

# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la transition écologique et  
de la cohésion des territoires

Décret n° [...] du [...]

**portant application du troisième alinéa de l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation et précisant le contenu et les modalités de transmission de l'étude de faisabilité d'installation d'énergies renouvelables sur l'unité foncière déjà artificialisée des bâtiments collectifs de logements à loyer modéré**

NOR : ...

**Publics concernés :** *organismes d'habitations à loyer modéré, économistes du bâtiment, bureaux d'études thermique et environnement, collectivités territoriales, locataires.*

**Objet :** *définition du contenu et des modalités de réalisation et de transmission de l'étude de faisabilité demandée au 3ème alinéa de l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation.*

**Entrée en vigueur :** *au lendemain de la publication du texte.*

**Notice :** *l'étude de faisabilité contient une évaluation des bénéfices environnementaux et financiers estimés sur une durée de 20 ans pour chaque solution d'énergie renouvelable envisagée. A minima deux solutions d'énergies renouvelables doivent être étudiées. Les exigences sont adaptées notamment lorsqu'une installation est déjà mise en œuvre. Il est possible d'étudier des solutions présentant un tiers-investisseur. L'étude de faisabilité et le diagnostic de performance énergétique doivent être transmis aux locataires, représentants des locataires, collectivités concernées et établissement public de rattachement si nécessaire.*

La Première ministre,

Sur le rapport du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 122-1, L. 126-31 et L. 411-2 ;

Vu le code de l'énergie, notamment ses articles L. 211-2, L. 311-10, L. 314-1 et L. 712-1 à L. 712-3 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 101-2-1 et L. 111-19-1 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du XXX ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de l'énergie en date du XXX ;

Vu les observations formulées lors de la consultation du public réalisée du XXX au XXX 2023, en application de l'article L. 123-19-1 du code de l'environnement,

**Décrète :**

### **Article 1<sup>er</sup> [Périmètre]**

Les organismes d'habitation à loyer modéré définis à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation réalisent, pour chaque unité foncière d'un bâtiment collectif de logements à loyer modéré dont ils ont la charge, l'étude de faisabilité prévue au troisième alinéa de l'article L. 126-31 du même code. Cette étude évalue les possibilités d'installation d'équipements de production, de transformation et de stockage d'énergies renouvelables sur les bâtiments, les parcs de stationnement et [le cas échéant] les autres terrains dont les sols sont artificialisés au sens du neuvième alinéa de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme.

Le présent décret ne s'applique pas aux immeubles à usage total ou partiel d'habitation soumis au statut de la copropriété défini par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et aux immeubles à usage total ou partiel d'habitation compris dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

### **Article 2 [Contenu]**

L'étude de faisabilité prévue au troisième alinéa de l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation évalue les possibilités d'installation d'équipements de production, de transformation et de stockage d'énergies renouvelables telles que définies à l'article L. 211-2 du code de l'énergie.

Elle comporte au minimum l'étude de l'installation d'un équipement de production d'électricité renouvelable et d'un équipement de production de chaleur renouvelable.

Pour chaque équipement de production d'énergie renouvelable étudié, elle envisage le cas échéant les solutions de transformation et de stockage de l'énergie.

Pour chaque combinaison d'équipements de production, de transformation et de stockage étudiée, elle présente les avantages et les inconvénients de la solution, quant aux conditions de mise en œuvre et de gestion du dispositif, aux coûts d'investissement, d'exploitation et de maintenance, aux revenus et aux économies d'énergie éventuels et aux émissions de gaz à effet de serre évitées. Elle comporte notamment un volet technico-économique qui estime le coût actualisé de l'énergie produite ainsi que le taux de rentabilité interne de la solution étudiée sur une durée de 20 ans, calculés selon la méthode définie à l'article 3 qui tient compte des mécanismes de soutien à la production d'énergies renouvelables.

L'étude de faisabilité tient compte des contraintes de raccordement et de renforcement de la structure des bâtiments, des règles d'urbanisme, ainsi que des contraintes architecturales ou patrimoniales de l'unité foncière le cas échéant.

En cas d'impossibilité d'installer sur l'unité foncière les équipements de production, de transformation ou de stockage d'énergie renouvelable étudiés, l'étude présente la justification technique de cette impossibilité.

### **Article 3 [Volet technico-économique]**

I. Le coût actualisé de l'énergie produite par un équipement de production d'énergie renouvelable est défini comme la somme actualisée sur 20 ans des coûts d'investissement et des coûts

d'exploitation et de maintenance du système, divisée par la somme actualisée des quantités annuelles d'énergie produite par le système qui tient compte des spécificités de l'installation.

Le taux d'actualisation est fixé à 3 %.

II. Le taux de rentabilité interne est défini comme le taux d'actualisation qui annule la valeur actuelle nette de la solution étudiée. La valeur actuelle nette est calculée comme la somme actualisée sur 20 ans des revenus ou gains annuels diminués des coûts d'investissement, des coûts d'exploitation et de maintenance annuels du système. Les revenus ou gains générés par l'équipement de production d'énergies renouvelables sont calculés selon les méthodes décrites au 1° et 2° du présent II.

1°) Dans le cas d'une installation photovoltaïque, les revenus pouvant être obtenus par la vente de l'électricité produite sont déterminés sur la base des dispositifs de soutien à la production d'énergie photovoltaïque et de la production d'électricité prévisionnelle tenant compte des spécificités de l'installation.

Dans le cas d'une installation dont la technologie, le mode d'implantation et la puissance sont compatibles avec un soutien par obligation d'achat ou complément de rémunération au titre de l'article L. 314-1 du code de l'énergie, les revenus sont déterminés sur la base du tarif d'achat ou du tarif de référence le plus élevé correspondant à l'installation concernée, tous modes de valorisation de l'électricité confondus, en vigueur à la date de réalisation du volet technico-économique.

Dans le cas d'une installation dont la technologie, le mode d'implantation et la puissance sont compatibles avec un soutien via une procédure de mise en concurrence lancée au titre de l'article L. 311-10 du code de l'énergie, les revenus sont déterminés sur la base du tarif moyen pondéré des offres désignées lauréates à la période de candidature la plus récente de la procédure concernée, à la date de réalisation du volet technico-économique.

Si la technologie, le mode d'implantation et la puissance de l'installation concernée sont compatibles avec un soutien au titre de plusieurs procédures de mise en concurrence en vigueur, le tarif moyen pondéré correspondant le plus élevé est retenu.

2°) Dans le cas d'une installation de production de chaleur renouvelable, les gains associés aux économies d'énergie sont calculés en fonction de la production de chaleur prévisionnelle qui tient compte des spécificités de l'installation et sur la base d'un prix de l'énergie économisée constant de 60 € HT/MWh.

#### **Article 4 [Adaptations et exonérations]**

Le périmètre de l'étude de faisabilité peut être restreint aux bâtiments collectifs de logements à loyer modéré de l'unité foncière lorsque les parcs de stationnement situés sur la même unité foncière sont soumis aux obligations de l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme, ou ont déjà installé un ou plusieurs systèmes de production d'énergies renouvelables sur plus de la moitié de leur surface.

Le périmètre de l'étude de faisabilité peut être restreint à un seul type d'équipement de production d'énergie renouvelable lorsque les bâtiments collectifs de logements à loyer modéré situés sur l'unité foncière ont déjà installé un ou plusieurs systèmes de production d'énergie solaire couvrant au minimum 30 % de leur surface de toiture.

Le périmètre de l'étude de faisabilité peut être restreint à un équipement de production d'électricité renouvelable lorsque les bâtiments collectifs de logements à loyer modéré situés sur l'unité foncière doivent obligatoirement se raccorder au réseau de chaleur ou de froid classé en application des articles L. 712-1 à L. 712-3 du code de l'énergie.

Les bâtiments dont le permis de construire a été déposé après le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et ayant fait l'objet de l'étude de faisabilité prévue à l'article L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation sont exclus du périmètre de cette étude. Les bâtiments dont le permis de construire a été déposé après le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et avant le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et ayant fait l'objet de l'étude de faisabilité prévue à l'article L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation peuvent être exclus du périmètre de cette étude par les organismes d'habitation à loyer modéré. Dans les cas prévus à l'article R. 122-3 du code de la construction et de l'habitation et pour les travaux qui ne sont pas soumis à permis de construire, les bâtiments dont l'acceptation des devis ou la passation des marchés relatifs à ces travaux est postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2022 et ayant fait l'objet de l'étude de faisabilité prévue à l'article L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation sont exclus du périmètre de cette étude. L'étude porte dans ce cas sur les autres bâtiments et zones artificialisées de l'unité foncière.

Les bâtiments dont au moins 50 % des besoins totaux en énergie, estimés ou mesurés, sont couverts par une ou plusieurs sources d'énergies renouvelables ou de récupération sont exclus du périmètre de cette étude. L'étude porte dans ce cas sur les autres bâtiments et zones artificialisées de l'unité foncière.

Pour chaque restriction du périmètre de l'étude de faisabilité énoncée aux alinéas 1 à 5 du présent article, une note de justification est produite et transmise avec l'étude de faisabilité dans les conditions définies à l'article 6.

### **Article 5 [Compétences]**

L'étude de faisabilité prévue au troisième alinéa de l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation est réalisée par une entreprise disposant d'une qualification ou certification professionnelle conforme aux exigences du dispositif de soutien auquel l'installation de production d'énergie renouvelable étudiée est éligible.

Par dérogation, cette étude peut être réalisée par une société disposant d'un signe de qualité délivré par un organisme ayant signé la charte « RGE Etudes » avec l'ADEME et correspondant à l'installation de production d'énergie renouvelable étudiée.

### **Article 6 [Transmission]**

L'organisme d'habitations à loyer modéré transmet pour information, par le moyen de son choix, le diagnostic de performance énergétique ainsi que l'étude de faisabilité prévue au troisième alinéa de l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation comprenant, le cas échéant, les documents et justificatifs mentionnés aux articles 2 à 4, au maximum six mois après sa réalisation, aux locataires du bâtiment d'habitation concerné et, le cas échéant, aux représentants de la collectivité ou de l'établissement public de rattachement au conseil d'administration. L'information des acteurs par le biais d'une mise à disposition en ligne est possible si elle est accompagnée d'une notification par courrier ou par mail.

L'organisme d'habitations à loyer modéré présente l'étude de faisabilité prévue au troisième alinéa de l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation à son conseil d'administration au maximum un an après sa réalisation.

### **Article 7**

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages et la directrice générale de l'énergie et du climat sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le

Le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires

La ministre de la transition énergétique

Le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,  
chargé du logement