

# PROJET DE TEXTE

## DECRET du

**relatif aux obligations de travaux d'amélioration de la performance énergétique dans les  
bâtiments existants à usage tertiaire**

### NOR :

*Publics concernés : collectivités territoriales, services de l'État, propriétaires et occupants de bâtiments à usage tertiaire privé, professionnels du bâtiment, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, bureaux d'études thermiques, sociétés d'exploitation, gestionnaires immobiliers, fournisseurs d'énergies*

*Objet : mise en place d'une obligation de réduction des consommations énergétiques dans les bâtiments à usage tertiaire*

*Entrée en vigueur : les dispositions du décret entrent en vigueur le lendemain du jour de sa publication.*

*Notice : La sous-section 1 définit le niveau d'économie d'énergie à atteindre d'ici 2020.*

*La sous-section 2 précise le champ d'application de l'obligation.*

*La sous-section 3 explicite les modalités de mise en œuvre du dispositif : réalisation d'une charte de bonne gestion, d'un audit énergétique, d'un plan d'action permettant l'atteinte de l'objectif.*

*La sous-section 4 précise les modalités de suivi de l'obligation, en particulier les documents à transmettre périodiquement afin d'alimenter l'observatoire.*

*La sous-section 5 concerne des cas particuliers : possibilité de mutualiser l'obligation sur l'ensemble d'un patrimoine, cas d'un changement de propriétaire ou de locataire.*

*La sous-section 6 précise les modalités d'application du dispositif qui seront précisées par arrêté.*

*Références : les articles créés par le présent décret peuvent être consultés, dans leur rédaction sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>)*

**Le Premier ministre,**

Sur le rapport de la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie et de la ministre de l'égalité des territoires et du logement ;

Vu la directive 98/34/CE du Parlement européen et du Conseil du 22 juin 1998 prévoyant une procédure d'information dans le domaine des normes et réglementations techniques ;

Vu la directive 2010/31/EU du Parlement européen et du Conseil en date du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments (refonte) ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.111-10, L.111-10-3 et R.131-25 à R.131.28-1 ;

Vu l'avis du conseil national d'évaluation des normes en date du [ ] ;

Vu l'avis du conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique,

Le Conseil d'État (section des travaux publics) entendu,

**DECRETE**

**Article 1<sup>er</sup>**

Il est créé dans le chapitre I du titre III du livre Ier de la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation une section 8 ainsi rédigée :

**« Section 8 : Obligations d'économies d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire**

**Sous-section 1 : Exigence**

*Art. \*R. 131-38.* Afin de maîtriser la demande d'énergie et favoriser l'efficacité et la sobriété énergétiques, des actions d'amélioration de la performance énergétique sont réalisées dans les bâtiments existants à usage tertiaire ou dans lesquels s'exerce une activité de service public d'ici le 1<sup>er</sup> janvier 2020, conformément aux dispositions des articles R. 131-39 à R. 131-50.

*Art. \*R. 131-39.* I. - Les actions d'amélioration de la performance énergétique visées au R. 131-38 doivent permettre de diminuer la consommation énergétique totale du bâtiment, jusqu'à un niveau de consommation, exprimé en kWh/m<sup>2</sup>/an en énergie primaire, qui soit inférieur :

- a. soit à la consommation de référence définie au II, diminuée d'une valeur équivalente à 25% de la consommation de référence, exprimée en kWh/m<sup>2</sup>/an d'énergie primaire ;
- b. soit à un seuil exprimé en kWh/m<sup>2</sup>/an d'énergie primaire.

II. - La consommation énergétique de référence prise pour le calcul de la diminution des consommations énergétiques prévue au I est la dernière consommation énergétique connue sauf

dans le cas où des actions d'amélioration de la performance énergétique auraient été entreprises depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006. Dans ce cas, la consommation prise comme base pour le calcul du gain peut être la dernière consommation d'énergie connue avant la réalisation de ces actions.

### **Sous-section 2 : Champ d'application**

*Art. \*R.131-40* Les dispositions des articles R.131-38 à R. 131-50 s'appliquent aux bâtiments ou parties de bâtiments existants, à usage de bureaux, de commerces et d'enseignement, regroupant des locaux de même usage appartenant à un propriétaire unique, d'une surface supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, à l'exception des catégories suivantes de bâtiments :

- a) Les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans ;
- b) Les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du code du patrimoine, lorsque l'application des dispositions du présent décret aurait pour effet de dénaturer leur caractère ou leur apparence de manière significative ;

### **Sous-section 3 : Modalités de mise en œuvre**

*Art. \*R.131-41.* – Dans les bâtiments ou parties de bâtiments visés à l'article R.131-40, les occupants instaurent une charte visant à inciter leur personnel à utiliser en adéquation avec leur mode d'occupation les équipements liés à leur confort et à leur activité et sur lesquels ils peuvent agir, afin d'en diminuer les consommations énergétiques.

*Art. \*R.131-42.* – Dans les bâtiments ou parties de bâtiments visés à l'article R.131-40, un audit énergétique, portant sur tous les postes de consommations du bâtiment est réalisé par une personne visée à l'article R.131-43.

L'auditeur énergétique réalise des propositions d'actions d'économie d'énergie et des recommandations hiérarchisées selon leur temps de retour sur investissement et précise les interactions potentielles entre ces actions.

Il établit plusieurs combinaisons d'actions cohérentes pour répondre aux objectifs de diminution des consommations énergétiques prévus au I de l'article R.131-39, en indiquant pour chacune des actions et combinaisons d'actions, la diminution des consommations énergétiques engendrée, son coût estimatif ainsi que son temps de retour sur investissement.

Il propose notamment un scénario permettant de diminuer, d'ici 2030, la consommation énergétique totale du bâtiment jusqu'à un niveau de consommation qui soit inférieur :- soit à la consommation de référence définie au II de l'article R131-39, diminuée d'une valeur équivalente à 40 % de la consommation de référence, exprimée en kWh/m<sup>2</sup>/an d'énergie primaire ;- soit au seuil visé au b du I de l'article R131-39.

*Art. \*R.131-43.* - Le prestataire pour la réalisation de l'audit énergétique doit satisfaire des critères au regard :

- de son expérience professionnelle ;
- de son niveau d'études ;
- de références de réalisations ;
- de sa souscription à des assurances professionnelles ;
- de son indépendance et de son impartialité.

*Art. \*R.131-44.* I - Sur la base des coûts estimatifs et des temps de retour sur investissement des actions et combinaisons d'actions proposées par l'audit énergétique visé au R.131-42, les propriétaires occupants ou, dans le cas des locaux pris à bail, les bailleurs et les preneurs concomitamment, dans le respect des responsabilités de chaque partie définies dans les baux commerciaux, définissent et mettent en œuvre un plan d'actions cohérentes permettant d'atteindre les objectifs de réduction des consommations énergétiques définis à l'article R. 131-39.

II. L'audit visé à l'article R. 131-42 et le plan d'action visé au I du présent article sont présentés aux organes délibérants des collectivités territoriales qui procèdent annuellement à une délibération portant sur la mise en œuvre de ce plan d'actions en élaborant notamment un bilan des actions d'économies d'énergie réalisées et un programme des investissements à mener pour atteindre l'objectif fixé au I.

*Art. \*R.131-45.* – Si pour répondre à l'obligation prévue au I de l'article R.131-39, les parties concernées démontrent, sur la base de l'audit énergétique prévu à l'article R.131-42, qu'ils ne peuvent définir un plan d'actions cohérentes dont le temps de retour sur investissement est inférieur à 10 ans pour les collectivités territoriales et l'Etat ou inférieur à 5 ans pour les autres acteurs et dont le coût estimatif total est inférieur à 200 € HT/m<sup>2</sup>, ils définissent, sur la base du même audit énergétique, un nouveau plan d'actions et un nouvel objectif de diminution des consommations énergétiques correspondant à ce plan d'actions. Ce nouveau plan d'actions doit inclure a minima les actions issues de la programmation des actions issue de l'audit présentant un temps de retour sur investissement inférieur à 10 ans pour les collectivités territoriales et l'Etat ou inférieur à 5 ans pour les autres acteurs et dont le coût estimatif total est inférieur à 200 € HT/m<sup>2</sup>.

#### **Sous-section 4 : Suivi de l'atteinte de l'objectif**

*Art. \*R.131-46.* - Selon les modalités et les formats électroniques, les éléments suivants sont transmis à un organisme désigné par le ministre en charge de la construction :

- les audits énergétiques conformes aux dispositions de l'article R.131-42 et, le cas échéant, le nouvel objectif de consommation énergétique déterminé conformément à l'article R131-45 ;
- les plans d'actions visés au I de l'article R. 131-44 ;
- une fois par an, les consommations énergétiques annuelles par type d'énergie exprimées en kWh et en kWh/m<sup>2</sup> d'énergie finale ;
- en 2018, le descriptif des actions effectivement réalisées ; en 2020, un bilan complet sur les actions menées, les économies d'énergie réalisées.

*Art. \*R.131-47.* - En cas de non atteinte de l'objectif fixé au I de l'article R131-39, les propriétaires occupants ou, dans le cas des locaux pris à bail, les bailleurs et les preneurs, doivent tenir à disposition de l'administration tous les justificatifs dont ils disposent, notamment ceux visés à l'article R131-46, qui, malgré les actions entreprises par ailleurs visant à diminuer les consommations énergétiques des bâtiments ou parties de bâtiments concernés, expliquent la non-atteinte des objectifs. Ces justificatifs doivent permettre d'évaluer si les actions entreprises par ces acteurs suffisent à répondre à l'obligation prévue au I de l'article R.131- 39.

#### **Sous-section 5 : Cas particuliers**

*Art. \*R.131-48.* – Pour satisfaire aux obligations prévues au I de l'article R.131-39, le propriétaire d'un ensemble de bâtiments ou de parties de bâtiments visés à ce même article peut proposer de remplir globalement ses obligations sur l'ensemble de son patrimoine.

*Art. \*R.131-49.* - Dans le cas d'un changement de propriétaire ou de locataire, l'ancien propriétaire ou l'ancien locataire fournit au propriétaire, au plus tard lors de la cession du bâtiment ou à l'échéance du bail les documents et informations visés au R131-46.

Ces documents sont rassemblés dans un dossier annexé au contrat de vente ou de location.

Si le changement de propriétaire ou de locataire occasionne une modification de l'usage du bâtiment ou l'installation d'équipements énergétiques nouveaux, l'audit énergétique et le plan d'actions doivent être modifiés ou complétés pour s'adapter à la nouvelle situation.

#### **Sous-section 6 : Modalités d'application**

*Art. \*R.131-50.* - Un arrêté du ministre en charge de la construction précise, selon les catégories de bâtiments les modalités d'application de la présente section, notamment :

- les seuils de consommation d'énergie prévus au b du I de l'article R131-39 ;
- le contenu et les modalités de réalisation des audits énergétiques prévus à l'article R.131-42 ;
- les modalités et les formats électroniques de transmission des documents visés à l'article R131-46 ;
- la méthode utilisée pour déterminer les corrections à apporter aux consommations énergétiques au cours du temps, en fonction notamment des variations climatiques et des modifications relatives aux modes d'occupation des bâtiments ;
- les éléments justificatifs que doivent fournir les personnes qui réalisent des audits énergétiques, prévus à l'article R. 131-43.

## **Article 2**

La ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie et la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait, le

Par le Premier ministre,

La ministre de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie

Ségolène ROYAL

La ministre du Logement, de l'Egalité des territoires et de la Ruralité

Sylvia PINEL