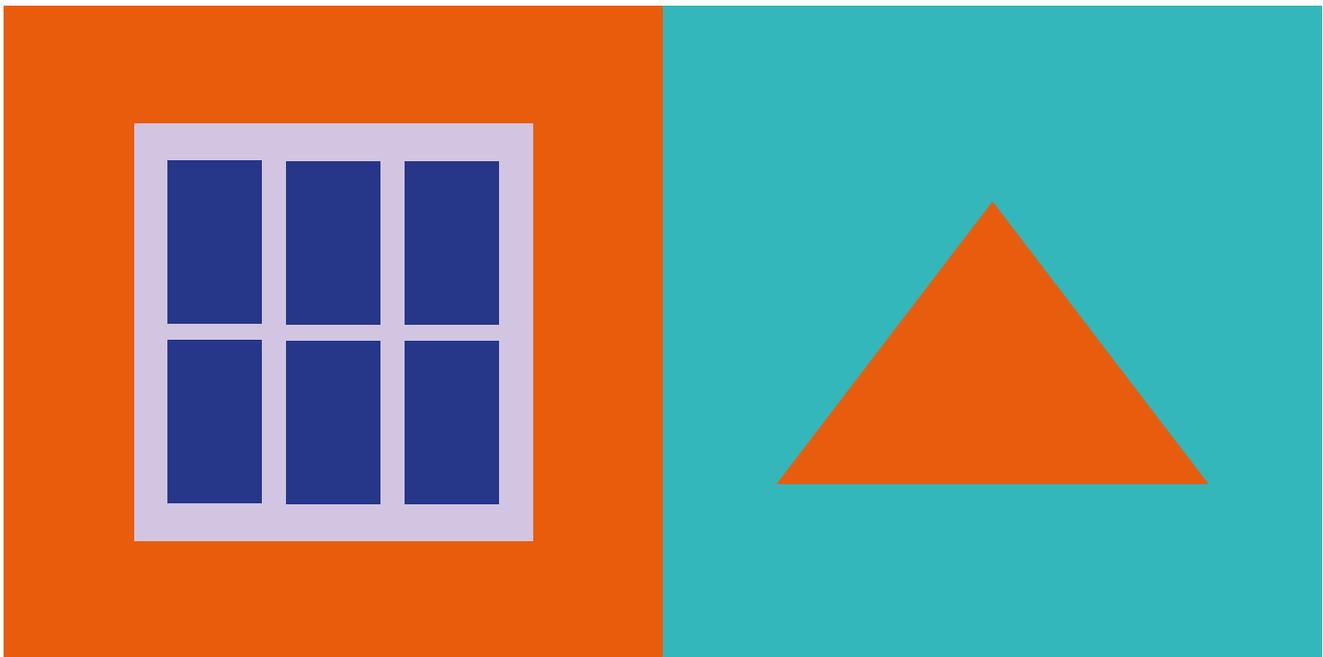


Obligation de solarisation ou de végétalisation des toitures : la réglementation décryptée



La loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables¹ (APER), adoptée en 2023, impose la solarisation ou la végétalisation des toitures de nombreux bâtiments afin d'accélérer la transition énergétique en France. Elle vient compléter la loi Climat et Résilience de 2021 et s'inscrit dans les objectifs européens de réduction des émissions de CO₂.

Quelles obligations ?

Construction neuves : Tout bâtiment neuf doit intégrer en toiture, sur une surface minimale définie, un système de production d'énergies renouvelables, un système de végétalisation et/ou un autre type d'installation qui permet d'améliorer l'efficacité thermique et l'isolation du bâtiment et/ou de préserver la biodiversité. La surface solarisée ou végétalisée minimale à respecter augmentera progressivement au fil des années.

Bâtiments existants : Les bâtiments de plus de 500m² d'emprise au sol et construits avant le 1er janvier 2024 sont également soumis à cette obligation dès lors qu'ils font l'objet d'une extension et/ou d'une rénovation lourde.

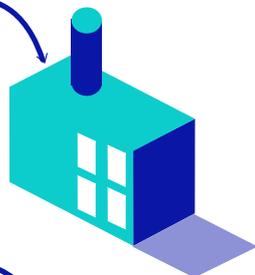
Définition d'une rénovation lourde

Juridiquement, une rénovation lourde implique des travaux de renforcement ou de remplacement d'éléments de structure du bâtiment, dans le but de le stabiliser ou de le solidifier⁴. Dans le cas d'un aménagement des combles par exemple, les travaux seront qualifiés de lourds s'ils nécessitent une intervention sur la charpente ou sur les planchers. Certains projets de rénovation énergétique peuvent donc entrer dans le champ des rénovations lourdes, en particulier dans le cas de rénovations globales. De manière générale, il est intéressant pour les collectivités d'évaluer la possibilité de solariser et/ou végétaliser la toiture lors de travaux de rénovation énergétique afin d'améliorer la performance environnementale globale du bâtiment et de minimiser le nombre d'interventions sur celui-ci.

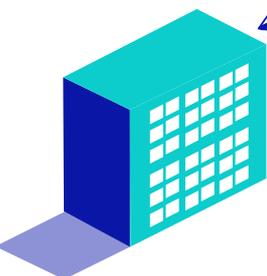
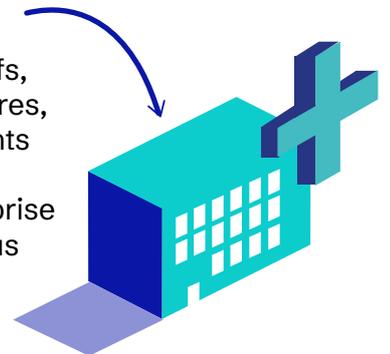
Les bâtiments concernés

L'obligation s'applique aux catégories d'usage suivantes :

Bâtiments commerciaux, industriels, d'artisanat ou à usage d'entrepôt, d'une emprise au sol de 500m² ou plus

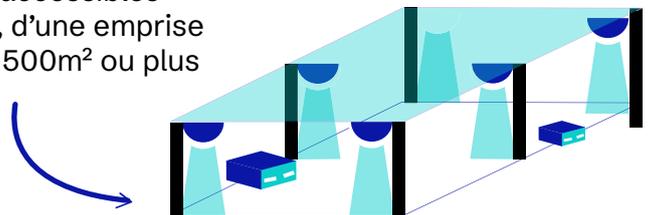


Bâtiments administratifs, scolaires et universitaires, hôpitaux et équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, d'une emprise au sol de 500m² ou plus



Bâtiments de bureau d'une emprise au sol de 1000m² ou plus (puis 500m² dès 2025)

Parcs de stationnement couverts accessibles au public, d'une emprise au sol de 500m² ou plus



⚠ Pour qu'un bâtiment soit soumis à l'obligation, il faut qu'au moins la moitié de sa surface de plancher soit affectée à un ou plusieurs des usages listés ci-dessus, indépendamment de l'usage de sa toiture. Les collectivités sont donc en particulier concernées pour leurs bâtiments administratifs, scolaires, sportifs et de loisirs dépassant les seuils indiqués.

Le calendrier d'application

Les échéances à respecter dépendent du type de bâtiment. Pour les bâtiments publics tertiaires, le calendrier est défini comme suit³ :

A partir du 1er janvier 2025

Les nouvelles constructions dont la demande d'autorisation a été déposée après le 1er janvier 2024, ainsi que les extensions et rénovations lourdes, de plus de 500m² d'emprise au sol sont concernées par cette obligation, avec un taux de couverture minimal de 30%.

A partir du 1er juillet 2026

Le taux de couverture minimal passe de 30% à 40%.

A partir du 1er juillet 2027

Le taux de couverture minimal passe de 40% à 50%.

De prochaines échéances et conditions devront être définies par décret.

Quelles exemptions ?

Le décret du 18 décembre 2023⁴ précise les situations bénéficiant d'exemptions. Les catégories de contraintes suivantes sont retenues :

■ **patrimoniales** : les immeubles classés, inscrits ou protégés au titre des monuments historiques et les bâtiments situés aux abords des monuments historiques, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans un site inscrit ou classé ou à l'intérieur du cœur d'un parc national sont exemptés, sauf décision contraire de l'administration,

■ **techniques et architecturales** : cette catégorie regroupe plusieurs éléments qui rendraient difficile l'installation ; tels que la présence d'un pare-soleil ou d'installations techniques, les dimensions ou l'architecture de la toiture, etc,

■ **de sécurité** : le système installé doit permettre le respect des normes de sécurité des bâtiments en vigueur,

■ **économiques** : sont exclues les opérations pour lesquelles les coûts d'installation ou de production d'énergie renouvelable seraient disproportionnés. Pour justifier cette contrainte, le Maître d'ouvrage doit fournir une étude technico-économique, deux devis d'entreprises spécialisée et une note comparative des coûts du projet avec et sans la solarisation/végétalisation³.



Coupler rénovation énergétique et solarisation de la toiture : retour d'expérience de la commune de Railleu (66)

La toiture du bâtiment occupé par la mairie, la salle des fêtes et deux logements de Railleu, commune rurale de 23 habitants (en 2021) dans les Pyrénées-Orientales, présentait des fuites.

Afin d'améliorer le confort des usagers et de réduire sa consommation énergétique, la commune a décidé de coupler la réfection de la toiture avec son isolation et le remplacement des menuiseries et des radiateurs. Une étude d'opportunité réalisée par le syndicat d'énergie local, le SYDEEL 66, a montré que la toiture était adaptée à la pose de panneaux photovoltaïques. Puisque la durée de vie d'une installation photovoltaïque coïncide avec celle de la réfection de la toiture, la mutualisation des travaux était opportune.

L'installation a permis d'atteindre le gain énergétique nécessaire à l'obtention des subventions nationales pour les travaux de rénovation thermique. Elle a également diminué la quantité d'ardoises nécessaire à la réfection de la couverture du toit et, par conséquent, son coût.

Le retour sur investissement de l'opération a été estimé à neuf ans.

Parcs de stationnement extérieurs : les spécificités à retenir

Dans le cas d'une construction (dont la demande d'urbanisme a été déposée à compter du 10 mars 2023) ou d'une rénovation lourde d'un parc de stationnement extérieur, des ombrières équipées de panneaux photovoltaïques doivent être installés sur au moins la moitié de la surface du parc¹. Les parcs existants ont jusqu'à 2026 pour se mettre en conformité et des dérogations sont également prévues⁴.

Une seconde réglementation régit l'installation de panneaux photovoltaïques pour les aires de stationnement. Les parcs existants de plus de 500m² extérieurs et ouverts au public ou associés à un bâtiment concerné par l'obligation de solarisation des toitures doivent être équipés d'ombrières ou d'arbres sur au moins 50% de leur surface⁴. Dans le cadre d'une installation d'ombrières, un procédé de production d'énergies renouvelables doit obligatoirement être intégré sur la totalité de leur surface.

Les taux de couverture de l'aire de stationnement à respecter pour les DROM seront précisés par décret.

¹ LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (1) - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

² LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (1) - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

³ Arrêté du 19 décembre 2023 portant application de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation, fixant la proportion de la toiture du bâtiment couverte par un système de végétalisation ou de production d'énergies renouvelables, et précisant les conditions économiquement acceptables liées à l'installation de ces systèmes - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

⁴ Décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023 portant application de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation et de l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

ACT'EE | Co-porté par la FNCCR

ACTEE (SASU FNCCR), siège social : 20, bd de Latour-Maubourg, 75007 Paris
Bureaux : 19, rue Cognacq-Jay, 75007 Paris
Numéro Siret : 97865712000017, Numéro APE : 7112B
Guillaume Perrin, Directeur SASU FNCCR



Rendez-vous sur notre site



Suivez-nous sur LinkedIn

En partenariat avec

