

Synthèse de la consultation publique

Décret relatif aux exigences de performance énergétique et environnementale des constructions de bâtiments d'activités tertiaires spécifiques et de bâtiments à usage industriel et artisanal en France métropolitaine

1. Introduction

La réglementation environnementale 2020 (RE2020) s'applique aux constructions de bâtiments en France métropolitaine. Il s'agit donc de préparer les bâtiments qui seront les lieux de vie des Français pour les décennies à venir, en cohérence avec les objectifs de transition écologique du Gouvernement.

Conformément à l'article L.171-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), la RE2020 poursuit trois objectifs principaux :

- Donner la priorité à la sobriété énergétique et à la décarbonation de l'énergie ;
- Diminuer l'impact carbone de la construction des bâtiments ;
- Garantir le confort des bâtiments en cas de forte chaleur.

Elle est entrée en vigueur en 2022 pour les bâtiments résidentiels, de bureaux et d'enseignement primaire ou secondaire.

2. Objet de la consultation

Le projet de décret soumis à la consultation du public vise à étendre au 1^{er} janvier 2026 le périmètre d'application de la RE2020 à 9 usages dits « tertiaires spécifiques » et 1 usage industriel et artisanal :

1. Hôtels,
2. Restaurants,
3. Commerces,
4. Etablissements d'accueil de la petite enfance (crèches, haltes garderies),
5. Bâtiments universitaires d'enseignement et de recherche et bâtiments d'enseignement atypiques (type conservatoire, école de cuisine, etc.),
6. Médiathèques et bibliothèques,
7. Etablissement de santé (cabinets médicaux, hôpitaux, etc.) et EHPAD,
8. Gymnases, salles de sport et vestiaires,
9. Bâtiments à usage industriel et artisanal,

10. Aérogares.

Il fixe notamment les niveaux des cinq exigences de résultat suivantes :

- L'optimisation de la conception énergétique du bâti indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre ;
- La limitation de la consommation d'énergie primaire totale et d'énergie primaire non renouvelable ;
- La limitation de l'impact sur le changement climatique associé à ces consommations ;
- La limitation de l'impact des composants du bâtiment et de sa construction sur le changement climatique ;
- La limitation des situations d'inconfort dans le bâtiment en période de fortes chaleurs.

Enfin, il définit la consommation d'énergie primaire renouvelable du bâtiment, conformément aux dispositions de l'annexe I de la directive (UE) 2024/1275 du 24 avril 2024 sur la performance énergétique des bâtiments (DPEB).

Pour cela, ce projet de décret modifie au sein du CCH :

- Les articles R. 172-1 et R. 172-3 qui définissent le périmètre d'application de la RE2020 ;
- L'article R. 172-4 qui fixe les niveaux minimaux de performance énergétique et environnementale attendus pour une construction de bâtiment ;
- L'article R.172-10 qui précise le périmètre d'application de la réglementation thermique 2012 (RT2012), réglementation précédant la RE2020 ;
- L'annexe de l'article R. 172-4 qui précise la méthode de calcul et définit les exigences pour les indicateurs réglementaires de la RE2020.

3. Organisation de la consultation

Le projet de décret, accompagné d'une note de présentation, a été mis en consultation publique du 2 juin au 23 juin 2025 sur le site « Consultations publiques Les consultations publiques du ministère de la Transition écologique » à [la page accessible suivant ce lien](#).

4. Synthèse de la consultation

4.1. Participation à la consultation

Au cours de la publication sur le site de mise à la consultation publique précédemment cité, 57 contributions ont été reçues.

4.2. Contenu des avis et réponses de l'administration

Note aux lecteurs : Une synthèse des avis, organisée par thématique, est disponible ci-après. *L'administration apporte des réponses à ces avis au fil de l'eau. Celles-ci seront écrites en italique.*

A. Remarques générales sur la RE2020 :

1. Quatre contributions indiquent un soutien aux objectifs poursuivis par la RE2020 ;
2. Une contribution constate que la RE2020 est en avance sur la DPEB, notamment du fait de sa trajectoire de décarbonation de la construction de bâtiments ;
3. Une contribution insiste sur la nécessité d'une mise à disposition du public rapide des données des projets RE2020 avec une mise à jour à minima annuelle ;
4. Neuf contributions demandent que le projet de décret soit accompagné d'une clause de revoyure ;
5. Six contributions recommandent un encadrement des professionnels réalisant les études RE2020, afin d'en assurer la qualité ;
6. Deux contributions pointent une contradiction avec d'autres réglementations en vigueur : la compatibilité de la RE2020 avec le dispositif « éco-énergie tertiaire » n'est pas justifiée, l'objectif de Zéro Artificialisation nette s'oppose aux besoins accrus de lumière naturelle imposée par la RE2020, l'obligation d'implantation de panneaux photovoltaïques sur site n'est valorisée dans la RE2020 par la prise en compte de l'autoconsommation collective.

La RE2020 est conforme aux dispositions législatives nationales, notamment à l'article L.171-1 du CCH. Elle constitue également une transposition de certaines dispositions de la DPEB.

L'administration est attentive aux retours d'expérience des acteurs de la construction, notamment ceux concernant les premiers projets soumis au texte réglementaire, mais également ceux réalisés quelques mois en amont d'un jalon de renforcement de la RE2020 (comme cela a été le cas en 2024, en amont du jalon 2025, ou plus récemment dans le cadre de la mission confiée par la ministre chargée du logement à M. Robin Rivaton). Elle souhaite donc poursuivre cette démarche engagée depuis plusieurs années, notamment pour les usages visés par le projet de décret.

B. Modalités d'organisation des concertations :

1. Neuf contributions saluent l'ouverture de la consultation publique et l'extension à venir de la RE2020 à de nouvelles typologies de bâtiments ;
2. Deux contributions regrettent un délai de mise en consultation du public trop court au vu de la complexité de la RE2020 ;
3. Quatre contributions estiment que le panel de bâtiments utilisés pour fixer les seuils est restreint et insuffisamment représentatif, induisant un risque d'un niveau de performances exigé très élevé pour certaines configurations de bâtiments non étudiées.

C. Typologies prises en compte dans le projet de décret (article 1) :

1. Trois contributions proposent de segmenter les commerces en plusieurs usages (au lieu d'un seul) pour mieux tenir compte de la diversité de ce secteur. L'une d'entre elles suggère d'y intégrer les restaurants des centres commerciaux ;
2. Deux contributions remettent en cause la catégorisation proposée pour les établissements publics de santé et médicosociaux, car celle-ci n'est pas adaptée aux contraintes de ce secteur, notamment compte tenu de la séparation à réaliser pour les études énergétiques entre des locaux de process et des locaux hors process ;
3. Cinq contributions souhaitent ne pas étendre l'application de la RE2020 aux

constructions de bâtiments à usage industriel ou artisanal. Celles-ci signalent que ces typologies peuvent être exemptées des exigences de performances énergétique et environnementale selon la DPEB ;

4. Deux contributions préconisent de ne pas soumettre à la RE2020 les constructions de bâtiments au sein des installations nucléaires, au motif que cette réglementation n'est pas adaptée aux contraintes inhérentes à ce secteur ;
5. Une contribution propose que les constructions temporaires visées à l'article R*.421-5 du code de l'urbanisme soient également visées dans l'exemption d'application de la RE2020 sans « aménagement ».

L'administration retient d'ajouter parmi les exemptions d'application les constructions temporaires de bâtiments visées à l'article R.421-5 du code de l'urbanisme.*

Ne pas appliquer la RE2020 aux bâtiments à usage industriel et artisanal et aux établissements de santé n'est pas envisagé. En effet, ces usages sont aujourd'hui soumis à la RT2012, la réglementation thermique précédant la RE2020. Les soumettre à une réglementation plus récente et répondant donc mieux aux enjeux actuels relève d'un enjeu de continuité et d'équité de l'action publique. Par ailleurs, les travaux préparatoires commandés par l'administration ont confirmé la possibilité pour ces usages d'atteindre les objectifs poursuivis par la RE2020.

Segmenter les commerces en plusieurs usages réglementaires n'est pas pertinent. En effet, les commerces se distinguent principalement selon la nature des éventuels process qu'ils hébergent. Ces derniers n'ayant pas d'impact dans l'atteinte des seuils en RE2020, aucune segmentation n'apparaît alors pertinente.

Les constructions au sein des installations nucléaires sont bien hors champ de la RE2020, si en raison de contraintes spécifiques liées à leur usage, les bâtiments doivent garantir des conditions particulières de température, d'hygrométrie ou de qualité de l'air et nécessitant, de ce fait, des règles particulières. Dans le cas contraire, l'administration n'identifie pas de contrainte technique ne permettant pas de respecter les exigences réglementaires.

Les établissements publics de santé et médicosociaux relèvent partiellement de la RE2020 (les locaux dit « de process » en sont exclus), et pour les parties de bâtiments concernés par cette réglementation, il convient parfois de séparer les usages (établissement de santé partie jour et partie nuit, par exemple). Ce constat résulte de la diversité d'usage et de fonctionnement de ces bâtiments, pris en compte en RE2020 pour garantir que les exigences soient cohérentes.

D. Typologies non prises en compte dans le projet de décret (article 1) :

1. Trois contributions s'étonnent de l'absence dans la RE2020 des typologies « Tribunaux, palais de justice », « Foyer de jeunes travailleurs » et « Cité universitaire » ;
2. Trois contributions suggèrent de ne pas exclure de la RE2020 les constructions et extensions de petite surface, ainsi que les constructions temporaires dont les usages sont visés par le projet de décret et de mettre en place des exigences alternatives ;
3. Quatre contributions estiment que la RE2020 devraient s'appliquer aux constructions de bâtiments non chauffés ;
4. Une contribution recommande de soumettre les bâtiments dont l'usage n'est ni déjà soumis à la RE2020 et ni visé par le projet de décret à des exigences énergétiques de

moyens et à la réalisation d'une analyse de cycle de vie sans seuil réglementaire ;

Les usages non concernés par le présent projet d'extension de la RE2020 feront l'objet de travaux techniques et de concertation en vue de leur intégration à la RE2020 en application de la DPEB. Ces usages nécessitent la réalisation d'études techniques d'une part, et une concertation avec les acteurs de la construction concernés afin que ceux-ci puissent faire part de leurs commentaires et expertises sur les exigences envisagées d'autre part.

Au-delà du travail réglementaire, l'administration confirme qu'elle va poursuivre l'accompagnement des acteurs de la construction vis-à-vis de la RE2020, et mettra donc à jour les documents d'application et tout autre support pédagogique pertinent. Ceux-ci auront notamment pour vocation de faciliter la compréhension de l'application opérationnelle de cette réglementation, en particulier sur l'identification des parties de bâtiments à exclure (ex : les locaux non chauffés des commerces, aéroports et bâtiments à usage industriel et artisanal).

E. Consommation d'énergie primaire renouvelable du bâtiment (article 3) :

1. Une contribution salue l'introduction de cet indicateur et deux autres s'interrogent sur sa signification et sur son impact.

Introduire la consommation d'énergie primaire renouvelable du bâtiment est rendu obligatoire en application de transposition de la DPEB (annexe I). Ce nouvel indicateur n'induera pas de charge supplémentaire, les indicateurs de consommation d'énergie primaire et consommation d'énergie primaire non renouvelable étant déjà calculés en RE2020. Cet indicateur n'a qu'une visée informative, et n'est pas assorti d'exigence réglementaire à respecter.

F. Exigences de performance - Généralités (article 5) :

1. Une contribution estime que les exigences ne devraient pas être inférieures à celles déjà applicables aux constructions de bâtiments d'habitation, puisque selon elle, la RE2020 est atteignable sans surcoût majeur ;
2. Une contribution relative aux commerces alerte sur des exigences trop élevées, qui pourraient inciter des maîtres d'ouvrage à contourner la réglementation en déposant des permis de construire avec des locaux sans système de chauffage ou de refroidissement, ralentissant la mise en exploitation du bâtiment ;
3. Une contribution relative aux établissements de santé indique son désaccord avec les exigences du projet de décret qui seraient inadaptées aux contraintes de l'activité hospitalière (confort thermique et sécurité sanitaire) ;

Les exigences de performance ont été fixées afin de trouver l'équilibre entre :

- *Les trois objectifs poursuivis par la RE2020 ;*
- *La faisabilité technique des exigences, au regard du contexte de chaque usage et des techniques de construction actuelles ;*
- *La maîtrise des surcoûts à un niveau acceptable.*

Celles-ci ont été formulées sur la base de simulations énergétiques et environnementales d'un panel de constructions récentes. Ces travaux visent à couvrir la diversité des configurations possibles, notamment en termes de contraintes extérieures (ex : l'obligation de raccordement à un réseau de chaleur urbain) et d'aménagement intérieur. Des marges de sécurité ont également été appliquées afin d'autoriser la construction de bâtiments plus contraints. Des

concertations informelles avec les acteurs concernés ont été réalisées afin de consolider ces exigences à la lumière de leurs retours d'expérience.

G. Exigences de performance énergétique (article 5) :

1. Une contribution se déclare en accord avec les seuils proposés par l'administration ;
2. Quatre contributions les considèrent très en deçà des objectifs nationaux (pour les typologies déjà soumises à la RE2020) et européens (DPEB). Pour certains usages proches des logements collectifs (ex : hôtels, établissements d'accueil de la petite enfance), l'écart pourrait atteindre 30 %, sans justification technique ou économique. Par ailleurs, l'une d'entre elles ajoute que les bâtiments publics doivent être exemplaires, impulser des dynamiques vertueuses au secteur de la construction. Une contribution estime que pour certains projets, l'installation de chaudières gaz resterait possible avec les seuils proposés ;
3. Quatre contributions relatives aux commerces estiment les exigences énergétiques trop contraignantes, au motif que :
 - 3.1. Elles ne tiennent pas compte pour cette typologie des apports de lumière naturelle limités (par des contraintes extérieures et choix d'aménagement intérieur) ;
 - 3.2. Elles imposent une optimisation de l'étanchéité à l'air des bâtiments ;
 - 3.3. L'augmentation de l'isolation résultante de l'application des exigences réduit la surface commerciale et crée des surcoûts ;
 - 3.4. Les puissances d'éclairage considérées par l'administration sont trop réduites ;
4. Une contribution relative aux aéroports juge les exigences énergétiques problématiques, faute d'être atteignable pour des bâtiments spécifiques, par exemple ceux uniquement dédiés aux contrôles des voyageurs ;
5. Deux contributions qualifient l'exigence de conception bioclimatique de bâtiment (indicateur Bbio) comme trop ambitieuse, car :
 - 5.1. Pour l'une, les besoins en éclairage, peu optimisables, sont trop importants ;
 - 5.2. Pour l'autre, les seuils étant 20 % plus contraignants que la RT2012, les surcoûts seront probablement trop importants ;
6. Neuf contributions insistent pour autoriser les systèmes hybrides (appoint gaz) afin de :
 - 6.1. Répondre aux besoins spécifiques de certains usages (forte modulation de l'activité par exemple) ;
 - 6.2. En altitude, suppléer les systèmes du type pompe à chaleur (PAC) seule qui ne fonctionnent pas en cas de température basse ;
7. Une contribution relative aux établissements de santé estime que les exigences de réduction et décarbonation des consommations d'énergie ne sont pas atteignables, car :
 - 7.1. Les systèmes énergétiques sont dimensionnés pour répondre aux besoins des zones soumises à la RE2020 et des zones de « process » ;
 - 7.2. Les solutions techniques qui respectent les seuils proposés sont des opportunités rares ou non adaptées pour les projets immobiliers de santé. Au contraire, le raccordement à une chaufferie inter-bâtiments existante et non décarbonée est écarté.
8. Une contribution propose que les exigences visant à décarboner les consommations d'énergie (indicateur $I_{c_{\text{énergie}}}$) soient progressives afin de se donner de la visibilité et du temps.

Le projet de décret est cohérent avec les objectifs formulés par la RE2020 et les niveaux de performance exigés des bâtiments d'habitation, de bureaux et d'enseignement primaire et secondaire. La faisabilité technique des exigences, au regard des contextes spécifiques de chaque usage de bâtiments traités, ainsi que la maîtrise des surcoûts ont également été pris en compte.

Concernant l'exigence de conception bioclimatique, le seuil $B_{bio_{max}}$ est diminué de - 10 % à - 20 % par rapport aux résultats obtenus avec les produits de construction et systèmes représentatifs de la construction en 2022. Cela assure une conception bioclimatique, tout en utilisant des solutions techniques actuellement disponibles.

Concernant l'exigence de sobriété des consommations d'énergie, le seuil $C_{ep,nr_{max}}$ autorise les systèmes énergétiques renouvelables et performants (réseau de chaleur « vertueux », chaudières bois, pompes à chaleur et systèmes équivalents performants), mais écarte des solutions peu performantes, tels les radiateurs électriques dits « Effet joule » ou des unités autonomes de toiture.

Concernant l'exigence de décarbonation des consommations d'énergie, le seuil $I_{C_{\text{énergie}}_{max}}$ admet les systèmes décarbonés. Pour les réseaux de chaleur urbain, une trajectoire adaptée est proposée. Par ailleurs, l'administration retient de modifier le projet de décret afin d'autoriser les systèmes hybrides (appoint gaz) pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, quel que soit la typologie de bâtiment construit.

H. Exigences de performance environnementale (carbone) (article 5) :

1. Une contribution relative aux bâtiments de commerces estime les exigences atteignables sans trop de difficulté.
2. Trois contributions les trouvent très facilement atteignables. L'une identifie une incohérence avec l'ambition française de neutralité carbone en 2050. Une autre estime que le secteur de la construction prêt à des exigences contraignantes dès 2026, notamment afin d'avoir des jalons 2028 et 2031 plus acceptables. La dernière contribution propose de fixer des seuils plus contraignants ;
3. Trois contributions les jugent contraignantes. Cela est particulièrement le cas pour les jalons 2028 et 2031 de la RE2020. En effet, l'une d'entre elles estime que les acteurs de la construction n'auront ni le temps d'acquérir une expérience suffisante sur les opérations réalisées, ni de bénéficier d'effets d'apprentissage permettant d'optimiser les projets sur les plans technique et économique. L'autre contribution signale que le renforcement des exigences en 2028 et 2031, prévus pour les usages de bâtiments visés dans le projet de décret, est supérieur à celui défini dans la réglementation pour les usages déjà soumis ;
4. Sept contributions relatives aux bâtiments de commerces et d'aérogares suggèrent de créer une modulation des exigences carbone selon la présence d'équipements électromécaniques. Celle-ci permettrait de prendre en compte la nécessité d'installer des escalators et des ascenseurs en nombre pour ces typologies. A défaut, l'une des contributions relatives aux aérogares proposent de desserrer les exigences ;
5. Deux contributions relatives aux bâtiments de commerces s'interrogent sur la faisabilité des seuils vis-à-vis des éléments suivants : la réalisation d'un geste

architectural pour obtenir l'autorisation d'urbanisme, le respect de la réglementation incendie ou le renforcement de l'isolation retenue pour la conception bioclimatique du bâtiment ;

6. Une contribution relative aux aérogares propose de créer une modulation des exigences carbone pour les extensions qui reprennent les caractéristiques structurelles des bâtiments existants.

Le premier jalon des exigences carbone ne remet pas en cause les choix actuels de conception (sauf cas spécifiques), mais incite à une optimisation modérée des données environnementales - autrement dit, l'emploi de produits disposant de déclarations environnementales. Cela vise à laisser le temps aux acteurs de la construction concernés (maîtrise d'ouvrage, bureaux d'études, etc.) de s'adapter à la réalisation d'une analyse en cycle de vie (ACV). Ce seuil est compatible avec le renforcement de l'isolation de l'enveloppe lié à l'exigence de conception bioclimatique précédemment discuté (indicateur Bbio).

Par ailleurs, les objectifs de la trajectoire de décarbonation restent identiques à ceux appliqués aux premiers usages soumis à la RE2020 avec un renforcement global des seuils de l'ordre de 33 % au total d'ici 2031. Il s'agit d'un compromis permettant une appropriation initiale des concepts par les acteurs de la construction, tout en gardant une ambition finale cohérente avec les objectifs nationaux.

I. Exigences de performance confort d'été (article 5) :

1. Deux contributions se déclarent en accord avec les seuils proposés par l'administration ;
2. Trois contributions estiment que les exigences pourraient être renforcées, notamment pour les usages où le confort d'été est un enjeu majeur (bâtiments accueillant des publics fragiles) ;
3. Deux contributions pointent que les exigences ont été mal calibrées au motif que les temps d'ouverture des fenêtres étaient trop importants par rapport à la réalité ;
4. Deux contributions relatives aux aérogares demandent que cette typologie soit exemptée d'exigence. En effet, selon elles, les maîtres d'ouvrage ne possèdent pas de levier de conception sur le sujet, au vu des contraintes extérieures fortes qui s'appliquent aux aérogares.
5. Une contribution relative aux commerces estime que les exigences de performance de confort d'été s'opposent aux exigences de conception bioclimatique de la RE2020, notamment concernant la part des surfaces vitrées.

Les seuils ont été déterminés de manière à éviter la construction de « bouilloires thermiques ». Ils sont généralement respectés dès lors que les parois vitrées exposées sont protégées et que le bâtiment est bien ventilé (par ouverture des fenêtres par exemple). Dans certains cas défavorables, l'emploi d'un levier supplémentaire tel que des brasseurs d'air peut être nécessaire pour des typologies jugées sensibles, telles que les établissements d'accueil de la petite enfance.

J. Entrée en vigueur du projet de de décret (article 6) :

1. Sept contributions considèrent que la date d'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2026 ne permet pas une appropriation suffisante des exigences et met en péril des projets déjà

bien avancés.

2. Deux contributions demandent que les constructions de bâtiments publics dont les concours de maîtrise d'œuvre ont été lancés avant le 1^{er} janvier 2026 soient exclus du périmètre d'application de la RE2020, afin de ne pas faire reposer les surcoûts du passage de la RT2012 à la RE2020 sur la maîtrise d'œuvre ;
3. Deux contributions relatives aux bâtiments de santé recommandent de repousser l'entrée en vigueur de la RE2020 pour ces constructions au motif que la réglementation est inadaptée à ce secteur ;
4. Une contribution propose de décaler l'entrée en vigueur au 1^{er} juillet 2026 ;
5. Une autre suggère une date d'entrée en vigueur 6 mois après publication du texte.

Le décret vient conclure une période de dialogue avec les acteurs de la construction ouverte en juillet 2023. Par ailleurs, les exigences de performance énergétique et environnementale ont été rendues publiques en janvier 2025. Ainsi, la date d'entrée en vigueur du projet de décret, prévue au 1^{er} janvier 2026, laisse du temps aux acteurs pour se préparer aux exigences fixées dans le décret. Néanmoins, l'administration restera attentive à laisser un délai de prévenance suffisant entre la date de publication du texte final et l'entrée en vigueur des exigences.

K. Impact du projet de décret :

1. Deux contributions abordent la question des surcoûts liés à l'entrée en vigueur du projet de décret. Elles considèrent qu'aucune étude n'a été menée sur le sujet.

Une fiche d'impact du décret a été réalisée, proposant une quantification des impacts économiques des exigences retenues.

L. Modification des arrêtés d'application de la RE2020 :

1. Enfin, de nombreuses contributions sont relatives à des dispositions relevant des arrêtés d'application de la RE2020 (méthode réglementaire notamment) et ne concernent pas le texte soumis à la consultation.