

# Actualité réglementaire

**Mariama FAYE et Pierre VIOLA**

**DREAL Occitanie / DA / Département Bâtiment Construction**



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# Législatif



22 août 2021 **loi CR climat-résilience** 2021-1104

*lutter contre le dérèglement climatique  
et renforcer la résilience face à ses effets*



28 déc. 2021 **loi Cat Nat** 2021-1837

*indemnisation des catastrophes naturelles*



21 février 2022 **loi 3DS** 2022-217

*différencier, décentraliser, déconcentrer,  
et simplifier*



10 mars 2023 **loi d'accélération des EnR** 2023-175

*accélérer la production d'énergies renouvelables*



30 mars 2023 **loi tiers financement** 2023-222

*le favoriser pour les bâtiments publics  
en vue de travaux d'économies d'énergie*



+ **AGEC (2020)**



## Textes dits « BACS » : coup de projecteur

- ✓ **ordonnance** 2020-866 du 15/7/2020 « une énergie propre pour tous les Européens »
- ✓ **décret** dit « BACS 1 » n° 2020-887 du 20 juillet 2020
- ✓ **décret** dit « BACS 2 » n° 2023-259 du 7 avril 2023 + **arrêté** du 7 avril 2023 + **guide**

1

### **Systemes d'automatisation et de contrôle des bâtiments**

**BACS** → obligations pour le « tertiaire »

*Obligation pour **tous les bâtiments non résidentiels, neufs comme existants***

si P minimale utile  $\geq 70$  kW (système de chauffage ou de refroidissement)

- Suppression de l'exemption sur l'entretien des systèmes techniques
- Obligation d'inspection des systèmes d'automatisation et de contrôle

#### ⇒ **Bâtiments neufs :**

- \* pour  $\geq 290$  kW : PC déposés à partir du **21 juillet 2021**
- \* entre 70 et 290 kW : PC déposés à partir du **8 avril 2024**

#### ⇒ **Autres bâtiments :**

- \* pour  $\geq 290$  kW : à compter du **1<sup>er</sup> jan 2025** (dérogation si temps de retour > 10 ans)
- \* entre 70 et 290 kW : à compter du **1<sup>er</sup> jan 2027** (dérogation si temps de retour > 10 ans)  
**et dès maintenant en cas de renouvellement du système  $\geq 70$  kW**

## Textes dits « BACS » : coup de projecteur

- ✓ **ordonnance** 2020-866 du 15/7/2020 « une énergie propre pour tous les Européens »
- ✓ **décret** dit « BACS 1 » n° 2020-887 du 20 juillet 2020
- ✓ **décret** dit « BACS 2 » n° 2023-259 du 7 avril 2023 + **arrêté** du 7 avril 2023
- ✓ **guide BACS** d'application de mai 2023

1

### **Systemes d'automatisation et de contrôle des bâtiments**

**BACS** → obligations pour le « tertiaire »

*Obligation pour **tous les bâtiments non résidentiels, neufs comme existants***

si P minimale utile  $\geq 70$  kW (système de chauffage ou de refroidissement)

*(suite)*

#### **Inspection :**

\* tous les 5 ans (fréquence similaire à certains systèmes de chauffage ou de refroidissement)

\* fréquence réduite à 2 ans à la suite de l'installation ou du remplacement du BACS ou de système(s) relié(s) au BACS.

Cette inspection permet ainsi de vérifier le bon fonctionnement des BACS dans le temps et le bon respect des dispositions du décret BACS.

## Textes dits « BACS » : coup de projecteur

- ✓ **ordonnance** 2020-866 du 15/7/2020 « une énergie propre pour tous les Européens »
- ✓ **décret** dit « BACS 1 » n° 2020-887 du 20 juillet 2020
- ✓ **décret** dit « BACS 2 » n° 2023-259 du 7 avril 2023 + **arrêté** du 7 avril 2023
- ✓ **guide BACS** d'application de mai 2023

## 2

### Régulation automatique de la chaleur

***Obligation pour tous bâtiments , résidentiels ou non , neufs comme existants***

Systeme de régulation automatique de la T° . Par pièce ou par zone de chauffage  
**à compter du 21 juillet 2021** : dépôt PC **ou** changement d'équipement

exceptions : ch.bois indépendant (existant : dérogation si temps de retour excessif)

# Textes dits « BACS » : coup de projecteur

Ces textes réglementaires visent à optimiser la performance énergétique des bâtiments en imposant l'installation de systèmes d'automatisation et de contrôle des bâtiments (BACS) pour tous les bâtiments tertiaires équipés de système de chauffage ou de climatisation, combiné ou non avec un système de ventilation, dont la puissance est supérieure à 290 kW ou 70 kW, selon le calendrier suivant :

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <b>2020</b>  <b>22</b>            juillet         </div> <p>Entrée en vigueur du décret n° 2020-887</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <b>2021</b>  <b>21</b>            juillet         </div> <p>1 an après la publication du décret n° 2020-887</p>		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <b>2023</b>  <b>09</b>            avril         </div> <p>Entrée en vigueur du décret n° 2023-259</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <b>2024</b>  <b>08</b>            avril         </div> <p>1 an après la publication du décret n° 2023-259</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <b>2025</b>  <b>1er</b>            janvier         </div>		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <b>2027</b>  <b>1er</b>            janvier         </div>	
!	Bâtiments neufs équipés d'un système* dont la puissance nominale utile est supérieure à 290 kW **							
!	!	!	!	Bâtiments neufs équipés d'un système* dont la puissance nominale utile est supérieure à 70 kW **				
					Bâtiments équipés d'un système* dont la puissance nominale utile est supérieure à 290 kW			
			Bâtiments équipés d'un système* dont la puissance nominale utile est supérieure à 70 kW, lors du renouvellement de ce système*		Bâtiments équipés d'un système* dont la puissance nominale utile est supérieure à 70 kW			

\* Système de chauffage ou de climatisation, combiné ou non avec un système de ventilation.

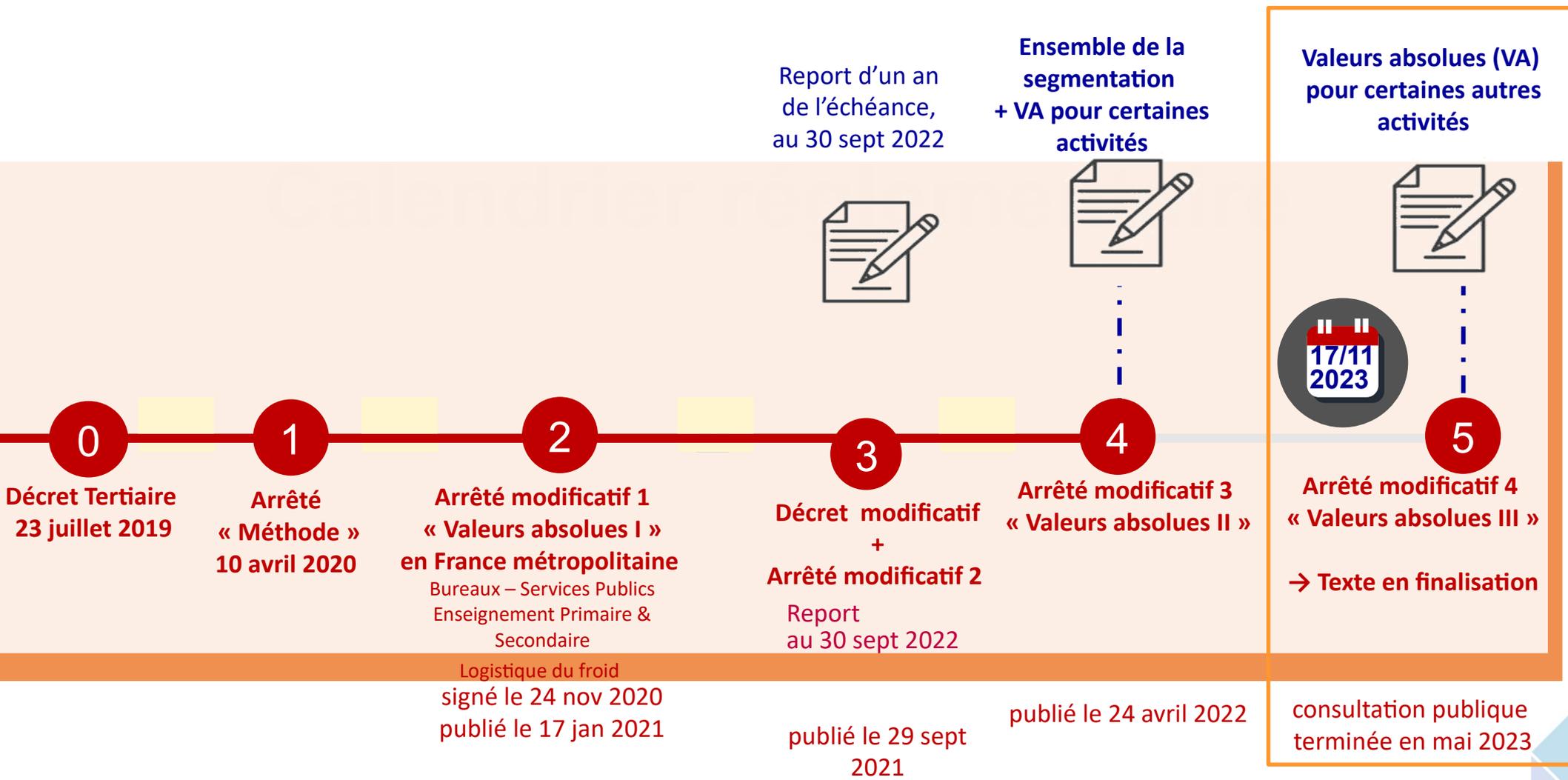
\*\* La date de dépôt de permis de construire faisant foi.

! Les bâtiments pour lesquels le permis de construire a été déposé avant les dates d'entrée en vigueur des obligations pour les bâtiments neufs (à savoir le 22 juillet 2021 pour les puissances supérieures à 290 kW et le 09 avril 2024 pour les puissances supérieures à 70 kW) devront se mettre en conformité en tant que « bâtiments existants » avant le 1er janvier 2025 ou 2027, selon la puissance installée.



# Dispositif éco-énergie tertiaire

# lois ELAN et CR



**Un dispositif à 100 % opérationnel, même sans ce texte.**

Journée de la Qualité de la Construction en Occitanie [17 novembre 2023]  
DREAL Occitanie / DA / Département Bâtiment Construction





## Rénovation énergétique des bâtiments (ici existants) loi CR

### Accompagner la rénovation énergétique de A à Z

<https://france-renov.gouv.fr/mon-accompagnateur-renov>

Les candidats à **accompagner**  
déposent leur demande MAR  
→ instruites en DREAL Occitanie

art. 164 **loi CR**

**décret** 2022-1035 du 22.07.2022

**arrêté** du 05.07.2023

**décret** 2023-980 du 23.10.2023

*modifie décret 2022-1035 du 22.07.2022*

### **MPR Ma prime rénov'**

**décret** 2020-26 modifié du 14.1.2020

Évolutions au 1<sup>er</sup> juin 2023

Évolutions de l'attestation de travaux

| Forfait rénovation globale | Bonus « BBC » |  
| Sortie de passoire énergétique |

Évolutions MPR pour l'année 2023

**décret** 2023-416 du 30.05.2023

**arrêté** du 30.05.2023

**arrêté** du 07.04.2023

**décret** 2022-1718 du 29.12.2022

**arrêté** du 29.12.2022

## Décence des logements

**Plafonnement des loyers (2023)** – si étiquette DPE insuffisante pour les agglomérations de Montpellier, Sète et Toulouse si classe F ou G

décret 2023-642 du 20.07.2023

**Depuis le 24 août 2022, dans ces trois agglomérations, il est interdit d'augmenter le loyer de logements classés F et G lors du renouvellement du bail ou de la remise en location. Interdiction aussi de réviser le loyer en cours de bail.**  
→ Sont concernés : les contrats de location conclus, reconduits ou renouvelés à compter du 24 août 2022

**Plafonnement des loyers (2023)** – si étiquette DPE insuffisante  
**À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, il est interdit d'établir de nouveaux contrats de location pour les logements classés G et dont la consommation d'énergie finale dépasse 450 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an.**

décret 2021-19 du 11.01.2021

# Stratégie française SFEC sur l'énergie et le climat

<https://www.ecologie.gouv.fr/trajectoire-rechauffement-reference-ouverture-consultation-publique>

« **TRACC** » = Trajectoire de réchauffement de référence  
pour l'adaptation au changement climatique

→ **prépare le PNACC 3** = Plan national d'adaptation au changement climatique

➔ **mi-septembre 2023 : consultation publique**

« **Décarboner le secteur bâtiment-construction** »  
feuille de route, travaux nationaux et régionaux du Plan bâtiment durable

➔ **circulaire : territorialiser la planification écologique 29 sept 2023**

- ✓ 7/2023 : consultation publique « Décarboner le secteur bâtiment-construction »
- ✓ octobre 2022 à janvier 2023 : concertation sur le mix énergétique
- ✓ novembre 2021 à février 2022 : concertation avec les professionnels  
Journée de la Qualité de la Construction en Occitanie [17 novembre 2023]  
DREAL Occitanie / DA / Département Bâtiment Construction

# STRATÉGIE FRANÇAISE SUR L'ÉNERGIE ET LE CLIMAT



De quoi est-elle  
constituée ?

1. LPEC 1
2. SNBC 3
3. PPE 3
4. PNACC 3



# Réglementation environnementale des bâtiments neufs

*Dossier de presse du 18.02.2021*

**Constructions temporaires**  
**+ petite surface** : construction/extension

**décret 2022-1516** du 03.12.2022  
**arrêté** du 22.12.2022

**Commission Titre V** (solutions techniques dérogatoires)  
**+ annexe** ajouts à la méthode détaillée Th-BCE 2020 (349 pages)

**arrêté** du **01.02.2023**  
**+ annexe** au BO du 31.03.2023

## Réglementation environnementale des bâtiments neufs

### ➔ Tertiaire « spécifique »

concertations en cours

Lot 2 : Hôtels (0\* à 5\*, auberges de jeunesse, internat...)

Lot 3 : Restaurants (RIE, cantine, restaurations continues et 2 repas...),

Lot 4 : Commerces,

Lot 5 : Établissement d'accueil de la petite enfance,

Lot 6 : Bâtiments universitaires,

Lot 7 (\*) : Établissement de santé (EHPAD, hôpitaux, cabinets médicaux...),

Lot 8 (\*) : Gymnases et vestiaires,

Lot 9 (\*) : Bâtiments à usage industriel,

Lot 11 : Médiathèques et bibliothèques

*(\*) En rouge, uniquement des exigences de performance énergétique*

### ➔ Limiter la consommation d'eau : exigences

modéliser, et reconcerter

### ➔ label Bas-Carbone RE 2020 : consultation publique → 14 nov. 2022

# Bonus de constructibilité pour des constructions performantes sur l'environnement et l'énergie

art. 210 loi CR

Textes publiés  
art. 210 loi CR

décret 2023-173 du 08.03.2023

arrêté 08.03.2023 ( cf. arrêté 12 oct 2016 modifié )

*Attention, il y a bien 2 dispositifs différents, qui font appel aux mêmes définitions*

**(a) bonus de constructibilité**, possible mais uniquement si le PLU le permet max 30 % de dépassement de gabarit  
c'est à la collectivité de décider d'y avoir recours en l'inscrivant dans son PLU.  
Si ce n'est pas fait, on ne peut pas l'utiliser.  
S'il est bien inscrit dans le PLU, on peut le solliciter du moment qu'on est exemplaire (soit énergétiquement, soit environnementalement, soit bâtiment à énergie positive).

## **(b) dérogation possible sur la hauteur des étages**

- il ne faut pas rajouter d'étage supplémentaire
- limité à 25 cm/niveau et 2,5m de dépassement sur la hauteur totale.

Cependant, l'autorité d'urbanisme doit accepter la demande.  
En cas de refus, celui-ci doit être motivé.

# Réseaux de chaleur

## Classement des réseaux

art. 55.V loi EC  
art. 190 loi CR

## procédure de classement révisée

**décret** 2022-666 du 26.04.2022

**liste des réseaux** chaleur / froid  
avec seuil franchi  $\geq 50\%$  d'EnR&R

**arrêté** du 23.12.2022  
→ a modifié celui du 26.04.2022

## types de bâtiments à raccorder

art. R 712-9 code de l'énergie

## ... et la prise en compte par

\* l'audit énergétique

des réseaux de chaleur existants

\* **l'étude de faisabilité EnR&R : dérogation**

si bâtiment en zone de développement prioritaire réseau de chaleur / froid

\* **l'attestation RE 2020 pour bâti neuf**

**arrêté** du 30.11.2022  
→ abroge celui du 22.12.2012

# Régulation et calorifugeage

résidentiel + activités tertiaires

neuf ou existant

**décret 2023-444 du 07.06.2023**  
**arrêté du 08.07.2023**

**à compter de 2027**

- réseaux de distribution de chaleur  
→ usages concernés : chauffage, ECS
- réseaux de distribution de froid  
→ usage concerné : refroidissement

dérogations :

→ impossibilités technique  
ou économique

# RGA retrait-gonflement des argiles lois CatNat et 3DS

## délai de prescription : modifié

porté à 5 ans pour le risque RGA argiles

art. 4 de la loi CatNat \*

## délai de demande CatNat par la mairie

reconnaissance possible jusqu'à 24 mois  
(soit 6 mois de plus que précédemment )

art. 9 de la loi CatNat \*

## réformer le régime RGA argiles

adapter la couverture assurantielle  
et le (re)financement : réassurance, garantie

art. 161 de la loi 3DS ☒

à partir de 2024 :

**ordonnance 2023-78 du 8.2.2023**

\* organiser des **contrôles sur site**

\* **attestation RGA argiles** (PC ≥ 2024)

➔ **décrets à venir**

\* Comment mettre en œuvre la **garantie assurantielle** ?

→ nature des dommages couverts, modalités d'indemnisation,...

\* Comment l'assuré peut-il utiliser l'indemnité due par l'assureur ?

→ mise en œuvre, dérogations, conséquences si méconnaissance par l'assuré

\* et à partir de 2025 : mieux encadrer l'**expertise** (avec sanctions)

\* loi CatNat = loi n° 2021-1837 du 28.12.2021 relative à l'indemnisation des catastrophes naturelles

☒ loi 3DS = loi n° 2022-217 du 21.02.2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale

Journée de la Qualité de la Construction en Occitanie [17 novembre 2023]

DREAL Occitanie / DA / Département Bâtiment Construction

## Mieux utiliser la ressource en eau

## loi AGECE

### Réutilisation d'eaux usées ou pluviales

art. 69 de la **loi AGECE**  
**arrêté** du 28.07.2022  
**arrêté** du 21.08.2008  
**décret** 2023-835 du 29.08.2023  
(modifie 2022-336 du 10.03.2022)

Mise en œuvre d'une expérimentation pour encadrer l'utilisation d'eaux usées traitées  
( usées + pluviales )  
+ cas des espaces verts, irrigation

**arrêté** du 10.09.2021  
**avis** associé (JO du 18.12.2021)

➔ **projets d'arrêtés** modificatifs à venir

Cas des installations ICPE, IOTA  
→ installations nouvelles **et** existantes  
ICPE = installations classées pour l'environnement  
IOTA = installations, ouvrages, travaux et activités

**décret** 2021-807 du 24.06.2021

### Limiter la consommation en eau potable pour les constructions nouvelles

art. 70 de la **loi AGECE**

➔ **projet de décret** à venir

# Économie circulaire

## loi AGECE

### Diagnostic PEMD

produits, équipements,  
matériaux, déchets

art. 51 et 130 de la loi AGECE

**décrets** 2021-821 et 2021-822 du 25.06.2021

**arrêté** du 26.03.2023

+ **formulaire Cerfa** (diag + récolement), B.O. 13 juin

*abroge l'arrêté 19.12.2011 du précédent diag démolition*

### Informier le public sur les produits générant des déchets

qualités et  
caractéristiques

**décret** 2022-748 du 29 avril 2022

➔ **projet d'arrêté** à venir

# Économie circulaire (suite)

## loi AGEC

**REP bâtiment**  
responsabilité élargie  
du producteur de déchets

titre IV de la loi AGE  
**arrêté** du 10.06.2022  
**avis** paru JO 17.06.2023

**"Pollueur-payeur"**

cahier des charges modifié  
pour les acteurs

**arrêté** du 28.02.2023

organisme coordonnateur agréé

**arrêté** du 17.02.2023



Dépôts sauvages

Fabricant ⇨  
**écocontribution**



Prix des  
Matériaux  
neufs

Reprise gratuite  
des déchets  
triés

Développement des  
filières de recyclage  
et le renforcement  
du maillage territorial





lois CR et AccEnR

## Photovoltaïque + Végétalisation

art. 101.II et III de la loi CR  
titre III (art.34 à 55) de la loi AccEnR

➔ projets de **décrets et arrêtés**

en cours

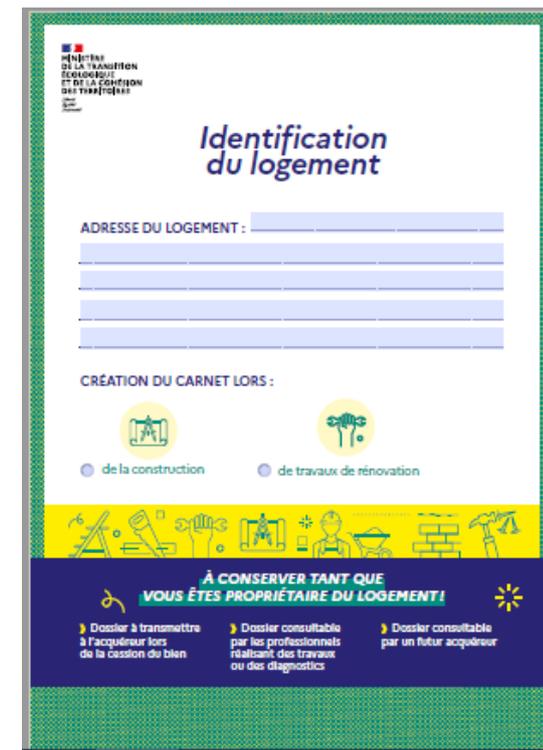
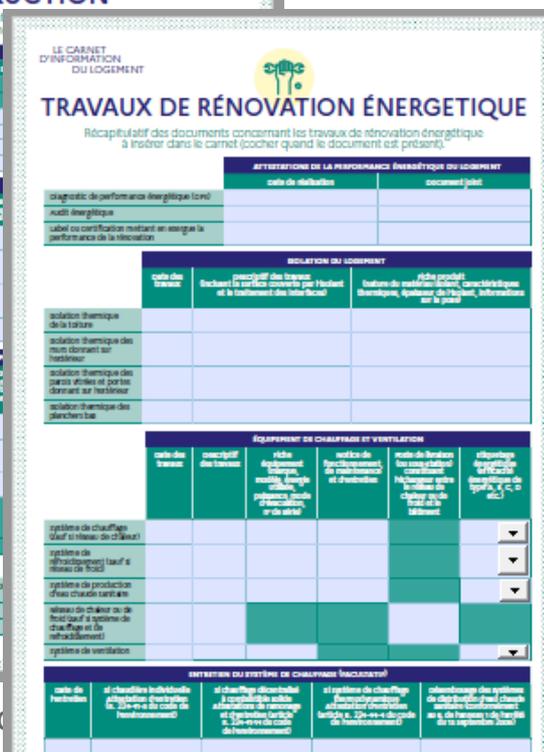
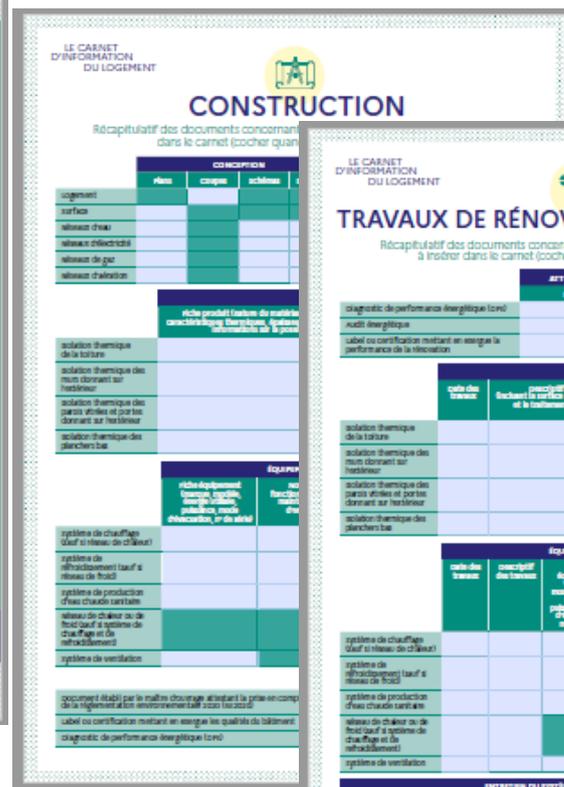
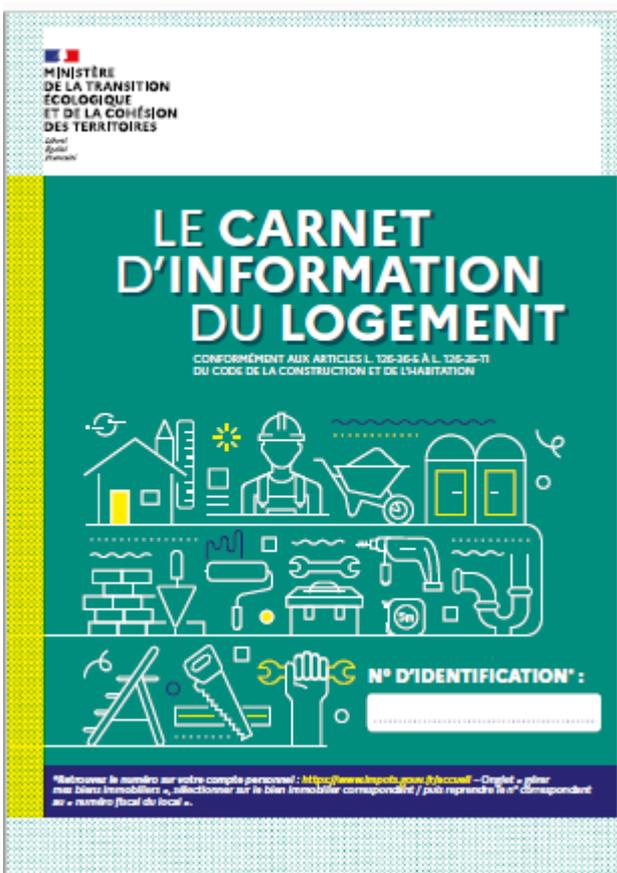
Urbanisme :  
règles PLU et végétalisation

**décret 2022-1653** du 23.12.2022

# CIL : Carnet d'information du logement

art.167 de la loi CR

décret 2022-1674 du 27.12.2022  
arrêté du 27.12.2022



## Bâtiment – santé

### QAI : Qualité de l'air intérieur

\* surveillance dans certains établissements recevant du public ( ERP )



décrets 2022-1689 et 2022-1690 du 27.12.2022

arrêtés (a), (b) et (c) du 27.12.2022

\* obligation annuelle pour les chauffages à combustible solide d'entretien, ramonage, et de conseils

➔ deux textes à venir → consultation publique (15 nov 2022)  
- décret et arrêté



# Contrôle et entretien de systèmes de chauffage et/ou froid

## Chaudières + Systèmes thermodynamiques

compléments

arrêté du 21.11.2022

# Eau et santé

## évaluation des risques liés aux installations intérieures de distribution destinée à la consommation humaine

**arrêté** du 30.12.2022

assure la sécurité sanitaire de l'eau destinée à la consommation humaine

améliore la gestion des installations de distribution d'eau sanitaire à l'intérieur de bâtiments.

## surveillance des légionelles installations d'ECS

**arrêté** du 30.12.2022  
→ modifie l'arrêté du 01.02.2010

actualise l'arrêté du 1er février 2010

précise les modalités de surveillance des légionelles  
→ installations d'eau chaude sanitaire  
( production, stockage et distribution )

# et toujours... les sites de référence

- **Économies d'énergie** et bâtiments :  
[rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr](http://rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr) - *site technique*
- **Accessibilité** du cadre bâti :  
[www.accessibilite.gouv.fr](http://www.accessibilite.gouv.fr) - *site national*  
[www.accessibilite-batiment.fr](http://www.accessibilite-batiment.fr) - *site technique*
- **Bâtiment et construction** :  
<https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques> - *site national*  
<http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/qualite-de-la-construction-batiment-r7812.html> - *site régional*
- **Rénovation** :  
[www.maprimerenov.gouv.fr](http://www.maprimerenov.gouv.fr) - *site national*  
[www.rehabilitation-bati-ancien.fr](http://www.rehabilitation-bati-ancien.fr) - *site national*
- **Textes officiels** :  
[www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr) - *site national*  
[www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr](http://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr) - *site national*
- **CEE** : Consulter les lettres d'information sur les CEE ( et s'y abonner ) :  
[https://www.ecologie.gouv.fr/comites-pilotage-lettres-dinformation-et-statistiques-du-dispositif-des-certificats-deconomies#scroll-nav\\_\\_2](https://www.ecologie.gouv.fr/comites-pilotage-lettres-dinformation-et-statistiques-du-dispositif-des-certificats-deconomies#scroll-nav__2)





Le recueil de fiches DREAL intègre les évolutions  
« l'essentiel pour un bâti de qualité en Occitanie »

*Merci pour  
votre attention !*