

LES EXPERTS SOCOTEC

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

#6

OCTOBRE 2022

VERSION MISE À JOUR DU LIVRET #1



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, Métiers Construction
SOCOTEC Construction et Immobilier.



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
COMPLÈTE SA COLLECTION
D'EXPERTS CONSACRÉE À
UNE FILIÈRE SINGULIÈRE :
CELLE DU BÂTIMENT.
FORTE DE 427 000
ENTREPRISES EN FRANCE,
AVEC 1 756 000 ACTIFS
DONT 1 245 000 SALARIÉS
ET 511 000 ARTISANS, POUR
149 MILLIARDS € HT DE
TRAVAUX, ELLE ÉQUIVAUT À
LA MOITIÉ DE L'INDUSTRIE
FRANÇAISE ET À DEUX FOIS
LES ACTIVITÉS DE BANQUE
ET ASSURANCE ⁽¹⁾.**

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.

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 ! » ⁽²⁾ 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 des ressources. 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.

Ce livret de la collection aborde cette grande transformation sous l'angle de la sobriété énergétique en intégrant les dernières actualités réglementaires à début octobre 2022. Il vous est proposé ici dans sa deuxième édition enrichie et augmentée par rapport à la version de février 2021.

¹ FFB (2022), le bâtiment en chiffres 2021.

² 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

INTRODUCTION	3
UNE CRISE ENVIRONNEMENTALE SANS PRÉCÉDENT	5
LES RESPONSABILITÉS DE LA FILIÈRE DU BÂTIMENT	7
DES ATTENTES SOCIÉTALES ET SOCIALES FORTES	8
UNE DOUBLE-AMBITION NATIONALE AFFIRMÉE	10
UNE (R)ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE	12
LA RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE RE 2020	14
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
LA LOI ELAN ET LE DÉCRET TERTIAIRE	22
UNE LOI POUR FIXER LE CAP	22
UN DÉCRET TRÈS COMPLET	22
LES CEE	26
PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT	26
LE RÔLE DES INTERMÉDIAIRES	26
LA PROGRESSIVITÉ DU DISPOSITIF	27
LE PRIX DES CEE	28
FRANCE RELANCE	29
PRINCIPE GÉNÉRAL	29
PRIORITÉ À LA RÉNOVATION DES BÂTIMENTS	29
LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE	31
PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT	31
VERS LA FIN DES PASSOIRS THERMIQUES ?	32
UNE FILIÈRE EN PROIE AU DOUTE	34
LA CRAINTE DU SURCÔÛT	36
UN IMPACT SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER	36
VIGILANCE SUR LA VIABILITÉ DU BÂTIMENT	37
DES CRAINTES SUR LE CONTENU DES RÉGLEMENTATIONS	37
CONCLUSION	38
GLOSSAIRE	38

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** ⁽¹⁸⁾ 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'accès 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 « dispositif Eco-énergie 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 » ⁽¹⁹⁾.

Le décret ⁽²⁰⁾, paru au journal officiel le 25 juillet 2019 et entré en vigueur le 1^{er} 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

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

¹⁹ Legifrance : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000037639478/> (consultation du 25/09/2022).

²⁰ 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).

²¹ Legifrance : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000038812251/> (consultation du 25/09/2022).



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 m², c'est pourquoi on peut retrouver un bâtiment assujéti au décret tertiaire au cœur d'un site industriel.

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

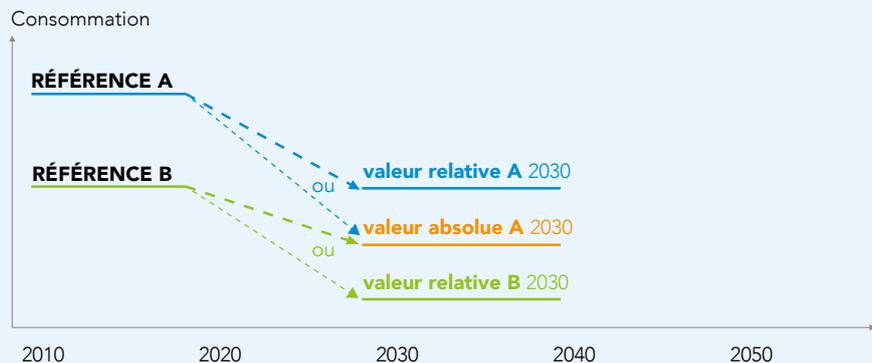
- 1/ soit une réduction de la consommation d'énergie de 40 % en 2030, de 50 % en 2040 et de 60 % en 2050 par rapport à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010. Les objectifs sont modulés en fonction des contraintes spécifiques à chaque bâtiment (volume d'activité, 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) ⁽²¹⁾. 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 ».

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

Source : ADEME (https://operat.ademe.fr/#/public/faq#question_73)



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

Les actions destinées à atteindre les objectifs de réduction vont au-delà de la simple rénovation énergétique des bâtiments. Elles portent sur : la performance énergétique des bâtiments, l'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements, les modalités d'exploitation des équipements, l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants.

Rappelons que le décret tertiaire est une réglementation avec une exigence de résultats et non une exigence de moyens. En d'autres termes, le texte du décret tertiaire indique de combien il est nécessaire de diminuer les consommations mais n'indique pas comment atteindre les économies d'énergie visées en 2030, 2040 et 2050. Le « comment » dépend donc de ce que les entreprises vont décider de mettre en place.

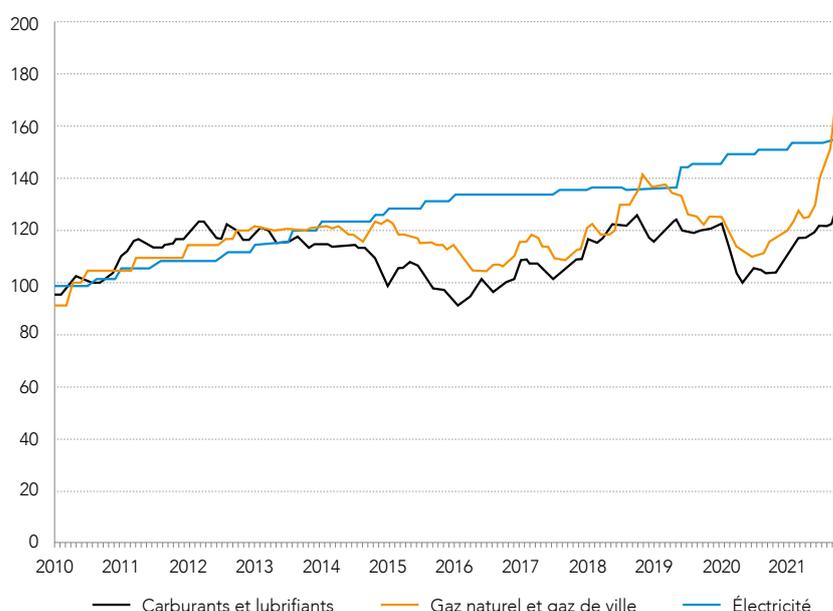
Le décret tertiaire a pu apparaître dans un premier temps comme une réglementation imposée aux acteurs, permettant de faire des économies d'énergie et des économies financières. Mais au vue de la flambée des prix de l'énergie, il apparaît désormais que la recherche d'économies d'énergie est une priorité pour tous, et que le décret tertiaire n'est qu'un levier au service de cette recherche. Alors certes, au 30 septembre 2022 (tolérance jusqu'au 31 décembre 2022), tous les assujettis devront avoir créé leur compte sur la plateforme nationale OPERAT ⁽²²⁾ et déclaré leurs consommations énergétiques de 2021, de 2020 et leur consommation de référence. A partir de 2023, les assujettis recevront en retour une attestation numérique annuelle qui indiquera la consommation énergétique et l'économie de GES associée. Cette attestation pourra s'avérer obligatoire d'un point de vue réglementaire lors d'une vente ou d'une mise en location. En effet, comme cela est prévu dans l'article R131-42 du code de la construction et de l'habitation, une évaluation « éco-énergie tertiaire » de la performance énergétique sera réalisée sur la base de la dernière attestation numérique annuelle. Claudie Ferlay estime que ces évaluations porteront l'image du bâtiment « un peu comme le DPE (Diagnostic Performance Énergétique) », c'est-à-dire que les futurs acquéreurs ou locataires l'utiliseront pour se faire une idée de l'optimisation ou non du bâtiment en termes de performance énergétique. « La grande idée derrière le décret tertiaire, c'est bien le verdissement des bâtiments tertiaires ». La déclaration des consommations reste modifiable : « on perçoit dans cette mesure une volonté d'impliquer les acteurs dans le décret tertiaire, afin qu'ils fassent l'effort de faire l'exercice pour le 30 septembre 2022, tout en laissant la possibilité de corriger sans sanction » (Claudie Ferlay). La mesure est donc incitative et non répressive. L'objectif final reste d'attendre les résultats attendus en 2030. Les seules sanctions susceptibles d'être prononcées d'ici là relèvent uniquement du « name and shame » (publication des noms de sites ne respectant pas les obligations). Ce n'est seulement qu'en 2030 que seront prononcées les premières sanctions financières.

²² Plateforme OPERAT : <https://operat.ademe.fr/#/public/accueil> (consultation du 26/09/2022).



Prix des carburants, du gaz et de l'électricité depuis 2010 (base 100 en 2010)

Source : INSEE



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