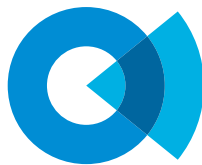


LES EXPERTS SOCOTEC

VERS LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE  
DANS LA CONSTRUCTION ET L'IMMOBILIER :  
DISPOSITIFS ET AVIS D'EXPERTS

---

# 1  
FÉVRIER 2021



**SOCOTEC**



### **CLAUDIE FERLAY**

Directrice du développement des métiers de l'énergie et du bas carbone.

SOCOTEC Construction & Immobilier Business Line Assistance, Patrimoine et BIM.



### **ANTHONY BAZILLE**

Directeur AMO, Patrimoine, Mesures chez SOCOTEC.

Après une dizaine d'années en bureau de contrôle (Qualiconsult), il rejoint le Groupe SOCOTEC en 2017.



### **MINH-TRONG NGUYEN**

Directeur Général SOCOTEC Immobilier durable.

Auteur de deux livres blancs : Résilience & immobilier (2020) et Valeur verte & performance durable pour l'immobilier (2020).

# Introduction

LE GROUPE SOCOTEC INAUGURE AVEC CE PREMIER LIVRET UNE NOUVELLE COLLECTION CONSACRÉE À UNE FILIÈRE SINGULIÈRE : CELLE DU BÂTIMENT. FORTE DE 403 000 ENTREPRISES EN FRANCE, AVEC 1 502 500 ACTIFS DONT 1 121 000 SALARIÉS ET 381 500 ARTISANS, POUR 148 MILLIARDS D'EUROS HT DE TRAVAUX, ELLE ÉQUIVAUT À LA MOITIÉ DE L'INDUSTRIE FRANÇAISE ET À DEUX FOIS LES ACTIVITÉS DE BANQUE ET ASSURANCE <sup>(1)</sup>.

Ces chiffres surprennent, impressionnent même, mais la singularité de cette filière tient en ce qu'elle touche au cœur de la vie des citoyens, elle est un lien avec l'intime de chacun : logement, lieu de travail... Le bâtiment est indissociable de notre existence, c'est un peu comme une seconde peau ! Il est naturel que des liens forts se tissent entre les citoyens et les professionnels du bâtiment. Les attentes des premiers auront toujours des répercussions sur les pratiques des seconds.

Pourquoi lancer une nouvelle collection de livrets sur la filière du bâtiment ? Précisément parce que les attentes sociétales à l'égard du bâtiment n'ont jamais été aussi grandes : augmentation de la population et des besoins en tertiaire et en logements, crise climatique, menace sur la biodiversité, épuisement des ressources énergétiques, pollutions, multiplication des crises sanitaires, crises économiques et financières récurrentes... En proie à ses propres contradictions, la société attend beaucoup de ses professionnels du bâtiment. Trop, peut-être. Il leur est demandé de continuer à faire « bien ! vite ! pas cher ! » <sup>(2)</sup> mais en se préoccupant désormais des ressources, du climat, de la biodiversité. Les attentes sociétales (impact carbone, menace climatique) se conjuguent désormais aux attentes sociales (prix, confort, connectivité, verdissement, sécurité).

La filière du bâtiment se trouve à un tournant, à l'aube probablement de sa plus grande mutation. C'est cette histoire, en partie rétrospective, en partie prospective, que le Groupe SOCOTEC entend explorer en cherchant à proposer une vision, celle de ses experts. La collection de livrets prévoit d'aborder cette grande transformation sous plusieurs angles : performance énergétique, nouveaux matériaux, filière bois, réemploi des matériaux et économie circulaire, construction hors site, transition numérique... Tous ces thèmes ont en commun la notion de sobriété. C'est précisément dans cette voie qu'est invitée à s'engager la filière. Les exigences plurielles et accrues des acheteurs concourent avec les évolutions réglementaires à laisser peu d'autres alternatives aux professionnels du bâtiment.

Le premier livret de la collection aborde cette grande transformation sous l'angle de la sobriété énergétique.

<sup>1</sup> FFB (2020), le bâtiment en chiffres 2019.

<sup>2</sup> Selon l'expression de Terry A. Williams (1995), "A Classified Bibliography of Recent Research Relating to Project Risk Management", European Journal of Operational Research, n°85, pp. 18-38.

# Sommaire

<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
<b>UNE CRISE ENVIRONNEMENTALE SANS PRÉCÉDENT</b>	<b>5</b>
<b>LES RESPONSABILITÉS DE LA FILIÈRE DU BÂTIMENT</b>	<b>7</b>
<b>DES ATTENTES SOCIÉTALES ET SOCIALES FORTES</b>	<b>8</b>
<b>UNE DOUBLE-AMBITION NATIONALE AFFIRMÉE</b>	<b>10</b>
<b>UNE (R)ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE</b>	<b>12</b>
<b>LA RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE RE 2020</b>	<b>14</b>
LA RE 2020, BIEN PLUS QU'UNE RT 2020	14
LA PHASE PRÉPARATOIRE DE LA RE 2020	15
LA RE 2020 : DES EXIGENCES PROGRESSIVES	18
<b>LA LOI ELAN ET LE DÉCRET TERTIAIRE</b>	<b>20</b>
UNE LOI POUR FIXER LE CAP	20
UN DÉCRET TRÈS COMPLET	20
<b>LES CEE</b>	<b>24</b>
PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT	24
LE RÔLE DES INTERMÉDIAIRES	24
LA PROGRESSIVITÉ DU DISPOSITIF	25
LE PRIX DES CEE	26
<b>FRANCE RELANCE</b>	<b>27</b>
PRINCIPE GÉNÉRAL	27
PRIORITÉ À LA RÉNOVATION DES BÂTIMENTS	27
<b>UNE FILIÈRE EN PROIE AU DOUTE</b>	<b>30</b>
LA CRAINTE DU SURCOÛT	32
UN IMPACT SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER	32
VIGILANCE SUR LA VIABILITÉ DU BÂTIMENT	33
DES CRAINTES SUR LE CONTENU DES RÉGLEMENTATIONS	33
<b>CONCLUSION</b>	<b>34</b>
GLOSSAIRE	34

# La loi ELAN et le décret tertiaire

LE DÉCRET TERTIAIRE  
CONSTITUE L'AUTRE  
GRANDE ÉVOLUTION  
RÉGLEMENTAIRE QUI  
TOUCHE LE BÂTIMENT.  
PUBLIÉ EN JUILLET 2019,  
**IL DÉTERMINE LES CHAMPS  
D'APPLICATION ET LES  
ACTIONS À METTRE EN  
ŒUVRE POUR ATTEINDRE  
LES OBJECTIFS DE  
RÉDUCTION ÉNERGÉTIQUE  
DÉFINIS PAR LA LOI ELAN  
(2018).**

## UNE LOI POUR FIXER LE CAP

La **loi ELAN** <sup>(18)</sup> est déclinée en quatre grands titres :

- « Construire plus, mieux et moins cher » : en simplifiant les normes pour construire plus rapidement, en accélérant les procédures contre les recours abusifs visant les permis de construire (de 24 à 10 mois en moyenne), en facilitant la transformation des bureaux vides en logements ;
- « Evolutions du secteur du logement social » : en regroupant les organismes de logements sociaux, en instaurant un réexamen régulier de la situation des locataires du parc social, en facilitant l'accèsion à la propriété pour les locataires HLM, en rendant l'attribution des logements sociaux plus transparente ;
- « Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale » : en facilitant la mobilité professionnelle par la création d'un contrat de location de quelques mois, non renouvelable et sans dépôt de garantie, en permettant la réquisition des locaux vacants pour héberger les sans-abri, en expérimentant l'encadrement des loyers, en renforçant les sanctions pénales et financières pour les locations touristiques abusives ;
- « Améliorer le cadre de vie » : en luttant contre les marchands de sommeil et la dégradation des copropriétés ;

## UN DÉCRET TRÈS COMPLET

Le décret **tertiaire** (appelé aussi « décret pour la rénovation tertiaire ») découle de l'article 175 de la loi ELAN qui prévoit que « des actions de réduction de la consommation d'énergie finale sont mises en œuvre dans les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments à usage tertiaire (...) afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à 2010 » <sup>(19)</sup>.

Le décret <sup>(20)</sup>, paru au journal officiel le 25 juillet 2019 et entré en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2019, complète la loi ELAN en imposant des réductions de consommation d'énergie et la communication d'informations sur la consommation d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire. Il faut

<sup>18</sup> Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi dite ELAN).

<sup>19</sup> Legifrance : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000037639478/> (consultation du 26/01/2021).

<sup>20</sup> Décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire (Décret dit tertiaire).

<sup>21</sup> Legifrance : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000038812251/> (consultation du 26/01/2021).



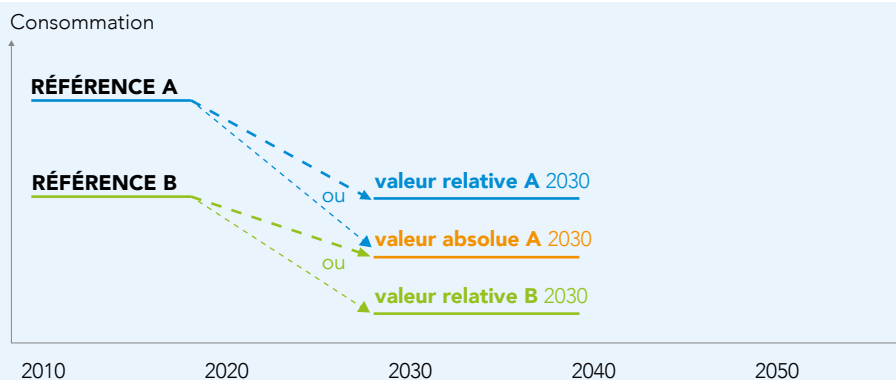
noter d'emblée que le terme « tertiaire » n'est pas utilisé ici au sens strict de secteur tertiaire tel que défini par l'INSEE (secteur des services). Au sens du décret tertiaire, le « tertiaire » est « ce qui n'est pas du primaire (exploitation des ressources naturelles) et du secondaire (transformation) ». Le décret s'applique à des bâtiments / parties de bâtiment / ensemble de bâtiment d'une surface de plancher supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, c'est pourquoi on peut retrouver un bâtiment assujéti au décret tertiaire au cœur d'un site industriel.

Le décret, complété par les arrêtés « méthode » et « valeur absolue », prévoient les mêmes trois horizons que la loi ELAN (2030, 2040 et 2050) et précisent que tout bâtiment à usage tertiaire concerné doit atteindre l'un des deux objectifs suivants :

- 1/ soit une réduction de la consommation d'énergie de 40 % en 2030, de 50 % en 2040 et de 60 % en 2050 par rapport à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010. Les objectifs sont modulés en fonction des contraintes spécifiques à chaque bâtiment (volume d'activité, caractéristiques techniques et financières, coûts des actions envisagées etc.) afin d'éviter « des coûts manifestement disproportionnés des actions nécessaires par rapport aux avantages attendus » (article 1) <sup>(21)</sup>. On parle alors d'objectif en « valeur relative » ;
- 2/ soit une réduction de la consommation d'énergie pour atteindre un niveau fixé en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie. On parle alors d'objectif en « valeur absolue ».

Le respect d'une seule de ces deux conditions suffit. L'ADEME, dans une simulation reproduite ci-après, montre que l'objectif en « valeur relative » sera préféré pour les bâtiments n'ayant pas encore entrepris d'actions de réduction de leur consommation énergétique, alors que l'objectif en « valeur absolue » sera plus favorable à ceux qui ont déjà entrepris des actions de réduction de leur consommation énergétique ou bien aux bâtiments récents et aux bâtiments rénovés performants (de type BBC « Rénovation », voir plus haut).

Dans l'exemple de l'ADEME, l'assujéti A s'orientera plutôt vers « l'objectif en valeur relative », mais il pourra aller plus loin, et tendre vers « l'objectif en « valeur absolue » sur la base duquel il fera l'objet d'une notation « Eco d'énergie Tertiaire ». Quant à l'assujéti B (cas d'un bâtiment récent ou BBC Rénovation), il s'orientera plutôt vers l'objectif en valeur absolue » sur lequel il fera également l'objet de la notation « Eco Energie Tertiaire ».



Cas de 2 assujétis de la même catégorie d'activité :

Assujéti A : qui n'a pas encore entrepris d'actions de réduction de ses consommations d'énergie

Assujéti B : qui a déjà entrepris des actions de réduction de ses consommations d'énergie

**Décret tertiaire : simulation de choix entre « valeur relative » et « valeur absolue »**

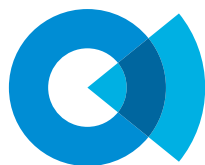
Source : ADEME ([https://operat.ademe.fr/#/public/faq#question\\_73](https://operat.ademe.fr/#/public/faq#question_73))

LE BÂTIMENT RESPONSABLE DE DEMAIN NE SERA PAS SEULEMENT UN BÂTIMENT SOBRE EN ÉNERGIE, MAIS AUSSI BIEN CONNECTÉ À SON TERRITOIRE, **SOUCIEUX DE SON EMPREINTE CARBONE** ET DE SA FAIBLE UTILISATION DE RESSOURCES PRIMAIRES DANS TOUT SON CYCLE DE VIE, ANTICIPANT SES MUTATIONS POSSIBLES COMME SA DÉCONSTRUCTION, SE PRÉOCCUPANT DE LA SANTÉ ET DU CONFORT DE SES USAGERS, ET ÉCONOMIQUE EN EXPLOITATION

---

BUILDING TRUST FOR A SAFER & SUSTAINABLE WORLD

---



**SOCOTEC**