 à 25)

C'est quoi ?

Le tiers-financement est un **outil intégrant à la fois une offre technique et financière** pour la réalisation de travaux dont la finalité principale est la réduction des consommations d'énergie. Cet outil est destiné à être mis en œuvre notamment dans le cadre des « plateformes territoriales de la rénovation énergétique » (voir 3.2), comme moyen de prolonger leur action dans l'accompagnement opérationnel des travaux. Le mécanisme financier du tiers-financement est le suivant :

- la société de tiers-financement avance au maître d'ouvrage le montant nécessaire pour financer tout ou une partie des travaux de réhabilitation ;
- le maître d'ouvrage rembourse tous les mois la société de tiers-financement. Le montant cumulé des remboursements est compensé par les économies d'énergies générées par les travaux de réhabilitation.

Le schéma ci-dessous illustre le mécanisme du tiers-financement, et l'intérêt que peut en tirer le maître d'ouvrage.

Qu'apporte la loi de transition énergétique ?

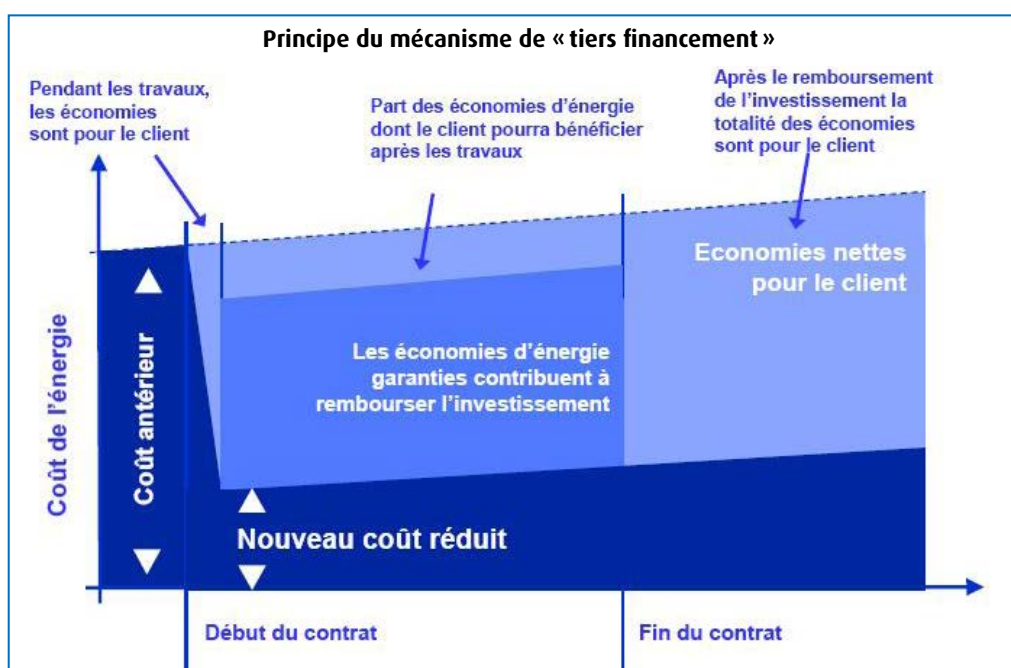
Les sociétés de tiers-financement ne pouvaient jusqu'à présent pas délivrer elles-mêmes ces prêts et jouaient donc seulement un rôle d'intermédiaire entre les banques et les propriétaires. La loi met fin à ce monopole bancaire : les sociétés de tiers-financement peuvent aujourd'hui **exercer une activité de crédit directement auprès des particuliers**. Pour ce faire, ces sociétés doivent nécessairement avoir pour actionnaires majoritaires les collectivités territoriales : il peut s'agir de sociétés d'économie mixte (actionariat public et privé) ou de sociétés publiques locales (actionariat uniquement public).

Elles sont alors soumises aux mêmes règles que les banques et sont tenues entre autres de :

- vérifier la solvabilité de l'emprunteur à partir d'un nombre suffisant d'informations ;
- fournir un échéancier des remboursements.

L'intérêt d'une activité de crédit entièrement dédiée à la rénovation énergétique est de pouvoir mieux **valoriser la ressource financière que constituent les économies d'énergie futures**.

Parallèlement, la loi de transition énergétique autorise les sociétés de tiers-financement à proposer des **prêts avance mutation** garantis par une hypothèque. Il s'agit de prêts viagers ayant



vocation à financer des travaux de rénovation. Ce type de prêt est remboursé périodiquement, ou au décès de l'emprunteur, lors de la mutation du bien. L'objectif de cette disposition est de permettre aux personnes âgées, n'ayant souvent plus accès aux circuits classiques de crédit, de financer leurs travaux de réhabilitation.

■ **Fonds de garantie pour la rénovation énergétique (article 20-I)**

L'article 20-I institue un **fonds de garantie pour la rénovation énergétique**. L'objectif d'un tel dispositif est d'offrir une garantie pour les flux de crédits générés par le financement des travaux de réhabilitation. Ainsi, ce fonds pourra se porter garant :

- à des prêts destinés à des particuliers, sous condition de ressources ;
- à des prêts attribués à des syndicats de copropriétés dans le cas de travaux portant sur des parties communes.

Un décret précisera les modalités d'intervention de ce fonds.

■ **Enveloppe spéciale transition énergétique (article 20-II)**

Pour accompagner l'application concrète de la loi de transition énergétique, **une part du Fonds de financement pour la transition énergétique**

(doté de 1,5 milliard d'euros sur 3 ans) sera affectée dans une « enveloppe spéciale transition énergétique ». La gestion de cette enveloppe est assurée par la Caisse des dépôts et consignations.

La loi de transition énergétique prévoit plusieurs études sur des mesures financières qui pourraient être des leviers importants de passage à l'acte :

- **l'opportunité d'une aide globale à la rénovation** qui se substituerait à l'ensemble des aides fiscales attachées aux produits de la construction, à la condition de présenter un projet complet élaboré par un « conseiller à la rénovation » certifié (article 14-VII) ;
- **la création d'un « bonus »** financier pour les propriétaires bailleurs dont le bien atteint des performances supérieures à un référentiel d'économies d'énergie minimales, l'attribution d'un « malus » dans le cas contraire (article 14-VIII) ;
- **la mise en place d'une aide fiscale pour l'installation de filtres à particules** sur les équipements de chauffage bois des particuliers (cheminées, poêles et chaudières) (article 21).

5 Les implications pour les services déconcentrés et les collectivités

La région constitue, selon la loi de transition énergétique, l'échelle privilégiée pour promouvoir les actions en matière de transition énergétique. En ce qui concerne le secteur du bâtiment, l'ajout d'un « programme régional pour l'efficacité énergétique » dans les Schémas régionaux climat, air, énergie leur permet de :

- **définir les modalités de l'action publique en matière d'orientation et d'accompagnement** des propriétaires privés, des bailleurs et des occupants pour la réalisation des travaux de rénovation énergétique ;
- **définir un socle minimal en matière de conseils et préconisations** fournis par les plateformes territoriales de la rénovation énergétique et favoriser leur mise en réseau ;
- **proposer des actions visant à assurer la présence en nombre suffisant des professionnels qualifiés sur l'ensemble du territoire**, notamment à travers l'adéquation entre l'offre de formation initiale et les besoins des entreprises ;
- **favoriser l'articulation des différentes aides publiques** en faveur de la rénovation énergétique et encourager le développement d'outils de financements adaptés par les acteurs bancaires du territoire, notamment le développement des opérateurs de tiers-financement.

L'implication des collectivités territoriales dans l'accompagnement de la rénovation énergétique sur leur territoire est plus particulièrement visée par le texte de loi à travers la création des « plateformes territoriales de la rénovation énergétique », à mettre en œuvre prioritairement à l'échelle des EPCI.

Le respect des mesures concernant l'individualisation des frais de chauffage et la mise à disposition des données par les gestionnaires de réseaux de distribution d'énergie sera contrôlé par des fonctionnaires et agents publics commissionnés à cet effet par le ministre chargé de l'énergie, par le ministre chargé de la construction, par le ministre chargé des monuments historiques et des sites ou par le maire. En cas de manquement, l'autorité administrative pourra prononcer à l'encontre de l'intéressé une sanction pécuniaire. Les contrôles sur l'affichage du Diagnostic de performance énergétique (DPE) à l'intention du public sont également renforcés à travers la loi de transition énergétique.

6 Exemples d'actions menées par les collectivités

Comme nous l'avons vu précédemment, la loi de transition énergétique apporte des avancées, notamment concernant le tiers-financement. Nous avons souhaité illustrer ici plus concrètement en quoi consiste une société de tiers-financement, et en quoi la loi apporte une plus-value à ses activités.

L'exemple développé dans cette partie est la SEM Énergies POSIT'IF. Créée en 2013 à l'initiative de la Région Île-de-France et de la Ville de Paris, elle accompagne les copropriétés franciliennes dans la définition de leurs programmes de travaux de rénovation énergétique et de leurs plans de financement afin d'atteindre l'objectif de consommation

d'énergie du label « BBC Effinergie Rénovation », soit $104 \text{ kWh}_{\text{ep}}/\text{m}^2.\text{an}$ en Île-de-France. Les dispositions de la loi de transition énergétique mettant fin au monopole bancaire lui permettent de rendre opérante son offre de tiers-financement en accordant des prêts dédiés à la rénovation énergétique directement aux copropriétés. Aujourd'hui, la société est engagée contractuellement avec 20 copropriétés, dont quatre sont entrées dans la phase de réalisation de leurs travaux permettant d'économiser entre 30 et 60 % d'énergie.

7 Conclusion

Le secteur du bâtiment est responsable de 44 % des consommations énergétiques nationales et d'un quart des émissions de gaz à effet de serre. Le gisement d'économies le plus important réside dans les consommations du parc bâti existant : tout en renforçant les exigences de performances des constructions neuves (sobriété énergétique, recours aux énergies renouvelables, intégration de la performance environnementale), la loi de transition énergétique fixe l'objectif de 500 000 rénovations par an à partir de 2017.

Obligations de travaux pour le parc résidentiel et tertiaire, travaux énergétiques « embarqués » à l'occasion d'autres travaux de rénovation, suivi des consommations, sont quelques-unes des mesures destinées à réduire les consommations d'énergie du parc existant. Le déploiement des « plateformes territoriales de la rénovation énergétique » et le développement du mécanisme de tiers-financement sont les principaux outils mis à disposition des territoires pour engager une massification des rénovations.

Définitions utilisées dans cette fiche :

gaz à effet de serre (GES) : gaz qui absorbe le rayonnement infrarouge émis par la surface terrestre et dont l'augmentation de la concentration dans l'atmosphère est responsable du réchauffement climatique. Les principaux GES sont la vapeur d'eau (H₂O), le dioxyde de carbone (CO₂), le méthane (CH₄), le protoxyde d'azote (N₂O), les gaz fluorés et l'ozone (O₃).

énergie fossile : énergie produite à partir de la décomposition de matières organiques riches en carbone et ayant permis la constitution sur plusieurs millions d'années du pétrole, du gaz et du charbon. L'ensemble des énergies fossiles constitue un stock d'énergie disponible en quantité limitée, dont les réserves s'épuisent au fur et à mesure qu'on les utilise.

énergie renouvelable : énergie provenant de ressources qui se renouvellent en permanence. Cela comprend l'énergie éolienne, solaire, géothermique, hydraulique. L'énergie issue de la biomasse (déchets et résidus de l'agriculture, bois énergie, fraction organique des déchets industriels et ménagers) peut être considérée comme une énergie renouvelable, dès lors que son utilisation est compensée par un accroissement équivalent de matière organique.

énergie primaire : énergie disponible dans l'environnement et directement exploitable, n'ayant subi aucune transformation. Il peut s'agir d'énergies non renouvelables ou renouvelables.

énergie finale : énergie livrée à l'utilisateur pour sa consommation directe (essence à la pompe, électricité au compteur, fioul domestique à la cuve...). Pour tenir compte des pertes liées à la transformation et au transport propre à chaque énergie, on réalise les bilans de consommation en énergie primaire en utilisant des facteurs de conversion. Par exemple pour l'électricité : quantité d'énergie primaire = 2,58 fois la quantité d'énergie finale. Cela signifie que pour que le consommateur utilise 100 kWh d'électricité, il est nécessaire de produire 258 kWh d'énergie primaire.

Pour aller plus loin

- Lien vers la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000031044385&categorie-Lien=id>
- Lien vers le page du site du MEDDE concernant la loi de transition énergétique : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-La-transition-energetique-pour-la-.html>
- Le site du plan bâtiment durable, réseau d'acteurs privés et publics du bâtiment, comporte de nombreux articles, références, études, rapports, etc. concernant la transition énergétique dans les bâtiments : <http://www.planbatimentdurable.fr/>
- Pour plus de renseignements sur la SEM Énergies POSIT'IF, on pourra se reporter au site internet dédié : <http://www.energiespositif.fr/>

Fiche réalisée sous la coordination de Philippe Jary (Cerema).

Contributeur

Anne-Laure Tayeb (Cerema).

Relecteurs

- pour le Cerema : Pascal Cheippe, Roland Cotte, Bernard Fiole, Arnault Graves, Philippe Jary, Lionel Lombardo.
- pour l'Agence locale de l'énergie du Grand Lyon : Matthieu Guedon.
- pour la DREAL PACA : Marion Fulda.
- pour la DGEC : Lisa Sutto, Marie Carrega.
- pour la DGALN : Guillaume Chabroulin.

Contacts

anne-laure.tayeb@cerema.fr

philippe.jary@cerema.fr

Boutique en ligne: catalogue.territoires-ville.cerema.fr

La collection « Références » du Cerema

Cette collection regroupe l'ensemble des documents de référence portant sur l'état de l'art dans les domaines d'expertise du Cerema (recommandations méthodologiques, règles techniques, savoirs-faire...), dans une version stabilisée et validée. Destinée à un public de généralistes et de spécialistes, sa rédaction pédagogique et concrète facilite l'appropriation et l'application des recommandations par le professionnel en situation opérationnelle.

© 2016 - Cerema
La reproduction totale ou partielle du document doit être soumise à l'accord préalable du Cerema.

Collection
Références

ISSN :2276-0164
2016/42

Aménagement et développement des territoires, égalité des territoires - Villes et stratégies urbaines - Transition énergétique et changement climatique - Gestion des ressources naturelles et respect de l'environnement - Prévention des risques - Bien-être et réduction des nuisances - Mobilité et transport - Gestion, optimisation, modernisation et conception des infrastructures - Habitat et bâtiment