

ANALYSE

**L'analyse de Jean-Marc Petit, Xavier Heymans et Guillaume Chaineau
Avocats associés, ADALTYs**

*La lutte contre l'artificialisation des sols passe par un renforcement des contraintes de création ou d'extension des surfaces commerciales.
Analyse.*

Loi Climat : les projets commerciaux soumis à CDAC ne devraient presque plus contribuer à l'artificialisation des sols...

La loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 tend à freiner drastiquement la consommation d'espaces libres et l'artificialisation des sols. Les bâtiments commerciaux de toutes natures sont visés, même logistiques et liés au commerce électronique. Leur développement doit être appréhendé par les SCOT à travers le document d'aménagement artisanal et commercial (rebaptisé document d'aménagement artisanal, commercial et logistique par l'article 219 de la loi), eux-mêmes soumis à des obligations en matière d'artificialisation, puis, par rapport de compatibilité, par les PLU. L'utilisation économe des sols naturels est ajoutée aux intérêts protégés par la législation ICPE qui les concerne directement (article 218) et le contenu des études d'impact doit s'intéresser à l'artificialisation (article 217).

Mais ce sont les commerces de détail « physiques », soumis à CDAC, considérés comme responsables pour une large part de l'extension de l'urbanisation et la multiplication des déplacements automobiles, qui paient le tribut le plus lourd. Les déclarations d'Emmanuel Macron lors de la convention climat de juin 2020 et la circulaire Castex d'août 2020 laissaient augurer de cette évolution majeure. Ne sont cependant concernés que ces seuls commerces, et non les entrepôts du e-commerce, non soumis à autorisation CDAC...

Un principe d'interdiction de toute nouvelle surface commerciale artificialisante

L'article 215 de la loi modifie l'article L 752-6 du code de commerce, qui précise tous les critères qui doivent être appréciés par la CDAC préalablement à la délivrance d'une autorisation d'exploitation commerciale. Il y insère une interdiction d'artificialiser les sols, au sens de la loi et du décret d'application qui sera pris prochainement pour préciser les projets devant être considérés comme engendrant une telle artificialisation.

Cette interdiction est absolue pour la création d'un commerce ou d'un ensemble

commercial de plus de 10 000 m² de surface de vente. Elle l'est également pour les extensions de magasins ou d'ensembles commerciaux d'une surface de vente de plus de 10 000 m² ou devant dépasser cette surface, à moins qu'il s'agisse d'une première extension de moins de 1 000 m² de surface de vente. Ces projets, s'ils conduisent à une artificialisation, ne pourront plus être autorisés.

Pour les projets de moins de 10 000 m² de surface de vente, ainsi que pour les extensions non concernées par cette interdiction absolue, le principe d'interdiction est assorti de possibilités d'exceptions.

Des conditions très restrictives en extension urbaine

Pour pouvoir donner lieu à une autorisation d'exploitation commerciale malgré l'artificialisation générée, les projets doivent, dans tous les cas, remplir trois premières conditions cumulatives : s'insérer « en continuité avec les espaces urbanisés », « dans un secteur au type d'urbanisation adéquat » et répondre « aux besoins du territoire ». Si l'une de ces conditions fait défaut, un projet « artificialisant » ne peut pas être autorisé. La cohérence du projet avec un type d'urbanisation « adéquat », notion qui renvoie à la densité des secteurs proches du projet, et la nécessité de satisfaire les « besoins » du territoire, conditions que le pétitionnaire devra présenter comme satisfaites dans son dossier, seront bien entendu d'appréciation subjective et restrictive.

Quatre cas de dérogations

Les projets doivent ensuite, pour être autorisés, relever d'au moins une des situations vertueuses que la loi identifie de manière alternative. Ainsi, le projet doit :

- soit être situé dans le secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire (ORT) ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV);
- soit s'insérer au sein d'un secteur d'implantation périphérique ou d'une centralité urbaine identifiés dans le document



Jean-Marc Petit



Xavier Heymans



Guillaume Chaineau

d'orientation et d'objectifs d'un SCOT entré en vigueur avant le 24 août 2021 ou au sein d'une zone d'activité commerciale délimitée dans le règlement d'un PLUi entré en vigueur avant cette date;

- soit prévoir une compensation par la transformation d'un sol artificialisé en sol non artificialisé;
- soit s'insérer dans une opération d'aménagement au sein d'un espace déjà urbanisé, afin de favoriser notamment la mixité fonctionnelle du secteur concerné.

Ce cas de dérogation vise ainsi des opérations lancées en secteur urbain pour créer ou transformer des quartiers monofonctionnels, en y intégrant une diversité de fonctions urbaines (intégrer des commerces dans un quartier résidentiel, ou dans un quartier de bureaux, introduire du logement dans des secteurs de périphérie commerciale, etc.).

Cette dérogation va encourager le développement des partenariats entre opérateurs et les différentes formes possibles à cet effet (sociétés dédiées, permis en cotitularité...).

Il faut rappeler toutefois que, dans tous les cas, le demandeur, dans le système actuel, a par ailleurs l'obligation d'expliquer dans son dossier les raisons pour lesquelles les friches existantes ne permettent pas l'accueil de son projet.

Et enfin, la nécessité d'un accord du préfet au-delà de 3 000 m² de surface de vente

Le respect des conditions précédentes, auxquelles s'ajoutent bien entendu celles habituellement vérifiées par les CDAC/CNAC pour tous les projets d'implantation (insertion paysagère et architecturale, contribution du projet à la revitalisation du tissu commercial local, accessibilité...), ne suffira pas toujours. Il faudra en effet, au-delà d'une surface de vente de 3 000 m², que le préfet ait donné son accord au projet... Cette prérogative a été finalement attribuée par la loi à cette autorité locale, et non à la CNAC comme l'Assemblée nationale l'avait décidé en première lecture du projet de loi pour assurer une application plus harmonisée de la délivrance des dérogations.

La loi nouvelle renforce la rigueur des dérogations

ACTUALITÉ

■ Les insuffisances du DPE

Plusieurs fédérations ont réagi à la mise en place du nouveau DPE, qui provoque des difficultés.

► L'UNIS et la FIDI (fédération interprofessionnelle du diagnostic immobilier) ont publié un communiqué commun faisant état des insuffisances du nouveau DPE, des incompréhensions qu'elles suscitent chez les propriétaires et en conséquence, des demandes d'ajustement qu'ils réclament. Les professionnels constatent des écarts importants de classement entre des logements entre la version 2 et la version 3 du DPE. Les causes de ces écarts pourraient par exemple résulter de ce que le calcul du coût des consommations, par tranches, ne correspond pas à la réalité. En électricité, pour un nombre de kWh donnés, l'erreur est de plus de 30 % par rapport au coût réel du kWh.

Les deux fédérations soulignent l'incompréhension des clients qui voient leur bien déclassés sans voir savoir en quoi leur bien immobilier nuit aux objectifs d'économie d'énergie...

La présidente de l'UNIS, Danièle Dubrac considère que la question de l'opposabilité du DPE pèse trop lourdement et que les pouvoirs publics sont allés trop vite. La FIDI espère un ajustement rapide pour améliorer la fiabilité des DPE.

(Communiqué du 21 sept. 2021).

► L'UNPI, la FNAIM et l'association Plurience indiquent que le nouveau DPE entraîne une hausse des logements classés comme énergivores. Les études préalables prévoyaient que 40 % des logements

devaient changer de classement, mais sans accroissement du nombre de logements énergivores. Or, Selon Jean-Marc Torrollion (FNAIM), ce n'est pas du tout ce que l'on constate sur le terrain : le nombre de logements classés F ou G est en train de doubler. Christophe Dermerson (UNPI) alerte : un ménage sur quatre va voir son logement frappé d'une interdiction de location d'ici 2034.

Le nombre de logements qui sera interdit de location en 2025 devrait être deux fois plus important que prévu.

Face à ces contraintes, pour inciter les propriétaires à réaliser les travaux de rénovation, les fédérations demandent des mesures :

- doubler le montant du déficit foncier déductible du revenu global, si le montant des travaux est composé à 40 % de travaux d'économie d'énergie ;
 - étendre le Denormandie dans l'ancien à tout le parc F ou G pour éviter la sortie de ces logements du parc locatif.
- (Communiqué du 17 sept. 2021).

Initiative

■ Une garantie de loyers impayés digitalisée

Un nouveau service est proposé par la CEGC (Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions) à l'intention des administrateurs de biens. La garantie couvre non seulement les loyers impayés mais aussi les risques de dégradations, de départ prématuré du locataire et les frais de procédure. Pour l'administrateur de biens, la procédure est digitalisée via une plateforme "Click & Loc". Cela permet de vérifier la fiabilité des documents produits par le locataire (bulletins de paie, déclaration de revenus) et d'analyser les critères. Les sinistres sont déclarés et suivis en ligne. La garantie indemnise l'administrateur de biens dès le premier mois d'impayé.

(Communiqué du 21 sept. 2021).

Les clés de la solidarité

Le réseau Soliha lance une campagne "les clés de la solidarité" qui mobilisera ses équipes du 11 au 17 octobre. Cette campagne vise à rappeler les enjeux du mal logement, dresser un bilan du plan Logement d'abord, promouvoir des solutions innovantes et pérennes pour l'accès au logement, encourager la mobilisation des propriétaires bailleurs et appeler les pouvoirs publics à amplifier cette politique. Une rencontre nationale aura lieu à Marseille le 14 octobre. (voir www.soliha.fr)

(Communiqué du 21 sept. 2021).

■ Une nouvelle formation sur la copropriété, de niveau licence

L'Université de Toulouse Capitole lance une nouvelle formation pour la copropriété. Organisée sur 12 mois, elle est ouverte à l'alternance. La formation est co-construite avec l'Association nationale des gestionnaires de copropriété (ANGC).

Cette licence de droit parcours juriste de copropriété (L3) est dirigée par Anne-Laure Thomat-Raynaud, maître de conférences en droit privé à l'Université Toulouse Capitole et Geoffrey Wion-Florens, responsable copropriété FHB Perpignan.

(Communiqué du 17 sept. 2021).

Rapport

■ Rénover l'immobilier universitaire

Le Sénat émet 10 propositions pour la gestion de l'immobilier universitaire.

Vanina Paoli-Gagin (Indép. Aude) a effectué une mission de contrôle sur l'immobilier universitaire. Elle constate que le parc est vieillissant et pourtant qu'il est soumis à l'impératif de réduire la consommation énergétique de 40 % d'ici 2030, en vertu du décret tertiaire.

Ce patrimoine représente 6300 biens de 18,7 millions de m² (soit 20 % de l'immobilier de l'État).

La gouvernance de l'immobilier est perfectible, d'autant que de nombreux opérateurs ne disposent pas d'équipes immobilières suffisamment étoffées. Le besoin global de financement pour l'investissement immobilier est estimé à 7 milliards d'euros. La prise de conscience d'une nécessité de rénovation énergétique est tardive, estime le rapport.

Il convient d'abord de mieux connaître ce patrimoine puis de professionnaliser sa gouvernance et de rendre obligatoire la constitution d'un budget annexe immobilier pour tous les établissements. Le rapport propose aussi de lancer un vaste plan d'investissement pour une rénovation globale du parc universitaire.

Parmi les 10 propositions ;

- Etudier un mode de calcul dérogatoire de la taxe foncière pour les universités, tenant compte du niveau de recettes perçues dans le cadre des activités de valorisation.

- Lancer un plan "Transition Campus" de rénovation globale de l'immobilier universitaire pour réduire la facture énergétique des établissements.

(Communiqué du 22 sept. 2021).

L'entrée en vigueur

Ce nouveau dispositif n'est pas applicable tant que le décret en Conseil d'État, précisant ses modalités d'application (définition des projets concernés, procédure à suivre incluant l'avis conforme du préfet...) n'est pas paru. Mais, dans l'intervalle, les préfets restent « invités » par la circulaire Castex à s'opposer aux projets « artificialisants » et la CNAC maintiendra sûrement l'approche restrictive qu'elle a actuellement dans l'instruction des dossiers. L'insuffisante prise en compte de la problématique de consommation économe de l'espace, liée par exemple à l'implantation du projet en discontinuité du tissu urbain, ou l'augmentation des surfaces imperméabilisées corrélativement à une diminution des espaces végétalisés, justifient déjà assez fréquemment des refus... ■