Circulaire Environnement n°05.17
17/05/2017

Performance énergétique : Objectifs de réduction des consommations

Le décret n°2017-918 relatif aux obligations d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments existants à usage tertiaire est paru au Journal Officiel du 10 mai 2017.

Ce décret vient en application de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, et de la loi du 17 août 2015 relatif à la transition énergétique pour la croissance verte. Il est entré en vigueur le 11 mai 2017.

Ce texte prévoit de nouvelles obligations, d'une part en termes de réalisation d'étude énergétique, d'autre part, en termes de réduction des consommations énergétiques dans certains bâtiments, avec un objectif à 2020 et à 2030.

Champ d'application

Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments ou parties de bâtiments existants appartenant à un propriétaire unique, à usage de bureaux**, d'hôtels, de commerces,** d'enseignement, et les bâtiments administratifs regroupant des locaux **d'une surface utile supérieure ou égale à 2.000 m²**, à l'exception des catégories suivantes :

- les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans,
- les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du Code du patrimoine, pour ce qui concerne les travaux qui auraient pour effet de dénaturer leur caractère ou leur apparence de manière significative et ainsi attestées par l'architecte des bâtiments de France.

Les travaux qui seront effectués pour satisfaire à ce décret sont à réaliser par :

- le propriétaire occupant,
- ou, dans le cas des locaux pris à bail, les bailleurs et les preneurs concomitamment, dans le respect des responsabilités et des obligations de chaque partie

Objectifs de réduction des consommations

La consommation énergétique totale du bâtiment, exprimée en kWh/m²/an en énergie primaire, doit être inférieure :

- **soit à la consommation de référence diminuée de <u>25% d'ici 2020</u>, et de <u>40% d'ici 2030</u>,**
- **soit à un seuil exprimé en kWh/m²/an d'énergie primaire.**

La consommation énergétique de référence prise pour le calcul de la diminution des consommations énergétiques prévue est la **dernière consommation énergétique totale connue**.

Dans le cas où des travaux d'amélioration de la performance énergétique ont été entrepris **depuis le 1er janvier 2006**, la consommation prise comme base pour le calcul du gain peut être la **dernière consommation d'énergie connue avant la réalisation de ces travaux**.

Modalités de mise en œuvre

- **Des actions de sensibilisation** doivent être mises en place pour inciter le personnel à utiliser les équipements de manière adéquate pour réduire les consommations.
- **Une étude énergétique,** portant sur tous les postes de consommation, doit être réalisée par un prestataire. L'étude permet de connaitre l'état initial et de proposer des travaux permettant d'atteindre les objectifs de réduction pour 2020 et 2030. Les propositions sont hiérarchisées en fonction de leur temps de retour sur investissement.
- **Un plan d'actions** doit être mis en œuvre pour atteindre les objectifs.

Il n'y pas d'obligations de mise en œuvre de ces actions si elles ont un **retour sur investissement supérieur à 5 ans ou un coût estimatif total supérieur à 200€ HT/m²**. Dans ce cas, un nouveau plan d'actions doit être élaboré pour atteindre l'objectif.

© UMIH 2017 - Le présent support ne peut être reproduit sans autorisation

Transmission et conservation des informations

Les éléments suivants doivent être transmis à un organisme désigné par le ministre en charge de la construction :

- **avant le 1er juillet 2017**, **les rapports d'études énergétiques** conformes aux dispositions de l'article R. 131-42, et **le plan d'actions** visés au I de l'article R. 131-44 et, le cas échéant, le nouveau plan d'action et le nouvel objectif de consommation énergétique, déterminés conformément à l'article R. 131-45,
- **avant le 1er juillet de chaque année civile à compter de l'année 2018**, et une fois par an**, les consommations énergétiques** de l'année civile précédente par type d'énergie exprimées en kWh et en kWh/ m^2,
- **avant le 1er juillet 2020**, un **bilan complet** sur les travaux menés et les économies d'énergie réalisées.

Les propriétaires occupants ou, dans le cas des locaux pris à bail, les bailleurs et les preneurs, **conservent ces éléments pendant une durée minimale de dix années.**

En cas de non atteinte des objectifs, tous les justificatifs de nature technique ou juridique doivent être tenus à disposition de l'autorité compétente.

Changement de propriétaire ou preneur

Dans le cas d'un changement de propriétaire ou de preneur, l'ancien propriétaire ou l'ancien preneur fournit au propriétaire, au plus tard **lors de la cession du bâtiment ou à l'échéance du bail** les éléments (rapport d'étude énergétiques, consommations énergétique, bilan complet).

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

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

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise, selon les catégories de bâtiments les modalités d'application de la présente section, notamment :

- les seuils de consommation d'énergie à atteindre pour ne pas avoir à réduire ses consommations de 25% en 2020 et 40% en 2030,
- le contenu et les modalités de réalisation des études énergétiques,
- les modalités et les formats électroniques de transmission des documents,
- 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 en cas de non-atteinte des objectifs.

Nous vous enverrons ces précisions par circulaire dès que l'arrêté sera publié.

Pour en savoir plus, consultez le décret2017-918 ici

© UMIH 2017 - Le présent support ne peut être reproduit sans autorisation

Tout au long de l'année 2016, nous avons rencontré les ministres en charge, ainsi que le premier ministre, pour faire part de nos **sérieuses inquiétudes** quant au projet de décret, invoquant la pleine mobilisation de nos professionnels sur les questions relatives au développement durable, avec notamment comme objectif une meilleure maîtrise des consommations énergétiques.

Les **nouvelles contraintes financières** induites par le décret viendront s'ajouter à celles imposées récemment : sécurité, classement, accessibilité... qui ont déjà hélas contribué à exclure du parc hôtelier nombre d'établissements et en mettre en péril de nouveaux.

Nous avons indiqué que nos professionnels, dans leur ensemble, ne seront pas en mesure de répondre à cette nouvelle obligation à un moment où l'enjeu pour notre profession est celui de **l'attractivité** de notre hébergement face à une concurrence internationale accrue et au développement sauvage des plateformes "collaboratives".

Nous ont **rejoints dans ce combat des associations** du commerce et de la distribution et des centres commerciaux ainsi que d'autres acteurs du tertiaire.

Nous considérons que ce décret contient de **nombreuses dispositions inapplicables en l'état** et qui **méconnaissent le cadre juridique existant**. A titre d'illustration, l'obligation d'études énergétiques pour tous les sites est fixée avant le 1er juillet 2017 alors que l'arrêté précisant les seuils à retenir et la méthodologie n'existe pas à ce jour.

Nous envisageons à cet égard de poursuivre notre mobilisation par **toutes actions, gracieuses ou contentieuses,** pour s'opposer à ces mesures particulièrement préjudiciables pour de nombreux professionnels.

© UMIH 2017 - Le présent support ne peut être reproduit sans autorisation