



SIMON OLLIVIER,
avocat,
cabinet Seban et associés

Obligation

L'article L.171-4 du code de la construction et de l'habitation impose aux toitures des nouvelles constructions d'avoir une installation de production d'énergie renouvelable ou de végétalisation.

Application

Les dispositions d'application de cet article ont été publiées. Les trois textes d'application précisent, notamment, les constructions concernées et les exonérations.

Champ d'application

Cette obligation porte sur les nouvelles constructions de plus de 500 mètres carrés, les extensions et les rénovations lourdes de bâtiments.

la biodiversité. Les caractéristiques du système de végétalisation ont été précisées par l'arrêté du 19 décembre 2023 portant application de l'article L.171-4 du CCH et fixant les caractéristiques minimales que doivent respecter les systèmes de végétalisation installés en toiture.

CHAMP D'APPLICATION

L'obligation issue de l'article L.171-4 du CCH concerne les toitures des constructions de bâtiments de plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol et des bâtiments existants faisant l'objet d'extension ou de rénovation lourde.

CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS DE PLUS DE 500 MÈTRES CARRÉS D'EMPRISE AU SOL

En premier lieu, l'article L.171-4 précité liste les bâtiments concernés par destination. Ainsi, seront soumises à l'obligation deux séries de constructions :

- les constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel ou artisanal, à usage d'entrepôt, les constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol. Aux termes de l'article 41 de la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 (dite «Aper»), les bâtiments administratifs, les hôpitaux, les équipements sportifs, récréatifs ou de loisirs et les bâtiments ou parties de bâtiments

scolaires et universitaires seront également concernés par l'obligation à compter du 1^{er} janvier 2025 ;

- les constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol.

L'article 41 de la loi «Aper» précité prévoit que la surface à prendre en compte pour les bâtiments à usage de bureau sera réduite à 500 mètres

carrés à compter du 1^{er} janvier 2025.

En deuxième lieu, le nouvel article R.171-32 du CCH précise que la notion de

Construction

L'obligation de solarisation ou de végétalisation des toitures

L'obligation d'intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables en toiture ou de végétaliser les toitures a été introduite initialement et, dans une formulation très générale, par l'article 86 de la loi n°2016-1087 du 8 août 2016.

L'article 47 de la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 a étendu l'obligation aux nouvelles constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, et l'a circonscrite aux bâtiments d'une emprise au sol supérieure à 1 000 mètres carrés.

L'obligation d'intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables ou de végétaliser les toitures a encore été précisée et étendue par l'article 101 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021. Cette obligation est désormais codifiée à l'article L.171-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

CONTOURS DE L'OBLIGATION

L'article L.171-4 du CCH pose une obligation alternative d'intégrer en toiture des nouvelles constructions : soit un procédé

de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation.

En premier lieu, concernant le procédé de production d'énergies renouvelables, la formulation de l'article L.171-4 du CCH est volontairement large, ce qui permet d'inclure, notamment, les dispositifs de production de chaleur renouvelable ou les éoliennes. Le choix entre divers modes de production d'énergies renouvelables est confirmé par l'article 4 de l'arrêté du 19 décembre 2023, qui envisage deux dispositifs de production d'énergies renouvelables : photovoltaïque et chaleur renouvelable.

En deuxième lieu, aux termes de l'article 171-4 du CCH, le système de végétalisation doit être 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



À NOTER
Le choix entre divers modes de production d'énergie renouvelable est confirmé par l'article 4 de l'arrêté du 19 décembre 2023, qui envisage deux dispositifs de production : photovoltaïque et chaleur renouvelable.

RÉFÉRENCES

- Décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023.
- Arrêtés du 19 décembre 2023.

bâtiment doit être entendue au sens de l'article L.111-1 du CCH, c'est-à-dire comme «un bien immeuble couvert et destiné à accueillir une occupation, une activité ou tout autre usage humain». L'article précité indique par ailleurs que l'obligation ne s'applique que si plus de la moitié du bâtiment est affectée à l'une des destinations visées par l'article L.171-4 précité.

CAS DES EXTENSIONS ET RÉNOVATIONS LOURDES

L'obligation d'équiper d'un dispositif de production d'énergies renouvelables ou de végétaliser les toitures s'applique également aux cas d'extension et de rénovation lourde. Si l'article L.171-4 du CCH précise que l'obligation ne concerne que les extensions et rénovations lourdes ayant une emprise au sol de plus de 500 mètres carrés, il ne donnait pas de définition de la notion de rénovation lourde.

L'article R.171-33 du CCH, codifié par le décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023, donne désormais une définition à ces travaux. Ils sont ainsi caractérisés comme «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».

CAS D'EXONÉRATION

Le décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023 détaille les cas d'exonération de l'obligation d'équiper d'un dispositif de production d'énergies renouvelables ou de végétaliser ou de solariser les toitures, et fixe la procédure applicable. Aux termes du nouvel article R.171-35 du CCH, l'exonération pourra être accordée par l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme.

Le pétitionnaire devra joindre à sa demande d'autorisation une attestation comprenant un résumé non technique, les éléments qu'il estime nécessaires de produire et les éléments de justification propres à chaque cas d'exonération, prévus par les articles du CCH. Le décret

détaille, tour à tour, les cas d'exonération envisageables pour les travaux de construction, d'extension ou de rénovation lourde. Le CCH exonère ainsi une série d'opérations en considération des types de contraintes. Seront ainsi exonérés :

- au titre des contraintes patrimoniales (art. R.171-34 du CCH) : les opérations portant sur des bâtiments ou parties de bâtiments situés aux abords des monuments historiques, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans un site inscrit ou classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ou les opérations qui portent sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, ou sur un immeuble protégé en application des articles L.151-18 et L.151-19 du code de l'urbanisme;

- au titre des coûts disproportionnés (CCH, art. R.71-36) : les opérations dont le coût de l'installation est disproportionné. La disproportion du coût est caractérisée lorsque le rapport entre le coût hors taxes des travaux nécessaires à l'installation d'un système de production d'énergies renouvelables ou d'un système de végétalisation et le coût total hors taxes des travaux de construction, d'extension ou de rénovation dépasse 15 % (cf. arrêté du 19 décembre 2023, art. 2);

- au titre des coûts de production d'énergies renouvelables excessifs (CCH, art. R.171-37) : les opérations pour lesquelles le coût actualisé de l'énergie produite par le système de production d'énergies renouvelables dépasse la valeur fixée par l'article 4 de l'arrêté du 19 décembre 2023;

- au titre des contraintes techniques (CCH, art. R.171-38 à R.171-40), les travaux de rénovation lourde lorsque :

- les adaptations nécessaires à l'installation d'un système de production d'énergies renouvelables ou d'un système de végétalisation mettent en cause la pérennité des ouvrages initiaux ou ne sont pas techniquement réalisables;

- la présence d'installations techniques en toiture ne permet pas de réaliser les obligations;

- le bâtiment ou la partie de bâtiment faisant l'objet d'une rénovation lourde dispose d'une surtoiture ventilée consistant en

une paroi horizontale surimposée faisant office de pare-soleil ne permettant pas l'installation d'un système de production d'énergies renouvelables ou d'un système de végétalisation.

- au titre des contraintes architecturales (CCH, art. R.171-38 et R.171-41) : les travaux de rénovation lourde lorsque :

- les adaptations nécessaires à l'installation d'un système de production d'énergies renouvelables ou d'un système de végétalisation mettent en cause la pérennité des ouvrages initiaux ou ne sont pas techniquement réalisables;

- la pente de la toiture est supérieure à 20 % (ne concerne que l'obligation de végétalisation).

- au titre des contraintes de sécurité (CCH, art. R.171-42) : lorsqu'aucun système de production d'énergies renouvelables ou de végétalisation ne peut être installé sans méconnaître les règles de sécurité prévues aux titres III et IV du livre I^{er} de la partie législative du CCH.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Les dispositions du décret et des deux arrêtés sont entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2024. L'événement à prendre en compte pour déterminer la soumission à l'obligation varie selon que le bâtiment est, ou non, soumis à autorisation d'urbanisme :

- pour les opérations soumises à autorisation d'urbanisme : constructions faisant l'objet de demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1^{er} janvier 2024;

- pour les opérations non soumises à autorisation d'urbanisme : les obligations s'appliqueront lorsque la date d'acceptation des devis ou de passation des contrats relatifs aux travaux de rénovation est postérieure au 1^{er} janvier 2024.

Enfin, aux termes de l'article 1^{er} de l'arrêté du 19 décembre 2023, l'obligation s'appliquera progressivement sur une surface de plus en plus grande, en fonction de la date des constructions, extensions ou rénovations :

- 30 % au 1^{er} janvier 2024;
- 40 % au 1^{er} juillet 2026;
- 50 % au 1^{er} juillet 2027. ●