

FICHE TECHNIQUE :
Nouvelle réglementation énergétique des bâtiments de la Principauté

1

Introduction générale

Monaco s'est dotée de nombreux outils pour accompagner les acteurs de sa transition énergétique : Plan Energie Climat, créations de la Mission pour la Transition Energétique et du Fonds vert national, élaboration du Livre Blanc... Cette réglementation vient compléter l'action du Gouvernement Princier, pleinement engagé dans la lutte contre le changement climatique.

Par ailleurs, à la demande du Gouvernement, la SMEG a interrogé, en 2017 et 2018, près de 10.000 foyers monégasques sur leurs différents usages des énergies. Les taux de réponse, de l'ordre de 40%, témoignent de l'intérêt des résidents monégasques à la problématique énergétique.

L'enquête a permis de démontrer que **le chauffage demeure l'usage principal de l'énergie des résidents** et que **les logements construits après 2012 ont une consommation unitaire de chauffage environ trois fois plus faible que les logements construits entre 1975 et 2012.**

Ces résultats crédibilisent les actions du Gouvernement Princier, notamment en matière d'efficacité énergétique. **La première réglementation énergétique de la Principauté date en effet de 2012.** Aussi, les actions dans ce domaine se répercutent directement sur le gisement énergétique le plus important.

Pour continuer d'améliorer significativement l'efficacité énergétique dans les bâtiments neufs et anciens, et répondre aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, la réglementation énergétique devait être adaptée. Aussi, avant de procéder à la rédaction d'un nouveau texte, un diagnostic de la typologie des constructions et des consommations énergétiques ont été réalisés. Les objectifs de cette réglementation ont ensuite été fixés, en termes de valeurs seuils et d'exigences. Ces phases ont été déterminantes : les exigences retenues devaient être à la fois ambitieuses, afin de répondre aux enjeux, mais également réalistes, afin d'aboutir à un consensus équilibré et à une bonne application de la réglementation.

Le texte fixe, notamment, pour les constructions neuves, une consommation maximale d'énergie et un taux de recours minimal aux énergies renouvelables, parmi lesquelles :

-  l'interdiction du fioul en 2022 dans les bâtiments anciens
-  l'obligation de réaliser des audits énergétiques dès 2022 pour les bâtiments construits entre 1930 et 1990
-  l'obligation de réaliser des travaux d'isolation thermique à l'occasion de certains travaux de réhabilitation de bâtiments.

Un groupe de travail piloté par la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité, a travaillé sur le sujet. Associant des acteurs du bâtiment, il était composé de plusieurs Services du Département de l'Équipement et de la Mairie, et assisté par le bureau d'études Tribu Energie et par le Cabinet d'Avocats PCM Marquet. Un travail collectif qui a permis de faire aboutir ce dossier technique et complexe.

Présentation des grandes lignes de l'Arrêté Ministériel :

Le but de cette nouvelle réglementation énergétique : améliorer significativement l'efficacité énergétique dans les bâtiments neufs et existants afin d'atteindre les objectifs de réduction de gaz à effet de serre.

Les résultats de l'étude de la SMEG (voir plus haut) ont mis en exergue l'importance des réglementations énergétiques dans la baisse des consommations d'énergie.

La schématisation des niveaux de consommation unitaire de chauffage dans le résidentiel, et par année de construction du bâtiment, témoigne d'une **baisse de près des 2/3 des consommations de chauffage pour les bâtiments construits à partir de 2012, par rapport à la période précédente.** Or, 2012 correspond à la 1^{ère} réglementation énergétique de la Principauté.

Ces résultats valident la pertinence des politiques passées et justifient la poursuite des efforts collectifs à mettre en œuvre pour assurer le succès de la transition énergétique de Monaco.

Cette nouvelle réglementation concerne tout autant les bâtiments en construction que ceux existants. En effet, couvrir les seules opérations immobilières neuves ne suffirait mathématiquement pas aux objectifs de réduction de gaz à effet de serre car la Principauté compte environ 1.480 bâtiments, qui représentent plus de 3 millions de m² de surface utile en superstructure, dont près de 61% en logements et 11% en bureaux.

Accroissement sensible des surfaces utiles détruites annuellement, qui témoigne de l'ampleur de la reconstruction de la ville sur la ville, le processus est toutefois trop long pour espérer un renouvellement à l'échelle des préoccupations de la transition énergétique. En effet, **le renouvellement urbain annuel ne concerne qu'environ 1% du bâti existant en Principauté. D'où l'importance d'agir sur le bâti ancien.**

Cet Arrêté Ministériel, de plus de 90 pages, est divisé en 8 chapitres très techniques. Il s'articule autour de 5 principaux axes :

- Axe 1 : La simplification des textes pour une meilleure lisibilité
- Axe 2 : L'adaptation aux spécificités des constructions monégasques
- Axe 3 : Le renforcement technique des exigences pour un résultat plus ambitieux
- Axe 4 : Le renforcement des dispositifs de contrôle pour obtenir des garanties de résultat
- Axe 5 : L'élaboration d'un label monégasque adapté aux spécificités du territoire.

Un organigramme d'application joint en annexe décline les différents cas d'application :

- ✚ Suivant le projet (construction neuve ou rénovation)
- ✚ Suivant les travaux envisagés (pour une construction neuve, s'agit-il d'un nouveau projet ou d'une extension ?)
- ✚ Pour une rénovation (s'agit-il d'un ravalement, d'une réfection de toiture, de l'aménagement d'un local ou bien des travaux thermiques ? Pour les constructions neuves et les extensions, quels sont les critères liés au bâtiment et de surface ?)
- ✚ Enfin, quel type de réglementation s'applique.

Ainsi, en matière de réhabilitation de bâtiments existants, les rénovations devront être effectuées en mettant en œuvre des produits de performances au moins égales aux caractéristiques minimales prévues (fenêtres, chauffage, etc.).

3

Par ailleurs, des travaux **d'isolation thermique** seront rendus **obligatoires, à l'occasion de certains travaux de réhabilitation** de bâtiments existants :

- En cas de ravalement concernant au moins 50% d'une façade du bâtiment hors ouvertures, il s'agira de réaliser des travaux d'isolation thermique par l'extérieur, après qu'un audit soit réalisé afin d'optimiser ce procédé.
- En cas de réfection de toiture. Les travaux concernent le remplacement ou le recouvrement d'au moins 50% de la couverture, hors ouvertures, il s'agira de réaliser des travaux d'isolation thermique de la toiture ou plafond du dernier niveau occupé ou chauffé.
- En cas de travaux d'aménagement d'une pièce telle que comble ou garage, d'une surface de 5 m², pour la rendre habitable, il s'agira de réaliser des travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur.

Afin de tenir compte des spécificités et contraintes du bâti existant, des possibilités d'adaptation sont prévues par l'Arrêté : en cas de risque de pathologie du bâti lié à une isolation, pour les bâtiments et constructions des secteurs réservés et pour les éléments bâtis remarquables repérés par l'Ordonnance Souveraine n° 4.482 du 13 septembre 2013 modifiée, ou encore, si les travaux envisagés contreviennent à des servitudes ou au droit de propriété.

Des tolérances supplémentaires aux règles d'emprise au sol ont également été introduites dans le règlement d'urbanisme, pour permettre de réaliser des isolations thermiques extérieures.

En matière de **construction neuve**, le nouvel Arrêté fixe un **seuil ambitieux en matière de consommation maximale d'énergie du bâtiment** (objectif de valeur moyenne de 50 kWhEP/m²) **et fixe un taux de recours minimal aux énergies renouvelables** (5 kWhEP/m²).

S'agissant des **énergies renouvelables, un volet de cet Arrêté est consacré à la demande d'une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie** pour les bâtiments neufs ou les extensions de bâtiments de plus de 1000m². Le maître d'ouvrage devra présenter les avantages et inconvénients des solutions proposées et le choix qui pourrait être retenu entre le photovoltaïque, le solaire thermique, les Pompes à Chaleur.

Enfin, le texte introduit une nouvelle mission dite de « *commissionnement des installations techniques* », pour les bâtiments neufs ou les extensions de bâtiments de plus de 5000m², dès leur conception. Son but : s'assurer que les objectifs de consommations énergétiques prévisionnels visés

en phase conception sont bien atteints, en vérifiant les consommations énergétiques et d'eau réelles, 2 ans après la livraison du bâtiment.

Pour accompagner la mise en œuvre de cette réglementation, **l'Etat déploie plusieurs dispositifs** :

- La mise à disposition gratuite, à l'ensemble des bureaux d'études et des architectes, de **logiciels dédiés** (« ClimaWin Monaco » et « ClimaBim Monaco »), permettant de simplifier leur travail. Ces logiciels seront uniquement accessibles pour les calculs de la réglementation énergétique monégasque en données d'entrée et de résultats.
- La mise en œuvre d'un **label thermique monégasque, "OTIMU"**.
- **L'adaptation des référentiels de labélisation CERTIVEA et CERQUAL aux spécificités de la réglementation énergétique de notre pays**, via, notamment, la signature d'une Convention de territorialisation avec l'organisme certificateur CERQUAL.
- **La mise en place de subventions pour inciter à la réalisation des audits énergétiques avant 2022**, date à laquelle ils deviendront obligatoires.

Les échéances :

- ✚ Pour **l'application** de cette nouvelle réglementation :

Elle sera opposable à toutes les demandes déposées 6 mois après la publication de l'Arrêté Ministériel au Journal de Monaco le 13 juillet 2018, soit **dès le 13 janvier 2019**. Sur choix des maîtres d'ouvrage, cette réglementation peut être d'application immédiate.

- ✚ Pour l'interdiction de la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire **avec l'énergie fioul** :

Cette interdiction sera applicable le 1^{er} janvier 2022 à tous les bâtiments existants. Elle s'appliquera également aux travaux concernant en tout ou partie l'équipement énergétique et pour lesquels le dossier de demande d'autorisation de construire ou de demande de travaux sera déposé à compter du 26 décembre 2018.

Dispositif obligatoire d'audit énergétique des bâtiments et subventions associées :

Au rythme actuel de construction de bâtiments neufs, il faudrait 100 ans pour renouveler l'ensemble du parc. C'est pourquoi **la rénovation énergétique des bâtiments existants est un enjeu majeur pour la diminution des émissions de gaz à effet de serre de la Principauté.**

L'Arrêté impose de réaliser un audit énergétique des bâtiments. Leur but : **évaluer progressivement la consommation énergétique des 1480 bâtiments de Monaco et leur impact en termes d'émission de gaz à effet de serre.**

Ils sont tournés vers l'action. Les audits se concluent en effet par une fiche de synthèse obligatoire

qui inclut une liste de travaux préconisés, avec une estimation de leur coût et des économies d'énergie - donc d'argent - réalisables.

Le coût de ces travaux et les économies d'énergie prévues sont estimés, ce qui permet aux propriétaires d'identifier rapidement les travaux rentables. Ainsi, en réalisant ces travaux dans leurs immeubles, les propriétaires **transforment une charge en un investissement**.

Pour s'assurer de la réalisation d'audits de qualité, le cahier des charges (relatif à la réalisation des audits) a été testé et annexé à l'Arrêté.

Les audits doivent être réalisés par des entreprises ayant la **qualification OPQBI 1905** ou une qualification équivalente. Le cahier des charges et **toute l'information nécessaire est disponible en ligne sur le site transition énergétique : transition-energetique.gouv.mc**

Une fois réalisé, l'audit est valable 10 ans et doit être annexé à tout contrat de vente ou de location de biens dans l'immeuble concerné à compter du 1^{er} janvier 2022.

L'audit énergétique des bâtiments devient obligatoire:

- ✚ au 1^{er} janvier 2022 pour les bâtiments achevés entre 1930 et 1990
- ✚ au 1^{er} janvier 2025 pour les bâtiments achevés entre 1991 et 2013
- ✚ au 1^{er} janvier 2028 pour tous les bâtiments achevés avant 1930.

Les bâtiments achevés avant 1930 sont les derniers concernés. Ils représentent moins de 20% des surfaces et sont en général assez efficaces énergétiquement.

Pour inciter les propriétaires à anticiper l'obligation légale d'audit, **le Gouvernement met en place une subvention. Elle couvre jusqu'à 75% du coût de l'audit**. Son montant est dégressif jusqu'à sa disparition au moment de l'obligation légale.

Le montant maximum de la subvention est plafonné en fonction du % remboursé. Le plafond a été fixé en fonction des prix constatés pour faire réaliser un audit de qualité conforme au cahier des charges en Principauté.

Rappelons que l'engagement ambitieux de la Principauté de réduire ses émissions de gaz à effet de serre de 50% d'ici 2030 - par rapport à ceux de 1990 -, et de neutralité carbone d'ici à 2050, nécessite, pour être tenu, une accélération de l'effort collectif.