



Loi de transition pour la croissance verte : quelles obligations pour le patrimoine immobilier des maîtres d'ouvrages publics ?

Le 17 août 2015, la **loi de transition énergétique pour la croissance verte** a défini des objectifs sur diverses thématiques : indépendance énergétique, lutte contre le changement climatique, économies d'énergie, transports propres, qualité de l'air, recyclage, énergies renouvelables... Dans le **domaine immobilier**, plusieurs ambitions fortes sont affichées, comme par exemple la rénovation énergétique d'au moins 500 000 logements par an entre 2017 et 2020. Mais les logements ne sont pas les seuls impactés, et **l'État doit lui aussi faire preuve d'exemplarité pour ses propres bâtiments**.

Décryptons l'impact de la loi sur les bâtiments publics

L'**article 8** de la loi vient ainsi enrichir le code de l'urbanisme avec la mention suivante : « **Toutes les nouvelles constructions sous maîtrise d'ouvrage de l'Etat, de ses établissements publics ou des collectivités territoriales, font preuve d'exemplarité énergétique et environnementale et sont, chaque fois que possible, à énergie positive et à haute performance environnementale. Des actions de sensibilisation à la maîtrise de la consommation d'énergie sont mises en place auprès des utilisateurs de ces nouvelles constructions.** » L'**arrêté du 10 avril 2017** définit plus concrètement ce que signifie l'exemplarité pour ces nouvelles constructions :



Une analyse en cycle de vie des différents produits composant le bâtiment doit être réalisée afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre liées au bâtiment, depuis la fabrication de chacun de ses composants jusqu'à leur recyclage. Le niveau d'émission à respecter correspond à un niveau carbone 1 ou carbone 2.



Les déchets du chantier doivent être valorisés à hauteur d'au moins 50% de la masse totale des déchets générées dans le cadre de la construction



Les produits et matériaux de construction utilisés doivent présenter une **étiquette A+**



Le bâtiment devra intégrer un taux minimal de matériaux biosourcés correspondant au niveau 1 du **label bâtiment biosourcé**



Le bilan énergétique du bâtiment doit être optimisé par une limitation des consommations, et en produisant une partie de l'énergie nécessaire de façon renouvelable, afin d'atteindre un niveau énergie 3 ou énergie 4.

Pour aider les collectivités dans leur démarche, l'État a mis en place le **label Energie Carbone**, ou **E+C-**, qui définit et fixe plus précisément les niveaux à obtenir en matière d'émission de gaz à effet de serre et de bilan énergétique.

Mais de façon pragmatique, qu'est-ce qui est imposé aux maîtrises d'ouvrage publiques ?

Et bien c'est là que le bât blesse, car en fait rien n'est imposé ! Il est important de saisir la nuance laissée dans le texte de loi à travers la mention « chaque fois que possible » : cela signifie qu'il faut se poser la question de la mise en place de la démarche pour chaque projet, et essayer de la mettre en œuvre dès que possible. Il faut donc évaluer les contraintes liées à la démarche, qui bien souvent vont se polariser sur l'impact financier pour le projet. Mais il faut aussi mesurer les gains que cela apporterait : un meilleur confort pour les usagers, des consommations réduites pour des coûts plus maîtrisés, un impact sur l'environnement plus raisonnable, un bâtiment que l'on peut être fier de léguer à nos enfants en somme... **Il est donc important de retenir que la loi n'a rien de contraignante et n'impose pas systématiquement une démarche d'exemplarité, mais elle l'encourage fortement.** On peut regretter que finalement rien ne soit obligatoire, et que les choses risquent de bouger un peu trop lentement, mais cette approche présente tout de même plusieurs avantages. Le premier, c'est d'encourager les démarches vertueuses : la loi incite à devenir un bon élève, ou tout du moins à se demander si l'on peut le devenir. Et quand on veut se lancer sans trop savoir dans quelle direction aller, il suffit de suivre les principes proposés. Les ambitions peuvent aussi être adaptées au projet : pas vraiment utile de viser la lune pour tous les bâtiments, et parfois ce n'est même pas possible. Mais il y a en revanche toujours des solutions pour faire mieux si on le veut. Enfin ces exigences sont un test en situation réelle de ce qui pourrait être imposé dans les années à venir. Les méthodes de calculs sont mises à l'épreuve, les solutions sont éprouvées, de nouvelles filières se développent... **Bref la machine de l'exemplarité énergétique et environnementale pour tous les bâtiments publics est lancée, même si ce n'est**

qu'à régime modéré !

C.D.