



Août 2023

Numéro 2

ÉDITO

La direction départementale des territoires s'est donnée pour objectif de mieux accompagner les acteurs de la construction. Cela s'est concrétisé par des réunions d'échanges organisées en février et en juin (détails dans un article ci-après), par des plaquettes d'information sur la réglementation (voir plaquette sur la réglementation acoustique ci-après) mais aussi à travers le lancement en avril dernier du canal d'information que vous lisez actuellement : Les nouvelles de QC68.

Ce numéro est le second de notre newsletter qui vise à partager des actualités, des rappels réglementaires, des ressources documentaires et diverses informations utiles. Comme il l'a déjà été précisé dans le premier numéro, cet outil est en amélioration continue et ambitieuse, avant tout, de constituer une aide pour vous. Ainsi, toutes les remarques seront accueillies et étudiées avec attention.

Vous retrouverez, entre autres, dans ces newsletters des informations sur l'accessibilité et la réduction de la consommation énergétique et de l'impact carbone des bâtiments.

Ces défis clés du 21^e siècle ne sont pas nouveaux, ils constituent un chantier dans lequel les étages sont montés les uns après les autres et où chaque brique compte. A l'image de la réglementation thermique qui se renforce régulièrement, les règles de construction évoluent pour prendre en compte les innovations qui deviennent pratiques courantes. Au cœur des enjeux du gouvernement, ces sujets font l'objet des actualités de ce trimestre et très probablement de l'actualité des prochains numéros.

Le Directeur départemental des territoires
Arnaud REVEL

SOMMAIRE

- **Les déchets du bâtiment** : le diagnostic et la plateforme « PEMD » sont **obligatoires depuis le 1^{er} juillet 2023**
- **Des dérogations au plan local d'urbanisme** pour favoriser l'exemplarité énergétique et environnementale
- **Mon Accompagnateur Rénov' (MAR)**
- **La réglementation PMR à respecter** pour les maisons neuves
- **Réunions d'échange** sur la qualité de la construction
- **Plaquette sur la réglementation acoustique des bâtiments d'habitation neufs**
- **Revue de presse en bref**
- **QUESTIONS - RÉPONSES**

Les déchets du bâtiment : le diagnostic et la plateforme « PEMD » sont obligatoires depuis le 1^{er} juillet 2023

Le secteur du bâtiment génère chaque année **plus de 42 millions de tonnes de déchets**, dont 75 % d'inertes, 23 % de déchets non dangereux et 2 % de déchets dangereux. Ce secteur consomme également de grandes quantités de ressources pour répondre aux besoins de la rénovation et de la construction neuve.

Deux arrêtés sont parus le 26 mars 2023, le premier précise le cadre du diagnostic sur les déchets issus de démolitions ou rénovations significatives. Le second facilite le traitement des données liées aux déchets issus de certaines démolitions et rénovations à l'aide de la plateforme « PEMD » : produits, équipements, matériaux et déchets).

Le diagnostic sur les déchets issus de travaux de rénovations et de démolitions est un diagnostic portant sur les produits de construction, les équipements constitutifs du bâtiment, les matériaux et les déchets issus de ces travaux. Il vise prioritairement le réemploi de ces produits, matériaux et déchets ou, à défaut, leur valorisation (et en cas d'impossibilité de réemploi ou de valorisation, à préciser les modalités d'élimination des déchets).

Ce diagnostic concerne les démolitions ou rénovations significatives de bâtiments :

- dont la surface de plancher cumulée (sur l'ensemble du bâti concerné) est supérieure à 1 000 m² ;
- ou relatif à au moins un bâtiment ayant accueilli une activité agricole, industrielle ou commerciale et ayant été le siège d'une utilisation, d'un stockage, d'une fabrication ou d'une distribution d'une ou plusieurs substances classées comme dangereuses.



Source : Site du CEREMA

Le second arrêté vise à faciliter le suivi et la collecte des données liées à la prévention et à la gestion des déchets, concernant plus spécifiquement le diagnostic sur les déchets issu de certaines démolitions et rénovations et le formulaire de recollement associé (formulaire qui décrit les travaux réellement réalisés à la fin d'un chantier).

Cette **plateforme « PEMD »** vise notamment à :

- collecter les informations permettant d'identifier des produits, équipements, matériaux et des déchets (PEMD) générés lors des travaux et potentiellement réemployables ou valorisables (réutilisables, recyclables, valorisables énergétiquement) ;
- permettre la manifestation d'intérêt de tout acteur auprès de la maîtrise d'ouvrage détentrice du ou des gisements, en vue de leur réemploi et/ou de leur valorisation ;
- collecter les informations permettant d'identifier des produits, équipements, matériaux et des déchets qui ont été réemployés, valorisés (réutilisés, recyclés, valorisés énergétiquement) ou éliminés.

➤ Lien vers le site du CEREMA pour consulter l'article sur [le diagnostic sur les déchets issus de rénovations et de démolitions](#)

Vous retrouverez tous les liens réglementaires ci après :

- ➔ [L'arrêté du 26 mars 2023](#) portant autorisation d'un traitement de données à caractère personnel relatif à la gestion des produits, équipements, matériaux et déchets issus de la démolition ou de la rénovation significative de catégories de bâtiments dénommé « la plateforme PEMD »
- ➔ [L'arrêté du 26 mars 2023](#) relatif au diagnostic portant sur la gestion des produits, équipements, matériaux et déchets issus de la démolition ou de la rénovation significative de catégories de bâtiments et abrogeant l'arrêté du 19 décembre 2011 relatif au diagnostic portant sur la gestion des déchets issus de la démolition de catégories de bâtiments
- ➔ Les articles [L. 126-34 à L. 126-35-1](#) et [R. 126-8 à D. 126-14-2](#) du code de la construction et de l'habitation.

Des dérogations au plan local d'urbanisme pour favoriser l'exemplarité énergétique et environnementale

Jusqu'à la [loi](#) dite Climat et résilience du 22 août 2021, le code de l'urbanisme ne permettait pas le dépassement en hauteur pour les constructions innovantes par rapport aux constructions traditionnelles, sans modification du plan local d'urbanisme (PLU) et intégration d'une clause spécifique.

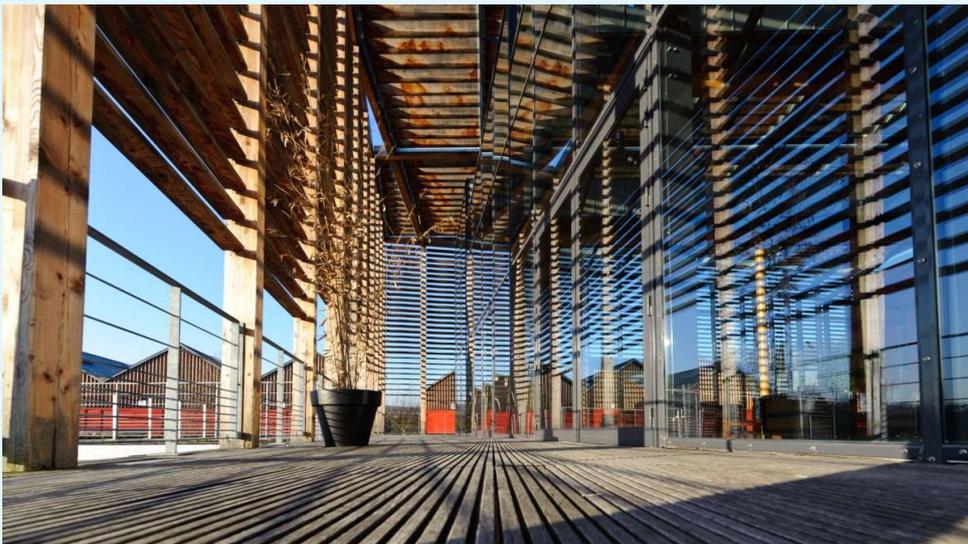
Dans le but d'encourager les modes de constructions innovants sur le plan environnemental, des dérogations aux plans locaux d'urbanisme (PLU) sont instaurés par arrêté et décret. Le [décret n° 2023-173 du 8 mars 2023](#) et [l'arrêté](#) de même date précisent le nouveau cadre permettant aux constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale de bénéficier d'une part, d'un **bonus de constructibilité** en application de [l'article L. 151-28, 3°](#) du code de l'urbanisme, d'autre part, d'un **dépassement des règles de hauteur du PLU** en application de [l'article L. 152-5-2](#) du code de l'urbanisme.

Le bonus de constructibilité, autorise un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables.

Quant au dépassement des règles de hauteur, il donne **la possibilité à l'autorité compétente de délivrer une autorisation d'urbanisme** (permis de construire et déclaration préalable) **pour les constructions exemplaires environnementalement** (matériaux de construction biosourcés, construction bois...) dérogeant au PLU. Les textes réglementaires viennent **préciser les conditions d'application de cette dérogation** :

- Le dépassement est limité à 25 cm par niveau (étage) ;
- La hauteur supplémentaire, par rapport à celle fixée par le PLU, est de 2,5 mètres ;
- L'ajout d'un étage par rapport à un autre mode de construction est proscrit.

Pour justifier de l'exemplarité environnementale, **le maître d'ouvrage joint à la demande de permis de construire**, conformément aux articles [R. 431-31-3](#) et [R. 431-18](#) du code de l'urbanisme, un document attestant qu'il a pris en compte ou fait prendre en compte par le maître d'œuvre, lorsque ce dernier est chargé d'une mission de conception de l'opération, les critères de performance environnementale requis.



Source : Site du CEREMA

Le décret vient également mettre à jour les critères d'exemplarité énergétique et environnementale prévus aux articles [R 171-1 à R 171-4](#) du code de la construction et de l'habitation requis pour bénéficier de cette dérogation ou du bonus de constructibilité prévu à l'article [L. 151-28 3](#) du code de l'urbanisme.

- Lien vers le site du CEREMA qui détaille [les dérogations](#) s'appliquant aux constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale et énergétique d'une construction.
- L'article [R. 171-3](#) du code de la construction et de l'habitation.

Mon Accompagnateur Rénov' (MAR)

Pour sécuriser le parcours des ménages vers des rénovations ambitieuses, les particuliers peuvent être accompagnés par Mon Accompagnateur Rénov', concrétisation d'une des mesures de la Convention citoyenne pour le climat et mis en place dans la loi Climat & Résilience du 22 août 2021.

Mon Accompagnateur Rénov' est un tiers de confiance, dont la compétence et la neutralité sont garanties. Présent à chaque étape du projet de travaux, il permet ainsi aux ménages de bâtir un projet sur-mesure, adapté à leurs besoins, et de le réaliser en toute confiance.

L'objectif du dispositif est de simplifier le parcours de rénovation avec un accompagnement personnalisé et de traiter chaque étape du projet dans ses différentes dimensions : technique, sociale, administrative ou financière. L'accompagnement doit obligatoirement comporter 4 étapes :

1. une évaluation de l'état du logement et de la situation du ménage ;
2. un audit énergétique ou la présentation d'un audit énergétique existant ;
3. une préparation et un accompagnement à la réalisation du projet ;
4. un accompagnement du ménage dans la prise en main du logement rénové.

Depuis le début de l'année 2023, le dispositif Mon Accompagnateur Rénov' concerne les acteurs historiques : opérateurs de l'Anah et Espaces Conseil France Rénov'. Pour pouvoir accompagner le plus grand nombre de ménages, le dispositif va s'ouvrir progressivement à de nouveaux acteurs publics et privés, en s'assurant de leur indépendance et leur compétence. Les acteurs souhaitant intervenir en tant que Mon Accompagnateur Rénov' doivent ainsi obligatoirement obtenir un agrément de l'Anah.



Au 1^{er} janvier 2024, **tous les ménages** qui prévoient de réaliser des travaux de rénovations énergétiques performantes et globales, bénéficiant d'aides de l'État **seront accompagnés par un Accompagnateur Rénov'**.



- Pour les **particuliers**, vous retrouverez toutes les informations utiles sur [Mon Accompagnateur Rénov'](#)
- Pour les **professionnels**, vous pouvez consulter le lien suivant : [Devenir Mon Accompagnateur Rénov'](#)

Vous retrouverez tous les liens réglementaires ci-après :

- ➔ [Loi du 22 août 2021](#) portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets
- ➔ [Décret du 22 juillet 2022](#) pris pour application de l'article 164 de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets
- ➔ [Arrêté du 21 décembre 2022](#) relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat

La réglementation PMR à respecter pour les maisons neuves

Dans une décision rendue publique le 17 avril 2023, le **Comité européen des droits sociaux du Conseil de l'Europe (CEDS)** conclut à une violation par la France de la **Charte sociale européenne**. Les autorités françaises sont accusées de ne pas avoir adopté dans un délai raisonnable les mesures efficaces de nature à assurer l'accès des personnes en situation de handicap aux services d'aide sociale et aux aides financières, à **garantir l'accessibilité des bâtiments**, des installations et des transports publics et auraient manqué à développer et adopter une politique coordonnée pour l'intégration sociale et la participation à la vie de la communauté des personnes handicapées.

Par ailleurs, le bureau bâtiments durables de la DDT68 a constaté lors des contrôles du respect des règles de construction (CRC) des non-conformités portant sur les obligations d'accessibilité des logements, en particulier sur les maisons individuelles construites pour être louées ou mises à disposition ou pour être vendues.



Source : Site du CEREMA

Point de vigilance : dès lors que le maître d'ouvrage ne construit pas pour son usage propre, la loi impose des obligations relatives à l'accessibilité dans les maisons individuelles, et cela pour tous les types de handicap. [L'arrêté du 1er août 2006](#), consolidé en novembre 2007, définit les caractéristiques de base à respecter.

Les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) de maisons individuelles, quel que soit l'usage qui en sera fait, sont soumises à la réglementation accessibilité des personnes handicapées.

- Lien vers le site du ministère de la transition écologique présentant [l'accessibilité du logement](#)
- Lien vers le site du CEREMA pour consulter l'ouvrage s'adressant à tous les intervenants de la construction: [Accessibilité des logements neufs](#) (Comment éviter les non-conformités les plus récurrentes ?)

Vous retrouverez tous les liens réglementaires ci-après :

- ➔ [Décret du 24 décembre 2015](#) modifiant les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles neufs
- ➔ [Arrêté du 24 décembre 2015](#) relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction
- ➔ Les articles [R 162-4](#) et [R 162-6](#) du code de la construction et de l'habitation

Réunions d'échange sur la qualité de la construction

Le bureau bâtiments durables a organisé deux réunions d'échange avec les acteurs de la construction présents en Alsace. Étaient présents l'Agence qualité construction (AQC), la DREAL, le Cerema et la DDT du Bas-Rhin.

Les réunions se sont organisées en deux temps. Le mardi 07 février 2023 ont été conviés au Koïfhus à Colmar les contrôleurs techniques et les architectes. Puis, l'ensemble des constructeurs et des bailleurs sociaux ont été invités le mardi 20 juin 2023 à la cité administrative de la DDT à Colmar.

Le but de nos réunions d'échange est de permettre aux nombreux acteurs de la construction de nous identifier afin de pouvoir nous solliciter en cas d'interrogations sur les règles de construction pour garantir un niveau minimal de qualité de la construction sur les champs essentiels. Ces réunions d'échanges ont aussi été l'occasion de présenter la mission de contrôle du respect de règles de construction (CRC) portée par l'État et de partager les écarts identifiés dans l'exercice de cette mission.

En effet, la qualité de la construction est une mission prioritaire au niveau national pour garantir des constructions plus sûres, plus saines, plus performantes dans leur consommation énergétique, plus respectueuses de l'environnement et plus résilientes face au changement climatique.

Tout au long du processus de construction, différents dispositifs de vérification de la bonne application des règles de construction sont prévus. Parmi eux, il y a les contrôles régalien réalisés par l'administration, dont fait partie le CRC.

Ces contrôles sont donc réalisés essentiellement sur les bâtiments d'habitation collectifs (BHC) neufs et les maisons individuelles (MI) neuves jusqu'à 6 ans après l'achèvement de l'opération. Ils portent sur quelques thématiques de la réglementation telles que l'accessibilité, la ventilation des locaux, la sécurité incendie, la thermique, l'acoustique, la protection contre les risques de chutes, le passage de brancards et le risque sismique.



Source : DDT 68 -Photo de la réunion du 07 février 2023

Plaquette sur la réglementation acoustique des bâtiments d'habitation neufs

Pour limiter l'exposition des personnes au bruit, des règles existent pour la construction des bâtiments d'habitation neufs.

Cette plaquette réalisée par notre service, a pour objectif d'informer sur les exigences réglementaires. Vous y trouverez les points de vigilances pour établir une attestation conforme à l'achèvement des travaux, les ressources disponibles pour vous accompagner lors de vos démarches, une FAQ et des liens utiles afin de faciliter la prise en compte de la réglementation acoustique.

- Lien pour consulter la plaquette vers le site des services de l'État dans le Haut-Rhin : [La plaquette sur la réglementation acoustique des bâtiments d'habitation neufs](#) *



**PRÉFET
DU HAUT-RHIN**
Liberté
Égalité
Fraternité

LA RÉGLEMENTATION ACOUSTIQUE DES BÂTIMENTS NEUFS



Le confort acoustique est un élément fondamental de la qualité de vie dans un logement. Or, 54% des ménages⁽¹⁾ vivant dans des villes de plus de 50 000 habitants se déclarent gênés par le bruit. Les sources de bruit sont multiples et les nuisances sonores peuvent entraîner une gêne, des troubles de la vigilance, de l'attention, de l'apprentissage et affecter la santé (stress, troubles du sommeil, pathologies cardiovasculaires, etc).

Les exigences réglementaires

La réglementation acoustique des bâtiments comporte des exigences de performance d'isolement des locaux aux bruits aériens, de chocs, d'équipement du bâtiment et d'absorption acoustique des circulations communes.

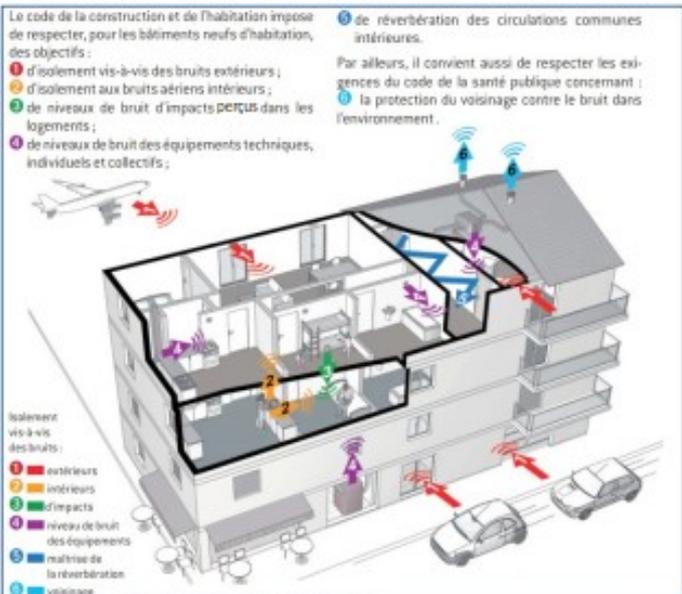
Le code de la construction et de l'habitation impose de respecter, pour les bâtiments neufs d'habitation, des objectifs :

- 1 d'isolement vis-à-vis des bruits extérieurs ;
- 2 d'isolement aux bruits aériens intérieurs ;
- 3 de niveaux de bruit d'impacts perçus dans les logements ;
- 4 de niveaux de bruit des équipements techniques, individuels et collectifs ;

5 de réverbération des circulations communes intérieures.

Par ailleurs, il convient aussi de respecter les exigences du code de la santé publique concernant :

- 6 la protection du voisinage contre le bruit dans l'environnement .



La vérification du respect de ces exigences requiert des mesures acoustiques.
(Source : Acoustique des bâtiments neufs d'habitation - AQC)

Depuis le 1^{er} janvier 2000, tout bâtiment d'habitation neuf ainsi que les parties nouvelles ajoutées aux bâtiments existants (surélévations ou additions) doivent respecter les exigences définies par les arrêtés du 30 juin 1999 :

- [relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation](#),
- [relatif aux modalités d'application de la réglementation acoustique](#) :

- l'isolement aux bruits extérieurs : $D_{n,w} \geq 30$ dB,
- l'isolement aux bruits intérieurs : $D_{n,w} \geq 37$ à 58 dB selon la nature des pièces,
- les bruits d'impact perçus : $L'_{n,p} \leq 58$ dB,
- les bruits des équipements.

(1) Source : le Ministère de la Transition Écologique : <https://www.ecologie.gouv.fr/le-bruit-et-le-batiment>

* (<https://www.haut-rhin.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-construction-habitat/Batiments-durables-et-Construction/Les-regles-de-construction2/Les-regles-de-construction>)

OBLIGATION DE VÉGÉTALISER OU D'INSTALLER DU PHOTOVOLTAÏQUE EN TOITURE

[L'article 101](#) de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 instaure une obligation de végétaliser ou d'installer un procédé de production d'énergie renouvelables (EnR) (solaire photovoltaïque, thermique par exemple) en toiture pour les bâtiments.

À partir du 1^{er} juillet 2023, les bâtiments non résidentiels nouveaux, ou faisant l'objet d'une extension ou d'une rénovation lourde, devront être équipés de 30 % de la surface de leur toiture de systèmes de végétalisation ou de production d'énergies renouvelables. Dans le détail, ces mesures concernent les bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal, entrepôts, hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et parcs de stationnement couverts accessibles au public et supérieures à 500 m² d'emprise au sol ; les bureaux d'une d'emprise au sol de plus de 1 000 m². Les textes d'application - un décret et deux arrêtés - étaient en consultation jusqu'au 13 juin.

Le taux de couverture minimum prévu par la loi est de 30 % de la surface de toiture du bâtiment construit ou rénové de manière lourde et des ombrières créées surplombant les aires de stationnement, à compter du 1^{er} juillet 2023 ; 40 % à compter du 1^{er} juillet 2026 ; 50 % à compter du 1^{er} juillet 2027.

→ Lien vers le site de la [Banque des territoires](#)

LA DIRECTION DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES PUBLIE UN GUIDE D'APPLICATION DU DÉCRET BACS

Les « BACS » (« building automation and control system » ou « systèmes d'automatisation et de contrôle des bâtiments ») permettent de piloter les installations techniques du bâtiment et peuvent contribuer à un gain rapide d'énergie à un coût raisonnable. Les BACS donnent en effet la possibilité de réduire les consommations d'énergie tout en assurant le confort et la santé des occupants du bâtiment. Ce guide a pour objet de détailler leurs modalités d'application et de donner des bonnes pratiques d'installation et de gestion des BACS.

→ Le site RT-RE Bâtiment : [Présentation du dispositif et le guide BACS](#)

BÂTIMENTS TERTIAIRES ET RÉSIDENTIELS : SYSTÈMES DE CHAUFFAGE ET DE REFROIDISSEMENT

Un décret paru au Journal officiel du 8 juin 2023 met en place des spécifications techniques relatives aux systèmes de chauffage et aux systèmes de refroidissement dans les bâtiments tertiaires et résidentiels, neufs comme existants, et au calorifugeage des réseaux de distribution de chaleur et de froid. L'arrêté d'application du décret a été publié au Journal officiel du 15 juin. Il définit les modalités d'application de l'obligation de calorifugeage des réseaux de distribution de chaleur et de froid, ainsi que les exemptions techniques et économiques relatives l'obligation d'installation de systèmes de régulation locale des systèmes de chauffage ou de refroidissement. Ces 2 textes entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2027.

→ [Décret du 7 juin 2023](#) relatif aux systèmes de régulation de la température des systèmes de chauffage et de refroidissement et au calorifugeage des réseaux de distribution de chaleur et de froid

→ [Arrêté du 8 juin 2023](#) relatif aux systèmes de régulation de la température des systèmes de chauffage et de refroidissement et au calorifugeage des réseaux de distribution de chaleur et de froid

LABELS ET CERTIFICATIONS DE L'IMMOBILIER DURABLE : L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DURABLE (OID)

Face à la montée en puissance des problématiques environnementales, sociales et de gouvernance, les acteurs de l'immobilier s'engagent de plus en plus dans des démarches de labellisation ou de certification. Bâtiment à basse consommation d'énergie, bâtiment biosourcé, bâtiment connecté, intégrant des espaces verts... Les possibilités sont multiples. Afin d'aider les professionnels à s'y retrouver parmi la multitude d'offres de certifications ou labels disponibles, l'OID a réalisé une infographie et un catalogue présentant les principaux labels et certifications, qu'ils soient internationaux, nationaux ou régionaux .

- Lien vers le site du centre de ressources de l'immobilier durable : www.taloen.fr
- Lien vers [le Guide labels & certifications](#)

ÉTUDE COMPARATIVE DES INDICATEURS DE CONFORT D'ÉTÉ, ENTRE LA RÉGLEMENTATION ET LES MESURES IN SITU

Menée par Surya Consultants, pour le compte d'EnvirobotBDM, cette étude s'intéresse au confort d'été. Bien que pris en compte dès la phase programmation, notamment dans le cadre de la démarche BDM, le confort d'été n'est pas toujours au rendez-vous en phase usage. Pourquoi ? Quels sont les paramètres qui ont évolué entre la conception et l'usage ? Comment remédier à l'inconfort ressenti ? Afin d'apporter des éléments de réponses à ces interrogations, Surya Consultants a audité six bâtiments au cours de l'été 2022. L'approche adoptée intègre trois grandes étapes : un audit confort, la mesure de variables d'ambiance et des modélisations numériques (STD + réglementaire). Cette étude détaille les enseignements issus de ces travaux.

- Lien vers le site [EnvirobotBDM](#)

PREMIERS ENSEIGNEMENTS DU HUB AIR ÉNERGIE : AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR DES BÂTIMENTS EN RÉDUISANT LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE

En juin 2022, l'institut français pour la performance du bâtiment (IFPEB) et le Cerema ont lancé avec 11 acteurs privés et publics une expérimentation de 24 mois afin de mieux comprendre le lien entre qualité de l'air intérieur et réduction des consommations d'énergie, et trouver des solutions pour concilier ces enjeux avec le confort et la santé des usagers. Un an plus tard, les équipes de l'IFPEB, du Cerema et des membres du Hub livrent les premiers enseignements de leurs travaux menés sur 10 établissements scolaires (écoles, collèges, lycée) et cinq bâtiments tertiaires.

- Lien vers le site du [CEREMA](#)

■ Construction d'un bâtiment dit « tertiaire spécifique » - Application RE2020 ou RT2012 ?

Q - Pour la construction d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) un maître d'ouvrage a fourni une attestation RT2012. Or, le décret du 29 juillet 2021 relatif aux exigences de performance énergétique et environnementale des constructions précise que la RE2020 s'applique à ce type d'établissement. L'architecte en charge de cette opération indique qu'il manque un décret d'application pour mettre en œuvre la RE2020. Quelle est la réglementation thermique à appliquer ?

R - L'arrêté spécifique n'ayant pas encore été publié, c'est la RT2012 qui s'applique actuellement pour la construction d'un EHPAD. Pour compléter, les EHPAD font partie des 9 typologies de bâtiments qualifiés de "tertiaires spécifiques". La direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) a mis en place des travaux approfondis de simulation appelés des « GT Modélisateur » avec des bureaux d'études, le centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) et le Cerema pour définir les exigences de la RE2020 concernant ces bâtiments dits "tertiaires spécifiques". Les EHPAD tout comme les établissements de santé font partie du lot n°7 de ces « GT Modélisateur ».

Plus de précisions : le site [RT-RE Bâtiment](#)

■ Bâtiments à usage mixte et panneaux photovoltaïques :

Q - Pour les bâtiments à usages mixtes, existe-t-il un texte qui décrit comment on peut affecter les panneaux photovoltaïques en toitures du bâtiment ?

R - Lorsque le permis de construire porte sur un ensemble de bâtiments neufs ou existants, intégrant, sur certains d'entre eux, une production d'électricité d'origine photovoltaïque, la surface de capteurs peut être, au choix de la personne réalisant les calculs : soit répartie par bâtiment mentionné dans le permis de construire au prorata des surfaces de référence de chaque bâtiment, soit prise en compte uniquement sur les bâtiments qui les supportent. Quelle que soit l'option choisie, la somme des surfaces modélisées dans chacun des calculs doit être égale à la surface totale de capteurs installée.

Ce choix de répartition doit être identique pour le calcul de la performance énergétique et celui de la performance environnementale. Pour tous les bâtiments (résidentiel et tertiaire), pour que la production photovoltaïque soit comptée, les panneaux doivent être situés sur un élément constructif ayant une continuité physique structurelle avec le bâtiment faisant l'objet de l'étude, ou être située sur la parcelle du projet (à la condition qu'elle soit incluse dans le permis de construire et connectée au réseau).

■ Projet de construction neuve – application volontaire de la RE2020 pour un projet soumis à la RT2012

Q - Un promoteur a déposé un permis de construire en 2020 pour un projet de construction neuve (RT2012 applicable) et pour diverses raisons, il a modifié son projet pour être conforme à la RE2020 ; par conséquent, il n'est plus conforme à la RT2012. Y a-t-il une procédure administrative pour qu'un projet soumis à la RT2012 suive les exigences de la RE2020 sans déposer un nouveau permis de construire ?

R - [L'article 46](#) de [l'arrêté du 4 août 2021](#) stipule que la RE2020 vaut respect de la RT2012. Ainsi si le promoteur justifie du respect de la RE2020 à l'achèvement, son projet est conforme à la RT2012.

■ Analyse du cycle de vie (ACV) pour un projet de construction de plusieurs bâtiments :

Q - Un projet de logement collectif est constitué du bâtiment principal d'habitation et d'un local poubelle avec un local vélo (construit à coté à 20 mètres du bâtiment d'habitation). Ce local (poubelle+vélo) est-il à prendre en compte pour l'indice carbone (Ic) construction ?

R - Il faut prendre en compte dans le calcul du Ic construction tout ce qui figure dans le permis de construire.

Vous trouverez plus d'informations sur la [fiche d'application](#) : "Comment identifier l'usage d'un bâtiment et l'exigence associée ?"

■ Règles d'accessibilité en cas de rénovation ou d'aménagement de logements existants :

Q – Quelles sont les règles d'accessibilité à respecter lors de la rénovation d'un bâtiment à usage d'habitation ?

R - À l'occasion de travaux de rénovation ou de réhabilitation de logements collectif, la réglementation oblige au respect de certaines règles d'accessibilité :

- Les travaux réalisés doivent au minimum maintenir les conditions d'accessibilité existantes ;
- Les parties de bâtiments correspondant à la création de surfaces ou de volumes nouveaux, ainsi que les éléments des parties communes touchées ou remplacées à l'occasion de travaux, doivent respecter les exigences relatives aux logements collectifs neufs.

Il est possible de bénéficier d'adaptations mineures aux exigences applicables lorsque celles-ci sont liées à la présence d'éléments participant à la solidité du bâtiment, tels que les murs, plafonds, planchers, poutres ou poteaux.

Dans le cas où le coût des travaux est supérieur ou égal à 80 % de la valeur du bâtiment, les aménagements effectués doivent satisfaire aux exigences relatives aux logements collectifs neufs, que ces travaux soient effectués dans les parties communes ou à l'intérieur des logements. Il n'est donc pas possible, dans ce cas, de bénéficier d'adaptations aux exigences.

[L'arrêté du 26 février 2007](#) permet de calculer le coût pris en compte pour déterminer la valeur du bâtiment dans le calcul cité ci-dessus.

Vous pouvez retrouver la précédente lettre d'informations ci-après :

<https://www.haut-rhin.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-construction-habitat/Batiments-durables-et-Construction/Lettre-d-information>

Rendez-vous au prochain numéro ...

La lettre d'information du Bureau bâtiments durables
Pour vous abonner ou vous désabonner, à partir de votre boîte mail,
écrire à ddt-shbd-bbd@haut-rhin.gouv.fr en y indiquant en objet :

- INSCRIRE pour s'inscrire
- DÉSCRIRE pour se désinscrire

Directeur de la publication : Arnaud REVEL
Rédacteur en chef : Étienne RIEUX
Comité de rédaction : Christelle DECROCK, Carine DAOULAS,
Olivier RUOLT

Direction départementale des
Territoires du Haut-Rhin
Bureau bâtiments durables

 ddt-shbd-bbd@haut-rhin.gouv.fr