



Numéro spécial
Août 2021

LOI PORTANT LUTTE CONTRE LE DÉREGLEMENT CLIMATIQUE ET RENFORCEMENT DE LA RÉSILIENCE FACE À SES EFFETS

[\(loi n° 2021-1104 du 22.8.21 : JO du 24.8.21\)](#)

Introduction

Issu des propositions de la Convention citoyenne pour le climat, le projet de loi n° 3875 « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » a été présenté en Conseil des ministres le 10 février 2021.

Dans sa version initiale, le texte comportait 69 articles, dont 20 en lien avec le logement. À l'issue d'une procédure accélérée, les travaux de la commission mixte paritaire ont abouti à un texte comportant 305 articles. Ce texte a été adopté à l'Assemblée nationale et au Sénat le 20 juillet 2021.

Dans sa décision du 13 août 2021, le Conseil constitutionnel, saisi par un groupe de députés, a censuré six dispositions de la loi en lien avec le logement (cf. [Décision du Conseil constitutionnel](#)).

Dans l'objectif d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050 et de préparer la société et l'économie à plus de résilience face aux bouleversements climatiques à venir, la loi est organisée en huit titres :

- Atteindre les objectifs de l'accord de Paris et du pacte vert pour l'Europe (Titre I) ;
- Consommer (Titre II) ;
- Produire et travailler (Titre III) ;
- Sols et sous-sols (Titre IV) ;
- Se loger (Titre V) ;
- Se nourrir (Titre VI) ;
- Renforcer la protection judiciaire de l'environnement (Titre VII) ;
- Évaluation climatique et environnementale (Titre VIII).

Le titre V « Se loger » comporte cinq grands objectifs :

- rénover les bâtiments ;
- diminuer la consommation d'énergie ;
- lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme ;
- lutter contre l'artificialisation des sols pour la protection des écosystèmes ;
- adapter les territoires aux effets du dérèglement climatique.

Seules certaines thématiques de ce titre V ont été particulièrement développées en raison de leur lien avec le champ d'intervention des ADIL. Elles portent sur :

La qualité de l'habitat :

- consécration des étiquettes énergétique et climatique du DPE dans la loi ;
- introduction des notions de « rénovation performante » et de « rénovation globale » ;
- service public de la performance énergétique de l'habitat et réseau de guichets d'accompagnement ;
- création d'un droit de surplomb pour les isolations thermiques par l'extérieur ;
- réalisation d'un audit énergétique pour certaines ventes immobilières ;
- généralisation du DPE collectif pour l'ensemble des immeubles d'habitation collectifs ;
- création d'un carnet d'information du logement ;
- ...

Les baux d'habitation :

- interdiction d'augmenter les loyers des logements énergivores sur l'ensemble du territoire ;
- travaux de rénovation énergétique aux frais du locataire : régime d'autorisation tacite ;
- permis de louer : précision du régime d'autorisation de mise en location.

La copropriété :

- mise en œuvre obligatoire d'un projet de plan pluriannuel de travaux ;
- modification des conditions de mise en œuvre et de cotisation au fonds de travaux ;
- ...

L'urbanisme et la lutte contre l'artificialisation des sols :

- prise en compte du recul du trait de côte dans les documents d'urbanisme ;
- modernisation des SCoT et des SRADDET ;
- renforcement de la protection des espaces naturels sensibles ;
- revalorisation des friches ;
- création des observatoires de l'habitat et du foncier ;

- accentuation du rôle des établissements publics fonciers ;
- ...

Travaux :

- renforcement de la prise en compte de la qualité de l'air intérieur ;
- modification du régime de solidarité dans les marchés privés ;
- modification des conditions de l'obligation de ravalement ;
- création d'une étude du potentiel d'évolution (construction et démolition) ;
- ratification de la réécriture des règles de construction.

À l'exception des mesures dont l'application nécessite la publication de textes réglementaires ou dont l'entrée en vigueur est différée, les dispositions faisant l'objet de la présente analyse entrent en vigueur le 25 août 2021.

Qualité de l'habitat

Performance énergétique des bâtiments à usage d'habitation : introduction d'une définition légale

(loi : art. 148 et 174 / CCH : L.173-1-1 [nouveau], L.173-2 / loi n° 2015-992 du 17.8.15 : art. 5 / loi n° 2019-1147 du 8.11.19 : art. 25 / loi du 6.7.89 : art. 23-1)

Le Diagnostic de performance énergétique (DPE) est le document de référence qui évalue la consommation énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment à usage d'habitation et son taux d'émission de gaz à effet de serre. Il contient notamment une étiquette énergétique et climatique qui classe le bien sur une échelle allant de A à G en fonction de sa consommation énergétique annuelle et de l'impact annuel de cette consommation sur les émissions de gaz à effet de serre. Le contenu et les conditions de réalisation du DPE ont récemment fait l'objet d'une importante réforme (cf. [Analyse juridique n° 2020-24](#)).

Afin de donner une assise législative aux étiquettes énergétiques et climatiques du DPE, la loi introduit dans la partie législative du Code de la construction et de l'habitation (CCH), une définition des niveaux de performance énergétique et climatique des bâtiments ou partie de bâtiments existants à usage d'habitation (CCH : L.171-1-1 [nouveau]).

Les logements sont ainsi classés par niveau de performance décroissant, de « extrêmement performants » (classe A) à « extrêmement peu performants » (classe G), étant précisé que les bâtiments à consommation d'énergie excessive sont ceux de classe F et G (en application du nouveau DPE).

Ce classement est établi en fonction de leur niveau de performance énergétique, exprimé en kilowattheure d'énergie primaire par mètre carré et par an et de leur performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre induites, exprimée en kilogramme de dioxyde de carbone par mètre carré et par an.

Les valeurs chiffrées des seuils permettant d'établir ce classement seront définies par voie réglementaire, en cohérence avec le nouveau DPE.

En coordination avec cette mesure, plusieurs dispositions sont actualisées pour faire référence aux classes de DPE telles que prévues ci-dessus. Il s'agit :

- des exigences en matière de performance énergétique des bâtiments d'habitation à compter du 1^{er} janvier 2028 et des informations en découlant transmises en cas de vente ou de mise en location d'un logement (CCH : L.173-2) ;
- de la rénovation énergétique obligatoire de certains bâtiments privés résidentiels considérés comme énergivores au 1^{er} janvier 2025 (loi n° 2015-992 du 17.8.15 : art. 5) ;
- du contenu du rapport annuel remis au Parlement par le Gouvernement concernant l'atteinte des objectifs de rénovation énergétique (loi n° 2019-1147 du 8.11.19 : art. 25) ;
- et de la contribution du locataire pour le partage des économies d'énergie (loi du 6.7.89 : art. 23-1).

Carnet d'information du logement

(loi : art. 167 / CCH : L.126-35-2 à L.126-35-11 [nouveaux])

Afin de faciliter et d'accompagner les travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement, ainsi que l'installation d'équipements de contrôle et de gestion active de l'énergie, la loi relative à la Transition énergétique et pour la croissance verte (TECV) du 17 août 2015, puis la loi ELAN du 23 novembre 2018 avaient prévu la mise en œuvre d'un carnet numérique du logement. Le Conseil d'État avait toutefois émis un avis défavorable concernant le projet de décret d'application permettant son entrée en vigueur, en raison notamment de son caractère entièrement numérique. Les dispositions relatives à ce carnet numérique d'information ont donc été abrogées par l'ordonnance du 29 janvier 2020 relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre I^{er} du CCH.

Le projet de loi n° 3235 portant ratification de cette ordonnance, déposé à l'Assemblée nationale le 22 juillet 2020, prévoyait la création d'un carnet d'information du logement, dont l'objectif était l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants comme neufs. Ce dernier a toutefois été renvoyé à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus.

La création d'un carnet d'information du logement est à nouveau introduite par l'article 167 de la présente loi.

Sont concernés par cette obligation : les locaux destinés à l'habitation et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial et locaux meublés (au sens de CCH : L.632-1).

Le carnet d'entretien doit être établi à l'occasion :

- soit de la construction du logement ;
- soit de la réalisation de travaux de rénovation ayant une incidence significative sur la performance énergétique d'un logement existant (au sens de CCH : L.171-1).

Il doit comporter :

- la liste et les caractéristiques des matériaux utilisés lors de la construction ou des travaux, lorsque ces matériaux ont une incidence directe sur la performance énergétique du logement ;

- les notices de fonctionnement, de maintenance et d'entretien des équipements (au sens de CCH : L.111-1, 11°) installés lors de la construction ou des travaux de rénovation, lorsqu'ils ont une incidence directe sur la performance énergétique du logement ;
- s'ils ont été établis, les documents prévus par les dispositions législatives et réglementaires permettant d'attester la performance énergétique du logement et de connaître les moyens de l'améliorer ;
- les dates et la description des travaux de rénovation énergétique éventuellement réalisés.

Pour les constructions, il comporte également :

- les plans de surface et les coupes du logement ;
- les plans, schémas et descriptifs des réseaux d'eau, d'électricité, de gaz et d'aération du logement (en indiquant pour chacun s'il correspond à la conception ou à l'exécution).

Il est créé et mis à jour par le propriétaire du logement, grâce notamment aux informations qui lui sont transmises, au plus tard à la réception des travaux, par les professionnels chargés des travaux ou de la construction (personnes réputées constructeur au sens du CC : art. 1792-1). À défaut, lors de travaux de rénovation énergétique, l'Anah, les guichets d'accompagnement à la rénovation énergétique et les opérateurs agréés peuvent également transmettre les informations au propriétaire.

Ces informations lui sont transmises sous un format numérique répondant à un standard ouvert (dont les spécifications techniques sont publiques et sans restriction d'accès) ou dans un autre format, à sa demande.

Cette obligation entre en vigueur au 1^{er} janvier 2023. Elle concerne les constructions et travaux :

- dont le permis de construire ou la déclaration préalable a été déposé à compter de cette date ;
- dont le devis a été accepté ou, à défaut de devis, lorsque les travaux débutent à compter de cette date pour les travaux non soumis à autorisation d'urbanisme.

Le carnet d'entretien est transmis à l'acquéreur du logement au plus tard lors de la signature de l'acte authentique.

Un décret (à paraître) précisera :

- les critères selon lesquels sont déterminés les travaux de rénovation ayant une incidence significative sur la performance énergétique. La liste de ces travaux sera définie par arrêté ;
- les critères selon lesquels sont déterminés les catégories de matériaux et d'équipements ayant une incidence directe sur la performance énergétique du logement. La liste de ces matériaux et équipements sera définie par arrêté ;
- la liste des documents permettant d'attester la performance énergétique du logement.

Harmonisation des dispositions législatives relatives à la performance énergétique des bâtiments d'habitation

(loi : art. 173 / CCH : livre I^{er})

Jusqu'à aujourd'hui, le contrôle du respect des règles de construction reposait sur un régime de police judiciaire. Les agents assermentés constatent les infractions aux règles établies sous l'autorité du procureur de la République. Or, en dépit du nombre élevé de non-conformités constatées (80 % des opérations contrôlées présentent au moins une non-conformité et font l'objet à ce titre d'un procès-verbal), moins de 1 % des dossiers font l'objet d'un jugement correctionnel ([rapport de la commission spéciale de l'Assemblée nationale relatif à l'ancien article 45 devenu article 173](#)).

La loi complète ce régime judiciaire par un régime de police administrative. Selon la commission spéciale de l'Assemblée nationale, ce dernier serait plus à même d'assurer le respect de la réglementation sur la base des attestations fournies par le maître d'ouvrage et de vérifier leur complétude ainsi que leur conformité. Cette police administrative pourra aussi fixer des sanctions proportionnées à la gravité de la non-conformité.

De plus, un certain nombre d'attestations garantissant le respect des règles de construction sont prévues par le CCH (CCH : L.122-3 et suivants). Actuellement limitées à quelques rubriques de la réglementation de la construction, l'objectif est d'aboutir à une plus grande exhaustivité des mécanismes de contrôle, en simplifiant et en étendant le régime des attestations.

Pour y parvenir, le Gouvernement est habilité par le Parlement dans le délai d'un an (à compter de la promulgation de la loi) à prendre par ordonnance toutes mesures permettant de :

- compléter et modifier au sein du CCH le régime de police administrative de contrôle des règles de construction ;
- mettre en cohérence ce régime de contrôle avec le régime de contrôle et de sanctions pénales déjà existant ;
- modifier le champ d'application et les conditions de délivrance des attestations relatives au respect des règles de construction (personnes susceptibles de les délivrer, garanties...) ;
- mettre en cohérence les dispositions du Code de l'urbanisme avec les modifications du CCH précitées.

Un projet de loi de ratification sera déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance.

Obligations relatives à la performance énergétique dans les départements d'outre-mer

(loi : art. 158, I, 9°, III, IV, V / loi du 23.11.18 : art. 179 / loi du 8.11.19 : art. 17, 20 et 22)

Pour permettre une entrée en vigueur différée de certaines mesures en Guadeloupe, Martinique, Guyane, à La Réunion et à Mayotte, plusieurs dispositions, notamment de la loi ELAN du 23 novembre 2018 et de la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat, sont modifiées.

Les dispositions relatives au contenu du DPE et des annonces immobilières, actes de vente et contrat de location en matière de performance énergétique du logement entreront ainsi en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2024 dans ces départements.

Les obligations relatives aux caractéristiques d'un logement énergétiquement décent (loi du 6.7.89 : art. 6) entreront en vigueur à une date fixée par décret et, au plus tard, le 1^{er} janvier 2028 pour les contrats conclus à compter de cette date.

Réglementation des appareils de chauffage

(loi : art. 186 / C. env. : L.222-6, L.222-6-1 [nouveau], L.222-6-2)

La loi régit l'utilisation de certains appareils de chauffage, en particulier ceux fonctionnant au bois, dans le cadre des Plans de protection de l'atmosphère (PPA). Le représentant de l'État dans le département peut ainsi interdire l'utilisation des appareils de chauffage contribuant fortement aux émissions de polluants atmosphériques. Dans un objectif de lutte contre les pollutions issues de la combustion du bois, ce dernier peut dorénavant interdire leur installation. Il est précisé que sont concernés par cette mesure les appareils de chauffage de moindre performance énergétique ainsi que l'utilisation des combustibles contribuant fortement aux émissions de polluants atmosphériques (charbon, fioul...).

Pour attester du respect de la conformité des appareils, le préfet peut demander l'établissement d'un certificat par un professionnel qualifié.

En outre, dans les agglomérations de plus de 250 000 habitants et les zones où la qualité de l'air ou les normes spécifiques applicables aux plans de protection de l'atmosphère ne sont pas respectées ou risquent de ne pas l'être, il doit prendre, au plus tard le 1^{er} janvier 2023, les mesures nécessaires pour améliorer la performance énergétique du parc d'appareils de chauffage au bois, afin d'atteindre une réduction de 50 % des émissions de particules fines en 2030 (C. env. : L.222-4).

Le ministre de l'environnement pourra définir, par arrêté, les critères techniques auxquels doivent répondre certaines catégories de combustibles solides utilisés pour le chauffage (par exemple : le bois), afin de limiter l'impact de la combustion sur la qualité de l'air. Dans le même objectif, les distributeurs devront fournir des informations générales sur les conditions de stockage et d'utilisation des combustibles.



Rénovation énergétique

Service public de la performance énergétique de l'habitat et réseau de guichets d'accompagnement

(loi : art. 164 / Code de l'énergie : L.232-1 et L.232-2)

Dans le cadre de la loi du 15 avril 2013, dite loi « Brottes », le législateur a institué un « Service public de la performance énergétique de l'habitat » (SPPEH), dont les missions ont été définies à l'article L.232-1 du Code de l'énergie. Selon ce texte, « le service public de la performance énergétique de l'habitat assure l'accompagnement des consommateurs souhaitant diminuer leur consommation énergétique. Il assiste les propriétaires et les locataires dans la réalisation des travaux d'amélioration de la performance énergétique de leur logement et leur fournit des informations et des conseils personnalisés ».

La loi TECV du 17 août 2015 a fixé les modalités de mise en œuvre de ce service public, en prévoyant notamment le déploiement d'un réseau de Plateformes territoriales de la rénovation énergétique (PTRE), pouvant être gérées aussi bien par des collectivités publiques que par des associations agréées, dont les ADIL.

Le SPPEH est financé à environ 50 % par des financeurs publics et, pour l'autre moitié, par le programme de Certificats d'économies d'énergie (CEE) intitulé « Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique » (SARE), créé par l'arrêté du 5 septembre 2019. Ce programme vise la mise en œuvre d'actions d'information et d'accompagnement en faveur de la rénovation énergétique des logements et des petits locaux tertiaires privés, sur tout le territoire. Il s'inscrit dans la stratégie de déploiement de la marque FAIRE. Le déploiement de ce programme repose sur une implication forte des collectivités territoriales volontaires et, prioritairement, des régions.

Le présent texte prévoit le déploiement d'un réseau de guichets d'accompagnement à la rénovation, ayant des compétences techniques, juridiques, financières et sociales équivalentes sur l'ensemble du territoire national, en s'appuyant sur le SPPEH. Ces guichets sont prioritairement mis en œuvre en lien avec les maisons de services au public (il s'agit notamment des maisons France services), à l'échelle de chaque EPCI, en cohérence avec les orientations locales, notamment des plans climat-air-énergie et des programmes locaux de l'habitat. L'animation

nationale de ce réseau est confiée à l'État et à l'Anah afin qu'un service harmonisé soit assuré sur l'ensemble du territoire.

À noter que ce service public peut être assuré par les collectivités territoriales et leurs groupements, à leur initiative et avec leur accord.

Les missions de ces guichets sont précisées et consistent ainsi à :

- proposer un service indépendant d'information, de conseil et d'accompagnement des maîtres d'ouvrage privés, qu'ils soient propriétaires, locataires ou syndicats de copropriétaires, et de leurs représentants ;
- présenter les aides nationales et locales à la rénovation notamment énergétique ;
- apporter aux ménages des informations juridiques liées à la performance énergétique de leur logement, notamment en orientant les propriétaires de logements qui ne respectent pas les critères de décence énergétique, ainsi que les locataires de ces biens, vers les ADIL et les Commissions départementales de conciliation (CDC) ;
- informer les ménages des risques liés à l'existence de pratiques frauduleuses ;
- informer les acquéreurs d'un bien soumis à l'obligation d'audit (CCH : L.126-28-1) ; à cette fin, une obligation d'information des guichets par les notaires rédacteurs d'acte est créée, sous réserve de l'accord de l'acquéreur ; un décret doit préciser les modalités de cette transmission d'information qui pourront être dématérialisées et visent la transmission de l'audit, des informations nécessaires à l'identification du bâtiment vendu ainsi que le nom et l'adresse de l'acquéreur ;
- informer les ménages de la performance acoustique de leur logement, des travaux permettant de l'améliorer et des aides existantes, particulièrement dans les zones situées dans le périmètre du plan de gêne sonore d'un des aéroports (mentionnés à l'article 1609 quater viciés A du CGI).

Ces missions peuvent être assurées de manière itinérante.

Les informations et les conseils délivrés dans ce cadre sont gratuits et personnalisés.

Les objectifs de ce déploiement sont clarifiés. Ces guichets visent à :

- aider les ménages à élaborer un projet de rénovation énergétique ;
- mobiliser les aides financières publiques ou privées ;
- orienter les ménages vers des professionnels compétents tout au long du projet de rénovation et, en fonction de leurs besoins, leur recommander de recourir au conseil architectural délivré par les Conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE).

En parallèle de ce dispositif, le consommateur peut bénéficier d'une mission d'accompagnement identifiée dans le rapport « Sichel » sous le vocable « Mon accompagnateur rénov' » comprenant, lorsque cela est nécessaire, un appui à la réalisation d'un plan de financement et d'études énergétiques, ainsi qu'une assistance à la prospection et à la sélection des professionnels. Cette mission peut comprendre une évaluation de la qualité des travaux réalisés par ces professionnels. Cette mission d'accompagnement est réalisée pour une durée de cinq ans renouvelable par décision expresse, par des opérateurs agréés par l'État ou l'Anah. Ces opérateurs doivent présenter des garanties suffisantes et disposer d'une organisation, de compétences et de moyens appropriés. Ils mettent en place et appliquent des procédures assurant leur indépendance et leur impartialité en termes de ressources et d'organisation. Cette mission d'accompagnement est réalisée en lien avec les guichets cités plus haut et, le cas échéant à leur initiative et avec leur accord, en lien avec les collectivités territoriales ou leurs groupements contribuant au SPPEH.

La délivrance de la prime de transition énergétique « MaPrimeRénov' » et des aides à la rénovation énergétique de l'Anah est progressivement conditionnée au recours à un accompagnement pour certaines rénovations énergétiques performantes ou globales.

La loi renvoie à un décret le soin de préciser, notamment :

- le contenu de l'accompagnement, y compris les niveaux de performance énergétique visés par les rénovations faisant l'objet d'un accompagnement ;
- la durée et les modalités d'obtention et de retrait de l'agrément des opérateurs, ainsi que les garanties financières, de compétence, y compris en ce qui concerne les contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales propres aux différents types de bâti, de probité et de moyens requises ;
- les modalités de contrôle des opérateurs et des travaux de rénovation faisant l'objet d'un accompagnement, permettant notamment d'assurer la neutralité des opérateurs dans les choix techniques préconisés et la qualité des travaux réalisés ;
- les relations entre les opérateurs et les guichets, ainsi qu'entre ces opérateurs et les collectivités territoriales ou leurs groupements contribuant au déploiement du SPPEH...
- les caractéristiques des rénovations énergétiques performantes ou globales ou certains bouquets de travaux énergétiques réalisés par des maîtres d'ouvrage privés, en précisant notamment les critères liés à la nature des travaux, à leur coût, à la performance énergétique visée, au statut et aux revenus du maître d'ouvrage ainsi qu'au montant des aides mobilisées ;
- les contenus et les modalités de transmission et de mise à disposition des données recueillies dans le cadre de l'accompagnement ;

- les échéances et les seuils de mise en œuvre de la condition de recours à un accompagnement pour certaines rénovations énergétiques performantes ou globales ou certains bouquets de travaux énergétiques réalisés par des maîtres d'ouvrage privés. La première de ces échéances est fixée au plus tard au 1^{er} janvier 2023. Le seuil ne peut être inférieur à 5 000 euros TTC.

Les données recueillies dans le cadre de cet accompagnement sont transmises à l'État ou à Anah, à des fins d'information, de suivi du parcours du consommateur et de lutte contre la fraude. Les données ainsi transmises sont mises à la disposition des collectivités territoriales ou de leurs groupements à des fins d'information et de suivi du parcours du consommateur. Le décret précisera aussi les modalités de transmission et de mise à disposition des données.

Agences locales de l'énergie : précision des missions

(loi : art. 165 / Code de l'énergie : L.211-5-1)

Les Agences locales de l'énergie (ALEC) sont issues des projets européens (SAVE puis IEE - Intelligent energy Europe) qui visaient la création d'agences de gestion de l'énergie. En France, les ALEC ont été reconnues d'intérêt général dans le cadre de la loi TECV ; elles sont définies à l'article L.211-5-1 du Code de l'énergie. Leurs missions sont revues et clarifiées par le présent article et leur objet est élargi. Pour mémoire, elles peuvent être créées par les collectivités territoriales et leurs groupements maintenant un lien avec l'État. Leur objet consiste à conduire en commun des activités d'intérêt général favorisant, au niveau local, la mise en œuvre de la transition énergétique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre, dans le cadre des objectifs définis au plan national. Ces agences travaillent en complémentarité avec les autres organismes qui œuvrent pour la transition énergétique. Elles contribuent aux politiques publiques de l'énergie et du climat.

La loi introduit une liste non exhaustive de missions qui incombent aux agences. Elles peuvent notamment :

- participer à la définition des stratégies énergie-climat locales, en lien avec les politiques nationales ;
- participer à l'élaboration des documents en matière énergie-climat qui leur sont liés ;
- faciliter la mise en œuvre des politiques locales énergie-climat par l'élaboration et le portage d'actions et de dispositifs permettant la réalisation des objectifs des politiques publiques ;
- fournir aux collectivités territoriales, à leurs groupements et à l'État des indicateurs chiffrés sur les consommations et productions énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre ;
- animer ou participer à des réseaux européens, nationaux et locaux, afin de promouvoir la transition énergétique et la lutte contre le changement climatique, de diffuser et d'enrichir l'expertise des territoires et d'expérimenter des solutions innovantes.

L'article précise in fine que les Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre peuvent s'appuyer sur les ALEC pour mettre en œuvre le SPPEH.

Notion de « rénovation énergétique performante » et de « rénovation énergétique globale »

(loi : art. 155 / CCH : L.111-1 / loi de finances pour 2020 : art. 179, I, 6°)

Afin de respecter les trajectoires de réduction des consommations d'énergies et des émissions des gaz à effet de serre prévues par la programmation pluriannuelle de l'énergie et la stratégie nationale bas carbone, une définition de la notion de « rénovation énergétique performante » est introduite au sein du CCH. Cette définition pourrait notamment servir de référence afin de permettre aux pouvoirs publics de déterminer les évolutions nécessaires des dispositifs d'aides financières à la rénovation énergétique des logements.

Sont ainsi considérés comme une rénovation énergétique performante, les travaux de rénovation d'un bâtiment ou d'une partie d'un bâtiment à usage d'habitation qui sont de nature à assurer des conditions satisfaisantes de renouvellement d'air du logement et qui permettent de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- le classement du bâtiment ou de la partie du bâtiment en classe A ou B (au sens de CCH : L.173-1-1) ;
- l'étude des six postes de travaux de rénovation énergétique suivants : l'isolation des murs, l'isolation des planchers bas, l'isolation de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les interfaces associées.

Une rénovation énergétique pourrait toutefois être dite performante pour les bâtiments :

- qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou de coûts manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien (dont les critères seront définis par décret à paraître), ne peuvent faire l'objet de travaux de rénovation permettant d'atteindre un niveau de performance au moins égal à celui de la classe B, lorsque les travaux permettent un gain d'au moins deux classes et que les six postes de travaux ont été traités ;

ou

- de classe F ou G avant travaux lorsqu'ils atteignent a minima la classe C après travaux et que les six postes de travaux ont été étudiés.

Une rénovation énergétique performante peut être qualifiée de globale lorsque les six postes de travaux ont été traités et qu'elle est réalisée dans un délai maximal, qui sera fixé par décret (à paraître) sans pouvoir être inférieur à :

- 18 mois pour les bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation ne comprenant qu'un seul logement ;
- 24 mois pour les autres bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation.

Le Gouvernement est tenu de présenter, en annexe au projet de loi de finances de l'année un rapport qui porte notamment sur l'impact environnemental du budget. Le contenu de ce rapport est complété et devra présenter les moyens mis en œuvre par le Gouvernement en faveur de la rénovation énergétique des logements, pour atteindre notamment l'objectif de rénovation énergétique dans le secteur du bâtiment (loi : art. 151 / Code de l'énergie : L.100-1 A, 5°), en particulier l'incitation financière accrue aux rénovations énergétiques performantes et globales ainsi que les conditions du reste à charge minimal, pour les bénéficiaires les plus modestes.

Rapport du Gouvernement et nombre de rénovations performantes

(loi : art. 156 / CCH : L.300-3)

Tous les deux ans à compter du 1^{er} juillet 2021, le Gouvernement est tenu de présenter au Parlement un rapport sur l'état du logement en France.

Le contenu de ce rapport est complété par la présentation de données sur le nombre de rénovations énergétiques effectuées chaque année et, notamment, le nombre de rénovations performantes.

Mise en place d'un droit de surplomb pour l'isolation thermique par l'extérieur

(loi : art. 172 / CCH : L.113-5-1)

Les travaux d'isolation par l'extérieur peuvent être difficiles à entreprendre pour les bâtiments construits en limite de propriété car ils nécessitent un accord entre les propriétaires des deux fonds, permettant l'empiètement ou le surplomb sur la propriété voisine.

Pour simplifier la réalisation de tels travaux, un nouvel article L.113-5-1 est créé au sein du CCH.

Il instaure, pour le propriétaire d'un bâtiment existant situé en limite de propriété, un droit de surplomb de 35 centimètres au plus sur le fonds voisin, lui permettant de procéder à son isolation thermique par l'extérieur. Initialement, la commission spéciale de l'Assemblée nationale proposait un droit de surplomb de 50 centimètres. Compte-tenu des caractéristiques des matériaux d'isolation utilisés aujourd'hui, un amendement déposé par le Sénat a finalement réduit ce droit à 35 centimètres.

L'exercice du droit de surplomb est possible lorsque :

- aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou que cette autre solution présente un coût ou une complexité excessifs ;
- l'ouvrage d'isolation par l'extérieur est réalisé à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.

Avant le commencement des travaux, une notification est adressée au propriétaire du fonds voisin pour l'informer de la réalisation d'un ouvrage d'isolation en surplomb de son fonds. Une indemnité lui est due.

Les modalités de mise en œuvre de ce droit sont constatées par acte authentique ou par décision de justice, publié pour l'information des tiers au fichier immobilier.

Dans un délai de six mois, à compter de la notification de l'information de la réalisation de l'ouvrage, le propriétaire du fonds voisin peut s'opposer à l'exercice du droit de surplomb de son fonds pour un motif sérieux et légitime tenant :

- à l'usage présent ou futur de sa propriété ;
- à la méconnaissance des conditions d'exercice de ce droit.

Le propriétaire du bâtiment à isoler peut accéder temporairement à l'immeuble voisin et y mettre en place les installations provisoires strictement nécessaires à la réalisation des travaux. Une indemnité est due au propriétaire de l'immeuble voisin. Une convention définit les modalités de mise en œuvre de ce droit.

Dans un délai de six mois, le propriétaire voisin peut s'opposer au droit d'accès à son fonds et à la mise en place d'installations provisoires si la destination, la consistance ou la jouissance de ce fonds en seraient affectées de manière durable ou excessive.

Dans ce même délai, il peut également saisir le juge en fixation du montant de l'indemnité qui lui est dû en raison de l'exercice du droit de surplomb et/ou lorsque la réalisation des travaux nécessite un accès provisoire à son fonds.

Le droit de surplomb prend fin :

- par la destruction du bâtiment faisant l'objet de l'ouvrage d'isolation ;
- lorsque le propriétaire du fonds surplombé a obtenu une autorisation administrative de construire en limite séparative ou en usant de ses droits mitoyens et que sa mise en œuvre nécessite la dépose de l'ouvrage d'isolation. Dans ce cas, les frais de cette dépose incombent au propriétaire du bâtiment isolé et l'indemnité versée au propriétaire voisin lui reste acquise.

Les modalités d'application de l'exercice du droit de surplomb seront définies par décret (à paraître).

Renforcement de la lutte contre la fraude aux CEE

(loi : art. 183 et 184 / Code de l'énergie : L.221-8, L.221-9, L.222-2, L.222-3-1 [nouveau], L.222-8, L.221-1-1)

Dans son [rapport 2020](#), la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) pointe plusieurs pratiques commerciales déloyales en matière de Certificats d'économies d'énergie (CEE) et notamment dans le cadre des dispositifs à un euro. Un protocole, avec le Pôle national des certificats d'économies d'énergie (PNCEE) de la Direction générale de l'énergie et du climat (DGEC) permet à la DGCCRF d'effectuer des contrôles plus efficaces et des actions de lutte contre les fraudes dans le secteur de la rénovation énergétique, grâce à un échange d'informations. La loi améliore encore le dispositif de lutte contre la fraude aux CEE. Elle prévoit à cette fin que pour pouvoir détecter les cas d'obtention frauduleuse des CEE, les personnes qui les acquièrent doivent mettre en place des dispositifs d'identification, d'évaluation et de gestion des risques. Lorsque ces dispositifs permettent de détecter une obtention frauduleuse de la personne cédant les certificats, le délit ou la tentative de délit sont passibles d'une sanction pénale (Code de l'énergie : L.222-8 / Code Pénal : [art. 441-6](#) et [441-10](#)).

Les contrôles effectués sur les opérations d'économies d'énergie sont réalisés par un organisme d'inspection accrédité que le demandeur des CEE choisit. La possibilité que le demandeur de CEE exerce le contrôle lui-même a ainsi été supprimée.

Par ailleurs, les sanctions que peut prendre le ministre chargé de l'énergie ont été étendues. Celui-ci peut désormais annuler les CEE lorsque les personnes qui les ont acquis n'ont pas mis en place, ou de façon incomplète, le dispositif permettant de les acquérir, les détenir ou les céder.

En outre, un nouvel article relatif aux sanctions a été créé (L.222-3-1 [nouveau]). En cas de manquement à des obligations déclaratives, le ministre met l'intéressé en demeure de se conformer à ses obligations dans un délai déterminé. Il peut rendre publique cette mise en demeure. Une des sanctions prévues, lorsque l'intéressé ne se conforme pas dans les délais fixés au sein de la mise en demeure, ou lorsque des CEE lui ont été indûment délivrés, est l'annulation des certificats de l'intéressé, d'un volume égal à celui concerné par le manquement (L.222-2, 3°). Il est ajouté que lorsque la personne faisant l'objet de cette sanction ne détient pas suffisamment de CEE pour appliquer la sanction, elle est mise en demeure d'en acquérir.

Les personnes qui n'ont pas respecté la mise en demeure dans le délai imparti devront faire un versement au Trésor Public, en application de la pénalité prévue par l'article L.221-4, qui s'élève au maximum à 0,02 euro par kilowattheure.

Enfin, le Gouvernement devra remettre au Parlement un rapport concernant l'évaluation de la mise en œuvre du dispositif des CEE, au plus tard six mois avant une nouvelle période (la quatrième période des CEE s'achèvera le 31 décembre 2021). Le rapport évaluera notamment les économies d'énergie réalisées, les conséquences sur le prix de l'énergie pour les consommateurs, ainsi que les fraudes constatées.

Dématérialisation de la demande de CEE

(loi : art. 185 / Code de l'énergie : L.221-10 / C. conso. : L.221-1)

La loi précise qu'il est possible de transmettre les pièces constitutives d'une demande de CEE par support durable (par exemple : courriel, clé USB).

Cette mesure entrera en vigueur le 23 août 2022.

Publication du prix des CEE

(loi : art. 187 / Code de l'énergie : L.221-11)

Pour mémoire, les CEE sont exclusivement matérialisés par leur inscription au registre national des CEE, accessible au public et destiné à tenir la comptabilité des certificats obtenus, acquis ou restitués à l'État. Pour assurer la transparence des transactions liées aux CEE, le Code de l'énergie prévoit que le prix moyen auquel les CEE ont été acquis ou vendus est rendu public chaque mois par l'État ou par une personne morale qu'il désigne. (Code de l'énergie : L.221-11).

La loi renforce cette mesure et prévoit que doit être également rendu public, chaque mois, le prix moyen des certificats contractualisés à l'achat ou à la vente sur le marché d'échange des CEE, entre les éligibles et les obligés. L'intégration des contrats d'achat et de vente des CEE dans le registre national permet ainsi de réduire l'incertitude sur les prix futurs des CEE.

Composition du conseil d'administration de l'Anah et renforcement des missions de l'agence

(loi : art. 166 et 170 / CCH : L.321-1-4 [nouveau] et L.321-1)

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) peut désormais, de manière additionnelle à ses missions, concourir au SPPEH.

L'Anah comprend désormais au sein de son conseil d'administration, au côté de représentants de l'Assemblée des communautés de France, des représentants de l'Assemblée des communautés de France urbaine. Le conseil

d'administration de l'Anah se compose ainsi de représentations dédiées aux grandes intercommunalités et métropoles.

Rénovation énergétique : élargissement des missions des OPH et des SA d'HLM

(loi : art. 177, 178 et 179 / CCH : L.421-3, L.422-2 et L.422-3)

Les Offices publics de l'habitat (OPH), les Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (SA d'HLM) et les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré peuvent désormais réaliser, pour le compte d'un syndicat des copropriétaires dont ils sont membres, toute opération ou tous travaux de rénovation énergétique.

Cette mesure vise à répondre aux besoins importants du parc immobilier en matière de rénovation énergétique.

Le Sénat avait adopté un amendement permettant aux OPH de réaliser, pour le compte de tiers, et le cas échéant par la création d'une filiale toute opération ou tous travaux de rénovation énergétique. Il avait été souligné que les OPH ont développé une expertise reconnue en matière de réhabilitation énergétique, leur permettant d'accompagner les actes de rénovation énergétique du début à la fin ([amendement n° 1231](#)). La possibilité de réaliser ces travaux et opérations a finalement été restreinte aux syndicats des copropriétaires dont ils font partie.

Articulation des objectifs de rénovation énergétique avec les aides d'accompagnement

(loi : art. 151 / Code de l'énergie : L.100-1 A)

La loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat a prévu la publication, avant le 1^{er} juillet 2023 puis tous les cinq ans, d'une loi déterminant les objectifs et fixant les priorités d'action de la politique énergétique nationale pour répondre à l'urgence écologique et climatique.

Les objectifs de ces lois dites « quinquennales » portent notamment sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre, le développement des énergies renouvelables pour l'électricité, la chaleur, le carburant et le gaz ou encore en matière de rénovation énergétique dans le secteur du bâtiment.

La définition des objectifs dans ce dernier domaine est désormais complétée avec une obligation de cohérence avec l'objectif de disposer à l'horizon 2050 d'un parc de bâtiments sobres en énergie et faiblement émetteurs de gaz à effet de serre.

De plus, l'atteinte de ces objectifs repose sur une incitation financière accrue aux rénovations énergétiques performantes et globales via la mise en œuvre d'un système stable d'aides budgétaires, d'aides fiscales de l'État accessibles à l'ensemble des ménages et modulées selon leurs ressources, qui vise notamment à créer les conditions d'un reste à charge minimal pour les bénéficiaires les plus modestes, en particulier lorsque les travaux sont accompagnés par un opérateur de l'État ou agréé par lui.

Chaque loi permettant de répondre aux objectifs cités devra déterminer le rythme des rénovations nécessaires à l'atteinte de la trajectoire de rénovation énergétique du parc de logements, en tenant compte des spécificités territoriales liées notamment aux typologies d'habitation et aux conditions climatiques. Ces rénovations portent notamment sur les gestes de travaux, les bouquets de travaux ainsi que les rénovations énergétiques performantes et globales.

Opération conduisant à une hausse des émissions à effet de serre

(loi : art. 188 / Code de l'énergie : L.100-2)

Au même titre que les CEE, l'État et ses établissements publics doivent éviter de subventionner toute opération d'économies d'énergie qui, sous l'effet direct de l'opération, conduit à une hausse des émissions de gaz à effet de serre.

Il s'agit d'inscrire ce principe à la liste des moyens de vigilance auxquels l'État et les collectivités doivent veiller afin d'atteindre les objectifs de la politique énergétique.

Fonds de garantie pour la rénovation énergétique et prêts avance mutation

(loi : art. 169 / CCH : L.312-7 / C. conso. : L.315-2, L.315-3, L.315-4, L.315-8, L.315-9, L.315-14)

Pour mémoire, créé par la loi TECV du 17 août 2015, le Fonds de garantie pour la rénovation énergétique (FGRE) a pour objectif de faciliter le financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements. Il permet aux organismes bancaires de bénéficier d'une garantie lors de l'octroi de prêts aux propriétaires de logements existants (particuliers en maison individuelle ou dans un immeuble, syndicats de copropriétaires) qui financent des travaux de rénovation énergétique. Il a donc vocation à inciter les établissements de crédit à prêter aux personnes ayant habituellement des difficultés d'accès au crédit

L'article 169 de la loi élargit le périmètre des garanties susceptibles d'être accordées par le FGRE aux prêts avance mutation. Pour rappel, le prêt avance mutation permet de financer un projet de rénovation énergétique du logement garanti par une hypothèque, constituée du montant initial du prêt augmenté des intérêts capitalisés annuellement. Le remboursement du prêt s'effectue exclusivement lors de la mutation du bien.

Un décret (à paraître) fixera les conditions de ressources des personnes bénéficiant de cette garantie ainsi que les conditions dans lesquelles la banque peut bénéficier d'une avance du fonds (qui ne peut couvrir la totalité du montant restant dû).

Un décret pourra définir en outre les conditions dans lesquelles les banques peuvent prévoir une durée au terme de laquelle l'amortissement des prêts avance mutation est exercé si la mutation du bien n'a pas eu lieu avant cette date.

À noter que l'estimation du bien lors de la formation du contrat n'est pas nécessairement supportée par l'emprunteur, puisqu'elle peut être effectuée par la banque elle-même sans recourir obligatoirement à un expert indépendant.

Enfin, la banque peut proposer de capitaliser annuellement les intérêts futurs en cas de défaillance de paiement de l'emprunteur, qui aurait opté initialement pour un remboursement périodique des intérêts. Il conserve dans ce cas le bénéfice du terme.



Diagnostics techniques et informations

DPE : prise en compte des émissions de gaz à effet de serre, des conditions d'aération ou de ventilation des biens immobiliers et des énergies renouvelables

(loi : art. 149, 153 et 157 / CCH : L.126-26, L.126-26-1 [nouveau] et L.126-29)

Afin de tenir compte de la réforme récente dont le DPE a fait l'objet (cf. [Analyse juridique n° 2020-24](#)), une actualisation de certaines dispositions du CCH relatives au DPE était nécessaire.

Sont ainsi modifiés :

- la définition (CCH : L.126-26) et les conditions de transmission du DPE en cas de vente ou de location d'un bien immobilier (CCH : L.126-33), afin de préciser que le diagnostic doit être établi en prenant en compte non seulement la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée, mais également les émissions de gaz à effet de serre induites du logement ;
- les dispositions relatives à la location d'un logement (CCH : L.126-29), afin de corriger une erreur rédactionnelle et de confirmer le caractère opposable du DPE pour le locataire.

Enfin, le contenu du DPE est renforcé et doit désormais :

- comprendre une information concernant les conditions d'aération ou de ventilation du logement, dans l'objectif d'améliorer la mesure de la qualité de l'air dans les bâtiments ;
- préciser la quantité d'énergie issue de sources d'énergies renouvelables, telles que l'énergie éolienne, l'énergie solaire thermique ou photovoltaïque, utilisée dans le bâtiment ou la partie de bâtiment à usage d'habitation. Il doit distinguer celle produite par des équipements installés à demeure de celle véhiculée par des réseaux de distribution d'électricité, de gaz ou de chaleur, conformément aux directives européennes 2010/31 et 2018/2001. Cette disposition est prise en cohérence avec la future réglementation RE2020 dans laquelle le Gouvernement propose de retenir le critère du développement des énergies renouvelables.

DPE collectif

(loi : art. 158, I, 5°, 11°, II et VI / CCH : L.126-31 / loi du 10.7.65 : art. 24-4)

Introduite par la loi du 12 juillet 2010 dite « Grenelle 2 », l'obligation de réaliser un DPE collectif ne concernait au départ que les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage et de refroidissement.

De plus, dans les bâtiments soumis au statut de la copropriété de 50 lots ou plus dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2001, l'obligation de réaliser un DPE était remplacée par celle d'établir un audit énergétique (cf. [Analyse juridique n° 2012-17](#)). Cette distinction avait été motivée par l'insuffisante fiabilité du DPE.

Afin de favoriser la programmation et la réalisation de travaux de rénovation énergétique du patrimoine existant, l'article 158 généralise l'obligation de réaliser un DPE collectif pour l'ensemble des bâtiments d'habitation collectif dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013. De plus, cette obligation est étendue à l'ensemble des bâtiments soumis au statut de la copropriété, supprimant ainsi la distinction entre les copropriétés relevant de l'obligation de réaliser un DPE et celles soumises à un audit énergétique.

Pour permettre aux propriétaires d'évaluer périodiquement la qualité thermique de leur patrimoine, le diagnostic devra être renouvelé ou mis à jour tous les dix ans, à moins qu'un diagnostic réalisé après le 1^{er} juillet 2021 n'ait évalué le bâtiment comme relevant des classes énergétiques A, B ou C.

En métropole, cette mesure entre en vigueur :

- le 1^{er} janvier 2024 pour les immeubles en monopropriété et les immeubles en copropriété de plus de 200 lots ;
- le 1^{er} janvier 2025, pour les copropriétés entre 50 et 200 lots (à usage de logements, bureaux ou commerces) ;
- le 1^{er} janvier 2026 pour les copropriétés d'au plus 50 lots.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, elle entre en vigueur le 1^{er} janvier 2028.

Audit énergétique en cas de vente immobilière

(loi : art. 158, I, 2°, VII, VIII et X / CCH : L.126-28, L.126-28-1 [nouveau] et L.271-4)

La loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat avait prévu, à compter du 1^{er} juillet 2021, que le DPE, réalisé lors de la vente ou de la mise en location d'un logement ayant une consommation énergétique primaire supérieure ou égale à 331 kilowattheures par mètre carré et par an, devait comprendre un audit énergétique présentant notamment un projet de travaux permettant d'atteindre un meilleur seuil de performance énergétique, ainsi qu'un ordre de grandeur des coûts associés à ces travaux (CCH : L.126-28).

Dans un souci de simplification, la présente loi prévoit un recentrage des biens concernés par cette obligation.

La réalisation d'un audit énergétique est obligatoire pour :

- les maisons individuelles ou les immeubles non soumis au statut de la copropriété ;
- appartenant aux classes énergétiques D, E, F ou G (au sens du CCH : L.173-1-1) ;
- lors de la mise en vente de tout ou partie de ces bâtiments.

La mise en location de l'un de ces logements n'est donc plus concernée par la réalisation d'un audit énergétique.

L'audit énergétique, dont le contenu sera défini par arrêté (à paraître), devra notamment comporter :

- des propositions de travaux présentant un parcours cohérent par étapes pour atteindre une rénovation énergétique performante (au sens du CCH : L.111-1, 17° bis). La première étape doit permettre au minimum d'atteindre la classe E (au sens du CCH : L.173-1-1). Ce parcours de travaux prévoit également les travaux nécessaires pour atteindre la classe B, lorsque les contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou le coût des travaux ne font pas obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance. Ces propositions doivent être compatibles avec les servitudes prévues par le Code du patrimoine et présentant un coût non disproportionné par rapport à la valeur du bien ;
- à titre indicatif, l'impact théorique des travaux proposés sur la facture d'énergie ;
- des ordres de grandeur des coûts associés à ces travaux ;
- les aides publiques existantes destinées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Le professionnel chargé de sa réalisation ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance vis-à-vis du propriétaire ou du mandataire qui fait appel à lui. Son niveau de compétence et de qualification, ainsi que l'étendue de sa mission et de sa responsabilité seront précisés par décret (à paraître) pris sur le rapport du ministre chargé de la construction.

En France métropolitaine, cette obligation entre en vigueur :

- le 1^{er} janvier 2022 pour les logements appartenant à la classe F ou G ;
- le 1^{er} janvier 2025, pour les logements appartenant à la classe E ;
- le 1^{er} janvier 2034, pour les logements appartenant à la classe D.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, la réalisation de l'audit énergétique est obligatoire :

- le 1^{er} juillet 2024, pour les logements appartenant à la classe F ou G ;
- le 1^{er} janvier 2028, pour les logements appartenant à la classe E ;
- le 1^{er} janvier 2034, pour les logements appartenant à la classe D.

Afin de dresser le bilan de l'obligation de réaliser un audit énergétique, le Gouvernement est tenu de remettre au Parlement un rapport :

- avant le 1^{er} janvier 2024, appréciant les modalités de mise en œuvre de l'extension de l'obligation d'audit aux logements qui appartiennent à la classe E à partir du 1^{er} janvier 2025 ;
- avant le 1^{er} juillet 2027, appréciant les modalités de mise en œuvre de l'extension de l'obligation d'audit aux logements qui appartiennent à la classe D à partir du 1^{er} janvier 2034.

DPE et audit énergétique : transmission par les professionnels

(loi : art. 162 / CCH : L.126-32)

Les professionnels qui réalisent un DPE sont tenus de le transmettre à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) à des fins notamment d'information, de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques. Les données collectées dans ce cadre peuvent être transmises aux collectivités territoriales et à l'Anah.

La loi introduit l'obligation pour ces professionnels de transmettre également les audits énergétiques qu'ils réalisent. Elle prévoit également l'élargissement de la liste des organismes bénéficiaires de ces données. Elles pourront être transmises :

- aux établissements publics de ces collectivités ;
- aux organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnelle au logement ;
- à l'observatoire des logements indignes (loi du 31.5.90 : art. 3) ;
- aux associations de lutte contre la précarité énergétique.

Cette mesure a pour objectif de renforcer la valorisation et l'utilisation de l'Observatoire des DPE animé par l'ADEME.

Dossier de diagnostic technique et information des acquéreurs

(loi : art. 148, I, 10° / CCH : L.271-4)

Un Dossier de diagnostic technique (DDT), fourni par le vendeur, doit être annexé à la promesse ou à défaut à l'acte authentique portant sur la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti.

Afin de renforcer les informations transmises à l'acquéreur et de mettre en cohérence son contenu avec les nouvelles obligations pesant sur certains vendeurs, le DDT est complété.

Il devra donc comprendre :

- lorsque le bien vendu est soumis à cette obligation, l'audit énergétique réalisé par le vendeur (cf. [audit énergétique en cas de vente immobilière](#)) ;
- lorsque le bien est situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère (C. env. : L.222-4), un certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le préfet du département.

L'audit énergétique devra également être remis par le vendeur ou son représentant à l'acquéreur potentiel lors de la première visite du bien, par tout moyen (y compris par voie électronique).

Adaptation du contenu de l'état des risques

(loi : art. 236 / C. env. : L.125-5 / CCH : L.271-4 / loi du 6.7.89 : art. 3-3)

Dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, un document doit être remis à l'acquéreur ou au locataire l'informant de l'existence de ces risques lors de la signature de la promesse de vente ou du contrat de location.

La liste des zones concernées par la remise de cet « état des risques » est complétée. Ce document doit désormais être transmis lorsque le bien est soumis à un plan de prévention des risques miniers ou situé dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte.

De plus, l'état des risques est complété par les informations relatives à d'éventuels sinistres dont l'immeuble a fait l'objet et ayant donné lieu au versement d'une indemnité pendant la période où le vendeur a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé. Auparavant, cette information figurait dans un écrit à part.

Afin d'améliorer l'information transmise à l'acquéreur et au locataire, les conditions dans lesquelles l'état des risques doit leur être remis sont précisées et renforcées. Désormais, toute annonce portant sur la vente ou la location d'un bien devant faire l'objet d'un état des risques doit comprendre une mention précisant le moyen d'accéder aux informations qu'il contient.

De plus, l'état des risques devra être remis au candidat acquéreur ou locataire lors de la première visite du bien. Il devra toujours être annexé à la promesse de vente dans le cadre du dossier de diagnostic technique (ou à défaut à l'acte authentique) ou au bail.

Pour un immeuble non bâti, l'état des risques est également annexé à la promesse ou à défaut, à l'acte authentique de vente.

Dans le cadre d'une VEFA, il est annexé au contrat préliminaire ou à défaut, à l'acte authentique de vente.

Si l'état des risques n'est pas remis lors de la promesse ou du contrat préliminaire, le point de départ du délai de rétractation de dix jours est reporté au lendemain de sa communication à l'acquéreur avec le même formalisme que la notification de l'acte.

Les dispositions du CCH (L.271-4) et de la loi du 6 juillet 1989 (art. 3-3) sont adaptées pour prendre en compte ces modifications.

Enfin, la présente loi permet désormais au locataire, si l'état des risques n'est pas joint au bail, de poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

L'ensemble de ces dispositions est applicable à compter de l'entrée en vigueur du décret en Conseil d'État pris pour son application, et au plus tard le 1^{er} janvier 2023.



Annonces immobilières

Annonces immobilières : informations relatives aux émissions de gaz à effet de serre et sanctions

(loi : art. 153 et 154 / CCH : L.126-33)

Le contenu des annonces publiées lors de la mise en vente ou en location d'un bien immobilier est complété afin de mentionner, outre le classement du bien au regard de sa performance énergétique, son classement au regard de sa performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre.

En cas de manquement au respect de cette obligation d'information, seuls les professionnels pouvaient jusqu'à présent faire l'objet de sanctions.

Constatant que les annonces publiées directement par des particuliers sont majoritaires, les non-professionnels pourront dorénavant faire l'objet d'une amende après l'envoi d'une mise en demeure par l'autorité administrative.

Cette mesure a pour objectif de favoriser l'affichage des informations relatives au DPE et d'uniformiser les pratiques entre professionnels et particuliers.

Baux d'habitation

Interdiction d'augmenter les loyers des logements énergivores

(loi : art. 159 / loi du 6.7.89 : art. 17 à 18, art. 25-3, 25-9 et 25-12 / loi du 23.11.18 : art. 140)

Dans les zones tendues soumises à l'encadrement de l'évolution des loyers, les loyers des logements dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 331 kWh par mètre carré par an (classés F (logements très peu performants) ou G (extrêmement peu performants) (CCH : L.173-1-1 nouveau), ne peuvent être augmentés ni à la relocation du bien, ni lors du renouvellement du bail (cf. [Analyse juridique n° 2021-07](#)).

Dans l'objectif d'uniformiser les règles de fixation et d'évolution des loyers des logements énergivores sur tout le territoire, l'interdiction d'augmenter le loyer de ces logements est étendue à l'ensemble du parc locatif privé. Elle est également renforcée.

Pour les logements de la classe F ou G, il sera ainsi impossible :

- d'appliquer un loyer supérieur à celui du précédent locataire, lors de l'établissement d'un nouveau contrat de location (loi du 6.7.89 : art. 17) ;
- de procéder à la révision annuelle du loyer en cours de bail (loi du 6.7.89 : art. 17-1) ;
- de proposer une augmentation de loyer au locataire lors du renouvellement du bail (loi du 6.7.89 : art. 17-2), y compris en zone d'expérimentation de l'encadrement du niveau des loyers lorsque le loyer est inférieur au loyer de référence minoré (loi ELAN : art. 140).

Cette interdiction concerne les logements loués vides, meublés ou, dans le cadre d'un bail mobilité, qu'ils soient situés en zone tendue ou hors zone tendue.

Ces dispositions s'appliqueront :

- en métropole : aux contrats conclus, renouvelés ou tacitement reconduits à compter du 25 août 2022 (un an après la publication de la présente loi) ;
- en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte : aux contrats conclus, renouvelés ou tacitement reconduits à compter du 1^{er} juillet 2024.

Afin d'inciter les propriétaires de logements énergivores à réaliser des travaux de rénovation énergétique, un amendement du Sénat proposait que l'expérimentation de l'encadrement du niveau des loyers, instaurée par la loi ELAN, ne soit pas applicable aux logements anciennement classés F ou G et ayant fait l'objet d'une rénovation performante (amendement n° COM 280). Cette mesure n'a toutefois pas été retenue par la Commission mixte paritaire.

Performance énergétique d'un logement décent

(loi : art. 160 / loi du 6.7.89 : art. 6 et 20-1)

Renforcement progressif des caractéristiques de la décence énergétique

La loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat a introduit l'obligation de ne pas dépasser un seuil maximal de consommation d'énergie pour que le logement soit qualifié d'énergétiquement décent. Pour les contrats de location conclus à compter du 1^{er} janvier 2023, ce seuil a été fixé à 450 kWh d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an (classé au plus F), en France métropolitaine (décret n° 2021-19 du 11.1.21).

Pour des raisons de coordination, à compter du 1^{er} janvier 2025, la loi prévoit que le logement énergétiquement décent ne sera plus défini en fonction d'un « seuil maximal de consommation d'énergie finale », mais devra répondre à un « niveau de performance énergétique minimal » (au sens du CCH : L.173-1-1), défini par décret.

De plus, les exigences en matière de décence énergétique seront progressivement renforcées.

En métropole, le niveau de performance d'un logement décent devra être compris :

- à compter du 1^{er} janvier 2025 : entre les classes A et F ;
- à compter du 1^{er} janvier 2028 : entre les classes A et E ;
- à compter du 1^{er} janvier 2034 : entre les classes A et D .

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris :

- à compter du 1^{er} janvier 2028 : entre les classes A et F ;
- à compter du 1^{er} janvier 2031 : entre les classes A et E.

Sanctions du bailleur : conditions d'exonération à la réalisation de travaux

Si le logement loué ne respecte pas les caractéristiques de la décence, le juge peut notamment prescrire les travaux à entreprendre pour y remédier (loi du 6.7.89 : art. 20-1).

En matière de décence énergétique, une exception a été introduite par la loi énergie et climat pour les logements en copropriété. À compter du 1^{er} janvier 2023, le juge ne peut ordonner la réalisation de travaux lorsque, malgré ses démarches en vue d'obtenir les autorisations d'assemblée générale nécessaires, le copropriétaire bailleur n'a

pas pu faire valider la réalisation de certains travaux permettant d'atteindre un niveau de consommation énergétique inférieur au seuil minimal (au sens loi du 6.7.89 : art. 6).

À compter du 1^{er} janvier 2025, la loi étend et précise les exceptions dont le logement peut faire l'objet.

Ainsi, le juge ne pourra ordonner la réalisation de travaux permettant le respect d'un niveau minimal de performance énergétique (au sens de la loi du 6.7.89 : art. 6) lorsque :

- le logement est en copropriété et le copropriétaire démontre que, malgré ses démarches en vue d'obtenir les autorisations d'assemblée générale nécessaires à la réalisation de travaux, il n'a pu parvenir à ce niveau de performance minimal ;
- le logement est soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales (dont les critères seront définis par décret, à paraître) qui font obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance minimal malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes.

La loi précise que le juge pourra en revanche prononcer d'autres mesures, telles que la réduction du loyer par exemple.

À l'origine, le Sénat avait proposé d'introduire une condition d'exonération aux caractéristiques de la décence énergétique au sein de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 ([amendement COM-793](#)). Cette exonération permettait aux logements situés dans du bâti ancien de ne pas être considérés comme non-décents s'il s'avérait impossible d'améliorer suffisamment leur performance énergétique compte tenu des contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales qu'ils présentent.

Cette proposition n'a toutefois pas été retenue par la commission mixte paritaire. Elle n'a pas souhaité en faire une exonération aux caractéristiques de la décence énergétique, ce qui aurait empêché le locataire de solliciter, par exemple, la réduction ou la suspension du paiement de son loyer.

Le Gouvernement devra remettre au Parlement, avant le 1^{er} juillet 2027, un bilan de l'application de ces mesures. Le rapport devra apprécier les conséquences du rehaussement du niveau de performance d'un logement décent à partir du 1^{er} janvier 2034.

Travaux de rénovation énergétique aux frais du locataire : régime d'autorisation tacite

(loi : art. 163 / loi du 6.7.89 : art. 7, f)

Un locataire ne peut réaliser, au sein de son logement, des travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur. S'il sollicite l'autorisation de réaliser, à ses frais, des travaux d'adaptation de son logement au handicap et à la perte d'autonomie, il bénéficie toutefois d'un régime d'autorisation tacite à défaut de réponse du bailleur dans un délai de deux mois.

Afin d'impliquer davantage les locataires dans la rénovation énergétique de leur logement, ce régime d'autorisation tacite est étendu à la demande de réalisation, aux frais du locataire, de travaux d'économies d'énergie.

Permis de louer : précision du régime d'autorisation de mise en location

(loi : art. 162 / CCH : L.635-2)

Dans certaines zones, la mise en location d'un logement peut être soumise à une autorisation préalable accordée par l'EPCI ou à défaut, par la commune. Désormais, cette autorisation peut être refusée ou soumise à conditions, lorsque le logement concerné ne respecte pas les caractéristiques de décence (au sens de la loi du 6.7.89 : art. 6). Auparavant, étaient uniquement visés les logements susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.

Dans le cadre des débats parlementaires, le Sénat avait proposé que les logements dont la gestion est confiée à un professionnel soumis aux dispositions de la loi Hoguet soient dispensés de l'obtention de ce permis de louer ([amendement n° COM 291](#)). Cette mesure n'a toutefois pas été retenue par la Commission mixte paritaire.

Copropriété

La possibilité pour les copropriétés de réaliser un Diagnostic technique global (DTG) et un Plan pluriannuel de travaux (PPT) a été introduite par la loi ALUR (loi ALUR : art. 58). Cette démarche restait toutefois facultative.

Afin d'inciter davantage les copropriétaires à réaliser des travaux de rénovation, et notamment de rénovation énergétique, une première démarche permettant de consacrer un caractère obligatoire au PPT a été proposée dans le cadre du projet d'ordonnance portant réforme de la copropriété.

Cette mesure n'a toutefois pas été retenue dans le texte final de l'ordonnance (ord. n° 2019-1101 du 30.10.19).

La loi introduit finalement une obligation pour certaines copropriétés d'élaborer un projet de PPT. Elle apporte, en conséquence, des modifications aux conditions de mise en œuvre du fonds de travaux ainsi que des précisions concernant les dépenses de travaux auxquelles il pourrait être affecté. Afin de simplifier la réalisation de travaux, la loi articule également les dispositions relatives au PPT et au DTG.

Ces dispositions entreront en vigueur selon le calendrier suivant :

- le 1^{er} janvier 2023, pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots (à usage de logements, de bureaux ou de commerces) ;
- le 1^{er} janvier 2024, pour les copropriétés comprenant 51 à 200 lots ;
- le 1^{er} janvier 2025, pour les copropriétés comprenant moins de 51 lots.

Obligation d'élaborer un projet de PPT

(loi : art. 171 / loi du 10.7.65 : art. 14-1, 14-2 / CCH : L.731-2, L.711-2, L.721-2, L.443-14-2)

La réalisation d'un projet de PPT est obligatoire dans les copropriétés de plus de 15 ans, comprenant des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Ce projet de PPT devra être actualisé tous les dix ans et comprendra, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que de l'éventuel DPE ou DTG déjà réalisé :

- une liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants ainsi qu'à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- une estimation du niveau de performance énergétique que ces travaux permettraient d'atteindre ;
- une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- une proposition d'échéancier des travaux dont la réalisation apparaît dans les dix prochaines années.

Il devra être établi par un professionnel disposant des mêmes compétences et garanties que celles requises pour l'établissement d'un DTG (CCH : L.731-1).

Les copropriétés ayant réalisé un DTG concluant à l'absence de nécessité de réaliser des travaux dans les dix années à venir sont dispensées de l'obligation d'élaborer un projet de PPT durant la période de validité du diagnostic.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée générale (AG) les modalités de réalisation d'un projet de PPT. Les conditions d'établissement du projet sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant votés par correspondance (majorité de l'article 24 de la loi du 10.7.65).

Le projet de PPT est ensuite présenté à la première assemblée qui suit sa réalisation ou sa révision. Lorsqu'il fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette AG la question de l'adoption de tout ou partie du projet de PPT, soumise à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25).

Au regard des décisions prises par l'AG, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque AG appelée à approuver les comptes :

- soit la question de l'adoption de tout ou partie du projet de PPT, s'il n'a pas été adopté ;
- soit les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du PPT précédemment adopté.

Dans le cadre des procédures prévues en matière d'habitat indigne (CSP : L.1331-26 / CCH : L.129-1 et L.511-1), l'autorité administrative compétente peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le PPT adopté afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants.

À défaut de transmission du plan adopté dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande ou si celui transmis ne prescrit manifestement pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble, l'autorité administrative peut élaborer ou actualiser d'office le projet de PPT en lieu et place du syndicat des copropriétaires et aux frais de ce dernier. Dès réception du projet de PPT notifié par l'autorité administrative, le syndic convoque l'AG qui se prononce sur la question de l'adoption de tout ou partie de ce projet de plan.

Diagnostic technique global (DTG)

(loi : art. 171 / CCH : L.731-1 et L.731-2)

En coordination avec les nouvelles obligations en matière de réalisation d'un projet de PPT, les dispositions des articles L.731-1 et L.731-2 du CCH, relatives au DTG sont modifiées et l'article L.731-3, relatif à la réalisation de travaux jugés nécessaires selon les délibérations de l'AG, est abrogé.

Le DTG devra ainsi comprendre notamment un état technique de l'immeuble et faire apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires :

- à la conservation de l'immeuble ;
- à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants ;
- à la réalisation d'économies d'énergie.

Le contenu du DTG est présenté à la première AG qui suit sa réalisation ou sa révision.

Carnet d'entretien de l'immeuble et registre d'immatriculation des copropriétés

(loi : art. 171 / loi du 10.7.65 : art. 14-2 / CCH : L.711-2)

Les travaux prescrits dans le PPT ainsi que leur échéancier et, le cas échéant, ceux prescrits par le DTG sont intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble (loi du 10.7.65 : art. 18).

Les données issues du PPT relatives au bâti devront également être renseignées dans le registre d'immatriculation des copropriétés.

Fonds de travaux : modification des conditions de mise en œuvre et de cotisation

(loi : art. 171 / loi du 10.7.65 : art. 14-2-1 [nouveau])

Dans les copropriétés à destination totale ou partielle d'habitation, le syndicat des copropriétaires est tenu de mettre en place un fonds de travaux pour faire face aux dépenses des travaux non compris dans le budget prévisionnel.

Les dispositions relatives au fonds de travaux, actuellement au sein de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, sont déplacées dans un nouvel article 14-2-1.

Auparavant obligatoire à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, la mise en œuvre du fonds de travaux est désormais obligatoire à l'issue d'une période de dix ans à compter de cette date.

De plus, elle concerne l'ensemble des copropriétés, indépendamment du nombre de lots qui la composent (auparavant, les copropriétés de moins de dix lots pouvaient décider de ne pas instituer de fonds de travaux par un vote à l'unanimité).

L'utilisation du fonds de travaux par le syndicat des copropriétaires est recentrée pour faire face aux dépenses résultant :

- de l'élaboration du projet de PPT ou d'un DTG ;
- de la réalisation des travaux prévus dans le PPT adopté par l'AG ;
- des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence (dans les conditions de loi du 10.7.65 : art. 18, I) ;
- des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économie d'énergie non prévus dans le PPT.

L'affectation de tout ou partie du fonds de travaux à ces dépenses est décidée par un vote de l'AG à la même majorité que celle applicable aux dépenses concernées, en tenant compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges (actuellement, la décision est prise à la majorité de l'article 25 dans tous les cas).

La contribution des copropriétaires au fonds de travaux est obligatoire et versée selon les mêmes modalités que les provisions du budget prévisionnel.

Le montant de cette contribution est également modifié. Il est déterminé par l'AG selon les modalités suivantes :

- lorsqu'un PPT a été adopté, le montant de la cotisation annuelle ne peut être ni inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté, ni inférieur à 5 % du budget prévisionnel ;
- en l'absence de plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel ;
- dans les deux cas, un montant supérieur peut être adopté par un vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'AG se prononce sur la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux lorsque :

- son montant excède celui du budget prévisionnel ;
- son montant excède également 50 % du montant des travaux prévus dans le PPT éventuellement adopté par l'AG.

Dans les copropriétés comportant des logements appartenant à un organismes HLM, ce dernier est dispensé de l'obligation de versements au titre du fonds de travaux. Il verse toutefois sa contribution au PPT et aux éventuels travaux qui en découlent.

Vente d'un lot de copropriété

(loi : art. 171, 3° / CCH : L.721-2 / loi du 10.7.65 : art. 14-2-1, III)

Lors de la vente d'un lot de copropriété, un certain nombre de documents doivent être remis à l'acquéreur au plus tard lors de la signature de la promesse de vente (CCH : L.721-2). La liste de ces documents est complétée : le PPT ou à défaut le projet de PPT, s'il a été élaboré, lui sera également remis.

Dépenses de travaux et comptabilité du syndicat

(loi : art. 171, 1° / loi du 10.7.65 : art. 14-1)

Afin de clarifier la distinction entre les dépenses comprises ou non dans le budget prévisionnel de la copropriété, il est précisé que les dépenses du syndicat pour travaux (dont la liste sera fixée par décret à paraître) ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel. Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'AG.

Urbanisme et lutte contre l'artificialisation des sols



Dispositions relatives à l'évolution du trait de côte

(loi : art. 237, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246 et 248 / C. env. : L.321-13 A, L.321-16 et L.321-17 [nouveaux]) et L.562-4-1 / CGCT : L.4433-7-2 / CU : L.121-19 et s., L.141-13, L.151-5, L.210-1, L.321-1, L.321-15 [nouveau] et L.421-5-1 [nouveau])

Le trait de côte correspond à la limite entre la mer et la terre ; cette limite fluctuant en permanence sous l'effet de processus naturels (érosion...) et de l'action de l'Homme (construction de digues...).

Érosion du littoral

(loi : art. 239 / C. env. : L.321-15 [nouveau])

Les communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doit être adaptée aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral sont identifiées dans une liste fixée par décret. Cette liste est élaborée en tenant compte de la particulière vulnérabilité de leur territoire au recul du trait de côte. Celle-ci est déterminée en fonction de l'état des connaissances scientifiques résultant notamment de l'indicateur national de l'érosion littorale et de la connaissance des biens et activités exposés à ce phénomène.

Cette liste est établie après consultation des conseils municipaux des communes qu'il est envisagé d'y faire figurer et avis du Conseil national de la mer et des littoraux et du comité national du trait de côte.

Elle est révisée au moins tous les neuf ans. Elle peut à tout moment être complétée à la demande d'une commune.

Ces communes sont soumises aux dispositions nouvelles figurant dans le nouveau paragraphe « Exposition au recul du trait de côte et adaptation des documents » au sein du Code de l'urbanisme (loi : art. 242).

Le législateur justifie cette mesure par le fait que l'identification des communes les plus concernées, puis la réalisation par celles-ci de la cartographie d'évolution du trait de côte constituent le socle sur lequel reposent les mesures qui apportent des solutions aux biens existants dans les zones exposées au recul du trait de côte et aux biens qui pourraient être autorisés dans la zone exposée à long terme.

Recul du trait de côte

(loi : art. 240, 241, 242, 243, 244, 245 et 246 / C. env. : L.562-4-1 / CGCT : L.4433-7-2 / CU : L.121-19 et s., L.141-13, L.151-5, L.210-1, L.321-1 et L.421-5-1 [nouveau])

En matière de recul du trait de côte, sont introduites notamment :

- l'intégration de l'exposition au recul du trait de côte dans les documents d'urbanisme (loi : art. 240), permettant l'élaboration d'un projet de territoire au regard de cet enjeu ;
- l'ajout d'une nouvelle hypothèse de modification des plans de prévention des risques naturels prévisibles, liée à l'entrée en vigueur d'un nouveau document d'urbanisme (loi : art. 240) ;
- la prise en compte, par les orientations générales inscrites dans le PLU, de l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul lorsque le territoire du PLU intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte (loi : art. 243) et ce afin de prendre en compte ce phénomène et d'accompagner les projets de recomposition territoriale ;
- l'institution d'un droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte pour ces communes (loi : art. 244). Les biens ainsi acquis ont pour vocation principale de faire l'objet d'une renaturation, après d'éventuels travaux de démolition et de remise en état, avant leur disparition et pourront le cas échéant être mis à disposition temporairement pour des affectations ou des usages compatibles avec le recul du trait de côte ;
- la dispense de formalité pour les travaux nécessaires à la mise en œuvre de l'arrêté ordonnant la démolition des constructions et la remise en l'état du terrain (loi : art. 246), tirant donc les conséquences des règles de constructibilité ainsi créées sur le régime des autorisations d'urbanisme.

L'objectif est de permettre le développement de projets de territoire sur les zones qui ne seront menacées par l'érosion qu'à un horizon lointain, tout en assurant la prise en compte dans ces stratégies locales des autres aléas auxquels les territoires peuvent être exposés.

Stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte

(loi : art. 237 / C. env. : L.321-13 A, L.321-16 et L.321-17 [nouveaux])

Dans un objectif de protection du littoral, de nouvelles dispositions relatives à la gestion intégrée du trait de côte sont introduites par la loi, dans le prolongement de la stratégie nationale initiée en 2012, visant à anticiper les évolutions du littoral et à faciliter l'adaptation des territoires à ces changements. Elle a vocation à renforcer la résilience des espaces littoraux et fixe des objectifs relatifs à la connaissance et à la protection des espaces naturels (C. env. : L.321-17). Ainsi, la loi précise les conditions d'élaboration, de mise en œuvre et de révision de la gestion intégrée.

Concernant la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte, il est prévu qu'elle soit :

- élaborée par l'État en concertation avec les collectivités territoriales, le Conseil national de la mer et des littoraux, la communauté scientifique, les acteurs socio-économiques et les associations de protection de l'environnement concernés ;
- définie dans un document qui constitue le cadre de référence pour la protection du milieu et la gestion intégrée et concertée des activités ;
- mise en œuvre dans le respect des principes de gestion intégrée et concertée des activités liées à la mer et au littoral ;
- révisée dans les formes prévues pour son élaboration tous les six ans (C. env. : L.321-3-1).

De plus, la loi prévoit que des stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte peuvent être élaborées par les collectivités territoriales ou leurs groupements compétents en matière de défense contre les inondations et contre la mer en vue. Elles visent à anticiper l'évolution du trait de côte au regard des phénomènes naturels et à les prendre en compte dans la mise en œuvre de politiques publiques (C. env. : L.321-13) et peuvent notamment se matérialiser par de l'information du public concernant le risque de recul du trait de côte.

À l'initiative des communes, ces stratégies locales peuvent faire l'objet d'une convention conclue avec l'État, les collectivités territoriales concernées et leurs groupements en vue d'établir la liste des moyens techniques et financiers mobilisés par les autorités locales et nationales.

Recul du trait de côte : habilitation du Gouvernement à agir par ordonnance

(loi : art. 248)

Dans l'objectif de mettre en place une stratégie complète pour traiter les problématiques en matière d'aménagement, d'urbanisme et de planification spatiale relatives aux adaptations des territoires liés aux enjeux du recul du trait de côte, le Gouvernement est habilité jusqu'au 22 avril 2022 (délai de neuf mois à compter du 22 août 2021, date de promulgation de la présente loi), à prendre par ordonnance toutes mesures permettant :

- de créer un nouveau régime de contrat de bail réel immobilier de longue durée, par lequel un bailleur consent à un preneur des droits réels, en contrepartie d'une redevance foncière, en vue d'occuper ou de louer, d'exploiter, d'aménager, de construire ou de réhabiliter des installations, ouvrages et bâtiments situés dans des zones exposées au recul du trait de côte ou à des risques naturels aggravés par le changement climatique ;
- de préciser l'articulation entre ce nouveau régime et les obligations de démolition et de remise en état prévues en cas d'exposition au recul du trait de côte ;
- de définir ou d'adapter les outils d'aménagement foncier et de maîtrise foncière nécessaires à l'adaptation des territoires exposés au recul du trait de côte, notamment en ajustant les missions des gestionnaires de foncier public et en définissant les modalités d'évaluation des biens exposés au recul du trait de côte, tout en prenant en compte l'état des ouvrages de protection et les stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte, ainsi que, le cas échéant, les modalités de calcul des indemnités d'expropriation et les mesures d'accompagnement ;
- de prévoir des dérogations limitées et encadrées lorsqu'elles sont nécessaires à la mise en œuvre d'un projet de relocalisation durable des constructions situées dans les zones d'exposition au recul du trait de côte ;
- de prévoir des mesures d'adaptation en outre-mer, en particulier pour la zone littorale dite « des 50 pas géométriques », en concertation avec les collectivités territoriales concernées.

Un projet de loi de ratification sera déposé devant le Parlement au plus tard trois mois à compter de la publication de l'ordonnance.



Opérations d'aménagement

ZAC et GOU : densité minimale

(loi : art. 208 / CU : L.151-27 et L.312-4)

Pour mémoire, dans les Zones d'aménagement concerté (ZAC), le règlement peut déterminer la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.

Désormais, il peut également fixer une densité minimale de construction, déclinée si besoin en secteurs.

Cette modification doit permettre de mieux densifier les nouvelles constructions, en particulier en ce qui concerne le logement individuel. En effet, celles-ci jouent un rôle important dans la détermination de la dynamique de l'artificialisation des sols.

La Grande opération d'urbanisme (GOU), créée par la loi ELAN (art. 1, 3 et 4), concerne un projet urbain d'une certaine ampleur ou complexité porté au niveau intercommunal.

La qualification de GOU est décidée par délibération de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public cocontractant, après avis conforme des communes dont le territoire est inclus en tout ou partie dans le périmètre de l'opération et avec l'accord du représentant de l'État dans le ou les départements concernés.

L'acte décidant de la qualification de GOU fixe la durée ainsi que son périmètre. Désormais, elle devra en plus indiquer une densité minimale de constructions, le cas échéant, déclinée par secteur.

Étude sur l'optimisation de la densité lors d'une opération d'aménagement

(loi : art. 214 / CU : L.300-1)

Le Code de l'urbanisme définit les objectifs que poursuit toute action ou opération d'aménagement, par exemple la mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat.

La présente loi précise que ces objectifs peuvent être atteints en recherchant notamment l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

Par ailleurs, l'action ou l'opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale implique une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone. Elle doit désormais comprendre également une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville. Ce nouveau formalisme ne s'applique pas lorsque la première demande d'autorisation faisant l'objet d'une évaluation environnementale a été déposée avant le 25 août 2021 (date d'entrée en vigueur de la présente loi).

Un décret en Conseil d'État déterminera les modalités de prise en compte des conclusions de ces études dans l'étude d'impact.



Planification

Documents de planification régionaux et locaux

(loi : art. 194 / CU : L.141-3, L.141- 8, L.161-3)

L'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols est introduit dans les documents de planification régionaux, que sont les Schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), avant d'être ensuite décliné dans les documents d'urbanisme au niveau de chaque collectivité territoriale : les Schémas de cohérence territoriale (SCoT) et les PLU communaux et intercommunaux .

Cet objectif se traduit par une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, par un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.

Pour la première tranche de dix années, le rythme d'artificialisation se manifeste par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observés au cours des dix années précédentes.

Cette consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.

Le projet d'aménagement stratégique fixe en outre, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.

Les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols peuvent être déclinés par le document d'orientation et d'objectifs par secteur géographique en prenant en compte certains paramètres, tels que :

- les besoins en matière de logement et les obligations de production de logement social résultant de la législation applicable, en lien avec la dynamique démographique du territoire ;
- le potentiel foncier mobilisable dans les espaces déjà urbanisés et à urbaniser et l'impact des législations relatives à la protection du littoral, de la montagne et des espaces naturels sur la disponibilité du foncier ;
- les efforts de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers déjà réalisés par les collectivités compétentes en matière d'urbanisme au cours des 20 dernières années et traduits au sein de leurs documents d'urbanisme.

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne peut quant à lui prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, du fait que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Des dispositions sont également prévues afin d'assurer l'intégration de l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols.

Ainsi, dans le cas où notamment le SRADDET, le PADD de la Corse et le Schéma d'aménagement régional (SAR) ne satisfont pas à cet objectif, leur modification doit être réalisée dans le délai d'un an à compter de la promulgation de la loi. L'entrée en vigueur de ces documents prévoyant ces objectifs doit intervenir dans un délai de deux ans à compter du 22 août 2021.

L'entrée en vigueur du Scot modifié doit intervenir dans les cinq ans à compter du 22 août 2021. Ce délai est porté à six ans pour l'entrée en vigueur du PLU modifié ou fixant des objectifs compatibles avec le SCoT modifié. Ce délai de six ans est le même concernant la carte communale.

Par ailleurs, si le SCoT n'est pas entré en vigueur dans le délai de cinq ans, les ouvertures à l'urbanisation de certains secteurs sont suspendues jusqu'à l'entrée en vigueur du schéma modifié. Dans le cas où le PLU, ou la carte communale, modifié n'est pas entré en vigueur dans les six ans, aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée, dans la zone à urbaniser du PLU ou dans les secteurs de la carte communale où les constructions sont autorisées et ce jusqu'à l'entrée en vigueur du PLU, ou de la carte communale, ainsi modifié.

La loi prévoit également des dispositions dans l'hypothèse où les schémas et le PADD n'ont pas été modifiés dans le délai d'un an. Ainsi, le SCoT ou, en l'absence d'un tel document, le PLU ou la carte communale, doit engager l'intégration d'un objectif, pour une tranche de dix ans, de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle observée sur les dix années précédentes.

En outre, dans un délai de six mois à partir de la promulgation de la loi, l'ensemble des établissements publics en charge de l'élaboration du SCoT d'un même ressort régional se réunissent en conférence des SCoT. Cette dernière peut, dans un délai de deux mois, transmettre à l'autorité compétente une proposition relative à l'établissement des objectifs régionaux en matière de réduction de l'artificialisation nette. Ce document contient des propositions relatives à la fixation d'un objectif régional et le cas échéant, à sa déclinaison en objectifs infrarégionaux. À noter que le projet de SRADDET modifié pour intégrer les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ne peut être arrêté avant transmission de la proposition relative à l'établissement des objectifs régionaux ou, à défaut de transmission, avant le 23 avril 2022 (expiration d'un délai de huit mois à compter du 22 août 2021).

Enfin, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la loi (soit jusqu'au 22 février 2022), le Gouvernement remettra au Parlement un rapport proposant les modifications nécessaires notamment :

- en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme ;
- au régime juridique de la fiscalité de l'urbanisme ;
- des outils de maîtrise foncière et des outils d'aménagement à la disposition des collectivités territoriales pour leur permettre de concilier la mise en œuvre des objectifs tendant à l'absence d'artificialisation nette et les objectifs de maîtrise des coûts de la construction, de la production de logements et de maîtrise publique du foncier.

Exemplarité environnementale et dérogation au PLU

(loi : art. 210 / CU : L.151-28 et L.152-5-2 [nouveau])

Le respect de certaines normes de construction qui font preuve d'exemplarité environnementale implique une augmentation de l'épaisseur de certains éléments du bâtiment et entraîne une augmentation de la hauteur des étages. Certains PLU contraignent les hauteurs autorisées et le Code de l'urbanisme ne permet pas le dépassement en hauteur pour ce type de constructions, sans modification du PLU et intégration d'une clause spécifique.

Ainsi, en tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer une autorisation d'urbanisme peut autoriser ces constructions à déroger aux règles des PLU relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction.

Un décret en Conseil d'État (à paraître) définira les exigences auxquelles doivent satisfaire ces constructions.

À noter enfin que cette mesure ne s'applique que dans les territoires couverts par des PLU(I).

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

(loi : art. 201 / CU : L.151-22)

Pour mémoire, un règlement d'urbanisme peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables pouvant être pondérées afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. La loi impose désormais dans le PLU une part minimale de surfaces en pleine terres végétalisées dans les espaces les plus denses de France, à savoir les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants et les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique.

L'objectif est de lutter contre l'artificialisation des centres urbains, jugés trop denses.

Ces parts minimales de surface non imperméabilisées ou éco-aménageables sont définies par secteurs afin de permettre une distinction de l'exigence de cette part minimale selon les territoires de la commune.

PLU : dérogations possibles

(loi : art. 209 / CU : L.152-6)

Des dérogations aux règles des PLU peuvent, sous conditions, être autorisées dans les communes situées en zones dites tendues ou dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique.

Désormais, il est également possible de déroger au PLU :

- dans le périmètre d'une Grande opération d'urbanisme (GOU) (CU : L.312-3) ;
- dans les secteurs d'intervention comprenant en centre-ville des opérations de revitalisation de territoire (CCH : L.303-2).

Les motifs pour lesquels ces dérogations peuvent être accordées sont étendus. Il est ainsi possible d'autoriser une dérogation supplémentaire de 15 % des règles relatives au gabarit pour les constructions contribuant à la qualité du cadre de vie, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations, assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres. Cette dérogation supplémentaire ne peut concourir à excéder 50 % de dépassement au total.

PLU : modification du contenu et des modalités de révision

(loi : art. 199 / CU : L.151-6-1 [nouveau], L.151-7, L.153-31)

La loi prévoit des modifications relatives au contenu du PLU.

Dans un premier temps, dans une optique d'aménagement du territoire et de développement durable, la loi réaffirme dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) la nécessité de définir un échéancier prévisionnel d'ouvertures à l'urbanisation de certaines zones et, en conséquence, des équipements nécessaires. Cette disposition ne s'applique pas aux PLU amorcés avant la promulgation de la loi, en cours d'élaboration, de révision ou de modification.

Dans un second temps, le Code de l'urbanisme prévoit la possibilité, pour la commune ou l'EPCI, de réviser le PLU sous certaines conditions. Ils peuvent en effet ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. En outre, le délai est porté à six ans, au lieu de neuf ans.

PLU : définition et extension des actions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

(loi : art. 200 / CU : L.151-6-2 nouveau et L.151-7)

La Loi précise l'objectif poursuivi par les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU, visant à définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Elle étend la liste des opérations et des actions qui peuvent être définies dans les OAP à celles nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales (CU : L.151-7). La création des zones de transition entre espaces artificialisés et espaces agricoles, au-delà de leur bénéfice environnemental, vise à limiter les situations de conflit d'usage liées à la poursuite de l'activité agricole en bordure de zone artificialisée.

Les OAP peuvent ainsi définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

Enfin, la loi supprime la référence aux continuités écologiques dans la liste des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement qui peuvent être définies.

Nouveau critère d'évaluation du SCoT et réduction du délai d'analyse du PLU

(loi : art. 203 / CU : L.143-28, L.153-27, L.153-28)

Pour mémoire, six ans après l'approbation, la révision ou la décision de maintien en vigueur du Schéma de cohérence territoriale (SCoT), l'établissement public compétent procède à une analyse des résultats d'application du schéma au regard de divers critères notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace...

La loi ajoute désormais à l'évaluation des SCoT le critère de la réduction du rythme de l'artificialisation des sols.

Cette disposition permet ainsi, en prévoyant une évaluation tous les six ans, de concilier l'objectif d'une meilleure prise en compte des problématiques d'artificialisation des sols tout en réduisant la charge pouvant peser sur les collectivités.

En outre, le texte réduit le délai d'évaluation du PLU. L'EPCI ou la commune dispose d'un délai de six ans au plus (au lieu de neuf auparavant), à compter de l'approbation, de la révision ou de la décision de maintien en vigueur du PLU, pour procéder à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs fixés par le Code de l'urbanisme.

Notions d'usage et de réhabilitation et installations classées pour la protection de l'environnement

(loi : art. 223 / C. env. : L.511-1 A) et L.556-1 A) nouveaux)

La loi apporte une définition des termes d'usage et de réhabilitation présents dans différentes parties du Code de l'environnement, notamment en ce qui concerne les modes d'information des citoyens, les installations classées pour la protection de l'environnement ou encore les sites pollués.

Ainsi, l'usage doit s'entendre comme la fonction, ou les activités, ayant cours ou ayant été envisagée pour :

- un terrain ;
- un ensemble de terrains donnés ;
- le sol de ces terrains ;
- les constructions et installations qui y sont implantées.

La réhabilitation d'un terrain est définie comme la mise en compatibilité de l'état des sols avec, d'une part, la protection des intérêts et, d'autre part, l'usage futur envisagé pour le terrain.

Revalorisation des friches

(loi : art. 211, 212 et 222 / CU : L.111-26 [nouveau], L.151-28 et L.152-6-2 [nouveau])

Définition de la notion de friche

(loi : art. 222 / CU : L.111-26 [nouveau])

La notion de « friche » n'avait jamais été définie juridiquement. L'Insee proposait une définition conditionnant cette qualification à une surface minimale (2 000 m²) et une existence ancienne, ce qui excluait de la notion de friche des espaces plus restreints ou récents.

La friche est désormais définie dans le Code de l'urbanisme comme étant tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans une intervention préalable.

Dérogations au PLU pour les projets de constructions sur une friche

Le texte instaure une nouvelle possibilité de dérogation au règlement des PLU pour les projets de construction ou de travaux réalisés sur une friche.

Pour ces projets, le maire ou l'EPCI peut autoriser, par décision motivée, la délivrance d'une autorisation d'urbanisme, en dérogeant aux règles relatives au gabarit du bâtiment (son emprise au sol ou sa hauteur par exemple), dans la limite d'une majoration de 30 % de ces règles, et aux obligations en matière de stationnement.

Ces dérogations peuvent être sollicitées sur l'ensemble du territoire

Établissement d'un certificat de projet

Dans le cadre d'une expérimentation sur trois ans, un certificat de projet portant intégralement sur une friche peut désormais être établi par l'autorité préfectorale.

Pour mémoire, un certificat de projet a pour vocation d'identifier les régimes et procédures dont relève le projet concerné.

La loi précise le contenu de la demande de certificat de projet et peut fixer, en accord avec le porteur de projet, un calendrier d'instruction qui se substituera aux délais légaux.

Ce certificat de projet comporte plusieurs mentions obligatoires telles que :

- la précision quant aux régimes, décisions et procédures applicables au projet à la date de la demande ;
- la mention des obligations de participation du public ;
- le détail des conditions de recevabilité et de régularité du dossier ;
- un rappel des délais ou d'un calendrier d'instruction de la demande ;
- une mention, le cas échéant, des éventuelles problématiques de nature techniques ou juridiques à même de remettre en cause le projet.

De manière conjointe à la demande de certificat de projet, le porteur peut également présenter une demande d'examen au cas par cas, une demande d'avis de même qu'une demande de certificat d'urbanisme. Une éventuelle décision portant sur une de ces demandes doit nécessairement être prise antérieurement au certificat de projet.

En outre, lorsque le certificat de projet mentionne une autorisation d'urbanisme qui fait l'objet d'une demande à l'autorité compétente dans un délai de 18 mois à compter de la date de délivrance du certificat, cette demande est instruite au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur à la date de délivrance du certificat. Les dispositions dont l'application est nécessaire au respect des engagements internationaux de la France, notamment du droit de l'Union européenne, ne sont pas concernées. Le bénéficiaire d'un certificat de projet peut toutefois renoncer à tout moment au bénéfice de ces dispositions pour l'ensemble des procédures restantes à mettre en œuvre et des décisions restantes à prendre, nécessaire à la réalisation du projet.

Les modalités d'application seront définies par décret en Conseil d'État (à paraître) et à l'issue de la période d'expérimentation, un rapport évaluant la mise en œuvre du dispositif sera remis au Parlement.

Rationalisation des procédures d'autorisation : habilitation du Gouvernement à agir par ordonnance

(loi : art. 226)

Le Gouvernement est habilité, dans un délai de neuf mois à compter de la promulgation de la loi (soit jusqu'au 22 mai 2022), à légiférer par ordonnance afin de rationaliser les procédures d'autorisation prévues dans le Code de l'urbanisme et le Code de l'environnement pour accélérer les projets sur des terrains déjà artificialisés, dans les périmètres d'Opérations de revitalisation des territoires (ORT), de Grandes opérations d'urbanisme (GOU) ou d'Opérations d'intérêt national (OIN).

Ces mesures de rationalisation ne peuvent avoir pour effet ni d'opérer des transferts de compétences entre les collectivités territoriales, leurs groupements ou l'État, ni de réduire les compétences des EPCI ou communes compétents en matière d'urbanisme.

Un projet de loi de ratification devra être déposé dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance.

Espaces naturels sensibles : droit de préemption du département et visite du bien par son titulaire

(loi : art. 233 et 234 / CU : L.215-4-1 [nouveau], L.215-13-1 [nouveau] et L.215-14)

Pour mémoire, le département peut créer des zones lui permettant de disposer d'un droit de préemption afin de protéger les Espaces naturels sensibles (ENS) (CU : L. 215-4). Les ENS sont destinés à préserver des sensibilités écologiques et paysagères ainsi qu'à contribuer à la prévention des risques naturels d'inondation.

Ces zones sont créées, dans les communes dotées d'un PLU approuvé, avec l'accord de la commune ou de l'EPCI compétent. En l'absence d'un PLU approuvé, et à défaut d'accord des communes ou des EPCI compétents, ces zones ne peuvent être créées par le département qu'avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État.

Désormais, ce droit de préemption est également applicable à l'intérieur des « Périmètres sensibles » (ancien article L.142-12) qui n'ont pas été intégrés au sein des ENS, étant précisé que ces Périmètres sensibles demeurent valables en dépit de leur abrogation par la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985.

Un décret en Conseil d'État (à paraître) définira les modalités d'exercice de ce nouveau droit de préemption.

Le texte propose un dispositif transitoire pour les décisions de préemptions prises entre le 1^{er} janvier 2016 et l'entrée en vigueur de la loi (art. 233).

S'agissant de la mise en œuvre de ce droit de préemption, la loi procède à une extension de son champ d'application.

Auparavant, il était applicable à tout terrain ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de terrains qui font l'objet d'une aliénation, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit. Il est désormais étendu aux immeubles ou ensembles de droits sociaux lorsqu'ils font l'objet d'une donation entre vifs, sauf si celle-ci est effectuée :

- entre ascendants et descendants ;
- entre collatéraux jusqu'au sixième degré ;
- entre époux ou partenaires d'un pacte civil de solidarité ;
- entre une personne et les descendants de son conjoint ou de son partenaire de pacte civil de solidarité, ou entre ces descendants.

Dans cette hypothèse seulement, la déclaration adressée au département ne mentionne pas le prix. La décision du titulaire du droit de préemption d'acquiescer le bien indique l'estimation de celui-ci par les services fiscaux. L'objectif est de renforcer la protection de ces espaces naturels.

De plus, le titulaire du droit de préemption des ENS peut dorénavant demander à visiter le bien, dans des conditions à définir par décret.

Cette faculté, qui existe au profit des collectivités locales, n'existait pas au profit du titulaire du droit de préemption.

Or pour des cessions de biens complexes, une visite des services concernés peut être nécessaire (art. 234).



Mesures diverses

Création des Observatoires de l'habitat et du foncier

(loi : art. 205 / CCH : L.302-1 III / CU : L.132-6)

Plusieurs dispositifs existaient afin de renforcer la connaissance foncière des collectivités et leur capacité à intervenir sur la maîtrise du foncier, comme les Programmes locaux de l'habitat (PLH).

La loi a vocation à renforcer la place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier, qui existent dans le cadre des PLH, en les transformant en Observatoires de l'habitat et du foncier.

L'objectif poursuivi est de lutter contre l'artificialisation des sols sans remettre en cause les projets de développement des collectivités, grâce à l'identification des gisements fonciers pouvant faire l'objet d'une intensification urbaine.

Ils sont mis en place au plus tard trois ans après que le PLH ait été rendu exécutoire. Pour rappel, le PLH est établi par l'EPCI pour l'ensemble de ses communes membres.

Les missions de ces observatoires consistent à analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible. Ils s'appuient notamment sur un recensement des friches constructibles et des locaux vacants.

Ils rendent compte annuellement du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation.

Un décret en Conseil d'État (à paraître) arrêtera notamment les modalités d'analyse, de suivi et de recensement qu'ils assurent.

Rapport du Gouvernement évaluant les modalités d'application des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols

(loi : art. 207)

Le Gouvernement doit rendre public, au moins une fois tous les cinq ans, un rapport relatif à l'évaluation de la politique de limitation de l'artificialisation des sols.

Ce rapport aura pour objet de :

- présenter l'évolution de l'artificialisation des sols au cours des années civiles précédentes ;
- dresser le bilan de la présente loi en matière de lutte contre l'artificialisation ;
- évaluer l'efficacité des mesures de réduction de l'artificialisation ;
- apprécier l'effectivité de l'intégration des objectifs de réduction de l'artificialisation dans les documents de planification et d'urbanisme régionaux, communaux et intercommunaux ;
- comparer et rendre compte de la dynamique de territorialisation de ces objectifs engagée à l'échelle des régions ;
- évaluer l'adéquation des moyens dont disposent les communes et leurs groupements pour remplir les obligations additionnelles prévues par la loi et le règlement en matière de lutte contre l'artificialisation ;
- faire état des moyens financiers mobilisés par l'État en faveur du recyclage foncier, de la réhabilitation du bâti en zone urbanisée et des grandes opérations publiques d'aménagement, en identifiant le soutien apporté aux opérations des collectivités territoriales ;
- rendre compte des moyens alloués aux établissements publics fonciers et aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural pour contribuer à la lutte contre l'artificialisation des sols, notamment par la renaturation des sols ;
- prévoir des préconisations sur la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols envisagée pour atteindre l'absence de toute artificialisation nette en 2050 et préciser les orientations de limitation de l'artificialisation envisagées pour la décennie 2031-2040, en veillant à assurer une transition entre les outils de mesure de la consommation des sols et les outils de mesure de l'artificialisation.

Objectif et méthodologie de travail des collectivités

(loi : art. 191 et 192 / CU : L.101-2)

La loi fixe un objectif national d'absence d'artificialisation nette des sols en 2050 : le rythme de consommation totale d'espace doit être inférieure à la moitié de celui observé sur la décennie précédente. Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée.

En outre, dans un souci d'assurer l'égalité en droit de tous les citoyens et en complément de l'objectif de zéro artificialisation nette, le droit au développement rural intègre les principes fondamentaux du droit de l'urbanisme.

Le texte prévoit une méthodologie de l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme qui consiste en une recherche de l'équilibre entre :

- la maîtrise de l'étalement urbain ;
- le renouvellement urbain et l'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;
- la qualité urbaine ainsi que la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;
- la protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la renaturation des sols artificialisés.

La notion d'artificialisation des sols est par ailleurs définie en référence à l'altération durable de tout ou partie de ses fonctions écologiques et plus particulièrement de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

Outre, cette notion d'artificialisation des sols, la loi introduit dans le Code de l'urbanisme, une définition de la renaturation et de l'artificialisation nette.

Les conditions d'application de ces mesures seront définies par décret (à paraître). Ce dernier établira notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme.

Rapport des collectivités locales relatif au respect des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols

(loi : art. 206 / CGCT : L.22311)

La loi prévoit la production au moins une fois tous les trois ans d'un rapport par chaque commune ou intercommunalité afin de rendre compte de l'atteinte des objectifs dans la lutte contre l'artificialisation des sols. Ce rapport donne lieu à un débat devant le conseil municipal ou l'assemblée délibérante.

Après publication, ce rapport est transmis, dans un délai de 15 jours, aux :

- préfet de région et de département ;
- président du conseil régional ;
- président de l'EPCI dont la commune est membre ou aux maires des communes membres de l'EPCI compétent ainsi qu'au président de l'EPCI chargé d'élaborer le schéma de cohérence territoriale.

Un décret en Conseil d'État (à paraître) précisera les indicateurs et les données qui doivent figurer dans le rapport et les conditions dans lesquelles l'État met à la disposition des collectivités concernées les données de l'observatoire de l'artificialisation.

Accentuation du rôle des établissements publics fonciers dans la lutte contre l'artificialisation des sols

(loi : art. 213 / CU : L.321-1 et L.324-1)

Dans la lutte contre l'artificialisation des sols, le rôle des Établissements publics fonciers (EPF) est renforcé. La limitation de l'artificialisation des sols est en effet désormais incluse dans les objectifs de l'action foncière des EPF d'État et des EPF locaux.

Étude d'impact environnementale : prise en compte de l'artificialisation des sols

(loi : art. 217 / C. env. : L.122-3)

Pour mémoire, l'étude d'impact demandée dans la procédure d'évaluation environnementale est encadrée (C. env. : L.122-3).

Différents éléments sont nécessaires afin d'établir cette étude d'impact, parmi lesquels une description du projet et de ses caractéristiques, un résumé technique des informations de celui-ci ainsi que son incidence sur l'environnement ou la santé humaine.

L'incidence des projets est analysée en fonction des atteintes portées à l'environnement ou à la santé humaine. Désormais, l'artificialisation des sols doit être également prise en compte.

Réseau de distribution de chaleur et de froid : obligation des collectivités

(loi : art. 190 / Code de l'énergie : L.712-1 / CGCT : L.2224-38)

Des précisions sont apportées concernant le dispositif éco-énergie tertiaire pour les réseaux de chaleur privés, déployés à l'échelle d'un site industriel pour relier des activités productrices de chaleur perdue et des activités nécessitant du chauffage.

Le texte ajuste également l'article L.712-1 du Code de l'énergie, qui s'applique aux réseaux de chaleur privé, modifié par la loi énergie climat du 9 novembre 2019, qui rend automatique le classement de tous réseaux de chaleur et de froid à compter du 1^{er} janvier 2022, sauf délibération contraire de la collectivité territoriale. Le classement d'un réseau implique que tout bâtiment neuf construit à proximité doit s'y raccorder, ainsi que tout bâtiment rénovant son installation de chauffage. Cette disposition, bénéfique pour les réseaux de chaleur publics, est assez peu adaptée aux réseaux de chaleur privés. Par conséquent, le classement automatique aux réseaux publics est désormais limité, tout en permettant aux réseaux privés d'être classés, sur demande de l'exploitant et après accord de la collectivité territoriale.

La modification de ce texte est également l'occasion de combler un vide juridique créé par l'inversion de la logique du classement des réseaux par la loi énergie et climat. La loi introduit donc l'idée qu'un périmètre par défaut soit défini par décret.

Missions de l'ANCT : extension à la lutte contre l'artificialisation des sols

(loi : art. 198 / CGCT : L.1231-2)

La mission de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) est de conseiller et de soutenir des collectivités territoriales et leurs groupements sur différentes thématiques (CGCT : L.1231-2). Le texte étend le champ d'application de la mission de l'ANCT qui peut désormais conseiller et soutenir les collectivités territoriales et leurs groupements en matière de lutte contre l'artificialisation des sols.

Agences des 50 pas géométriques : prolongement de la durée de vie et nouveaux moyens d'actions

(loi : art. 247 / loi n° 96-1241 du 30.12.96 / CG3P : L.2132-3-2 [nouveau] et L.5112-1)

Dans le cadre de la zone des 50 pas géométriques, les terrains situés dans les espaces urbains et les secteurs occupés par une urbanisation diffuse et qui sont déclassés en vue d'une cession, conformément à l'article L.5112-6 du CG3P, font maintenant l'objet d'une décote de l'État pouvant atteindre la totalité de la valeur vénale du bien.

La loi prolonge le délai d'existence de l'agence des 50 pas géométriques à 2031 dans les départements de la Guadeloupe et de la Martinique.

Les domaines d'intervention et les outils mis à disposition de l'agence sont précisés. De nouveaux moyens d'actions leur sont attribués et les modalités d'exercice sont précisées.

Une nouvelle infraction est créée. Elle est constituée de toute atteinte à l'intégrité et à la conservation du domaine public ou de nature à compromettre son usage dans les espaces urbains et dans les secteurs occupés par une urbanisation diffuse de la zone dite des 50 pas géométriques.

En outre, ce n'est plus l'État qui délimite, à l'intérieur de la zone des 50 pas géométriques, d'une part, les espaces urbains et les secteurs occupés par une urbanisation diffuse et, d'autre part, les espaces naturels, mais l'autorité compétente.

Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

(loi : art. 196 / Code rural et de la pêche maritime : L.112-1-1)

Pour rappel, une commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers existe dans chaque département. Elle réunit notamment, des représentants de l'État, des collectivités territoriales, des professions agricole et forestière, des propriétaires fonciers, des notaires, des associations de protection de l'environnement... Elle peut être consultée et émet des avis sur l'opportunité de procédures et autorisations d'urbanisme au regard des objectifs de préservation des terres.

Le texte supprime la disposition empêchant à la commission d'être consultée sur les projets de PLU de communes comprises dans le périmètre des SCoT.

Résilience des services prioritaires pour satisfaire les besoins de la population en cas de risques naturels

(loi : art. 249 / Code de la sécurité intérieure : L.732-2-1 [nouveau])

En vue de maintenir la satisfaction des besoins prioritaires de la population dans les territoires fortement exposés au(x) risque(s) naturel(s), le texte introduit un article visant à identifier les vulnérabilités des services et des réseaux et à anticiper leur gestion en période de crise vers un retour rapide à un fonctionnement normal. Pour ce faire, le Préfet de zone de défense et de sécurité peut demander à tout exploitant de service ou de réseau travaillant sur les territoires susvisés :

- d'établir un diagnostic de la vulnérabilité des ouvrages et de la configuration des réseaux au regard de l'exposition aux risques naturels ;
- de prendre des mesures préventives visant à assurer la continuité de leur activité.

De plus, en cas de survenance d'un aléa, ils seront tenus de remettre en état le réseau et de proposer un programme d'investissement prioritaire visant à améliorer les services prioritaires pour la population.

Loi Montagne : mise en place d'un plan stratégique d'adaptation au changement climatique

(loi : art. 251 / loi n° 85-30 du 9.1.85 : art. 7)

Pour mémoire, le comité de massif dispose d'une mission de réflexion et de proposition à l'égard des autorités régionales et étatiques concernant la politique à conduire en faveur d'un développement durable des massifs. Co-présidé par le préfet coordonnateur de massif et un élu, et composé de trois commissions thématiques (urbanisme, produits de montagne, transports et mobilités), le comité des massifs assure la fonction de conseil économique et social de la montagne.

Face à l'augmentation du niveau moyen des températures en zones de montagne, la loi prévoit la possibilité, pour le comité de massif, d'élaborer un plan stratégique d'adaptation au changement climatique, en identifiant notamment les voies de diversification des activités économiques et touristiques.

Inventaire du patrimoine naturel

(loi : art. 228 / C. env. : L.411-1 A)

L'inventaire du patrimoine naturel, portail de diffusion de la connaissance relative à la biodiversité et de la géodiversité française, de métropole et d'outre-mer, visant à gérer et à diffuser des informations de référence (richesses écologiques, faunistiques, floristiques, géologiques, pédologiques, minéralogiques et paléontologiques) est institué pour l'ensemble du territoire national terrestre, fluvial et marin. La loi précise que les maîtres, publics ou privés, y contribuent par la saisie ou, à défaut, par le versement des données brutes relatives à la biodiversité. Celles-ci sont acquises à l'occasion d'études d'évaluation et par des mesures de suivi des impacts environnementaux.

Travaux

Qualité de l'air intérieur

(loi : art. 158, I, 6° à 8° / CCH : L.153-1, L.153-3 et L.153-5)

Dans le prolongement des objectifs annoncés par la loi ELAN (loi du 23.11.18 : art. 181), un chapitre consacré à la qualité de l'air intérieur avait été introduit au sein du CCH par l'ordonnance du 29 janvier 2020.

Afin de garantir une bonne qualité de l'air pour toutes les personnes présentes dans des environnements clos, les bâtiments doivent être conçus, construits et entretenus en préservant la qualité de l'air intérieur. La loi précise que cette obligation doit faire l'objet d'exigences spécifiques en fonction de la typologie de bâtiment.

Les travaux portant sur les parois opaques ou vitrées donnant sur l'extérieur des bâtiments ainsi que ceux portant sur les installations de ventilation et de chauffage ne doivent donc pas dégrader les conditions préexistantes de renouvellement d'air. Ils devront désormais, si nécessaire, s'accompagner de travaux complémentaires permettant de garantir un renouvellement suffisant mais maîtrisé de l'air.

Les modalités d'application des dispositions relatives à la qualité de l'air sont fixées par décret (à paraître), notamment les résultats minimaux à atteindre ainsi que les catégories de bâtiments qui y sont soumis. Il est précisé qu'elles doivent entrer en vigueur au plus tard le 1^{er} janvier 2025.

Étude de potentiel de changement de destination et d'évolution future (construction et démolition)

(loi : art. 224 / CCH : L.122-1-1 et L.126-35-1 [nouveaux])

Avant la réalisation de travaux de construction ou de démolition d'un bâtiment, une étude du potentiel de changement de destination et d'évolution futurs du bâtiment, y compris par sa surélévation, doit désormais être réalisée. Cette étude doit inciter les maîtres d'ouvrage à limiter les opérations de démolition et de reconstruction au profit de la rénovation.

Cette étude a pour objectif d'étendre la durée de vie d'un bâtiment et d'en renforcer la réversibilité, c'est-à-dire la capacité à changer d'usage, et l'évolutivité, c'est-à-dire la capacité à changer de configuration, tout en préservant un usage identique.

Lors de la réalisation de travaux de construction, la personne morale ou physique en charge de la réalisation de cette étude remet au maître d'ouvrage un document attestant de sa réalisation. Le maître d'ouvrage transmet cette attestation aux services de l'État compétents dans le département avant le dépôt du permis de construire.

Les conditions d'application de cette étude seront définies par décret. Ce dernier devra prévoir, notamment :

- les catégories de bâtiments concernées ;
- le contenu de l'étude ;
- les compétences des personnes chargées de sa réalisation ;
- le contenu de l'attestation remise au maître d'ouvrage.

Préalablement aux travaux de démolition d'un bâtiment nécessitant la réalisation du diagnostic relatif à la gestion des déchets générés (en fonction de la quantité et de la nature des déchets susceptibles d'être produits), le maître d'ouvrage est tenu de réaliser une étude évaluant le potentiel de changement de destination et d'évolution du bâtiment, y compris par sa surélévation. Cette étude est jointe au diagnostic. Un décret en Conseil d'État détermine le contenu de cette étude, ainsi que les compétences des personnes chargées de sa réalisation.

Ces dispositions entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2023.

Ratification de la réécriture des règles de construction

(loi : art. 175)

L'ordonnance du 29 janvier 2020 relative à la réécriture des règles de construction et de la recodification du livre I^{er} du CCH est ratifiée. Cette ordonnance, prise en application de l'habilitation prévue par la loi ESSOC (loi ESSOC du 10.8.18 : art. 49 II) a également permis de généraliser, en l'intégrant au droit commun la démarche d'innovation, qui n'était alors qu'expérimentale dans le cadre de l'ordonnance n° 2018-937 du 30 octobre 2018 visant à faciliter la réalisation de projets de construction et à favoriser l'innovation.

Décision du Conseil constitutionnel

Le Conseil constitutionnel a rendu sa décision le 13 août 2021.

Pour non-respect de la procédure législative, sont jugées non conformes les dispositions suivantes, relatives :

- à l'absence de solidarité juridique des cotraitants dans certains marchés privés de travaux et prestations de services, sauf exigence contraire du client (art. 152) ;
- au motif de résiliation du contrat de bail à l'initiative du bailleur tenant à la réalisation de travaux d'économie d'énergie (art. 161) ;
- à la possibilité aux communes de créer, sur tout le territoire, des périmètres de ravalement obligatoire des bâtiments sans arrêté préfectoral préalable (art. 168) ;
- à la ratification de trois ordonnances comportant des mesures de portée générale en matière d'aménagement et d'urbanisme (régime juridique du schéma d'aménagement régional / modernisation des schémas de cohérence territoriale et à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicables aux documents d'urbanisme) (art. 195) ;
- à l'évaluation périodique simplifiée des cartes communales (art. 204) ;
- à l'aménagement de certaines règles de majorité applicables à la modification des documents de lotissement (art. 221).

Date de publication : 24 août 2021

N° ISSN : 2780-4518

Directrice de la publication : Roselyne Conan

Comité de rédaction : Romain Bonny, Carine Boukhari, Thibaut Burkhart, Cécile Can, Mathilde Chèvre, Camille Flaszewski, David Gueguen, Fabienne Jean-Baptiste, Ariane Laederich, Louis du Merle, Aurane Sérot

Assistante de rédaction : Marie-Claire Benard

Internet : www.anil.org - www.observatoires-des-loyers.org - [Abonnez-vous à nos lettres d'information](#)
[@Anil_Officiel](#) - [in company/agencenationaleinformationlogement/](https://www.linkedin.com/company/agencenationaleinformationlogement/) - [ANIL Agence Nationale Information Logement](#)