

Opportunités de reconversion dans un contexte législatif et réglementaire en évolution

- **Evolutions pour la reconversion**
- **Eco Energie Tertiaire**
 - *le décret tertiaire*
 - *objectifs de réduction de consommation énergétique*
 - *OPERAT*
- **Du bureau au logement...**
 - *RT 2012 & RE 2020*
 - *diagnostic de performance énergétique (DPE)*

Evolutions pour la reconversion

- **ordonnance relative au développement de la construction de logement (03/10/2013)**
 - déroger aux règles du PLU afin d'autoriser la transformation d'une construction en logements dans le gabarit du bâtiment existant
- **charte d'engagement (28/03/2018)**
 - ministère de la Cohésion des territoires + 10 acteurs de l'immobilier
 - 500 000 m² de bureaux vides en logement en IdF (2018-2022) → 85000 m² à date...
- **loi ELAN art.28-23 (23/11/2018) : Favoriser la transformation de bureaux en logements**
 - **Objectifs** : rendre plus attractive la transformation de bureaux en logement
 - **Moyens** :
 - droits à construire supplémentaires par rapport aux bâtiments existants → + 10 % gabarit supplémentaire // construction existante
 - dérogation aux servitudes de mixité sociale prévues par les PLU (pour les projets de transformation de constructions) → équilibre financier de l'opération de transformation // part de logements locatifs sociaux

Des initiatives publiques aux conséquences encore limitées

- **Initiatives depuis 2019 en IdF :**
 - **mission d'analyse et d'évaluation des actifs mutables, en situation de vacance durable (01/2019)**
 - Gisement : 400 000 m² fin 2018 (GRECAM)
 - **Action Logement :**
 - **AMI pour la transformation de locaux vacants en logements (19/11/2019)**
 - **Foncière de transformation immobilière (FTI) : 1,5 Mds€ → 20 000 logts**
 - **Mairie de Paris : APUI « Réinventer Paris » (02/2021)**
 - 700 000 à 800 000 m² de locaux vacants → logements (sociaux) en 2024-2025
 - **MGP : AAP « Inventons la MGP » (05/2021)**
- **Impact des initiatives publiques demeure limité**
 - opérations complexes + à visée sociale peu attractives pour le privé
- **Acteurs privés : principaux porteurs**
 - prix du logement élevé contribue à l'équilibrage des opérations
 - contexte réglementaire

Evolutions pour la reconversion

- **permis d'expérimenter (2018) / solution d'effet équivalent (01/07/2021)**
 - CCH L112-6 : « *Une solution d'effet équivalent est une solution technique pour laquelle la justification du **respect des objectifs généraux assignés dans un champ technique** est apportée [...]* »
 - CCH L112-9 : « *[...] permet **d'atteindre des résultats au moins équivalents** à ceux de la solution de référence à laquelle elle se substitue* ».
- **potentiel de réversibilité** (convention citoyenne, 29/01/2021)
 - au stade de la **demande** du **permis de démolir** ou du **permis de construire**
- **loi C&R (22/08/2021) → CCH** (entrée en vigueur : 01/01/2023 ; partie R non modifiée à date)
 - une étude évaluant le **potentiel de changement de destination et d'évolution du bâtiment**
 - **CCH L122-1-1 : préalablement aux travaux de construction** : attestation aux services de l'Etat compétents dans le département avant le dépôt de la demande de permis de construire
 - **CCH L126-35-1 : préalablement aux travaux de démolition** : étude jointe au diagnostic relatif à la gestion des produits, matériaux et déchets.
- **RE 2020**

Décret tertiaire

Bâtiments concernés



Bâtiment

d'une surface égale ou supérieure à 1 000 m² exclusivement alloué à un usage tertiaire.



Toutes parties d'un bâtiment

à usage mixte hébergeant des activités tertiaires et dont le cumul des surfaces est égal ou supérieur à 1 000 m².



Tout ensemble de bâtiments

situés sur une même unité foncière ou sur un même site dès lors que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires sur une surface cumulée égale ou supérieure à 1 000 m².

- Vos bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments, qui ont une surface (ou un cumul de surfaces) égale ou supérieure à 1 000 m²
- ✕ Exemption notable : les lieux de culte

Objectifs obligatoires de réduction des consommations d'énergie finale

Ensemble du parc tertiaire

- 40 % en 2030
- 50% en 2040
- 60 % en 2050

Votre bâtiment

- Valeur relative
 - *par rapport à une année de référence*
- Valeur absolue
 - *par rapport à un seuil défini par arrêté*

énergie finale = l'énergie délivrée au consommateur final

Objectif en valeur relative = réduction de la consommation d'énergie finale

- par rapport à une **année de référence** entre 2010 et 2019 ;
- incluant **tous** les usages énergétiques **sur 1 an** ;
- **ajustée** des variations climatiques (modalités par **arrêté**) ;
- qualifiée par les **données d'occupation** et **d'intensité d'usage** correspondantes renseignées

Objectif en valeur absolue = seuils fixés par arrêté pour chaque décennie

- pour chaque catégorie d'activité ;
- incluant tous les usages énergétiques sur 1 an
- seuil exprimé en **kWh/m²/an** et **par arrêté** en fonction de :
 - la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de la même catégorie d'activité
 - et des meilleures techniques disponibles ;
- en tenant compte d'**indicateurs d'intensité d'usage propres** à chaque typologie d'activité.

Modulations des objectifs

- Contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales
 - dossier technique
- Disproportion économique
 - dossier technique (d'ici 2027)
- Changement de l'activité ou du volume d'activité
 - calcul automatique sur OPERAT

Mise en œuvre du dispositif

Jalons réglementaires

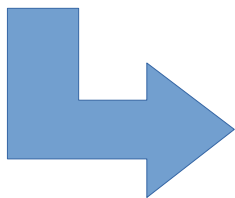
- **Décret tertiaire** → <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000038812251>
 - publication : 23 juillet 2019 ;
 - entrée en vigueur : 1^{er} octobre 2019.
- **Arrêté (consolidé)** → <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000041842389>
 - arrêté méthode : 10 avril 2020 ;
 - arrêté « valeur absolue I » : 24 novembre 2020 ;
 - arrêté « valeur absolue II » : avril 2022 :
 - redéfinitions des catégories et sous-catégories
 - méthodes d'ajustement climatique
 - arrêté « valeur absolue III » : deuxième semestre 2022
 - valeurs en métropole et outre-mer

Mise en œuvre du dispositif ***OPERAT***

- **1^{er} janvier 2022** : mise en ligne d'OPERAT
- **30 septembre 2022** : 1^{ère} échéance de remontée sur OPERAT
 - Consommations 2020
 - Consommation 2021
 - Année de référence
- **30 septembre 2027** : déclaration de modulation des objectifs de la décennie 2021-2031
- **Fin 2031** : vérification de l'atteinte des objectifs 2021-2031

Bâtiments récents & neufs : & la RT/RE ?

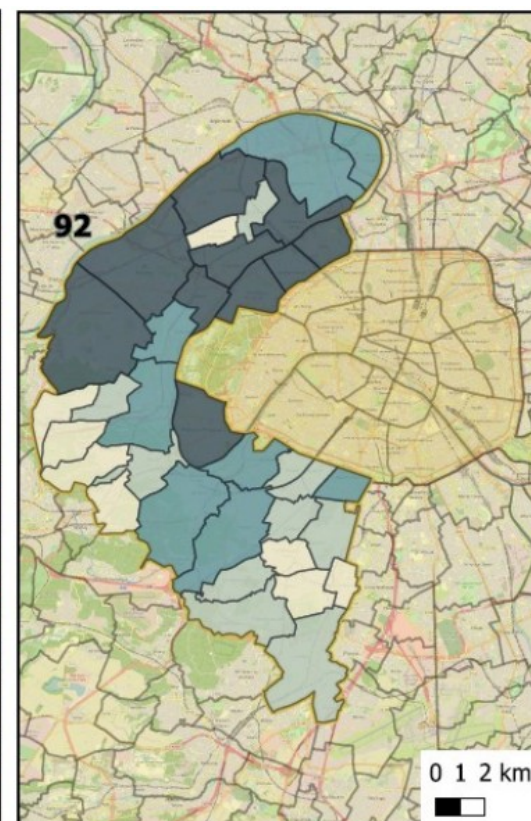
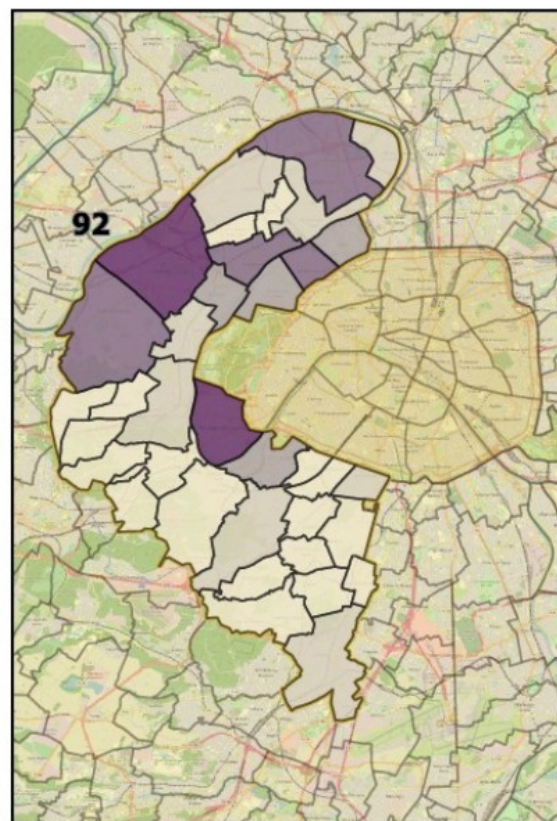
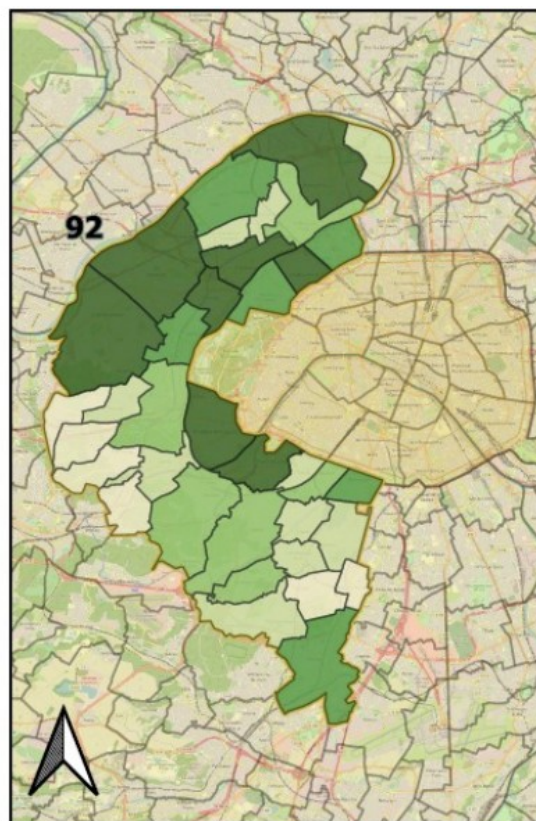
Règlementation	OPERAT : Objectif 2030 en valeur absolue
Soumis RT 2012	Objectif 2030 s'appuie sur la RT2012
Non-soumis RT 2012	Standards et règles de l'art
Soumis RE 2020	Objectif 2030 respecté



Usages	Application RE 2020 (dépôt PC)
Habitation	1 ^{er} janvier 2022
Bureaux, enseignement (prim. & sec.)	1 ^{er} juillet 2022
Extensions & constructions provisoires	1 ^{er} janvier 2023
Autres usages tertiaires spécifiques	A déterminer

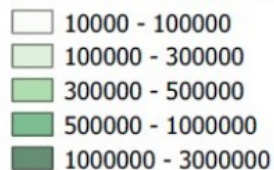
Bureaux, logements... OPERAT et DPE

Performance énergétique	Bureaux	Logements
Existant	OPERAT <i>Objectif 2030</i>	DPE <i>Contraintes sur F et G</i>
Récent & Neuf (RT 2012, RE 2020...)	RT 2012 RE 2020 + OPERAT <i>Objectif 2030</i>	RE 2020 + DPE <i>Contraintes sur F et G</i>

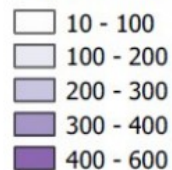


**Répartition des surfaces totales, du nombre de locaux et de bâtiments assujettis
au dispositif Eco Énergie Tertiaire dans les Hauts-de-Seine (92)**

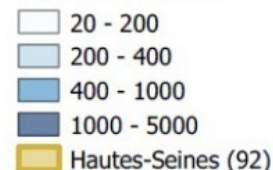
Surfaces totales (m²)



Nombre de bâtiments



Nombre de locaux



Réalisation: DRIEAT IF/SEB/DB/RCT
Date: 20/04/2021;

Source: Base de donnée EET, Cerema
Fond de carte: Open street Maps