

# IMPOSER UNE OBLIGATION DE PERFORMANCE POUR LES RÉNOVATIONS LOURDES



Collectivité : EPT Est Ensemble

Document : PLUi

BÂTIMENT



Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, dans le cas de bâtiments de plus de 10 logements ou de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements ou de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de commerce, activités de services, bureaux [...] :

- pour les projets assujettis à la RT « globale » [...] il est exigé la labellisation BBC Rénovation (ou équivalent) ;
- pour les projets assujettis à la RT « par élément » [...] il est exigé une attestation d'un professionnel qualifié d'atteinte du niveau équivalent au BBC rénovation sur les éléments concernés.

Règlement toutes zones - Article 1d - Version en vigueur au printemps 2024

**Gain GES : entre 9,4 et 26,4 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> de bâtiment concerné/an**  
dont dans le scénario principal : 26 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

**Facteur de sensibilité entre les scénarios : choix de la source d'énergie de chauffage à l'issue de la rénovation**

## POURQUOI INTÉGRER CETTE MESURE AU PLUi ?

Le PLUi d'Est Ensemble traduit depuis son élaboration une forte ambition environnementale, et notamment une volonté de la part de la collectivité d'améliorer la performance énergétique du parc bâti existant. Ce sujet est un des objectifs de la feuille de route issue de l'accompagnement de la collectivité par l'ADEME dans le cadre de l'AMI « Planification urbaine 2 °C ».

C'est le sens de cette mesure qui oblige certains grands projets de rénovation à viser des niveaux élevés de performance : le niveau BBC Rénovation en cas de rénovation globale, et des niveaux de performance par

poste de travaux annexés au règlement du PLUi(i) pour les rénovations plus légères. Il est possible de déroger à cette mesure dans certains cas (notamment en cas de contraintes techniques empêchant l'atteinte du niveau de performance ou si « le coût des travaux permettant de satisfaire cette obligation est manifestement disproportionné par rapport à la valeur du bien »).

*Nota : Les critères d'obtention du label BBC Rénovation ont évolué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, notamment pour s'aligner avec la nouvelle méthodologie de calcul du DPE. L'arrêté du 3 octobre 2023 détaille ces nouveaux critères.*

## QUE RETENIR DE L'ANALYSE QuantiGES ?

L'analyse montre que la mesure permet un gain carbone significatif. Le scénario principal mesure le gain carbone lié à la rénovation d'un bâtiment résidentiel de 1 736 m<sup>2</sup> au niveau BBC Rénovation, et son raccordement au réseau de chaleur de Rosny-sous-Bois, par rapport à la rénovation du même bâtiment selon la « RT globale » rénovation. Il entraîne un gain GES de 26 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an. Ce scénario est représentatif des projets concernés

par le label BBC, où l'amélioration de la performance du bâti est souvent associée à un changement de mode de chauffage (ici : passage d'une chaudière gaz naturel au réseau de chaleur local – au taux d'EnR de 81,7 %). Selon les estimations, l'impact des produits de constructions et équipements liés à l'atteinte du niveau BBC n'entraînent pas d'émissions de GES significatives.



## ANALYSE QUALITATIVE



Un scénario alternatif a été testé dans lequel la rénovation du bâtiment se fait avec le maintien d'une chaudière gaz. Dans ce scénario, le gain carbone n'est plus que de 9,4 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an. L'analyse QuantiGES confirme donc la pertinence d'encourager voire d'exiger des niveaux de

performance élevés à l'occasion des rénovations, idéalement associés un changement de mode de chauffage vers une source d'énergie décarbonée (réseau de chaleur, biomasse...). **La mise à jour en 2024 du label devrait pousser dans ce sens avec l'introduction d'un critère « carbone ».**

## CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE



### COBÉNÉFICES LA MESURE

La mesure vise à encourager les porteurs de projets à faire le choix d'une rénovation globale et performante, pertinente à la fois sur le plan environnemental (gains GES importants) et urbain (amélioration du cadre de vie, du confort et de la santé<sup>1</sup> dans les logements, réduction des dépenses énergétiques des ménages et entreprises...)<sup>2</sup>. Elle complète la réglementation nationale.



### PERTINENCE ET FAISABILITÉ DE LA MESURE POUR LA COLLECTIVITÉ ET POUR LES PORTEURS DE PROJETS

Dans des territoires avec des difficultés d'attractivité ou de dynamisme du secteur immobilier, le coût des travaux pour atteindre un niveau BBC Rénovation peut parfois approcher la valeur du bien, ce qui risque de freiner l'émergence de tout projet de rénovation. **Il est donc primordial de s'assurer que les moyens de financement à disposition des porteurs de projets sont compatibles avec cette exigence** (notamment pour les particuliers en copropriété) et que l'application d'un objectif aussi ambitieux est **compatible avec le contexte du territoire**. Un portage fort par la collectivité et une vigilance particulière au moment de l'instruction peuvent être nécessaires pour que cette ambition environnementale ne disparaisse pas dans le cadre d'arbitrages financiers. Des dérogations adossées à la mesure, en cas d'impossibilité technique ou financière notamment, permettent de limiter le risque de dissuasion des porteurs de projets tout en assumant la volonté de la collectivité de massifier la rénovation globale et performante du parc de logements existants. La mise en place d'un accompagnement technique et financier par la collectivité peut également lever ce frein.

La mise en œuvre de la mesure est également plus ou moins aisée selon les caractéristiques de l'habitat du territoire. Par exemple, le terrain est plutôt « favorable » pour cette mesure du côté des bailleurs sociaux, mais les collectivités auront moins de prise sur les décisions des copropriétés. Est Ensemble complète cette mesure par un soutien fort apporté à l'ALEC-MVE, agence locale de l'énergie qui anime localement le service France Renov', notamment auprès des copropriétés. À noter enfin que le respect de la mesure reste complexe à exiger et vérifier pour les services instructeurs de la collectivité, ceux-ci n'étant pas en mesure d'exiger des pièces permettant de contrôler l'atteinte du niveau BBC.

## RECOMMANDATIONS



- S'appuyer sur un label existant permet de limiter l'ingénierie nécessaire à la rédaction de la mesure (pas besoin pour la collectivité de rédiger elle-même des prescriptions techniques).
- Il est nécessaire de rester en veille sur les évolutions du label et de faire évoluer le document d'urbanisme en conséquence.
- Une telle mesure doit être adaptée au contexte territorial pour ne pas avoir un effet dissuasif sur les acteurs susceptibles de s'engager dans un projet de rénovation et être soutenue par un effort particulier en matière de rénovation : incitation, sensibilisation et accompagnement adapté des porteurs de projets (copropriétés, bailleurs sociaux...), par exemple dans le cadre du service public de la rénovation de l'habitat, mobilisation des acteurs du bâtiment et entreprises du territoires...
- Dans certains territoires, il peut être pertinent de limiter cette exigence à des zones où des réhabilitations lourdes sont prévues et portées par des acteurs ayant les capacités opérationnelles et financières d'atteindre ce niveau d'ambition (ZAC, secteurs de projet ANRU, secteurs avec une forte proportion de logement social...).
- La mise en place d'un document complémentaire (attestation volontaire...) permettant aux pétitionnaires de déclarer l'atteinte du niveau BBC Rénovation pourrait permettre de mieux vérifier et suivre l'application de la mesure.

1. Voir par exemple la [note réalisée en 2022 par le Ministère de la Transition écologique](#) sur les gains économiques et sanitaires permis par la rénovation performante des logements.

2. Voir par exemple la note réalisée par le Ministère de la Transition écologique.