



Lexbase Hebdo édition publique n°431 du 29 septembre 2016

[Environnement] Le point sur...

Bulletin droit de l'environnement du Cabinet DS Avocats : COP 21, loi sur la transition énergétique, stratégie nationale bas carbone – impacts sur l'immobilier

N° Lexbase : N4439BWC



La vingt-et-unième Conférence des parties signataires de la Convention Climat des Nations Unies (COP 21) s'est tenue à Paris du 30 novembre au 12 décembre 2015. A l'issue de près de deux semaines de négociations, l'Accord de Paris a été adopté et signé par les 195 parties. Cet accord a fixé au niveau international de nouveaux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre ambitieux, en confirmant la nécessité de maintenir le seuil d'augmentation de la température en dessous de 2°C, et se fixant pour la première fois de tendre vers 1,5°C. A ce jour, la quasi-intégralité des contributions nationales, représentant plus de 97% des émissions mondiales, ont été présentées. Chacune de ces contributions détaille la façon dont les pays projettent de faire baisser leurs émissions nationales de gaz à effet de serre. L'Accord demande à chacun des pays de revoir ces contributions tous les cinq ans à partir de 2020, sans pouvoir en faire baisser les objectifs. L'Accord de Paris du 12 novembre 2015 a pour objet de poser les grands principes et objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre au niveau international. La déclinaison de ceux-ci à l'échelle nationale porte en particulier, pour le secteur du bâtiment, sur des objectifs de performance énergétique renforcés (I) et la création de nouveaux outils pour y parvenir (II).

I - Nouveaux objectifs de performance énergétique des bâtiments

Avec la volonté de montrer l'exemple à la veille de la tenue de la COP 21 à Paris, le Gouvernement français et le ministre de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie ont doté la France de la loi de transition énergétique vers la croissance verte dès le 17 août 2015 (loi n° 2015-992 N° Lexbase : L2619KG4). Présentée comme la contribution nationale de la France en amont de la COP 21, cette loi fixe les objectifs nationaux d'atténuation et d'adaptation envisagés dans le cadre de la lutte contre le dérèglement climatique. Des mesures sont donc prévues pour agir sur les différents secteurs consommateurs d'énergies et émetteurs en gaz à effet de serre, dont fait partie le secteur immobilier qui serait à l'origine de 44% de la consommation énergétique finale française et de 18% des émissions de gaz à effet de serre (ministère de l'Ecologie, chiffres de 2014).

La loi de transition énergétique pour la croissance verte a fixé de nouveaux objectifs de rénovation énergétique des logements au sein de son Titre II intitulé "Mieux rénover les bâtiments pour économiser l'énergie, faire baisser les factures et créer des emplois".

L'article 3 de la loi pose comme objectif la rénovation énergétique de 500 000 logements par an à compter de 2017, dont au moins la moitié est occupée par des ménages aux revenus modestes. L'article 5 de la loi impose tous les bâtiments privés résidentiels dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an doivent avoir fait l'objet d'une rénovation énergétique avant 2025. L'obligation de rénovation des bâtiments privés résidentiels à l'occasion d'une mutation après 2030 a quant à elle été supprimée par le Conseil constitutionnel.

Afin de mobiliser l'ensemble des acteurs concernés par la problématique des émissions de gaz à effet de serre, l'article 173 de la loi crée une stratégie nationale de développement à faible intensité de carbone dénommée "*stratégie bas-carbone*", ainsi que des budgets carbone aux articles L. 222-1 A (N° Lexbase : L3019KGW) et suivants du Code de l'environnement.

La stratégie nationale bas-carbone (SNCB) adoptée par décret le 18 novembre 2015 (décret n° 2015-1491, relatif aux budgets carbone nationaux et à la stratégie nationale bas-carbone N° Lexbase : L0542K8L) décline les objectifs de la loi de transition énergétique, parmi lesquels les objectifs de rénovation énergétique susmentionnés, en se basant sur un scénario de référence qui modélise une mise en œuvre ambitieuse de toutes les mesures prévues par la loi ainsi que de celles qui accompagnent la transition énergétique.

Ainsi, le scénario de référence vise :

— concernant les gaz à effet de serre, à une division par quatre les émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050, mais également au respect des budgets carbone fixés pour les périodes 2015-2018, 2019-2023 et 2024-2028, ainsi que à l'engagement de la France auprès de l'Union européenne, de réduire de 40 % ses émissions de gaz à effet de serre en 2030 ;

— concernant le secteur dit "résidentiel-tertiaire", à une mise en œuvre de la Réglementation Thermique 2012 (RT2012) et de la future RT, mais également à une massification de la rénovation énergétique afin de disposer d'un parc entièrement rénové aux normes "Bâtiment Basse Consommation" (BBC) en 2050 et d'ainsi atteindre l'objectif posé de baisser les émissions de gaz à effet de serre de 54 % par rapport aux niveaux de 2013 à l'horizon du troisième budget carbone (2024-2028), et d'au moins 87 % à l'horizon 2050.

De manière à rester en cohérence avec le processus de révision périodique de l'Accord de Paris, la stratégie sera revue une première fois fin juin 2019, puis tous les cinq ans après examen des résultats obtenus durant la période couverte par le budget carbone venant de s'achever.

Les budgets carbone, eux aussi définis par le décret du 18 novembre 2015, posent pour des périodes de quatre à cinq ans des plafonds d'émissions de gaz à effet de serre exprimés en millions de tonnes d'équivalent CO₂ par an. Ils constituent ainsi un indicateur de suivi de la trajectoire française de baisse des émissions, un fractionnement des objectifs généraux de la France dans le temps.

Plusieurs points d'étapes sont donc précisés en vue d'atteindre l'objectif fixé par la SNBC dans le secteur résidentiel-tertiaire. Les émissions devraient baisser de :

- 23 % par rapport aux niveaux de 2013 à l'horizon du premier budget carbone (2015-2018) ;
- de 38 % à l'horizon du deuxième budget (2019-2023) ;
- de 54 % à l'horizon du troisième budget carbone (2024-2028) et
- d'au moins 87 % à l'horizon 2050.

II - Les principaux outils d'amélioration de la performance énergétique

La loi de transition énergétique a créé de nombreux outils d'ordres informatif (A) et économique (B).

A — Outils d'information sur la performance énergétique

La loi de transition énergétique prévoit la création de nouveaux outils ayant pour but d'améliorer l'information relative à la performance énergétique.

- Le Conseil Supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE) (C. énergie, art. L. 142-3 N° Lexbase : L1528LAT)

La loi précise les fonctions du CSCEE, Conseil créé par le décret n° 2015-328 du 23 mars 2015 (N° Lexbase : L2178I88) et appelé à avoir un rôle de premier ordre dans l'élaboration des normes et standards de performance énergétique des bâtiments. Le CSCEE est une instance technique ayant une fonction informative auprès des pouvoirs publics, composée de représentants des professionnels de la construction et de l'efficacité énergétique, de parlementaires, de représentants des collectivités territoriales, de représentants d'associations et de personnalités qualifiées.

Le CSCEE a pour mission de conseiller les pouvoirs publics dans la définition, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques publiques relatives à la construction et sur l'adaptation des règles relatives à la construction aux objectifs de développement durable ; il suit également l'évolution des prix des matériels et matériaux de construction et d'isolation. Il formule un avis public sur l'ensemble des projets de textes, législatifs ou réglementaires qui concernent le domaine de la construction.

Le CSCEE a donc vocation à élever et à alimenter le débat national d'une expertise en matière d'efficacité énergétique des constructions.

– Les plateformes territoriales de la rénovation énergétique (C. énergie, art. L. 232-2 N° Lexbase : L2577K9C)

La loi de transition énergétique crée un "réseau de plateformes territoriales de la rénovation énergétique" ayant pour objectif d'appuyer le Service public de la performance énergétique de l'habitat créé par la loi n° 2013-312 du 15 avril 2013, visant à préparer la transition vers un système énergétique sobre et portant diverses dispositions sur la tarification de l'eau et sur les éoliennes (N° Lexbase : L6155IWU).

Ces plateformes territoriales viendront compléter le réseau des 450 Points rénovation info service (PRIS) issus des agences départementales pour l'information sur le logement (Adil), des guichets de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et des espaces info énergie de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe).

A l'instar de la CSCEE vis-à-vis des pouvoirs publics, les plateformes territoriales de la rénovation énergétique assurent une mission d'accueil, d'information et de conseil du consommateur : elles lui fournissent les informations techniques, financières, fiscales et réglementaires nécessaires à l'élaboration de son projet de rénovation. Elles orientent les consommateurs de manière gratuite vers des professionnels compétents tout au long du projet de rénovation.

Elles peuvent également mener des actions d'information à domicile, sur des périmètres ciblés et concertés avec la collectivité de rattachement et la commune concernée.

Elles peuvent être notamment gérées par les collectivités territoriales ou leurs groupements, les services territoriaux de l'Etat, les agences départementales d'information sur le logement, les agences locales de l'énergie et du climat, les conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement, les espaces info énergie ou les associations locales. Elles constituent en ce sens des outils de mobilisation de l'ensemble des acteurs impliqués dans un projet de rénovation.

– Le carnet numérique de suivi et d'entretien du logement (CCH, art. L. 111-10-5 N° Lexbase : L2913KGY)

Ce carnet mentionne l'ensemble des informations utiles à la bonne utilisation, à l'entretien et à l'amélioration progressive de la performance énergétique du logement et des parties communes lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété. Le dossier de diagnostic technique prévu en cas de vente ou de location d'un immeuble est annexé au Carnet. La tenue de ce carnet sera obligatoire pour toutes les constructions neuves dont le permis de construire est déposé à compter du 1er janvier 2017.

B – Principaux leviers économiques

La loi de transition énergétique a créé des outils économiques qui viennent s'ajouter à ceux déjà existants (l'éco-prêt à taux zéro, le nouvel éco-prêt "Habiter Mieux", le crédit d'impôt pour la transition énergétique...). Les politiques publiques orientent de cette manière les consommateurs vers des bâtiments performants énergétiquement, ou vers la réalisation de travaux de rénovation énergétique.

– Aides financières des collectivités territoriales (C. urb., art. L. 123-1-5 N° Lexbase : L8255KGT). Les collectivités territoriales peuvent désormais *"bonifier leurs aides financières ou octroyer prioritairement ces aides aux bâtiments à énergie positive ou qui font preuve d'exemplarité énergétique et environnemental"*.

– "Fonds de garantie pour la rénovation énergétique" (CCH, art. L. 312-7-I N° Lexbase : L2917KG7 et suivants). Ce fonds a pour objet de faciliter le financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements.

Il garantit les prêts destinés à financer des travaux de rénovation énergétique aux particuliers dont les ressources sont inférieures à certains plafonds à définir, et les prêts collectifs consentis aux syndicats de copropriétaires.

- Enveloppe spéciale transition énergétique (CCH, art. L. 312-7-I et suivants). Les ressources de l'enveloppe spéciale transition énergétique seront définies en loi de finances. La gestion financière et administrative de ce fonds est assurée par la Caisse des dépôts et consignations (CDC). Les engagements des dépenses du fonds seront décidés par le ministre de l'Ecologie et les ordres de payer seront délivrés par ce dernier et par les préfets de région. Ce fonds a notamment pour vocation de financer des actions en faveur de la rénovation énergétique de logements privés, au travers d'un complément exceptionnel de financement de l'Anah.
- Chèque énergie (C. énergie, art. L. 124-1 N° Lexbase : L3060KGG). Le chèque énergie est un titre spécial de paiement permettant aux ménages dont le revenu fiscal de référence est inférieur à un plafond, de régler tout ou partie du montant des dépenses d'énergie relatives à leur logement ou des dépenses d'amélioration de la qualité environnementale ou la capacité de maîtrise de la consommation d'énergie de ce logement. Un décret doit venir préciser les conditions d'application du dispositif, ainsi que les personnes et organismes bénéficiaires.
- Programme régional pour l'efficacité énergétique (C. env., art. L. 222-1 N° Lexbase : L6283KgL). Ce programme définit 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 de leurs logements ou de leurs locaux privés à usage tertiaire.
- Label "transition énergétique et écologique pour le climat" (décret n° 2015-1615 du 10 décembre 2015 relatif au label "transition énergétique et écologique pour le climat" N° Lexbase : L6742KUA). Outil d'information mais aussi et surtout de financement, ce label a pour ambition de mobiliser une partie de l'épargne au bénéfice de la transition énergétique et écologique en permettant d'identifier les fonds d'investissement qui financent l'économie verte, en incitant à la création de nouveaux fonds verts et en facilitant le *reporting* des entreprises sur la part verte de leurs activités. L'appel à manifestation d'intérêt pour la sélection d'organismes certificateurs pour le label est clôturé depuis le 28 janvier 201

La loi de transition énergétique et la stratégie nationale bas carbone fixent des objectifs ambitieux, et cohérents avec le rôle central qu'a joué la France dans la tenue de la COP21 et dans l'adoption de l'Accord de Paris. Les outils nouvellement créés viennent s'ajouter à ceux déjà existants notamment créés par les lois "Grenelle" (loi n° 2009-967 du 3 août 2009 N° Lexbase : L6063IEB et 2010-788 du 12 juillet 2010 N° Lexbase : L7066IMN), et viennent ainsi étoffer un tissu normatif significatif en matière de performance énergétique immobilière.

A ces nouveaux outils viendront s'ajouter dans peu de temps la nouvelle Réglementation Thermique 2020 (RT2020), ainsi que la Réglementation Bâtiment Responsable 2020 (RBR2020) actuellement à l'étude par le groupe "Réflexion Bâtiment Responsable 2020-2050". Illustration de la bonne avancée de la France en matière de performance énergétique, la loi de transition énergétique a avancé de 2020 à 2018 l'application de la RT2020.

Enfin, les premières orientations et actions 2016-2023 de la Programmation pluriannuelle de l'énergie prévoient notamment de favoriser l'intégration des énergies renouvelables et de récupération dans le résidentiel et le tertiaire et de favoriser la rénovation des bâtiments commerciaux existants grâce à des exigences réglementaires renforcées, ainsi que l'exemplarité des constructions de l'Etat et des collectivités.

DS Avocats — www.dsavocats.com

Contacts :

Patricia Savin (savin@dsavocats.com)

Yvon Martinet (martinet@dsavocats.com)