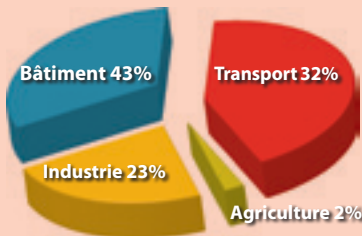




La norme RT 2012 : écologique ou économique ?

Les lois Grenelle I et II constituent le socle législatif de la politique énergétique française de ces dernières années. Ces lois ont créé la norme RT 2012 dont l'objet est de limiter la consommation énergétique des bâtiments neufs. En effet, le bâtiment représente 42,5 % de l'énergie consommée en France et génère environ 23 % des émissions de gaz à effet de serre. Il était donc indispensable de légiférer afin d'encourager les économies d'énergie, tant sur le plan écologique que sur le plan économique.



L'objectif de la norme est de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m²/an) en moyenne, tout en suscitant :

- une évolution technologique et industrielle significative pour toutes les filières du bâtiment et des équipements,
- un très bon niveau de qualité énergétique du bâti, indépendamment du choix de système énergétique,
- un équilibre technique et économique entre les énergies utilisées pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

Application de la norme

La RT 2012 est applicable à tous les permis de construire :

- déposés à compter du 28 octobre 2011, pour certains bâtiments neufs du secteur tertiaire (bureaux, bâtiments d'enseignement primaire et secondaire, établissements d'accueil de la petite enfance) et les bâtiments à usage d'habitation construits en zone ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine)
- déposés à partir du 1^{er} janvier 2013 pour tous les autres bâtiments neufs, mais également pour les surélévations ou les extensions de bâtiments existants.

Au contraire, la norme RT 2012 n'est pas applicable :

- aux surélévations ou extensions inférieures à 150 m² ou inférieures à 30 % de la surface des locaux existants.
- aux constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation inférieure à deux ans ;
- aux constructions et parties de bâtiment dont la température normale d'utilisation est inférieure ou égale à 12 °C ;
- aux bâtiments ou aux parties de bâtiments, destinés à rester ouverts sur l'extérieur en fonctionnement habituel ;
- aux bâtiments ou aux parties de bâtiments qui, en raison de contraintes spécifiques liées à leur usage, doivent garantir des conditions particulières de température, d'hygrométrie ou de qualité de l'air, et nécessitant de fait des règles particulières ;
- aux bâtiments ou parties de bâtiments chauffés ou refroidis pour un usage spécifique à un procédé industriel ;
- aux bâtiments agricoles et d'élevage ;
- aux bâtiments situés dans les départements d'Outre-Mer ;

Attention !

Un permis de construire devient caduc si les travaux ne sont pas entrepris dans les trois ans qui suivent la délivrance de l'arrêté ou s'ils sont interrompus pendant plus d'un an. Dans ce cas, la caducité du permis entraîne la nécessité pour le maître de l'ouvrage de déposer une nouvelle demande d'autorisation.

Si la norme RT 2012 est entrée en vigueur dans l'intervalle, cela peut rendre la réalisation de la construction initiale impossible, car non compatible avec cette norme. Il faudra parfois démolir l'existant pour l'adapter aux exigences de la norme ! Cela peut donc entraîner une catastrophe économique.

Contenu de la norme

Un bâtiment neuf doit désormais répondre à trois exigences qui sont exprimées par des coefficients :

- 1) une exigence d'efficacité énergétique du bâtiment pour son chauffage, son refroidissement et son éclairage. Cette exigence s'évalue par l'attribution d'un indice dit « Bbio max » qui doit être inférieur à un certain plafond.

Ce coefficient est modulé en fonction de la localisation géographique du bâtiment (altitude, zone de bruit...).

L'obtention de cet indice ne dépend que des performances énergétiques du bâtiment. Il est laissé une grande liberté aux maîtres d'œuvre quant au choix des matériaux.

En résumé, le Bbio est une sorte de ratio d'efficacité énergétique du bâtiment en fonction de ses besoins, déduction faite de l'apport gratuit de chaleur.



Chambre des notaires
de l'Isère

2) une exigence de confort d'été qui s'évalue au moyen d'un indice dit « TIC » (température intérieure conventionnelle). L'indice attribué au bâtiment doit être inférieur à une certaine mesure.

3) une exigence de consommation maximale qui s'exprime par l'indice dit « CEP » (consommation d'énergie primaire) attribué en fonction de la consommation nécessaire aux cinq usages suivants :

- chauffage,
- climatisation,
- production d'eau chaude sanitaire,
- éclairage,
- auxiliaires (pompes à chaleur, ventilateurs...).

Comme pour le Bbio, le CEP est modulé en fonction de l'altitude et de la localisation géographique. L'utilisation d'énergie peu émettrice de CO2 est encouragée car le CEP max augmente si le bâtiment utilise ce type d'énergie. Il varie également en fonction de l'usage du bâtiment.

Cf schéma 2.

Au-delà des obligations de résultat, la norme RT 2012 impose également aux constructeurs des obligations de moyen qui sont notamment :

- le traitement des ponts thermiques,
- la limitation des surfaces vitrées à

1/6^e de la surface du bâtiment,

- l'obligation d'installation de protections solaires dans les chambres,
- la généralisation pour le logement du principe d'étanchéité à l'air,
- l'encadrement de la performance des installations de production d'eau chaude sanitaire.

Mise en œuvre de la norme et contrôle

La mise en œuvre de la norme est vérifiée à deux étapes clés du processus de construction : au stade de la demande de permis de construire et à l'achèvement de l'immeuble.

***Au stade de la demande de permis de construire :** le maître de l'ouvrage doit joindre à sa demande de permis de construire une attestation comprenant la surface du bâtiment, l'indice Bbio prévisionnel, le Bbio maximum admis, la surface vitrée, l'indice du mode d'énergie utilisé. À défaut, le permis ne peut être délivré.

***Au stade de l'achèvement du chantier :** une seconde attestation doit être déposée par le maître de l'ouvrage en mairie avec la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux. Elle devra certifier le respect de la

norme au vu du bâtiment achevé et être établie par un professionnel qualifié (bureau d'études, diagnostiqueur...)

Sanction du non-respect de la norme

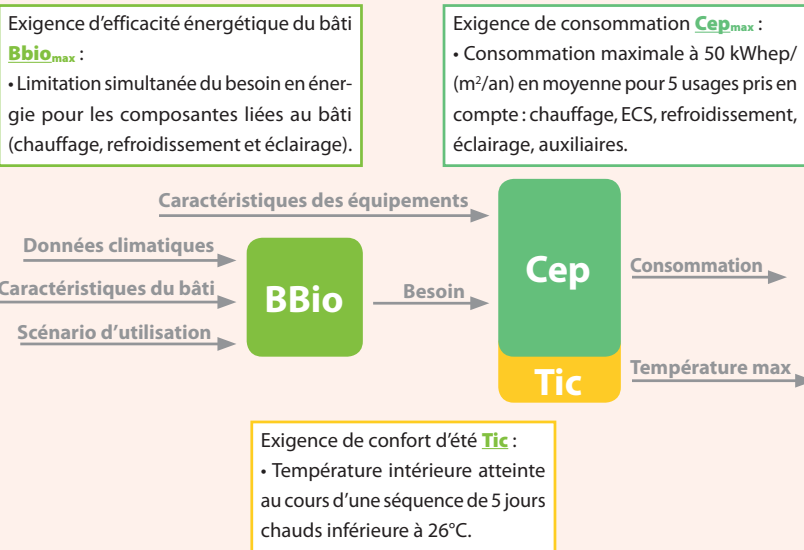
Au stade de l'instruction du permis de construire, le non-respect de la norme interdit la délivrance de l'autorisation de construire.

Au stade de l'achèvement, si le bâtiment ne respecte pas la RT 2012, la déclaration de conformité du maître de l'ouvrage pourra être contestée par l'administration. C'est une sorte de refus de conformité.

En outre, le maître d'ouvrage qui ne respecte pas la norme RT 2012 encourt des sanctions pénales en vertu de l'article L 152-4 du Code de la construction et de l'habitation (amendes de 45 000 euros et six mois d'emprisonnement en cas de récidive).

Alors que les pouvoirs publics pré-voyaient une hausse moyenne de 7 à 8 % de la facture pour la construction de bâtiments répondant à la RT 2012, les professionnels du bâtiment estiment aujourd'hui que le surcoût serait plutôt de l'ordre de 10 à 20 %. Ces surcoûts d'investissement sont heureusement largement compensés par les économies d'énergie réalisées pour l'utilisation du bâtiment. La norme RT 2012 est donc écologique, certes. Mais elle ne devient économique que sur le long terme...

Schéma 2



Agenda

Consultations gratuites des notaires, à la chambre des notaires, 10, rue Jean-Moulin, à Seyssins, les 1^{ers} et 3^{es} lundis de chaque mois, sur rendez-vous.
Tél. : 04 76 48 13 47.
<http://chambre-38.notaires.fr>