



Créée en
octobre 2024

♦ AUTEUR

Rudy CHOUVEL

Chargé de mission
Transition écologique
en santé à la FHF

Avec l'aide de
Jessica Gourgues,
juriste-apprentie
à la FHF

♦ CONTACT

r.chouvel@fhf.fr

TRANSITION ÉCOLOGIQUE : OBLIGATIONS DES HÔPITAUX ET ESMS PUBLICS CONCERNANT LES TRAVAUX ET L'ÉNERGIE

Cette note a pour objet de présenter de façon synthétique les principales obligations applicables aux établissements sanitaires et médico-sociaux publics en matière de construction, de rénovation et de consommation d'énergie. Il ne s'agit ni d'une présentation détaillée du cadre réglementaire (la référence aux articles permet de consulter à la source les dispositions applicables) ni d'une réflexion sur ces obligations.

S'il ne peut prétendre à l'exhaustivité, le recensement se veut le plus complet possible et toute obligation que vous estimez importante et absente du texte peut être signalée à l'auteur.

PRINCIPAUX POINTS D'ATTENTION

- Un **bilan des émissions de gaz à effet de serre** ainsi qu'un **plan de transition pour réduire ces émissions** doivent être effectués et publiés tous les 3 ans par les personnes publiques employant plus de 250 personnes.
- Les bâtiments ou ensembles de bâtiments des établissements dont la surface plancher dépasse les 1000 m² doivent **réduire leur consommation de 40% d'ici 2030, 50% d'ici 2040 et 60% d'ici 2050, ou vers une valeur cible.**
- Certains établissements doivent **installer des systèmes d'automatisation et de contrôle des bâtiments** (BACS).
- La construction et la rénovation de bâtiments **limitent les consommations d'énergie et de ressources** des bâtiments construits et rénovés **ainsi que leur impact sur le changement climatique et sur leur cycle de vie.**
- Avant construction ou réalisation de travaux de rénovation énergétique de tout bâtiment, une **étude de faisabilité technique et économique qui évalue les diverses solutions d'approvisionnement en énergie** doit être effectuée.
- Les objectifs de développement durable dans les **spécifications techniques des marchés et des matériaux** sont pris en compte.
- Les **systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire** doivent émettre moins de 300gCO₂eq/kWh PCI..
- L'obligation de réaliser et d'afficher un **diagnostic de performance énergétique** (DPE).
- Les devis des entreprises doivent préciser les **modalités de gestion des déchets de travaux.**
- La **végétalisation/solarisation** des parkings et bâtiments.



SOMMAIRE

1- LES PRÉALABLES À LA RÉDUCTION DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES	03
1.1 LA RÉALISATION DU BILAN D'ÉMISSION DE GAZ À EFFET DE SERRE	03
1.2 LA RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE	04
1.3 LES OUTILS DE SUIVI ET DE PILOTAGE : LES "BACS"	06
1.4 LE SUIVI DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS (LE DPE)	07
2- TRAVAUX DE CONSTRUCTION ET DE RÉNOVATION	09
2.1 LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES : LA RE2020	09
2.2 ÉTUDE DES SOLUTIONS D'APPROVISIONNEMENT EN ÉNERGIE	10
2.3 ÉTUDE SUR LA RÉVERSIBILITÉ DU BÂTI	10
2.4 LA COMMANDE PUBLIQUE ET LES MATÉRIAUX	11
2.5 LA RÉNOVATION DES BÂTIMENTS TERTIAIRES	12
2.6 LA CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS TERTIAIRES NEUFS	14
2.7 LES DÉCHETS DE TRAVAUX	14
3- LA VÉGÉTALISATION ET LA SOLARISATION DES PARKINGS ET BÂTIMENTS	15
3.1 LES BÂTIMENTS ET PARKINGS NEUFS / RÉNOVATIONS LOURDES / NOUVEAU CONTRAT DE CONCESSION	15
3.2 LES PARKINGS EXISTANTS SANS RÉNOVATION	17
BIBLIOGRAPHIE ET OUTILS	20



1 LES PRÉALABLES À LA RÉDUCTION DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES

1.1 LA RÉALISATION DU BILAN D'ÉMISSION DE GAZ À EFFET DE SERRE



Le BEGES est bien plus large que les simples consommations énergétiques, cette obligation concerne l'ensemble d'une démarche de transition écologique ; néanmoins, les directions chargées des travaux et des services techniques en étant le plus souvent chargées a été fait le choix de l'insérer ici.

L'article L229-25 du Code de l'environnement (CE) modifié par la loi du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte impose aux personnes publiques employant plus de 250 personnes d'établir un **bilan de leurs émissions de gaz à effet de serre (BEGES)** et de lui joindre un **plan de transition pour réduire ces émissions, en détaillant les objectifs, moyens et actions envisagées** à cette fin ainsi que, le cas échéant, les actions mises en œuvre lors du précédent bilan.

Le bilan et le plan doivent faire l'objet d'une **mise à jour tous les 3 ans** et être rendus public.

La réalisation du bilan et du plan ainsi que leur dépôt sur la plateforme de l'ADEME sont **obligatoires** : en cas de non-respect, l'autorité sanctionne les manquements par une **amende n'excédant pas 50 000€, et 100 000€ en cas de récidive.**

L'article R229-47 CE, modifié par le décret du 1er juillet 2022 relatif aux BEGES, précise que ledit bilan présente distinctement les émissions directes de GES (ancien scope 1), les émissions indirectes liées à la consommation d'électricité, de chaleur et de valeur (ancien scope 2) et les émissions indirectes significatives qui découlent des opérations et activités de la personne morale ainsi que, le cas échéant, de l'usage des biens et services qu'elle produit depuis le **1er janvier 2023** (ancien scope 3)¹.

L'article R229-50-1 CE précise que le **préfet de région met en demeure** l'auteur d'un manquement et **peut ordonner le paiement de l'amende, voire rendre publique la sanction.**

¹ Dans la mise à jour de sa méthode pour la réalisation des BEGES, l'ADEME a remplacé la notion de scope par la notion de catégorie d'émission : « La norme ISO 14064-1 distingue six catégories d'émissions : 1) les émissions directes, 2) les émissions indirectes liées à l'énergie, 3) les émissions indirectes associées au transport, 4), les émissions indirectes associées aux produits achetés, 5) les émissions indirectes associées aux produits vendus et 6) les autres émissions indirectes de GES. Les catégories 1) et 2) restent inchangées par rapport à la version antérieure de la norme (ISO 14064-1:2006) et de la méthode (Version 4) ; les catégories 3) à 6) correspondent à l'ancienne catégorie 3 d'émissions de GES (usuellement appelée « Scope 3 »). », page 9.

Remarque : les personnes morales sont identifiées par le numéro SIREN. Une entité peut être divisée en plusieurs établissements et ainsi posséder plusieurs numéros SIRET mais qui sont tous rattachés à un unique numéro SIREN.



1.2

LA RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE



L'article L174-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) impose aux bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments des **établissements sanitaires et médico-sociaux dont la surface plancher dépasse les 1000m²** de réduire leur consommation d'énergie finale. Pour cela, deux méthodes de calcul sont possibles :

Un calcul progressif sur une base de référence qui ne peut pas être antérieure à leur consommation énergétique de 2010 et qui doit les mener à une **réduction de 40% pour 2030 puis de 50% pour 2040 et 60% pour 2050**.

Un calcul passant par la fixation d'un **niveau de consommation d'énergie finale en valeur absolue**, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie.

Une **modulation de ces objectifs** est possible en fonction de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, d'un changement dans l'activité exercée dans les bâtiments, ou de coûts manifestement disproportionnés des actions face aux avantages, qui doivent faire l'objet d'un rapport technique de modulation.

Les articles R174-22 à 32 CCH, recodifiés mais issus du Décret du 23 juillet 2019 dit Décret tertiaire ou « Eco-Energie-Tertiaire (EET) », détaillent notamment les **assujettis, les actions destinées à atteindre les objectifs** (performance énergétique des bâtiments, équipements performants, modalités d'exploitation, adaptation des locaux...), **la modulation des objectifs** (architecture, risque de pathologie du bâti...) et le **recueil des données** (déclaration avant le 30/09 de chaque année sur la plateforme OPERAT)².

² L'article R174-27 CCH prévoit, pour chaque bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiment soumis à l'obligation de réduction de la consommation d'énergie finalement, une déclaration avant le 30 septembre de chaque année, sur la plateforme OPERAT, de l'activité tertiaire exercée, la surface du bâtiment concerné, la consommation annuelle d'énergie par type d'énergie, l'année de référence et les indicateurs d'intensité d'usage ainsi que les modulations éventuelles et la comptabilisation des consommations d'énergie finale liées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.



L'arrêté du 10 avril 2020, modifié à plusieurs reprises, relatif aux obligations d'actions de réduction de consommation d'énergie finale dans les bâtiments à usage tertiaire définit les **valeurs absolues de consommation d'énergie pour l'horizon 2030** et les répartit en deux sous-ensembles :

- les « CVC » (chauffage, ventilation, climatisation),
- les « USE » (autres postes de consommation dépendants de l'intensité d'usage du bâtiment).

Les **annexes** de l'arrêté détaillent celles qui concernent spécifiquement les centres hospitaliers³ et les établissements médicosociaux⁴ et celles des bâtiments logistiques, de blanchisserie industrielle et des parcs de stationnement.

L'article R185-2 CCH prévoit une **sanction maximale de 7.500€** (proportionnée à la gravité des manquements) si les objectifs de diminution ne sont pas respectés et qu'un programme d'action après mise en demeure du préfet n'est pas déposé ou respecté.

³ Liste des sous-catégories des centres hospitaliers : Administration non intégrée dans un service de soins (bureaux standards), blocs opératoires (blocs opératoires programmés et blocs opératoires d'urgence), réanimation, salles blanches (pharmacie, chimiothérapie, dialyse, oxygénothérapie, prélèvements d'organes...), laboratoires classés P2, P3, P4, stérilisation, blanchisserie, restauration collective avec services – Restauration collective inter-entreprises, restauration collective – Cuisine centrale (plateau repas), chambres froides positives, consultation, hospitalisation ambulatoire, hospitalisation conventionnelle, imageries médicales (mammographie, tomographie, échographie, radiographie, IRM...), laboratoires courants, rééducation fonctionnelle – Kinésithérapie (SSR, thérapie, massages...), zone accueil public, valeur par défaut.

⁴ Etablissement médico-social : Administration et bureaux (bureaux standards) ; Etablissement médico-social : Laverie ; Etablissement médico-social : Restauration collective avec services ; Centre médical (Maison médicale - Protection Maternelle et Infantile) ; Centre médical spécialisé pour enfants et adolescents (CAMSP – CMPP) ; Etablissement de Balnéothérapie – Bassins et piscines (dont vestiaires et douches) ; Etablissement de Balnéothérapie – Zone de soins (massages, sauna et hammam) ; Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) – Zones de vie ; Etablissement d'hébergement social ou médico-social de mineurs en difficultés (MECS) - Zones de vie ; Etablissement de prise en charge pour les enfants et adolescents (IEM – EEAP – IME – IDA – IDV - ITEP) – Zones de vie ; Etablissement médicalisé d'hébergement permanent pour adultes dépendants (MAS – FAM/EAM) – Zones de vie ; Etablissement médico-social – Valeur par défaut.



1.3

LES OUTILS DE SUIVI ET DE PILOTAGE: LES "BACS"



Afin de faciliter l'atteinte des objectifs et d'améliorer la performance énergétique des bâtiments, l'article L174-3 CCH, précisé par les décrets n°2020-887 du 20 juillet 2020 relatif au système d'automatisation et de contrôle des bâtiments non résidentiels et à la régulation automatique de la chaleur et n°2023-259 du 7 avril 2023 relatif aux systèmes d'automatisation et de contrôle des bâtiments tertiaires, définissent et prévoient que les **établissements doivent installer des systèmes d'automatisation et de contrôle des bâtiments (BACS)**.

Selon les articles R175-1 à -9 CCH, et en particulier l'article R175-2, cette réglementation s'applique :

- **Dans un premier temps, pour tous les bâtiments tertiaires non-résidentiels** dont le système de chauffage ou de climatisation, combiné ou non à un système de ventilation a une puissance nominale supérieure à 290 kW :
 - Sans délai lorsque le bâtiment est neuf et que le permis de construire a été déposé au plus tard le **21 juillet 2021**,
 - Au plus tard au **1er janvier 2025**, pour les bâtiments existants

- **Puis pour tous les bâtiments tertiaires non-résidentiels** dont le système de chauffage ou de climatisation, combiné ou non à un système de ventilation a une puissance nominale supérieure à 70 kW :
 - Sans délai, lorsque le bâtiment est neuf et que le permis de construire a été déposé au plus tard le **8 avril 2024**,
 - Au plus tard le **1er janvier 2027**, pour les bâtiments existants.

Les bâtiments existants peuvent **déroger** à cette obligation d'équipement s'ils démontrent⁵ que **l'installation du système de régulation n'est pas réalisable avec un retour sur investissement inférieur à 10 ans**.

Pour l'ensemble des bâtiments équipés, l'article R175-5-1 CCH et l'arrêté du 7 avril 2023 prévoit une **inspection périodique obligatoire des systèmes de pilotage** complétée d'une surveillance de son étalonnage et de son fonctionnement, tous les 2 à 5 ans, afin de garantir les économies d'énergie attendues. Cette surveillance est réalisée **tous les deux ans** à compter de l'installation ou du remplacement du système d'automatisation et de contrôle des bâtiments **ou à compter de l'installation ou du remplacement d'un des systèmes techniques** qui lui sont reliés.

⁵ Par l'application de la méthode de calcul du retour sur investissement détaillée à l'annexe 1 de l'arrêté du 7 avril 2023 relatif aux systèmes d'automatisation et de contrôle des bâtiments tertiaires.



1.4

LE SUIVI DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS (LE DPE)



1.4.1

L'OBLIGATION DE RÉALISER UN DPE

Les établissements publics sont tenus de réaliser, tous les 10 ans¹⁰, un **diagnostic de performance énergétique (DPE)**. Ce DPE doit être également établi lors de la **construction ou d'une extension du bâtiment** et remis au propriétaire à la réception de l'immeuble. Un professionnel indépendant, accrédité par le Cofrac, assuré et qualifié peut le réaliser.

Selon **les articles L126-26 et suivants CCH**, le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie du bâtiment doit indiquer la **quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée, exprimée en énergie primaire et finale, ainsi que les émissions de GES induites**, dans le cadre d'une utilisation standardisée, la **quantité d'énergie renouvelables utilisée**.

Le diagnostic doit également préciser la **classification du bâtiment ou de la partie du bâtiment** en fonction des valeurs de référence, comporter une information sur les **conditions d'aération ou de ventilation** et être **assorti de recommandations** destinées à améliorer ces performances et du montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic.

Par ailleurs, **l'article L126-23 CCH** impose de fournir plusieurs informations et diagnostics des bâtiments, et notamment le DPE, **lors d'une rénovation lourde du bâtiment, de sa vente ou de sa démolition**.

Le **contenu du DPE** est détaillé à **l'article R126-16 CCH**.

Selon **l'article R126-18 CCH**, sont concernés par ce diagnostic les bâtiments d'une superficie dépassant les 250 m² occupés par les services d'un établissement public (catégories 1 à 4)¹¹.

¹⁰ **L'article D126-19 CCH** fixe la **durée de validité du DPE à 10 ans, sauf pour les DPE réalisés entre 2013 et 2017** (validité **jusqu'au 31 décembre 2022** et ceux réalisés entre 2018 et 2021, valides **jusqu'au 31 décembre 2024**).

¹¹ Prévues par **l'article R143-19 CCH**, les catégories sont les suivantes :

- 1ère catégorie : au-dessus de 1 500 personnes ;
- 2ème catégorie : de 701 à 1 500 personnes ;
- 3ème catégorie : de 301 à 700 personnes ;
- 4ème catégorie : 300 personnes et au-dessous, à l'exception des établissements compris dans la 5e catégorie ;
- 5ème catégorie : **l'article PE 2 de l'arrêté du 25 juin 1980** portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP fixe les limites de la 5ème catégorie en effectif de public admis pour les établissements accueillant des personnes âgées (<100 personnes dont <25 résidents), des personnes handicapées (<100 personnes dont <20 résidents), de soins (<100 personnes sans hébergement, <20 si hébergement).



1.4.2

L'OBLIGATION D'AFFICHAGE

L'article L126-30 CCH et l'article R126-18 CCH prévoient **l'affichage du DPE à l'intention du public, l'arrêté du 7 décembre 2007** relatif à l'affichage du DPE dans les bâtiments publics précise les **éléments à faire apparaître**. Par ailleurs, **l'article L126-32 CCH** prévoit que les personnes qui établissent les DPE et les audits énergétiques les **transmettent à l'ADEME**.

L'article 185-6 CCH prévoit que l'autorité administrative puisse **mettre en demeure l'établissement** de se conformer à l'affichage du DPE, voire prononcer une **sanction de 1.500€ maximum** si la mise en demeure n'a pas été suivie des faits dans le délai fixé.



2 TRAVAUX DE CONSTRUCTION ET DE RÉNOVATION

2.1 LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES : LA RE2020



L'article L171-1 CCH dispose que la **construction et la rénovation de bâtiments limitent les consommations d'énergie et de ressources des bâtiments construits et rénovés ainsi que leur impact sur le changement climatique et sur leur cycle de vie**, afin qu'ils soient les plus faibles possible, sans nuire au respect des objectifs de **qualité sanitaire** et au **confort thermique**.

L'article L171-3 CCH précise que la **mise en œuvre des installations sanitaires, de chauffage et de climatisation des bâtiments assure la limitation de la température de l'eau chaude sanitaire** et des températures maximale et minimale qui peuvent être **atteintes dans les locaux**, dans les conditions prévues par **l'article L241-1 du Code de l'énergie**.

Les articles R172-10 à -13 CCH (issus du décret n°2021-1004 du 29 juillet 2021, dit « RE2020 ») prévoient que la construction de bâtiments pour des établissements de santé et des EHPA(D) **respecte des caractéristiques thermiques**, ainsi qu'une **consommation conventionnelle** (chauffage, refroidissement, eau chaude sanitaire, éclairage...) et un **besoin conventionnel** (chauffage, refroidissement, éclairage...) d'énergie inférieure ou égale à un maximum fixé par un arrêté qui doit être publié.

Selon l'article R173-2 CCH, l'amélioration de la performance énergétique est une obligation lorsque le **coût total prévisionnel de travaux de rénovation portant soit sur l'enveloppe d'un bâtiment d'une surface hors œuvre nette supérieure à 1000 m² et ses installations** de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation et d'éclairage, **soit sur sa seule enveloppe est supérieur à 25 % de sa valeur**⁶. L'amélioration de la performance énergétique s'obtient :

- Soit en **maintenant la consommation en énergie** pour le chauffage, la ventilation, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire et, dans les locaux tertiaires, pour l'éclairage, **en dessous de seuils fixés** en fonction des catégories de bâtiments par un arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie ;
- **Soit en appliquant une solution technique adaptée** au type du bâtiment, définie par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie.

L'article **interdit cependant toute dégradation du confort d'été préexistant, augmentation des points de condensation ou risque de détérioration du bâti : le confort estival est bel et bien pris en considération**

⁶ Le coût des travaux se calcule sur la base du montant des travaux décidés ou financés au cours des deux dernières années. La valeur du bâtiment est quant à elle le produit de la surface hors œuvre nette dans sa définition applicable avant l'entrée en vigueur de **l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011** portant réforme de la surface de plancher par un coût de construction défini par arrêté du ministre chargé de la construction.



2.2

ÉTUDE DES SOLUTIONS D'APPROVISIONNEMENT EN ÉNERGIE



Afin de favoriser le recours aux énergies renouvelables, **l'article L122-1 CCH** impose, avant construction ou réalisation de travaux de rénovation énergétique de tout bâtiment, une **étude de faisabilité technique et économique** qui évalue les **diverses solutions d'approvisionnement en énergie**, y compris la géothermie de surface (sauf dans les cas où l'autorité compétente pour les services de distribution d'énergie impose l'utilisation d'un approvisionnement en énergie spécifique).

Dans ce cadre, **l'article R122-2 CCH** précise que **doivent être étudiées** : les **solutions d'approvisionnement** faisant appel aux :

- énergies renouvelables
- aux productions combinées de chaleur et d'énergie
- au raccordement aux réseaux de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent
- aux pompes à chaleur
- aux chaudières à condensation.

L'étude doit présenter **les avantages et les inconvénients de chacune des solutions** s'agissant des conditions de gestion du dispositif, des coûts d'investissement et d'exploitation, de la durée d'amortissement de l'investissement et à l'impact attendu sur les émissions de gaz à effet de serre, tout en précisant **les raisons pour lesquelles le maître d'ouvrage a retenu la solution.**

L'article R122-3 CCH précise que **l'étude de faisabilité technique et économique doit être réalisée par le maître d'ouvrage** afin d'établir les diverses solutions d'approvisionnement en énergie de ces bâtiments. Cette étude doit être faite préalablement au dépôt de la demande de permis de construire ou, si les travaux ne sont pas soumis à ce permis, préalablement à l'acceptation des devis ou à la passation des marchés relatifs à ces travaux. Lorsque **les travaux ne concernent que l'enveloppe du bâtiment**, l'étude se cantonne à la solution d'approvisionnement en **énergie solaire.**

2.3

ÉTUDE SUR LA RÉVERSIBILITÉ DU BÂTI



L'article L122-1-1 CCH impose de surcroît la réalisation d'une **étude du potentiel de changement de destination et d'évolution du bâtiment** y compris par sa surélévation et ce, **préalablement aux travaux de construction.** La personne morale ou physique chargée de la réalisation de cette étude remet un document attestant sa réalisation au maître d'ouvrage, qui doit ensuite la transmettre aux services de l'Etat compétents dans le département avant le dépôt de la demande de permis de construire.



2.4

LA COMMANDE PUBLIQUE ET LES MATÉRIAUX



L'article L171-2 CCH prévoit que les informations relatives aux produits de construction et équipements nécessaires pour apprécier le respect des résultats mentionnés à l'article précédent sont fournies en particulier les **émissions de gaz à effet de serre tout au long du cycle de vie**, leur **contribution au stockage du carbone** de l'atmosphère pendant la durée de vie des bâtiments, la **quantité de matériaux issus de ressources renouvelables ou du recyclage** qui leur sont incorporés, pour certaines catégories de produits et équipements, leurs **impacts sur la qualité de l'air intérieur** du bâtiment. **Ces informations sont vérifiées** par des personnes présentant des garanties de compétence, d'indépendance et d'impartialité et **mises à disposition du public**.

Les articles L228-4 et -5 du Code de l'environnement, modifiés par la loi n°2023-175 du 10 mars 2023, prévoient que la commande publique tient compte :

- « de la **performance environnementale des produits**, en particulier de leur **caractère biosourcé** ».

- dans le domaine de la **construction ou de la rénovation des bâtiments**, « {des} exigences de lutte contre les **émissions de gaz à effet de serre** et de **stockage du carbone** et veille au recours à des **matériaux de réemploi ou issus des ressources renouvelables**. ». « **À compter du 1er janvier 2030**, l'usage des **matériaux biosourcés ou bas-carbone** intervient dans **au moins 25 % des rénovations lourdes et des constructions** relevant de la commande publique. », un décret en Conseil d'Etat précisera les modalités d'application.
- « lors de l'achat de **dispositifs de production d'énergies renouvelables**, de leur **empreinte carbone et environnementale** tout au long de leur processus de fabrication, de leur utilisation et de leur valorisation après leur fin de vie. »

L'article L2111-2 du CCP concrétisera, au **22 août 2026** ou lorsque la date d'entrée en vigueur sera définie par décret, la **prise en compte systématique des objectifs de développement durable dans les spécifications techniques des travaux, fournitures et services**.

Par ailleurs, **l'article L2172-5 CCP** prévoit que, lorsqu'ils achètent des **constructions temporaires** les acheteurs **ne peuvent exclure** celles ayant fait l'objet d'un **reconditionnement pour réemploi**, sous réserve que leurs niveaux de qualité et de sécurité soient égaux, et tiennent compte des incidences énergétiques et environnementales de la construction sur sa durée de vie.



2.5

LA RÉNOVATION DES BÂTIMENTS TERTIAIRES



2.5.1

LES OBJECTIFS DE LA RÉNOVATION DES BÂTIMENTS

Le **bilan énergétique** porte sur l'ensemble des usages énergétiques **dans la construction**. Le **décret n° 2016-1821 du 21 décembre 2016** le définit par la différence, exprimée en énergie primaire, entre la quantité d'énergie consommée par le bâtiment qui n'est ni renouvelable, ni de récupération, et la quantité d'énergie renouvelable ou de récupération produite et injectée dans le réseau par la construction et ses espaces attenants.

A l'issue du bilan, est considéré à **énergie positive** un bâtiment neuf sous maîtrise d'ouvrage de l'Etat, de ses établissements publics et des collectivités territoriales qui vise **l'atteinte d'un équilibre entre sa consommation d'énergie non renouvelable et sa production d'énergie renouvelable injectée dans le réseau**, dont le bilan énergétique est inférieur à un seuil défini par arrêté, qui peut être modulé en fonction de la localisation, des caractéristiques et de l'usage de la construction.

Selon l'article 1 de ce décret, sont considérés à **haute performance environnementale**, les bâtiments neufs :

- Dont la **quantité des émissions de GES au cours de l'ensemble du cycle de vie du bâtiment est inférieure à un seuil exprimé en kgCO₂eq/m²** (évaluation par le niveau d'émission de GES du bâtiment et de celui de l'ensemble des produits de constructions et équipements, caractérisés par Eges et Eges PCE dont les niveaux doivent être inférieurs aux niveaux maximum Egesmax et EgesPCEmax du **niveau Carbone 1 ou Carbone 2**) ;
- Dont la **quantité de déchets de chantier valorisés pour la construction du bâtiment est supérieure à un seuil (50% de la masse totale des déchets générés)** ;
- Lorsque le bâtiment comporte une **part minimale de matériaux faiblement émetteurs en composés organiques volatils** (produits, matériaux, revêtements, peintures, vernis **étiquetés A+**) et les **installations de ventilation font l'objet d'une démarche de qualité** (recommandations d'un guide technique ministériel) ;
- Lorsque le bâtiment comprend un **taux minimal de matériaux biosourcés** (mentionnés à **l'article R111-22-3 CCH**, taux minimal correspondant au **1er niveau du label** Bâtiment biosourcé).

L'article 1 de l'arrêté du 10 avril 2017 fixe les différents seuils et démarches indiqués ci-dessus.



2.5.2

LA CONDUITE DES TRAVAUX DE RÉNOVATION

En sus de la RE2020 (2.1), les [articles L173-1 et suivants CCH](#) imposent pour les travaux importants de ravalement ou de réfection de toiture sur des bâtiments existants, que des **travaux d'isolation thermique soient réalisés** et que des **équipements de contrôle et de gestion active de l'énergie** soient installés (hors réalisation impossible techniquement ou juridiquement, ou disproportion technique, économique ou architecturale manifeste entre les avantages/inconvénients).

2.5.3

LES OUTILS DE PARTENARIAT POUR LA RÉNOVATION

L'[article R171-13 CCH](#) impose aux établissements neufs et existants (travaux engagés après le 1er juillet 2022) un niveau d'émissions de gaz à effet de serre **inférieur à 300 gCO₂eq/kWh PCI⁷** pour **l'installation des systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire** en remplacement d'un équipement existant (hors **équipements de secours**, et hors **impossibilité technique** ou en **absence de solution de raccordement** à des réseaux de chaleur ou de gaz naturel **justifiées par le maître d'ouvrage** via l'étude de faisabilité ou une note d'un professionnel de l'installation de ces dispositifs ou qualifié pour réaliser l'audit énergétique).

L'article L2171-5 CCP permet aux hôpitaux publics et aux structures de coopération sanitaire dotées de la personnalité morale de droit public de confier à un **opérateur économique** une mission globale portant sur **la conception, la construction, l'aménagement, l'entretien ou la maintenance de bâtiments ou d'équipements affectés à l'exercice de leurs missions.**

Pour mener des travaux de rénovation énergétique, les établissements peuvent contractualiser avec des prestataires grâce à des **contrats de performance énergétique (CPE)⁸**.

Définis par l'article 1 de [l'arrêté du 24 juillet 2020](#) relatif aux CPE, les contrats sont conclus entre un donneur d'ordre et une société de services d'efficacité énergétique visant à **garantir une diminution des consommations énergétiques du maître d'ouvrage**, vérifiée et mesurée par rapport à une situation de référence contractuelle, sur une période de temps donnée grâce à un investissement dans des travaux, fournitures ou prestations de services.

⁷ Les émissions recouvrent la combustion directe ainsi que la production en amont des combustibles. Les facteurs d'émission sont ceux utilisés pour l'application de [l'article R174-32 CCH](#). [L'arrêté du 23 décembre 2022](#) présente les modalités de calcul pour les pompes à chaleur hybrides.

Les équipements au fioul et au charbon sont supérieurs au plafond et donc interdits.

⁸ Introduits à l'article 5 de la loi n°2009-967 du 3 août 2009 dite « Grenelle I ».



2.6

LA CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS TERTIAIRES NEUFS



En cas de non atteinte des objectifs du contrat, celui-ci prévoit des **pénalités financières**. Les CPE se distinguent entre marché global de performance (art. [L2171-3 CCP](#)) et marché de partenariat de performance énergétique (art. [L1112-1 CCP](#)).

La [loi n°2023-222 du 30 mars 2023](#) autorise, de façon dérogatoire (pour 5 ans), les établissements publics de l'Etat et des collectivités territoriales à conclure des **marchés globaux de performance énergétique à paiement différé**⁹. Ce dispositif permet **d'ajouter le portage financier de la rénovation énergétique** du bâtiment dans les prestations **mises à la charge du titulaire du contrat**. L'établissement remboursera ensuite l'investissement réalisé par le tiers ainsi que les intérêts associés à compter de la date de livraison des travaux.

En sus de la RE2020 (2.1), [l'article L172-1 CCH](#) prévoit, pour la construction des bâtiments neufs, des **résultats minimaux** (fixés par un décret en Conseil d'Etat pas encore publié) **en matière** de :

- **stockage du carbone de l'atmosphère pendant le cycle de vie du bâtiment,**
- en matière de recours à des **matériaux issus des ressources renouvelables ou d'incorporation de matériaux issus du recyclage,**

- en matière de caractéristiques techniques garantissant **l'intégration de procédés de production d'énergies renouvelables** sur la structure du bâtiment.

2.7

LES DÉCHETS DE TRAVAUX



[L'article L541-21-2-3 CE](#) prévoit que les entreprises réalisant des travaux de bâtiment mentionnent **dans leurs devis les modalités de gestion des déchets** produits (coût, modalités...) et délivre un bordereau de suivi (sous peine de 3 à 15 000€ d'amende).

Les articles [L126-23 CCH](#) et [L126-34 CCH](#) disposent que, lors de travaux de démolition ou de rénovation, **le maître d'ouvrage réalise un diagnostic des produits, matériaux et déchets, et détermine leur mode de réemploi ou de valorisation** en indiquant notamment les filières de recyclage.

⁹ Site du [CEREMA](#).



3 LA VÉGÉTALISATION ET LA SOLARISATION DES PARKINGS¹² ET BÂTIMENTS

3.1

LES BÂTIMENTS ET PARKINGS NEUFS / RÉNOVATIONS LOURDES¹³ / NOUVEAU CONTRAT DE CONCESSION



L'article L171-4 CCH prévoit que les **parcs de stationnement couverts accessibles au public (de plus de 500 m² au sol) neufs** intègrent soit un **procédé de production d'énergies renouvelables**, soit un **système de végétalisation¹⁴** basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat. **Cette obligation d'ombrières se concrétise sur une surface minimale de 30% aujourd'hui et qui doit être portée à 40% au 1er juillet 2026, puis 50% au 1er juillet 2027.**

Ils doivent également intégrer des **revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation** et préservant les fonctions écologiques des **sols**.

Ces obligations s'appliquent aussi lors **d'extensions et de rénovations lourdes, lorsque ces dernières ont une emprise au sol de plus de 500 m² et aux aires de stationnement associées** à ces bâtiments lorsqu'un **contrat de concession portant sur la gestion d'un parc de stationnement est conclu ou renouvelé¹⁵**.

Les articles R171-34 et suivants CCH listent les **exceptions** (patrimoniales, économiques...) et les **justifications** nécessaires.

L'article L181-11 du CCH prévoit que les agents assermentés pourront **contrôler** l'application de l'article L171-4 du CCH.

Au 1er janvier 2025, les constructions de bâtiments ou parties de bâtiments d'hôpitaux de plus de 500 m² au sol, et rénovations lourdes/extensions/aires de stationnement associées seront concernées par ces mêmes obligations.

¹² La complexité des règles concernant les parkings a conduit le ministère de la Transition écologique à produire **un guide** que tout professionnel concerné pourra (devrait...) consulter.

¹³ L'article R171-33 CCH définit les travaux de rénovations lourdes comme étant ceux qui ont pour objet ou qui rendent nécessaire le **renforcement ou le remplacement d'éléments structuraux concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment**.

¹⁴ L'arrêté du 19 décembre 2023 fixe les **caractéristiques minimales que doivent respecter les systèmes de végétalisation** installés en toiture : épaisseur de substrat, rétention en eau...

¹⁵ V de l'art. 101 de la loi Climat et résilience



L'article L111-19-1 du Code de l'urbanisme

prévoit plus spécifiquement que les **parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m²** associés aux mêmes bâtiments ou parties de bâtiment que précédemment et les nouveaux parcs extérieurs de stationnement ouverts au public de plus de 500 m², neufs, subissant des rénovations lourdes ou connaissant un nouveau/renouvellement du contrat de concession¹⁶, **intègrent, sauf incompatibilités** techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales ou conditions économiques inacceptables :

- Des **revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, au sol,**
- Des **dispositifs végétalisés ou des ombrières photovoltaïques concourant à l'ombrage desdits parcs, sur plus de 50% de leur surface.**

Les articles R111-25 et suivants CCH

précisent la **définition d'une rénovation lourde** d'un parc de stationnement¹⁷, la définition de la **superficie d'un parc soumis à l'obligation d'intégrer des revêtements de surface**¹⁸, la définition de la superficie d'un **parc soumis à l'obligation d'intégrer des dispositifs végétalisés ou d'ombrières photovoltaïques**¹⁹, le nombre d'arbre par emplacement si l'ombrage est assuré par des arbres à canopée large (3/emplacement), les **exemptions** (techniques, économiques, cas suppression ou transformation future totale ou partielle du parc)...

¹⁶ V de l'art. 101 de la loi Climat et résilience

¹⁷ Rénovation lourde d'un parc de stationnement : « remplacement total du revêtement de surface au sol sur une superficie représentant au moins la moitié de la superficie du parc de stationnement. Le parc de stationnement dont la somme des superficies faisant l'objet d'un remplacement total du revêtement de surface au sol, entrepris sur une période de quinze ans, est supérieure à la moitié de la superficie totale est soumis aux obligations ».

¹⁸ La superficie comprend : les emplacements destinés au stationnement des véhicules et de leurs remorques, situés en dehors de la voie publique, au sein d'un périmètre compris entre la/les entrées et la/les sorties du parc ; les voies et cheminements de circulations, aménagement et zones de péage ; les espaces prévues pour l'intégration des revêtements de surface, aménagements hydrauliques, dispositifs végétalisés ; les espaces verts, logistiques, etc. sont exclus.

¹⁹ La superficie comprend : les emplacements destinés au stationnement des véhicules et de leurs remorques, situés en dehors de la voie publique, au sein d'un périmètre compris entre la/les entrées et la/les sorties du parc ; les voies et cheminements de circulations, aménagement et zones de péage ; les espaces verts, logistiques, etc. sont exclus.



3.2

LES PARKINGS EXISTANTS SANS RÉNOVATION



L'article 40 de la loi du 10 mars 2023²⁰ (loi AEnR) prévoit dans son I. que les parcs de stationnement extérieurs supérieurs à 1 500 m² existants au **1er juillet 2023** et ceux dont la demande d'autorisation d'urbanisme a été déposée à compter du **10 mars 2023** (hors exonérations prévues au II.²¹) sont équipés sur au moins 50% de leur superficie d'ombrières photovoltaïques.²²

- Pour les **parcs gérés en concession ou en délégation de service public** : application à la date de la conclusion ou du renouvellement de la concession ou de la délégation si elle a lieu avant le **1er juillet 2026** ou au **1er juillet 2028** si cela a lieu après le 1er juillet 2028.
- Pour les **autres parcs** : application au **1er juillet 2026** pour les parcs **>10 000 m²** et au **1er juillet 2028** pour les parcs entre **1500 et 10000 m²**.

La **mutualisation de l'obligation est possible** sur plusieurs parcs adjacents (I de l'article 40 de la loi du 10 mars 2023) et ce type de travaux peuvent l'objet d'une déclaration préalable et ne pas justifier un permis (VIII ; **article L421-4 du CU**).

Il est également prévu des reports de délai par le préfet de département. En revanche, tout manquement pourra être constaté par des agents habilités (IV.) et une **sanction pécuniaire** pourra être infligée, jusqu'à 20000 € pour un parc <10 000 m², jusqu'à 40000 € au-delà (V.).

²⁰ Loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

²¹ Dérogations possibles si : coût financier inacceptable ; parc ombragé par des arbres sur la moitié de la surface ; contraintes techniques, sécurité, architecturales, patrimoniales, environnementales ou relatives aux sites et paysages ; suppression ou transformation totale ou partielle du parc prévue dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement ou d'une autorisation d'urbanisme.

²² Un décret viendra préciser l'application cet article 40, notamment concernant les exonérations, les sanctions et l'outre-mer.



Délais d'application et articulation des obligations relatives à l'article 101 de la loi C&R et à l'article 40 de la loi APER pour les parcs associés aux bâtiments mentionnés à l'article L. 171-4 du CCH

TABLEAU N°2

ÉTAT DU PARC		Parcs de stationnement associés aux bâtiments mentionnés à l'art. L. 171-4 du CCH					
		Neuf ou existant faisant l'objet d'une rénovation lourde		Existant		Sans contrat	
		Parc associé ¹	Parc associé ²	Conclusion/renouvellement d'un contrat de concession ou de délégation de service public	Parc associé ¹	Parc associé ²	Conclusion/renouvellement d'un contrat de prestation de service ou de bail commercial
DÉLAIS D'APPLICATION OBLIGATIONS L. 111-19-1/ L. 171-4 ET V. ART. 101 (NON CODIFIÉ)	Parc associé ¹	AU déposée à compter du 1 ^{er} janvier 2024		Contrat de concession de service public : AU déposée ou au renouvellement/ conclusion du contrat à compter du 1 ^{er} janvier 2024	Parc associé ¹	Parc associé ²	
		AU déposée à compter du 1 ^{er} janvier 2025		Contrat de concession de service public : AU déposée ou au renouvellement/ conclusion du contrat à compter du 1 ^{er} janvier 2025	Parc associé ¹	Parc associé ²	AU déposée ou au renouvellement/ conclusion du contrat de prestation/ bail à compter du 1 ^{er} janvier 2025
DÉLAIS D'APPLICATION OBLIGATIONS LOI APER		AU déposée à compter du 11 mars 2023 (promulgation de la loi APER – sous réserve de l'entrée en vigueur des textes d'application)		Renouvellement/conclusion d'une concession ou DSP entre le 1 ^{er} juillet 2023 et le 1 ^{er} juillet 2026 : application avant le 1 ^{er} juillet 2026			
				Renouvellement/conclusion d'une concession ou DSP après le 1 ^{er} juillet 2028 : application avant 1 ^{er} juillet 2028 < 10 000 m ² Application avant 1 ^{er} juillet 2028 > 10 000m ² Application avant 1 ^{er} juillet 2026			< 10 000 m ² Application avant 1 ^{er} juillet 2028 > 10 000m ² Application avant 1 ^{er} juillet 2026

1- aux bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal, aux entrepôts, aux hangars et parcs de stationnement couverts, ou associés aux bureaux, ou ouverts au public.
 2- aux bâtiments à usage administratif, hôpitaux, aux équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, aux bâtiments scolaires et universitaires.
 DSP : délégation de service public
 AU : autorisation d'urbanisme



BIBLIOGRAPHIE ET OUTILS

Nous recommandons aux lecteurs d'être vigilants sur les dates de parution des documents consultables, certains pouvant ne pas être à jour des dernières évolutions législatives et réglementaires.

- [Méthode pour la réalisation des bilans d'émissions de gaz à effet de serre](#), ADEME, juillet 2022.
- [Page](#) du ministère de la Transition écologique concernant la RE2020.
- [Guide](#) du ministère de la Transition écologique concernant les obligations relatives aux parcs de stationnement (solarisation et végétalisation).
- Les Marchés globaux de performance énergétique à paiement différé : [site du CEREMA](#) + [site de Seban avocats](#) + [site de Landot avocats](#).



FÉDÉRATION HOSPITALIÈRE DE FRANCE

1 BIS RUE CABANIS – 75993 PARIS
CEDEX 14

T. + 33 (0)1 44 06 84 44 – FHF@FHF.FR
WWW.FHF.FR

