

## ANALYSE

**L'analyse de Jean-Marc Petit, Guillaume Chaîneau et Hanan Chaoui  
Avocats associés, ADALTYs**



Jean-Marc  
Petit



Guillaume  
Chaîneau



Hanan  
Chaoui

*Nouveauté de la loi climat: certaines obligations sur les aires de stationnement pourraient être déclenchées par la signature d'un contrat, et pas seulement par des opérations de construction ou de rénovation.*

### Loi Climat : pour des toitures et des aires de stationnement plus vertueuses...

Loi Climat : pour des toitures et des aires de stationnement plus vertueuses...

L'article 101 de la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 étend et renforce à partir de 2023 les obligations concernant les toitures et les aires de stationnement de certains bâtiments d'activités ou de parcs de stationnement ouverts au public. L'objectif de la loi est d'augmenter la production d'énergie renouvelable par la réalisation de toitures photovoltaïques, ou de développer les toitures végétalisées pour favoriser à la fois l'isolation thermique des bâtiments et la biodiversité, et de rendre moins imperméables les aires de stationnement.

De fait, le dispositif actuel (1°) sera modifié et étendu à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023 (2°) et de nouvelles obligations sont prévues, également à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023 (3°).

Les enjeux liés à l'application de ces dispositions sont très importants en raison principalement des coûts de construction que leur respect peut générer et du fait que ces dispositions pourraient notamment avoir un impact sur les baux commerciaux, lors de leurs renouvellements.

#### 1° - Le dispositif actuel applicable jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2023

L'actuel article L 111-18-1 du code de l'urbanisme, qui sera abrogé le 1<sup>er</sup> juillet 2023, prévoit que les constructions nouvelles à usage commercial soumises à CDAC, à usage industriel et artisanal, d'entrepôt, de hangar non ouvert au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, ainsi que les parcs de stationnement couverts accessibles au public, doivent disposer de 30 % de leur surface de toiture (ou d'ombrières) recouverts de panneaux solaires, sauf toiture végétalisée, si ces constructions ont une emprise au sol de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Leurs stationnements doivent de leur côté favoriser la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, en préservant les fonctions écologiques des sols.

Des dérogations sont possibles, accordées

par décision motivée de l'autorité chargée de délivrer les permis de construire, dans des situations spécifiques, et lorsqu'il s'agit de certaines Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

#### 2°- Le nouveau dispositif, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023

Le dispositif rappelé ci-dessus au 1° est transféré dans le code de la construction et de l'habitation (à l'article L 171-4).

Un champ d'application considérablement élargi :

En effet :

- Pour les constructions ci-dessus, dont les parcs de stationnement couverts accessibles au public, le seuil a été abaissé : il sera déclenché par la réalisation d'une emprise au sol supérieure à 500 m<sup>2</sup>.
- Toutes les constructions à usage commercial, et donc pas uniquement celles soumises à CDAC, sont désormais concernées (au-delà d'une emprise de 500 m<sup>2</sup>).
- Les constructions à usage de bureaux sont également concernées, mais au-delà d'une emprise au sol de 1 000 m<sup>2</sup>.

**Le champ d'application de l'obligation est élargi aux bureaux**

Les obligations concernent les extensions mais aussi désormais, les rénovations lourdes (qui affectent les structures porteuses) de bâtiments ou parties de bâtiments, lorsque ces extensions ou les rénovations concernées ont une emprise au sol supérieure aux seuils ci-dessus.

Elles concernent aussi les rénovations lourdes des aires de stationnements afférents à ces constructions.

#### Des textes d'application nécessaires

Ce nouveau dispositif va faire l'objet de précisions de la part du Gouvernement.

Un décret doit d'abord venir préciser, dans l'année qui vient, « la nature des travaux de rénovation lourde, affectant les structures porteuses du bâtiment et les aires de stationnement, couverts par cette obligation ».

Un arrêté ministériel fixera les caractéristiques minimales que devront respecter les systèmes de végétalisation installés sur le bâtiment. Dans le dispositif actuel, ces caractéristiques ne sont pas fixées et sont laissées à l'appréciation, plus ou moins exigeante, des autorités qui délivrent les permis.

Le nouveau texte contient d'ores et déjà une contrainte importante : si le système de végétalisation en toiture est choisi, son mode cultural ne devra recourir à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération.

Enfin, les dérogations sont réécrites et intèressent les contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas l'installation du dispositif (aggravation d'un risque ou difficulté technique insurmontable) ou si les travaux ne peuvent être réalisés dans des conditions économiquement acceptables. Pour savoir si les dérogations futures seront plus strictes, il faut également attendre puisque les critères relatifs aux exonérations seront précisés par décret en Conseil d'État. Il sera intéressant de voir ce qui est prévu, le cas échéant, en cas de projets mixtes (par exemple réalisation de logements à l'occasion de surélévation).

#### Le déclenchement des obligations pour les stationnements :

Au stade de l'examen du texte par la Commission Mixte Paritaire, a été insérée une disposition dans le nouvel article L 171-4 du CCH indiquant que les aires de stationnement concernées sont assujetties au respect de ces dispositions à l'occasion de travaux de rénovation lourde « ou à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial, ou de son renouvellement ».

Le déclenchement peut donc être le projet de rénovation lourde ou un de ces actes contractuels.

Cet ajout « de dernière minute », sujet à interprétation, semble être inspiré, au vu des débats parlementaires, par la volonté de faire « désimpermeabiliser » effectivement les aires de stationnement.

Toutefois, alors que l'application de ces obligations, par la personne qui sera en charge d'exploiter les aires de stationnement,

## ANALYSE

ment, est réservée à la conclusion de nouveaux contrats en matière de concession de service public ou de prestation de service, le nouvel article L 171-4 du CCH prévoit que ces obligations sont applicables lors de la conclusion d'un nouveau bail commercial ou de son renouvellement.

Or, en principe, en matière de baux commerciaux, le renouvellement intervient aux clauses et conditions du bail expiré, sous réserve du loyer qui reste à fixer.

Cela signifie donc que ces nouvelles obligations seraient applicables aux baux commerciaux qui seraient renouvelés à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023, sans que les parties ne puissent modifier, sauf accord des deux parties - bien évidemment - les clauses du bail expiré (sous réserve du loyer).

En conséquence, et en pratique, le contractant qui doit, d'après les dispositions du bail initial, supporter les travaux de mise aux normes, verra ses obligations s'alourdir.

### Le contrôle et les sanctions

Le nouveau dispositif ne contient pas de dispositions particulières sur les sanctions en cas de non-respect de ces nouvelles règles et sur le contrôle au stade des permis de construire. L'insertion dans le code de la construction et de l'habitation cadre mal avec un contrôle au stade de l'instruction des autorisations d'urbanisme. D'un autre côté, les dérogations continuent de relever des autorités qui les délivrent... Il est possible qu'un lien soit établi par décret entre les deux législations et qu'un régime d'attestation à remettre au stade des demandes de permis soit institué.

En tout état de cause, le fait de prévoir que ces dispositions issues du Code de la construction et de l'habitation seront applicables à l'occasion de renouvellement d'un bail commercial, implique qu'une construction existante pourrait ne plus être conforme à la suite d'un renouvellement de bail commercial, qui répond à des mécanismes relevant strictement du droit des obligations et du statut des baux commerciaux.

### 3°- Des obligations nouvelles pesant sur certains parcs de stationnement à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023

L'article 101 contient un autre article sur les parcs de stationnement, qui a été inséré, pour le coup... dans le code de l'urbanisme (nouvel article L. 111-19-1). Il concerne les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m<sup>2</sup>, quand il s'agit des parcs associés

aux constructions visées par les dispositions du CCH susvisées ou de parcs ouverts au public (qu'ils soient publics ou privés).

### Les nouvelles obligations

Ces parcs devront intégrer:

- sur au moins 50 % de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation;
- sur au moins 50 % de leur surface des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à leur ombrage, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager. S'il s'agit d'ombrières, elles doivent

intégrer un procédé de production d'énergie renouvelable sur la totalité de leur surface.

Des dérogations sont là aussi prévues, dans le même esprit que celui précédemment décrit, un décret en Conseil d'État devant préciser « les critères relatifs à ces exonérations. ».

Ce dispositif est également sujet à interprétation et soulève quelques interrogations pratiques (surface/emprise, articulation avec l'article L 171-4 CCH sur les aires de stationnement associées aux bâtiments...).

### L'entrée en vigueur

Ces dispositions s'appliqueront aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023 et il appartiendra, dans ce cas, aux autorités compétentes pour délivrer les autorisations demandées de veiller au respect de ces règles.

Mais là encore, au stade de la CMP, il a été ajouté, semble-t-il pour garantir une prochaine désimperméabilisation et valorisation énergétique de parkings existants que « la conclusion d'un nouveau contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial portant sur la gestion d'un parc de stationnement ou son renouvellement » sont également soumis à ces obligations. Cette rédaction soulève les mêmes interrogations que pour l'article L 171-4 du CCH, notamment pour les sanctions.

Ces nouveaux dispositifs doivent être appréhendés par les opérateurs pour la conception des projets susceptibles d'être réalisés à partir de juillet 2023, comme par les propriétaires, acquéreurs et locataires de bâtiments d'activités et de parcs de stationnements ouverts au public. ■

### Des questions pour les aires de stationnement

## AGENDA

◆ 7 octobre 2021 (8h30). L'ORIE organise un point conjoncture sur le thème "**Quel avenir pour les bureaux en Île-de-France?**" Webinaire introduit par Antoine Derville, président de l'ORIE. Contact: orie.asso.fr

◆ 14 et 15 octobre 2021 (Dauville). L'UNIS tiendra son **XII<sup>e</sup> congrès national** sur le thème "Responsable, solidaire, engagé, l'immobilier au cœur de la société".

◆ Du 29 novembre au 1er décembre au 2021 (Carrousel du Louvre). Le congrès de la FNAIM s'intéressera notamment aux programmes logement des candidats aux élections présidentielles.

## ACTUALITÉ

### Recommandation du HSCF

Le Haut conseil de stabilité financière juge positif le bilan qu'il a dressé de l'application de sa recommandation du 27 janvier 2021 sur l'octroi des crédits immobiliers.

En conséquence, le HSCF érige ces recommandations en décision juridiquement contraignante. Elle entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et son application sera contrôlée par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution.

Le HSCF évoque par ailleurs le risque cyber et invite les acteurs financiers à des mesures adéquates de prévention et de protection face à ce risque.

Rappelons que le taux d'effort est limité à 35 % et la durée des prêts à 25 ans (avec une faculté de majoration de 2 ans si l'entrée en jouissance du bien est décalée par rapport à l'octroi du crédit).

La part de crédits non conforme a fortement diminué: elle était de 48,3 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, mais de 20,9 % en juillet 2021, soit très proche de la marge de flexibilité autorisée (20 %).

La production de crédits immobiliers reste très dynamique en 2020: 192,7 milliards d'euros contre 193 Md€ en 2019. (Communiqué du 14 sept. 2021).

### Acteurs

► Le groupe **Cheuvreux** ouvre une étude à Rennes. **Gary Contin** y est notaire associé.

Dans notre numéro de la semaine prochaine: une nouvelle analyse des avocats d'Adaltys sur la loi climat et résilience.