

# Gestion de patrimoine immobilier et transition énergétique

LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE pour la  
CROISSANCE VERTE

Les enjeux de la loi de transition énergétique pour la croissance verte

Déclinaison territoriale de la loi de transition énergétique

Isabelle TRETOUT

Chef de l'Unité Qualité des bâtiments

Service Energie et Logement

DREAL Provence Alpes Côtes D'azur

# La LTECV : les grandes orientations de la loi

LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE pour la  
CROISSANCE VERTE

- Loi adoptée le 17/08/2015 (publiée le 18/08/2015)
- Loi de **programmation** qui comprend 212 articles
- Près d'une centaine de textes d'application attendus



La transition énergétique s'articule autour :

- de l'**État**, qui se dote de nouveaux outils de pilotage et s'engage aux côtés des régions à travers un volet transition énergétique ambitieux dans les contrats de plan État-régions ;
- des **collectivités locales**, qui portent et animent des projets locaux avec les habitants. Les plans climat air énergie territoriaux deviennent de la compétence exclusive des intercommunalités et constituent leur cadre d'action en matière de transition énergétique ;
- des **entreprises**, notamment les filières industrielles, qui vont bénéficier d'un fort soutien (procédures simplifiées, délais de recours raccourcis, appels d'offres, financement facilité, accompagnement technique) ;
- des **citoyens**, qui seront mieux informés. Ils auront aussi accès à des aides financières et techniques pour faciliter leur implication dans la production locale d'énergies renouvelables, l'achat de véhicules propres, la rénovation des logements et la lutte contre la précarité énergétique.





OBJECTIF  
DE LA LOI

**-40% ÉMISSIONS  
DE GAZ À EFFET DE SERRE  
ENTRE 1990 ET 2030**

@ecologiEnergie - #LOIROYAL #VOTREENERGIE



OBJECTIF  
DE LA LOI

**-30% CONSOMMATION  
ÉNERGIES FOSSILES  
EN QUINZE ANS**

@ecologiEnergie - #LOIROYAL #VOTREENERGIE

**DIMINUTION DE NOTRE  
CONSOMMATION D'ÉNERGIE**



OBJECTIF  
DE LA LOI

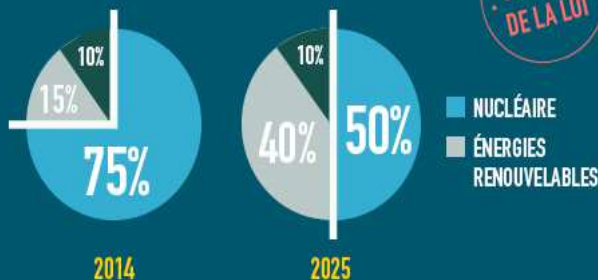
**-20%  
En 2030**

**-50%  
EN 2050**

@ecologiEnergie - #LOIROYAL #VOTREENERGIE

**50% DE NUCLÉAIRE EN 2025**

OBJECTIF  
DE LA LOI



@ecologiEnergie - #LOIROYAL #VOTREENERGIE



OBJECTIF  
DE LA LOI

**1/3 DE L'ÉNERGIE  
QUE NOUS CONSOMMONS  
SERA RENOUELABLE  
DANS QUINZE ANS**

@ecologiEnergie - #LOIROYAL #VOTREENERGIE

# *La loi de transition énergétique pour la croissance verte*

## Titre II : MIEUX RÉNOVER LES BÂTIMENTS POUR ÉCONOMISER L'ÉNERGIE, FAIRE BAISSER LES FACTURES ET CRÉER DES EMPLOIS



### Article 3

Objectif de rénovation de **500 000 logements par an d'ici à 2017**, dont la moitié occupée par des ménages aux revenus modestes.

Cette mesure doit permettre une **baisse de 15% de la précarité énergétique d'ici 2020**

### Article 4

Tous les 5 ans, le Gouvernement remet au Parlement un rapport qui détaille la **stratégie nationale à horizon 2050** pour **mobiliser les investissements** en faveur de la maîtrise de l'énergie dans le parc national de bâtiments

Ce rapport concerne **tous types de bâtiments** (résidentiels et tertiaires, privés et publics)



## Article 5

Rénovation de tous les bâtiments dont la consommation énergétique primaire est supérieure à **330kWh/m<sup>2</sup>/an avant 2025** (étiquette F et G en terme de DPE)

Les bâtiments concernés sont les **bâtiments résidentiels privés**



## Article 7 – Dérogations aux règles d'urbanisme

Cet article intègre la possibilité de **déroger aux règles d'urbanisme** pour :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades

**Décret précise les limites pour ces possibilités de dérogation.**

**Publication prévue : 1<sup>er</sup> trimestre 2016**





## Article 8 – Exemplarité des constructions neuves

- I. **Possibilité pour les règlements d'urbanisme** d'imposer, dans certains secteurs, des **performances énergétiques et environnementales** renforcées qu'il définit.
- II. **Obligation d'exemplarité énergétique et environnementale** des **nouvelles constructions** sous maîtrise d'ouvrage de l'Etat, de ses établissements publics ou des collectivités territoriales. Ces dernières doivent être, **chaque fois que possible**, à **énergie positive et à haute performance environnementale**.

**Décret précise les exigences auxquelles doit satisfaire un bâtiment à énergie positive et à haute performance environnementale**

**Publication prévue : 2<sup>ème</sup> trimestre 2016**

Cet alinéa intègre aussi la mise en place **d'actions de sensibilisation** à la maîtrise de la consommation d'énergie auprès des utilisateurs de ces bâtiments et la possibilité pour les collectivités de **bonifier leurs aides financières ou de les octroyer prioritairement** aux bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique et environnementale



### **Article 8 – Exemplarité des constructions neuves**

- III. Possibilité pour l'Etat, les collectivités territoriales et les établissements publics qui établissent un PCET de conclure avec les établissements publics à caractère scientifique, culturel et professionnel des **partenariats afin de mettre en œuvre des expérimentations et des innovations en matière d'économie d'énergie**
- IV. Autorisation de **dépasser les règles relatives au gabarit** pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou à énergie positive, **si le règlement d'urbanisme le permet**

*Cette autorisation était avant attribuée aux constructions respectant des critères de performance élevés ou alimentées à partir d'équipements performant de production d'énergie renouvelable ou de récupération*

**L'article L.128-1 du code de l'urbanisme visé par cet alinéa prévoit un décret d'application.**

**Publication prévue : 2<sup>ème</sup> trimestre 2016**



## **Article 8 – Exemplarité des constructions neuves**

- V. Définition d'un **bâtiment à faible empreinte carbone** : bâtiment construit en minimisant sa contribution aux émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble de son cycle de vie

*Ces bâtiments concourent à l'atteinte des objectifs concernant les émissions de gaz à effet de serre fixés dans le titre I de la loi*

- VI. Intégration de la prise en compte de **l'ensemble du cycle de vie** des constructions neuves pour le calcul de leurs émissions de GES

*Article L.119-1 du CCH : « un décret en conseil d'Etat détermine, pour les constructions nouvelles, le niveau d'émissions de gaz à effet de serre pris en considération dans la définition de leur performance énergétique et une méthode de calcul de ces émissions sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, adaptée à ces constructions nouvelles »*



## Article 14 – Travaux de rénovation énergétique « embarqués »

- I. Intégration de l'obligation **de réaliser des travaux d'amélioration de la performance** énergétique et **d'installer des équipements de contrôle et de gestion active de l'énergie** lors de la réalisation de travaux importants de rénovation (ravalement de façade, réfection de toiture...), ainsi que **des caractéristiques énergétiques** que doivent respecter les nouveaux équipements, ouvrages ou installations mis en place dans les bâtiments existants.

**Un décret en conseil d'Etat fixe les catégories de bâtiments concernés par ses obligations de travaux dans un délai d'un an après la promulgation de la loi. Un autre concerne l'obligation de mise en place de gestion active lors de rénovations importantes**

**Publication prévue : 2<sup>ème</sup> trimestre 2016 pour les deux**

- II. Pour ces obligations de travaux, les aides publiques destinées aux travaux d'amélioration de performance énergétique sont maintenues



## **Article 17 – Obligation de travaux dans les bâtiments à usage tertiaire ou délivrant un service public**

Cette obligation avait été mise en place pour la période 2012-2020 par la loi Grenelle.

Le présent article prolonge cette obligation jusqu'à 2050, par périodes de dix ans. Le niveau de performance à atteindre sera renforcé à chaque période. L'objectif final est de réduire les consommations d'énergie primaire de ce parc de 60% par rapport à la base 2010.

**Un décret en conseil d'Etat fixera, pour chaque période, la nature et les modalités de cette obligation de travaux, les caractéristiques et le niveau de performance à atteindre ainsi que les conditions d'évaluation et d'affichage du respect de cette obligation.**

**Publication prévue : Au plus tard 5 ans avant le début de la période suivante**



## **Article 22 – Service public de la performance énergétique de l'habitat**

Il s'appuie sur un réseau de **plateformes territoriales de la rénovation énergétique**, réparties sur l'ensemble du territoire.

Ces plateformes ont une mission **d'accueil, de conseil et d'accompagnement** des ménages dans leur projet de rénovation. Possibilité également d'agir auprès du monde professionnel pour accompagner les entreprises et artisans locaux dans leur montée en compétence.

**Type d'informations** : réglementaires, techniques, financières, fiscales

**Gestion** : EPCI ou groupement d'EPCI, services territoriaux de l'Etat, ADIL, ALEC, CAUE, EIE ou associations locales.

**Conseils personnalisés gratuits et indépendants**

**Les PRIS répondent à la définition des plateformes mentionnées ci-dessus**



# *La loi de transition énergétique pour la croissance verte*

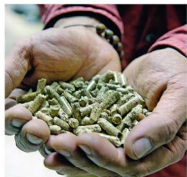
## Titre III : EFFICACITE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES DANS LES TRANSPORTS



## Article 41 – Infrastructures pour véhicules électriques et vélos

- **Objectif** : Installation, d'ici 2030, **d'au moins 7 000 000 de points de charge** installés sur les places de stationnement des ensembles d'habitations, d'autres types de bâtiments, ou sur des places de stationnement accessibles au public ou des emplacements réservés aux professionnels
- **Obligations pour les bâtiments neufs – PC déposé après le 1<sup>er</sup> janvier 2017**:
  - **ensemble d'habitations** équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, **bâtiment à usage industriel ou tertiaire** constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés : **Création des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos**
  - **bâtiment accueillant un service public**, bâtiment constituant un **ensemble commercial** ou **accueillant un établissement de spectacles cinématographiques** : **Création des infrastructures permettant le stationnement des vélos**

*Pré-équipement pour véhicules électriques (gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité)*





# *La loi de transition énergétique pour la croissance verte*

## Titre IV : LUTTER CONTRE LES GASPILLAGES ET PROMOUVOIR L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE : DE LA CONCEPTION DES PRODUITS A LEUR RECYCLAGE



### **Article 93 – Récupération des déchets des produits de construction**

Cet article introduit l'obligation pour les distributeurs de matériaux, produits et équipements de construction à destination des professionnels de s'organiser afin de reprendre les déchets issus des mêmes types de matériaux, produits et équipements qu'ils vendent.

Cette organisation sera pensée en collaboration avec les pouvoirs publics et les collectivités compétentes.

**Un décret en conseil d'Etat précise la surface de l'unité de distribution à partir de laquelle les distributeurs sont concernés par cette disposition notamment.**

**Décret n° 2016-288 du 10 mars 2016**



# *La loi de transition énergétique pour la croissance verte*

## Titre VII : SIMPLIFIER ET CLARIFIER LES PROCÉDURES POUR GAGNER EN EFFICACITE ET EN COMPETITIVITE



**Article 144 – Prise en compte de la performance environnementale dans  
la commande publique**

**« La commande publique tient compte notamment de la performance environnementale des  
produits, en particulier de leur caractère biosourcé »**



# Gestion de patrimoine immobilier et transition énergétique

## Déclinaison territoriale de la loi de transition énergétique

# La LTECV : la déclinaison territoriale au bénéfice des bâtiments publics

LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE pour la  
CROISSANCE VERTE

**Une mobilisation collective et de nombreux dispositifs à saisir :**

- l'Etat : **SIPL (Soutien à l'investissement public local )**  
**TEPCV (Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte)**
- la CDC (prêts bonifiés) et les offres de ses filiales (Exterimmo, Egis, SCET)
- l'ADEME : les appels à projets ou AMI
- le CPER

# La LTECV : la déclinaison territoriale au bénéfice des bâtiments publics

LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE pour la  
CROISSANCE VERTE

## Dotation de Soutien à l'investissement public local Art 159 loi finances 2016

Mesures ambitieuses :

- pour conforter les initiatives des collectivités locales
- pour doter la France d'équipements structurants nécessaires à son attractivité et à son développement

# Soutien à l'investissement public local

LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE pour la  
CROISSANCE VERTE

**Mobilisation de :**

- **500 M€ pour de grandes priorités d'investissements définies entre l'Etat et les communes / intercommunalités (37,7 M€ PACA)**
- **300 M€ pour le soutien des projets en faveur de la revitalisation ou du développement des bourgs-centres (15,4 M€ PACA).**



# Soutien à l'investissement public local

LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE pour la  
CROISSANCE VERTE

## Éligibilité des projets « grandes priorités d'investissements » :

- Rénovation thermique des bâtiments publics (réduction des factures énergétiques et l'impact sur l'environnement)
- Transition énergétique des projets ( maîtrise des consommations et réduction de la part de l'énergie fossile)
- Développement des énergies renouvelables,
- Mise aux normes des équipements publics (accessibilité)
- Développement d'infrastructures en faveur de la mobilité,
- Développement d'infrastructures en faveur de la construction de logements
- Réalisation d'hébergements et d'équipements publics rendus nécessaires pour l'accroissement du nombre d'habitants

# Soutien à l'investissement public local

LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE pour la  
CROISSANCE VERTE

## Éligibilité des projets « développement et revitalisation bourgs-centres »:

- Communes de moins de 50 000 habitants / le projet peut être porté par l'EPCI
- « Centre bourg » ou communes assurant une fonction de polarité pour leur bassin de vie de proximité,
- Projet global de développement du territoire,
  - Création, aménagement, rénovation de bâtiments et équipements municipaux, liés aux services publics,
  - Projets en lien avec le développement économique,
  - Redynamisation du commerce indépendant,
  - Construction ou rénovation de logement,
  - Projet en lien avec la mobilité.

# Soutien à l'investissement public local

LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE pour la  
CROISSANCE VERTE

## Modalités de sélection de projets

- Pilotage du préfet de région avec sélection par le préfet de département,
- Pour la dotation 2016 les autorisations d'engagement à engager avant le 31 décembre 2016

Au 21/04/2016,

- première enveloppe : 106 dossiers retenus sur 137
- Bourgs-centres : 29 dossiers retenus sur 41

# TEPCV : Territoire à énergie positive pour la croissance verte

LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE pour la  
CROISSANCE VERTE

Un « territoire à énergie positive pour la croissance verte » est un territoire d'excellence de la transition énergétique et écologique.

La collectivité s'engage à réduire les besoins en énergie de ses habitants, des constructions, des activités économiques, des transports, des loisirs.

Elle propose un programme global pour un nouveau modèle de développement, plus sobre et plus économe. Six domaines d'action sont prioritaires : réduction de la consommation d'énergie ; diminution des pollutions et le développement des transports propres ; développement des énergies renouvelables ; préservation de la biodiversité ; lutte contre le gaspillage et la réduction des déchets ; éducation à l'environnement.

# TEPCV : Territoire à énergie positive pour la croissance verte

LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE pour la  
CROISSANCE VERTE

**L'appel à projet national a suscité en PACA 33 candidatures :**

- 8 territoires à énergie positive pour la croissance verte,**
- 20 territoires à énergie positive en devenir**
- et 5 contrats locaux de transition énergétique**

**En cours 70 conventions, montant prévisionnel 10 millions €**

# Territoires à Energie Positive pour la Croissance Verte (TEPCV)

Situation au 03-05-2016

Liste non exhaustive des territoires :  
(Lauréat et en devenir)

Arles-Crau-Camargue-Montagnette (ACCM)

Pays Serre-Ponçon Ubaye Durance

PNR Queyras et Pays Grand Briançonnais

Toulon Provence Méditerranée

Département des Hautes Alpes

Terre de Provence Agglomération

Vallée des Baux-Alpilles

Métropole Nice Côte d'Azur

PNR du Lubéron

Pays Durance Provence

Ville d'Avignon

Ville d'Arles

Ville de Cannes

Ville de GAP

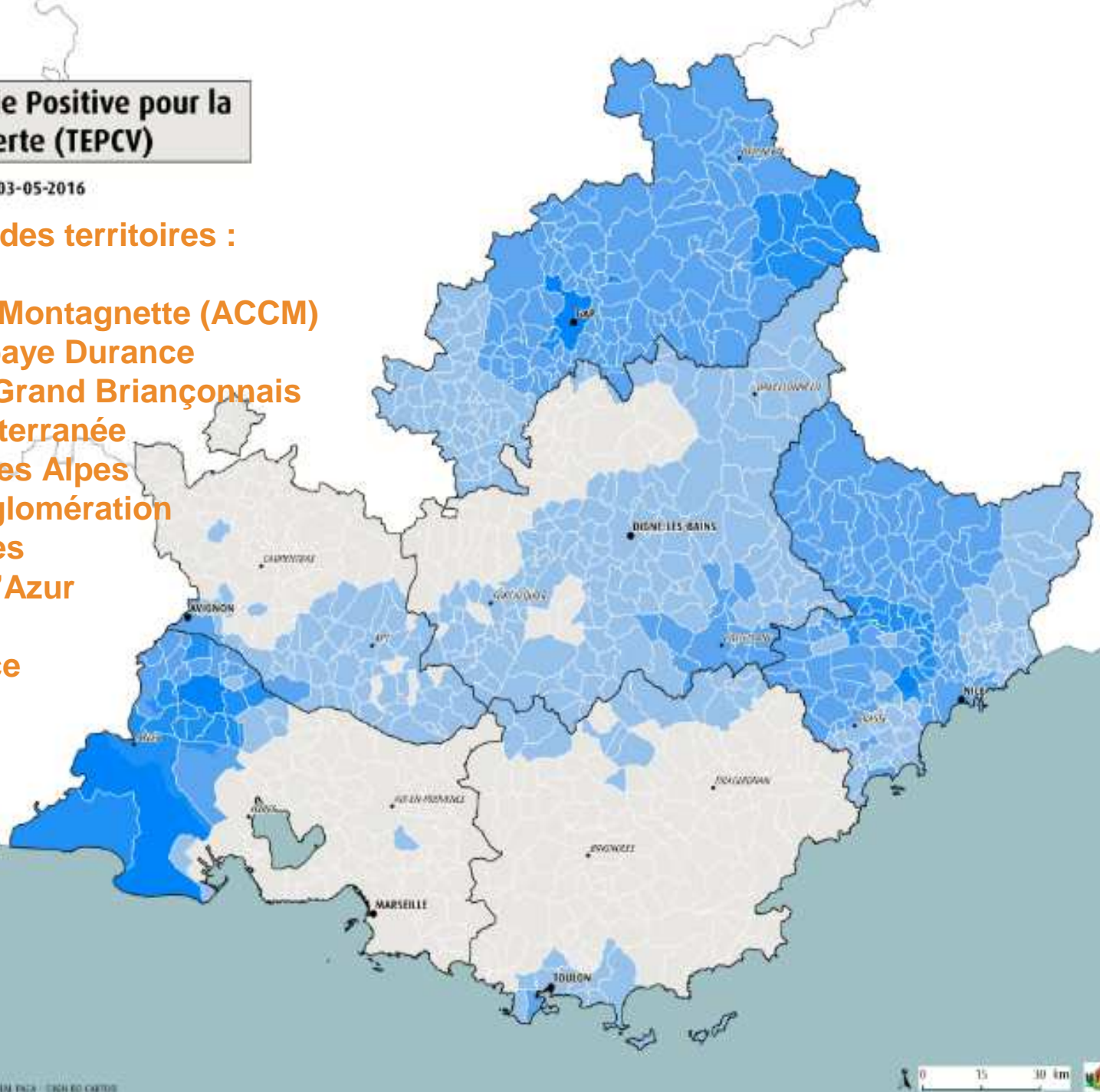
CA de GAP

Pays Dignois

La Seyne-sur-Mer



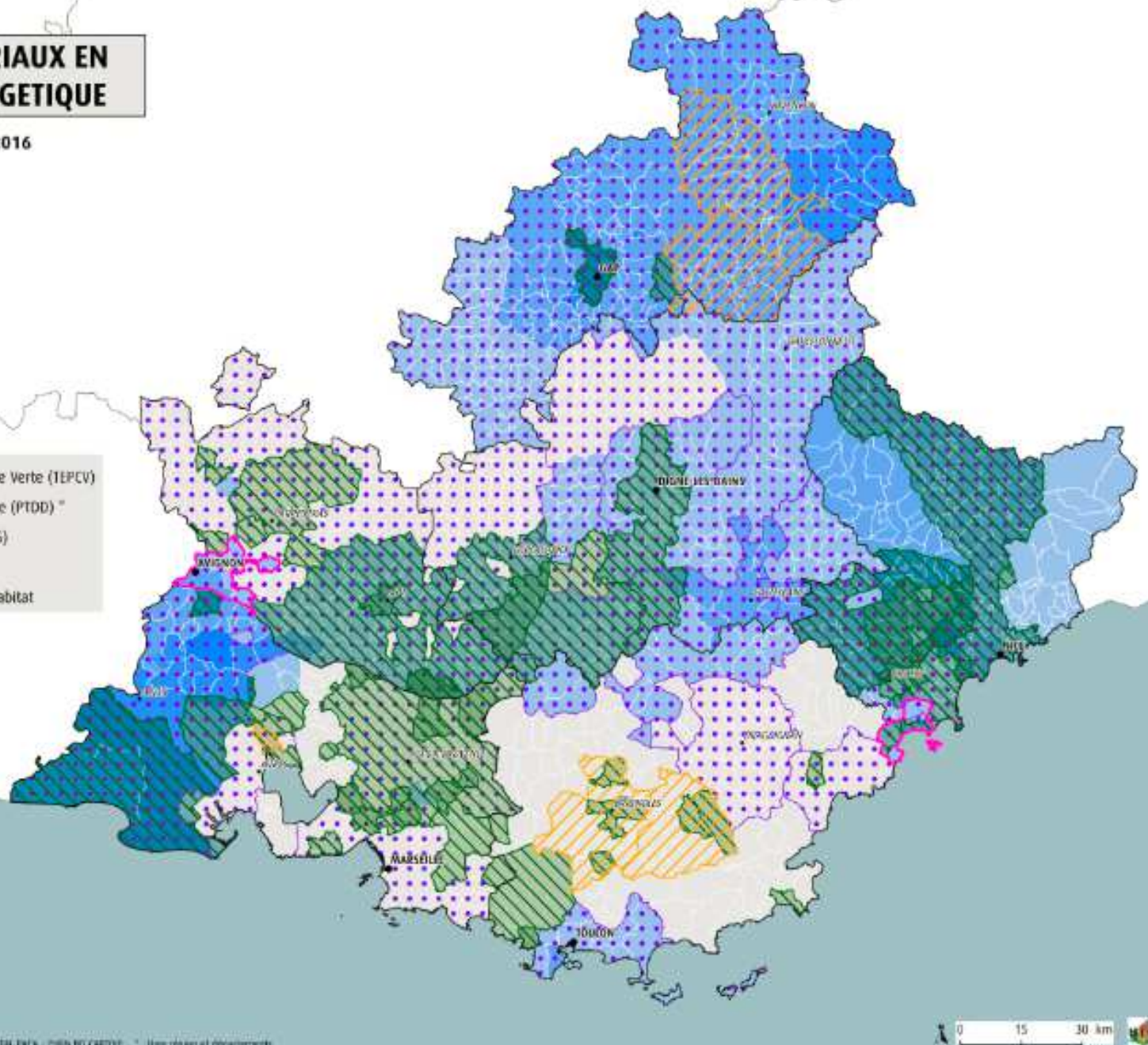
Production: SCAR/ICIS/DIRG/03/15/2016 - Source: BRM, PACA - IGN ED CARTES



# PROJETS TERRITORIAUX EN TRANSITION ENERGETIQUE

Situation au 02-05-2016

- Territoires à Energie Positive pour la Croissance Verte (TEPCV)
- Projets Territoriaux de Développement Durable (PTDD) \*
- Territoires Zéro Déchet, Zéro Gaspillage (TZDZG)
- Villes Respirables en 5 ans (VR5A)
- Plateformes de rénovation énergétique de l'habitat



Modèle: SCAD/UR/1 DEM (02/05/2016) - Source: BRM-FNA - IGN NO CARTON - \* Hors zones d'incendies



# La LTECV : déclinaison territoriale

## Missions de la DREAL- Domaine Bâtiment/construction

### *Développer une stratégie régionale partagée de transition énergétique :*

- Piloter une politique ambitieuse de **rénovation énergétique de l'habitat**, tant du point de vue de la massification que de la qualité des rénovations
- Assurer le rôle d'animation de l'Etat vis à vis des professionnels de la construction, en particulier dans le **développement de démarches filières** (paille de riz, chanvre,..) et de **l'innovation** (maquette numérique,..) : porter les politiques, expliquer les réglementations, mettre en œuvre une politique de contrôle
- Contribuer à la mise en œuvre d'une **gestion responsable et durable** des bâtiments publics

LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE pour la  
CROISSANCE VERTE





# Soutien aux filières de matériaux biosourcés

- **Les matériaux de construction biosourcés sont issus de la biomasse végétale ou animale.**
- **Ils couvrent une large gamme de produits :**  
isolants (laines de fibres végétales ou animales, de textile recyclé, ouate de cellulose, chènevotte, bottes de paille, etc.), mortiers et bétons (béton de chanvre, de bois, de lin, etc.), panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.)
- **Ils sont :**
  - **Un moyen de limiter l’empreinte environnementale du bâtiment (stockage de carbone, matériaux renouvelables, faibles besoins en énergie grise...)**
  - **Une réponse à la revitalisation des territoires et un levier de création de valeur ajoutée et d’emplois**

# Contexte réglementaire et législatif favorable

Loi de transition énergétique pour la croissance verte (loi n°2015-992 du 17 août 2015) :

- L'article 128-1 du code de l'urbanisme (bonus de constructibilité) est modifié pour tenir compte des bâtiments faisant preuve, notamment, d'exemplarité environnementale (article 8 IV 1°) ;
- A partir de 2018, pour les constructions nouvelles, prise en compte du niveau d'EGES dans la définition de la performance énergétique avec une méthode de calcul de ces émissions sur le cycle de vie des bâtiments adaptée aux constructions nouvelles (articles 8 VI et 14 V).
- La commande publique tient compte notamment de la performance environnementale des produits, en particulier de leur caractère biosourcé (article 144) ;
- Les bâtiments à faible empreinte carbone, construits en minimisant leur contribution aux émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble de leur cycle de vie, de leur construction jusqu'à leur déconstruction, concourent à l'atteinte de l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre fixé à l'article L. 100-4 du code de l'énergie (article 8 V) ;
- L'utilisation des matériaux biosourcés concourt significativement au stockage de carbone atmosphérique et à la préservation des ressources naturelles. Elle est encouragée par les pouvoirs publics lors de la construction ou de la rénovation des bâtiments (article 14 VI).

# Territorialisation du plan d'actions

**Projet local de la DREAL PACA décliné en trois objectifs :**

- **Accélérer la structuration et le développement de la filière locale de transformation de pailles de riz et de lavande – lavandin en matériaux de construction biosourcés – partenaire « les Champs de Traverse »**
- **Accompagner la filière locale Chanvre Construction – partenaires « CCPV », PNR du LUBERON, Comité d'expansion 05**
- **Accompagner des actions collectives pour le développement des filières – partenaires « EnvirobatBDM – Conseil Régional – ADEME et acteurs locaux »**



# La gestion du patrimoine Etat : un enjeu fort

**A l'échelle nationale : 100 M m<sup>2</sup> et 10 Md €  
2ème poste de dépenses après les salaires**

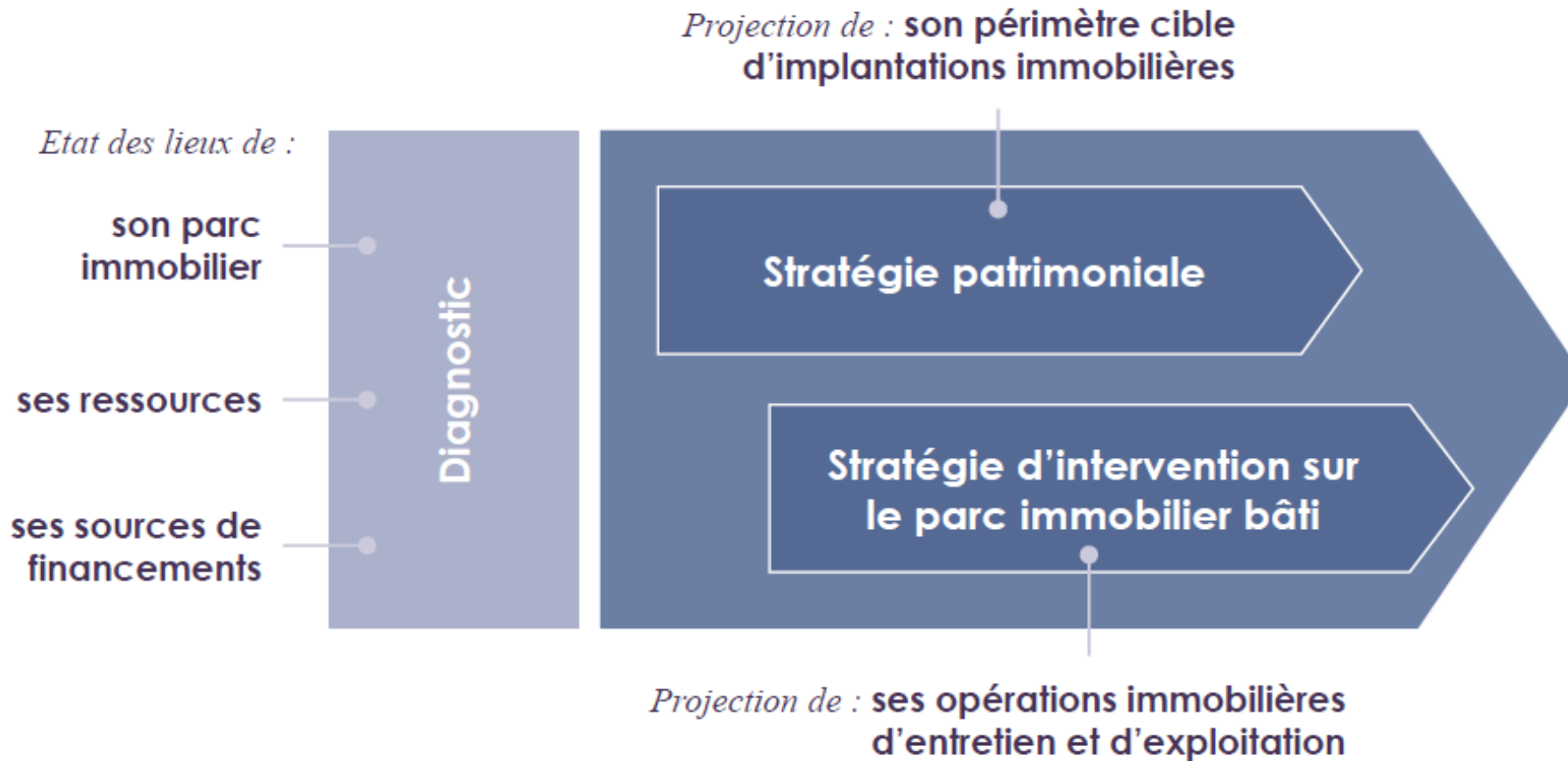
# Schémas directeurs immobiliers régionaux (SDIR)

Mesure annoncée par le Ministre en charge du Domaine le 15/05/13

Objectifs :

- Migration vers un pilotage Régional de la stratégie immobilière en local (les SPSI étaient sur une échelle départementale)
- Élargir la vision du Préfet de région à l'ensemble des budgets pour élaborer une stratégie immobilière cohérente et efficiente
- Élargir la connaissance du parc à l'ensemble des immeubles dont les opérateurs de l'État
- Fixer un cadre régional : le Préfet définit les priorités, objectifs et critères de hiérarchisation
- Définir une stratégie immobilière sur 5 ans
- SDIR support de la programmation budgétaire

# SDIR : contenu



[source : France Domaine]

# SDIR : contenu

Le SDIR basée sur une stratégie en 2 niveaux :

## – La stratégie patrimoniale

### **Périmètre large :**

tous les bâtiments de l'Etat et de ses opérateurs

- analyse de l'état du parc,
- analyse sur les prises à bail,
- analyse sur les opportunités de d'optimisation, de rationalisation et de valorisation patrimoniale,
- analyse de l'impact des choix politiques et sociaux
- Synthèse : cessions, démolitions, constructions, acquisitions, prises à bail

→ *Définition du patrimoine conservé*

## – La stratégie d'intervention sur le parc conservé

### **Périmètre resserré :**

immeubles de bureaux domaniaux

- Volet sur la qualité intrinsèque des immeubles
- Volet sur l'efficacité de l'exploitation et de l'entretien courant
- Volet sur l'optimisation de l'utilisation et l'implication des occupants

→ *Programme pluriannuel d'entretien et de rénovation*

# Le SDIR : un outil stratégique pour tendre vers une gestion responsable et durable

→ OBJECTIF : Tendre vers un parc **responsable** et **durable**

→ CADRE JURIDIQUE : Loi Transition **E**nergétique pour la **C**roissance **V**erte

→ MOYENS : 3 trajectoires

## Préservation

- état de santé
- contrôles
- amiante
- état d'accès.
- prox. transports



## Optimisation

- occupation
- perf. bâtiment
- loyers
- charges



## Modernisation

- conso EF
- eau
- tri
- confort



# Gestion de patrimoine immobilier et transition énergétique

Merci de votre attention