

## **Dépassement de COS pour les bâtiments répondant à des normes de performance énergétique**

Le secteur du bâtiment doit être au centre des préoccupations environnementales puisque ce secteur économique représente environ 40 % de la consommation énergétique nationale et environ 25 % des émissions de CO<sub>2</sub> (contre 30% pour les transports et 22 % pour l'industrie). Les propriétaires et constructeurs ont donc leur rôle à jouer en améliorant la performance énergétique des constructions neuves et des bâtiments existants. Des mesures incitatives ou contraignantes ont été prises par les pouvoirs publics.

Dans le même temps, les normes à respecter s'affinent pour tenir compte des dernières évolutions techniques, comme en témoignent les 5 labels « Haute performance énergétique » mis au point par le ministère de l'équipement. La mise en place de ce dispositif est en phase d'achèvement avec la parution, au cours du mois de mai, d'une série d'arrêtés apportant les dernières précisions techniques nécessaires à sa bonne application.

Pour encourager la mise en chantier de bâtiments économes en énergie, la loi du 13 juillet 2005 sur les orientations de la politique énergétique a autorisé les communes à accorder aux titulaires d'un permis de construire un dépassement du COS, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du document d'urbanisme, lorsque les constructions répondent à des critères de performance énergétique ou comportent des équipements de production d'énergie renouvelable. Cette mesure, précisée par le décret du 5 janvier 2007, s'est appliquée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, mais de manière très partielle, en raison du retard de parution de l'arrêté interministériel destiné à compléter le dispositif.

L'arrêté du 3 mai 2007 est paru au Journal Officiel du 15 mai 2007, levant ainsi tout obstacle à l'application pleine et entière du dispositif. Désormais sont, en effet, connus les critères de performance des équipements éligibles ainsi que la part minimale que doit représenter la production d'énergie renouvelable dans la consommation énergétique du bâtiment. Des précisions complémentaires sont également données sur les justificatifs à produire.

### **Performances énergétiques exigées pour les constructions neuves**

#### Les critères

Les bâtiments neufs, pour bénéficier d'un dépassement de COS, doivent être conformes à l'un des deux labels suivants :

- « très haute performance énergétique énergies renouvelables et pompes à chaleur, THPE EnR 2005 ». Ce label correspond à une consommation conventionnelle d'énergie inférieure au moins de 20% à la consommation conventionnelle de référence définie par la RT 2005 ;
- « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 ». Ce label est délivré pour les bâtiments d'habitation en fonction de la zone climatique et de l'altitude du terrain et pour les autres bâtiments regard d'une consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment inférieure ou également à 50 % de la consommation conventionnelle de référence définie par la RT 2005.

Toutefois, les maisons individuelles comportant au plus deux logements et pour lesquelles le propriétaire a, directement ou par l'intermédiaire d'un professionnel de la construction, entrepris la construction pour son propre usage peuvent bénéficier du dépassement du coefficient d'occupation des sols si elles répondent aux conditions suivantes :

- La consommation conventionnelle d'énergie est inférieure au moins de 20 % à la consommation conventionnelle de référence définie à l'article 9 de l'arrêté du 24 mai 2006, et inférieure au moins de 20 % au coefficient maximal CEP<sub>MAX</sub> défini au quatrième alinéa de l'article 9 de l'arrêté du 24 mai 2006.

- En outre l'une des quatre conditions suivantes doit être satisfaite :
  - o soit la part de la consommation conventionnelle de chauffage par un générateur utilisant la biomasse est égale ou supérieure à 50 % ;
  - o soit le bâtiment est équipé d'un système de production d'énergie électrique utilisant les énergies renouvelables et assurant une production annuelle d'électricité de plus de 25 kWh/m<sup>2</sup> SHON en énergie primaire, cette production est calculée selon la méthode Th-CE telle qu'elle résulte de l'arrêté du 19 juillet 2006 susvisé. Cette condition est réputée satisfaite si le bâtiment est équipé de capteurs photovoltaïques d'une surface supérieure ou égale à un dixième de la SHON ;
  - o soit la fourniture d'eau chaude est assurée par l'énergie solaire pour une valeur égale ou supérieure à 50 %, cette valeur est calculée selon la méthode Th-CE telle qu'elle résulte de l'arrêté du 19 juillet 2006 susvisé. Cette condition est réputée satisfaite si la construction est équipée de capteurs solaires pour la fourniture d'eau chaude, de surface d'entrée supérieure ou égale à 3 m<sup>2</sup> par logement ;
  - o soit le bâtiment est équipé d'une pompe à chaleur dont les caractéristiques minimales sont données en annexe.

### Pièces justificatives à produire

Le demandeur du permis de construire fournit :

- Dans le 1<sup>er</sup> cas, une attestation établie par un organisme habilité à délivrer les labels définis plus haut. Elle indique qu'au stade du permis de construire, le projet respecte les critères définis par un de ces labels et que le demandeur s'est engagé à obtenir le label correspondant.
- Dans le second cas, un engagement d'installer les équipements de production d'énergie renouvelable ou de pompe à chaleur visés à l'article 1er et une attestation établie par une personne répondant aux conditions des articles R. 271-1 à R. 271-4 du code de la construction et de l'habitation et en possession d'une certification pour réaliser un diagnostic de performance énergétique visé à l'article R. 134-2 de ce code. Cette attestation indique qu'au stade du permis de construire et au vu des éléments fournis par le demandeur, la maison individuelle et les équipements d'énergie renouvelable ou de pompe à chaleur respectent les critères définis plus haut. Ces attestations sont établies à partir d'une étude de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens de l'article R. 111-20 susvisé fournie par le demandeur.

### **Performances énergétiques exigées pour les extensions des bâtiments d'habitation**

#### Les critères

Le dépassement de COS peut également bénéficier aux travaux d'extension de bâtiments d'habitation présentant les caractéristiques suivantes :

- les planchers hauts sous combles perdus du bâtiment et de son extension doivent être isolés de telle sorte que la résistance thermique soit supérieure ou égale à 5 m<sup>2</sup> K/W,
- le bâtiment doit faire l'objet de travaux d'installation d'équipements d'énergie renouvelable ou de pompe à chaleur. Il faut alors que l'ensemble des locaux, constitués par la partie existante et l'extension appartenant au même propriétaire, respecte l'une des conditions suivantes :
  - o soit le bâtiment et son extension sont équipés d'un générateur utilisant la biomasse et assurant au moins 50 % de la consommation de chauffage de l'ensemble des locaux ;
  - o soit le bâtiment et son extension sont équipés de capteurs photovoltaïques d'une surface supérieure ou égale à 1/10<sup>e</sup> de la SHON, ou ces capteurs assurent une production annuelle d'électricité pour le bâtiment et son extension de plus de 25 kWh/m<sup>2</sup> SHON en énergie primaire ;
  - o soit le bâtiment et son extension sont équipés de capteurs solaires pour la fourniture d'eau chaude, de surface d'entrée supérieure ou égale à 3 m<sup>2</sup> par logement, ou la fourniture d'eau chaude est assurée par l'énergie solaire pour une valeur égale ou supérieure à 50 % pour le bâtiment et son extension ;
  - o soit le bâtiment et son extension sont équipés d'une pompe à chaleur dont les caractéristiques minimales sont données en annexe de l'arrêté.

### Pièces justificatives à produire

Le demandeur du permis de construire fournit :

- un engagement d'installer les équipements de production d'énergie renouvelable ou de pompe à chaleur visés ci-dessus et d'isoler les planchers hauts sous combles perdus du bâtiment et de son extension dans les conditions fixées par cet article
- une attestation établie par une personne répondant aux conditions des articles R. 271-1 à R. 271-4 du code de la construction et de l'habitation et en possession d'une certification pour réaliser un diagnostic de performance énergétique visé à l'article R. 134-2 de ce code. Cette attestation indique qu'au stade du permis de construire la maison individuelle et les équipements d'énergie renouvelable ou de pompe à chaleur respectent les critères définis plus haut. Le maître d'ouvrage fournit à la personne chargée d'établir l'attestation les éléments nécessaires à cet établissement.