

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE

#### Décret n° 2017-918 du 9 mai 2017 relatif aux obligations d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments existants à usage tertiaire

NOR : LHAL1532790D

**Publics concernés :** collectivités territoriales, services de l'Etat, 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 :** le texte entre en vigueur le lendemain 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.

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

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

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

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer et de la ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 111-10-3 ;

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

Vu l'avis du conseil national d'évaluation des normes ;

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

Décète :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – Il est créé dans le chapitre I du titre III du livre I<sup>er</sup> de la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation une section 8 ainsi rédigée :

« Section 8

*Obligations d'amélioration de la performance énergétique  
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 travaux 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 travaux 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 totale connue, sauf dans le cas où des travaux 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 travaux.

« 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 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 supérieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup> de surface utile, à l'exception des catégories suivantes de bâtiments :

- 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.

« 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 accompagnent les travaux d'amélioration de la performance énergétique d'actions de sensibilisation 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, et afin de prendre en compte l'état initial et évaluer l'atteinte de l'objectif mentionné à l'article R. 131-39, une étude énergétique, portant sur tous les postes de consommations du bâtiment, est réalisée par une personne visée à l'article R. 131-43.

Le prestataire chargé de la réalisation de l'étude énergétique réalise des propositions de travaux d'économie d'énergie et des recommandations hiérarchisées selon leur temps de retour sur investissement, et précise les interactions potentielles entre ces travaux.

Il propose 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 ou plusieurs scénarios permettant de diminuer, d'ici 2030, la consommation énergétique totale du bâtiment jusqu'à un niveau de consommation qui soit inférieur :

a) soit à la consommation de référence définie au II de l'article R. 131-39, diminuée d'une valeur équivalente à 40 % de la consommation de référence, exprimée en kWh/m<sup>2</sup>/an d'énergie primaire ;

b) soit au seuil visé au b du I de l'article R. 131-39.

« Art. R.\* 131-43. – Le prestataire chargé de la réalisation de l'étude énergétique doit satisfaire des critères au regard notamment :

- de son expérience professionnelle ;
- de son niveau d'études ;
- de références de réalisations.

« Art. R.\* 131-44. – I. – Sur la base des coûts estimatifs et des temps de retour sur investissement des travaux et combinaisons de travaux proposées par l'étude 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 et obligations de chaque partie, 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. Le programme d'action prend en compte les contraintes techniques exceptionnelles du bâtiment et les exigences de l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

II. – Dans le cadre de la mise en œuvre de l'annexe environnementale mentionnée à l'article L. 125-9 du Code de l'environnement, l'étude visée à l'article R. 131-42 et le plan d'action visé au I du présent article sont pris en compte.

III. – S'agissant des collectivités territoriales, l'étude visée à l'article R. 131-42, le plan d'action visé au I du présent article et l'avancement de sa mise en œuvre sont présentés annuellement à leurs organes délibérants.

« 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’étude énergétique prévu à l’article R. 131-42, qu’ils ne peuvent définir qu’un plan d’actions cohérentes dont le temps de retour sur investissement est supérieur à 10 ans pour les collectivités territoriales et l’Etat ou supérieur à 5 ans pour les autres acteurs, ou dont le coût estimatif total est supérieur à 200 € HT/m<sup>2</sup> de surface utile, ils définissent, sur la base de la même étude 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 proposées par l’étude 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 propriétaires occupants ou, dans le cas des locaux pris à bail, les bailleurs et les preneurs concomitamment, dans le respect des responsabilités et des obligations de chacun, transmettent les éléments suivants à un organisme désigné par le ministre en charge de la construction :

- avant le 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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<sup>2</sup> ;
- avant le 1<sup>er</sup> 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.

« Art. R.\* 131-47. – En cas de non atteinte de l’objectif fixé au I de l’article R. 131-39, les propriétaires occupants ou, dans le cas des locaux pris à bail, les bailleurs et les preneurs, doivent tenir à disposition de l’autorité compétente tous les justificatifs de nature technique ou juridique dont ils disposent et qui expliquent la non-atteinte de ces objectifs. Ces justificatifs expliquent la non-atteinte des objectifs malgré les actions et travaux entrepris par ailleurs visant à diminuer les consommations énergétiques des bâtiments ou parties de bâtiments concernés.

Ces justificatifs doivent permettre d’évaluer les actions entreprises par les propriétaires occupants ou, dans le cas des locaux pris à bail, par les bailleurs et les preneurs, chacun pour ce qui le concerne sur les surfaces dont il maîtrise la consommation énergétique, et dans quelle mesure ces actions s’inscrivent effectivement dans l’obligation prévue au I de l’article R. 131- 39.

Dans le cas où le prestataire visé à l’article R. 131-43 est lié par un contrat de travail aux propriétaires occupants ou, dans le cas des locaux pris à bail, aux bailleurs ou aux preneurs, ces justificatifs doivent être attestés par une tierce partie indépendante répondant aux critères de l’article R. 131-43.

« 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 l’article R. 131-40 peut remplir globalement ses obligations sur l’ensemble de son patrimoine.

« Art. R.\* 131-49. – 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 documents et informations visés à l’article R. 131-46.

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.

« Sous-section 6

*Modalités d’application*

« Art. R.\* 131-50. – 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 prévus au b du I de l’article R. 131-39 ;
- le contenu et les modalités de réalisation des études énergétiques prévus à l’article R. 131-42 ;
- les modalités et les formats électroniques de transmission des documents visés à l’article R. 131-46 ;
- 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 prévus à l’article R. 131-47.

**Art. 2.** – La ministre de l’environnement, de l’énergie et de la mer, chargée des relations internationales sur le climat et la ministre du logement et de l’habitat durable 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 9 mai 2017.

BERNARD CAZENEUVE

Par le Premier ministre :

*La ministre du logement  
et de l’habitat durable,*

EMMANUELLE COSSE

*La ministre de l’environnement,  
de l’énergie et de la mer,  
chargée des relations internationales  
sur le climat,*

SÉGOLÈNE ROYAL