



© Lulu Berti

LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

LES MESURES LOGEMENT

La loi « portant lutte contre le réchauffement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » du 22 août 2021 a été publiée. Parmi l'abondance de ses dispositions (305 articles dont une poignée a été censurée par le Conseil constitutionnel) qui abordent des sujets très variés, une série concerne directement les propriétaires sur trois principaux aspects. L'exigence d'efficacité énergétique se traduit d'abord dans les rapports locatifs mais aussi dans certaines règles des copropriétés. L'objectif global ambitieux de réduire l'artificialisation des sols aura par ailleurs des conséquences concrètes en droit de l'urbanisme.

Bertrand Desjuzeur, journaliste

Les rapports locatifs

Lutte contre les logements énergivores

Une batterie de mesures est mise en place pour inciter à la rénovation énergétique des logements.

La plus directe est l'interdiction de location, la plus mesurée est l'interdiction des hausses de loyers.

Interdiction de location des logements énergivores

L'article 160 utilise l'outil de la « décence » du logement pour atteindre l'objectif. La loi du 6 juillet 1989 (art. 6) impose au bailleur de fournir un logement « décent » avec une exigence de performance énergétique minimale. La loi nouvelle fixe un calendrier imposant des exigences croissantes de performance.

Calendrier d'interdiction de location des logements énergivores

Classe énergétique autorisée	Métropole	Outre-Mer
Classe A à classe F	1 ^{er} janvier 2025	1 ^{er} janvier 2028
Classe A à classe E	1 ^{er} janvier 2028	1 ^{er} janvier 2031
Classe A à classe D	1 ^{er} janvier 2034	

La loi prévoit explicitement que « *les logements qui ne répondent pas aux critères précités aux échéances fixées sont considérés comme non décents* » (art. 6 modifié). Il en résulte indirectement que le bailleur qui souhaite mettre en location un logement qui ne répond pas aux normes de performance énergétique doit au préalable effectuer les travaux pour que le logement remonte dans le classement jusqu'à la classe requise.

Si un bailleur, par négligence ou mégarde, met néanmoins en location un logement qui ne

1- Les articles de la loi de 1989 modifiés par l'article 159 s'appliquent partout en France métropolitaine aux contrats conclus, renouvelés ou tacitement reconduits un an après la publication de la loi nouvelle (soit à partir du 24 août 2022).

respecte pas l'exigence, le locataire peut demander au juge la mise aux normes (art. 20-1). Cet article est complété pour permettre au bailleur de justifier qu'il ne peut parvenir à ce seuil.

Le premier cas vise un logement en copropriété où le bailleur a fait des travaux dans les parties privatives, mais qui nécessiteraient d'être complétés de travaux dans les parties communes et pour lequel « *malgré ses diligences en vue de l'examen de résolution tendant à la réalisation de travaux* » le bailleur n'a pu parvenir au niveau requis. Il faut donc en pratique justifier par exemple d'une demande d'inscription de travaux à l'ordre du jour de l'assemblée puis la preuve que la résolution a été rejetée.

Le second cas est celui de contraintes architecturales ou patrimoniales.

Interdiction des hausses de loyer

Plusieurs modifications de la loi de 1989 visent à interdire d'augmenter le loyer des logements énergivores¹, y compris en zone « détendue ».

- Pour une location avec un nouveau locataire, le principe (déjà restreint) de liberté de fixation du loyer, est assorti d'une nouvelle

dérogation : pour les logements classés F ou G, le nouveau loyer ne pourra excéder celui du précédent locataire (art. 17 II complété).

- En cours de bail, il sera interdit de pratiquer une révision de loyer pour les logements F ou G. Même règle pour les majorations applicables à compter de la réalisation de travaux du bailleur (art. 17-1 III nouveau).
- En cas de renouvellement de bail, le loyer ne pourra être augmenté pour un logement F ou G.

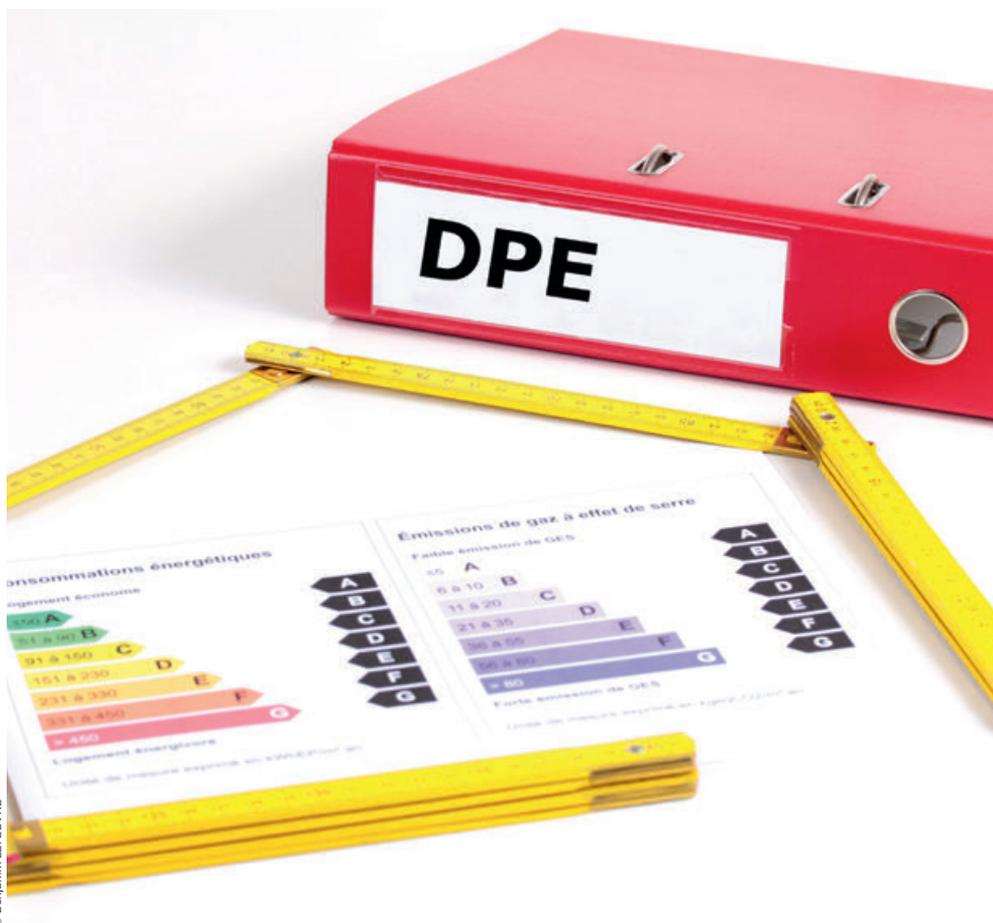
Les travaux effectués par le locataire

Si le locataire peut librement aménager le logement, il ne peut le transformer sans autorisation du propriétaire. Cette règle est tempérée pour des travaux spécifiques : les travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie (art. 7 f de la loi de 1989). Le silence gardé par le bailleur pendant deux mois après une demande d'autorisation vaut accord. La loi nouvelle (art. 163) ajoute à ce cas celui des travaux de rénovation énergétique. Le locataire pourra donc les engager en l'absence de réponse deux mois après avoir adressé sa demande au bailleur.

Congé pour rénovation énergétique : une mesure censurée

Le Parlement avait voté l'article 161 instituant un congé du bailleur pour lui permettre d'effectuer des travaux de rénovation énergétique. Or cette mesure a été censurée par le Conseil constitutionnel car elle avait été adoptée par amendement en première lecture sans avoir de lien suffisant avec le texte initial. La loi actuelle (art. 15 de la loi du 6 juillet 1989) permet au bailleur de donner congé au locataire en fin de bail pour « motif légitime et sérieux » mais sans préciser le type de motif recevable. Des arrêts ont admis la validité d'un tel congé (par exemple Civ. 3^{ème}, 7 février 1996), mais en cas de litige, la validation du congé reste soumise à l'appréciation du juge. La clarification du motif prévue par le texte invalidé est donc écartée.

L'UNPI regrette cette censure car ce congé aurait été un moyen utile aux bailleurs pour atteindre les objectifs d'efficacité énergétique des logements que la loi leur impose par ailleurs.



© Benjamin LEFEBVRE

Réforme du DPE

L'efficacité de ces mesures dépend pour une large part de la fiabilité accordée aux outils de mesure. La loi nouvelle poursuit la refonte des règles du diagnostic de performance énergétique pour lui accorder plus d'importance.

Elle fixe au niveau légal et non plus simplement réglementaire, la définition des catégories de logements en fonction de leur performance énergétique et environnementale (art. 148). Le Code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié pour intégrer à l'article L 173-1 la définition des classes de logement, du logement « *extrêmement performant* », classé A, au logement extrêmement peu performant, classé G.

2- Il faut par ailleurs assurer dans des conditions satisfaisantes le renouvellement de l'air (le contenu du DPE est également complété en ce sens par l'art. 157, art. L 126-26 du CCH).
 3- Les délais seront fixés par décret à au moins de 18 mois pour un bâtiment d'habitation ne comportant qu'un logement et 24 mois pour les autres bâtiments d'habitation.

Notion de rénovation performante

Le législateur vient définir ce qu'est une « rénovation performante » (art. 155 modifiant l'article L III-1 du CCH).

La performance peut être atteinte par le respect cumulatif de deux critères : d'une part, les travaux de rénovation permettent d'atteindre le classement A ou B², d'autre part, les travaux ont étudié les 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.

Deux exceptions sont prévues :
 - les bâtiments ayant des contraintes techniques, architec-

turales ou patrimoniales pour lesquels le coût des travaux est manifestement disproportionné par rapport à la valeur du bien pour atteindre la classe B. Mais les bâtiments doivent avoir obtenu un gain de deux classes et les 6 postes de travaux doivent avoir été traités.

- les bâtiments F ou G avant travaux qui atteignent au moins la classe C avec étude des 6 postes de travaux.

La loi définit également la notion de rénovation globale comme celle qui est réalisée dans un délai maximal pour les 6 postes de travaux³.

L'intérêt de ce classement est que des incitations financières accrues peuvent être accordées pour les rénovations globales et les rénovations performantes.

La réforme de ces notions a un autre impact sur l'attribution des aides. En effet, la loi (art. 164) renforce le service public de la performance énergétique de l'habitat (issu de la loi du 15 avril 2013). Ce service comporte un réseau de guichets d'information et de conseil. Le consommateur peut bénéficier d'une mission d'accompagnement pour l'aider à obtenir une étude énergétique et trouver les entreprises pouvant faire les travaux. Mais la loi précise que la délivrance des primes de transition énergétique (MaPrimeRénov) est progressivement conditionnée au recours à un accompagnement pour les rénovations performantes et globales (art. L 232-3 du Code de l'énergie).

Sanctions

La loi nouvelle conforte l'importance croissante du DPE, qui est devenu opposable depuis le 1^{er} juillet 2021. En application de la loi ELAN, le DPE n'est plus fourni à titre de simple information, ce qui permet à l'acquéreur ou au locataire de s'en prévaloir à l'encontre du vendeur ou du bailleur.

La loi climat (art. 154) traite ici des sanctions à l'égard de ceux qui ne mentionnent pas dans les annonces de location ou de vente le classement du DPE et, pour un logement, des indications sur le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés au diagnostic. Cette obligation était jusqu'à présent sanctionnée par une amende administrative (pouvant atteindre 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale). Mais elle n'était applicable qu'aux professionnels. La loi nouvelle complète le dispositif de sanction pour l'appliquer aux particuliers. L'amende peut atteindre 3 000 €.

La copropriété

La copropriété n'est pas le secteur le plus directement visé par la loi climat. Mais certains articles ont néanmoins entrepris de faciliter la réalisation de travaux d'économie d'énergie notamment par le biais des plans pluriannuels de travaux.

“ Généralisation de l'audit et du DPE ”

Audit énergétique et DPE

- La loi nouvelle (article 158) généralise l'exigence de DPE à tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} janvier 2013 ; ce DPE doit être renouvelé ou mis à jour tous les 10 ans, sauf si le bâtiment est classé A, B ou C (art. L 126-31 du CCH).

Pour les copropriétés, le DPE était requis pour le cas des bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou

de refroidissement. Il n'est plus cantonné à ces seuls bâtiments et est à présent généralisé à tous les immeubles dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} janvier 2013 (de même, il doit être renouvelé ou mis à jour tous les 10 ans, sauf si le bâtiment est classé A, B ou C). Corrélativement, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit l'établissement de ce DPE la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique ; cette obligation est satisfaite si le plan pluriannuel de travaux inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte des travaux d'économie d'énergie (art. 24-4 modifié de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété). Ces dispositions entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2024 (par dérogation, elles ne sont applicables que le 1^{er} janvier 2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces et le 1^{er} janvier 2026 pour les copropriétés d'au plus 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces).

- Notons par ailleurs que le même article 158 réforme l'audit énergétique et en prévoit la réalisation obligatoire en cas de vente d'un logement hors copropriété et classé D, E, F ou G (art. 126-28-1 du CCH).

Cette mesure entre en vigueur en France métropolitaine le 1^{er} janvier 2022 pour les logements qui appartiennent à la classe F ou à la classe G, le

1^{er} janvier 2025 pour les logements qui appartiennent à la classe E et le 1^{er} janvier 2034 pour les logements qui appartiennent à la classe D.

Plan pluriannuel de travaux

Le but ultime de ces documents, diagnostic et audit, est de conduire à des travaux. Or le plan pluriannuel de travaux (PPT) dans les copropriétés qui est issu de la loi ALUR de 2014, restait cantonné à quelques cas : la mise en copropriété d'un immeuble existant et lorsqu'une procédure de péril et d'insalubrité est lancée. La loi nouvelle (art. 171) prévoit désormais l'obligation de réaliser un projet de PPT dans les immeubles de plus de 15 ans (art. 14-2 modifié de la loi de 1965). Il est actualisé tous les 10 ans. La loi nouvelle en précise le contenu (encadré).

Si le diagnostic technique global (défini à l'article L 731-1 du CCH) ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les 10 ans qui viennent, le syndicat est dispensé d'élaborer un PPT. Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée les modalités d'élaboration du projet de plan. Le vote a lieu à la majorité des voix exprimées. Le projet de plan est présenté à la première assemblée qui suit son élaboration. A chaque assemblée devant approuver les comptes, le syndic inscrit à l'ordre du jour la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan. Le vote a lieu à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Le contenu du plan pluriannuel de travaux

1	La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre
2	Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L 173-1-1 du CCH que les travaux mentionnés au 1 ^o permettent d'atteindre
3	Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation
4	Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années

Après les dispositions sur le plan viennent celles relatives au financement. L'article 14-2-1 nouveau de la loi de 1965 refond les règles du fonds travaux dans les copropriétés. Il est obligatoire après une période de 10 ans de la construction et non plus de 5 ans et son montant varie désormais suivant que l'assemblée a ou non adopté un PPT.

- Si l'assemblée a adopté un plan, la cotisation annuelle ne peut être inférieure à 2,5 % du montant prévu dans le plan et à 5 % du budget prévisionnel.

- Si l'assemblée n'a pas adopté de plan, la cotisation annuelle minimale est de 5 % du budget prévisionnel.

Le calendrier d'entrée en vigueur de ces nouvelles règles est le suivant :

Nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces du syndicat	Entrée en vigueur de l'article
> 200 lots	1 ^{er} janvier 2023
De 51 à 200 lots	1 ^{er} janvier 2024
≤ 50 lots	1 ^{er} janvier 2025

Carnet d'information du logement

La loi nouvelle (art. 167) reprend le chantier du carnet d'information du logement, la loi ELAN n'ayant sur ce point pas reçu de décret d'application. Ce carnet entre en vigueur le 1^{er} janvier 2023 et sera obligatoire pour les logements dont le permis de construire est déposé à compter de cette date. Il sera aussi établi en cas de travaux de rénovation d'un logement existant ayant une incidence significative sur sa performance énergétique. Le carnet est transmis à l'acquéreur en cas de mutation du logement.

Les mesures d'urbanisme

La volonté de favoriser un urbanisme dense fait aussi partie des mesures promues pour

lutter contre le réchauffement climatique. La loi nouvelle comporte une série de dispositions pour y parvenir.

Elle fixe d'abord un objectif national, qui est ensuite décliné au niveau local et elle met en place des mesures variées pour atteindre l'objectif.

“ Diviser par deux l'artificialisation des sols en 10 ans ”

L'objectif national est fixé en deux étapes clés. En 2050, il faut atteindre l'absence d'artificialisation nette des sols. Pour la décennie à venir, il faut diviser par deux le rythme d'artificialisation des sols (art. 191). L'article n'est pas codifié mais le Code de l'urbanisme est complété à l'article L 101-2 pour ajouter aux grands objectifs de l'urbanisme celui de la « lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ». L'objectif est connu sous le nom de ZAN (zéro artificialisation nette).

La loi précise que ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée. Il revient donc aux instances locales de programmer l'objectif par territoire. Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) a un rôle de coordination. Il fixe un objectif qui ne peut être inférieur à 50 % de réduction en dix ans. Il répartit les efforts entre les différentes collectivités de son ressort. Le SRADDET devra être modifié dans un délai d'un an après la loi climat. Les documents d'urbanisme locaux devront également intégrer cette nouvelle donne. Le

schéma de cohérence territoriale (SCOT) devra être modifié dans un délai de 5 ans après la loi nouvelle. Le plan local d'urbanisme (PLU) disposera d'un an de plus pour faire de même (art. 194).

Définitions

Pour s'y retrouver...

Artificialisation : « altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage »

Renaturation : « actions ou opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé »

Artificialisation nette des sols : « solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés »⁴.

Encadrement des autorisations d'exploitation commerciale

L'un des outils forts de la loi pour lutter contre l'artificialisation des sols est la réforme du régime des autorisations d'exploitation commerciale (art. 215). Le nouvel article L 752-6 V du Code de commerce fixe le principe suivant : « L'autorisation d'exploitation commerciale ne peut être délivrée pour une implantation ou une extension qui engendrerait une artificialisation des sols ».

Ce principe est assorti de dérogations pour les créations de magasins de commerce de détail ou un ensemble commercial d'une surface inférieure à 10 000 m², l'extension de la surface de vente d'un tel magasin ou ensemble dès lors que la surface de vente totale

4- Art. L 101-2-1 nouveau du code de l'urbanisme

reste inférieure à 10 000 m² et pour l'extension d'une surface d'un tel commerce ou ensemble ayant déjà atteint le seuil des 10 000 m² ou devant le dépasser par la création du projet, dans la limite d'une seule extension et sous réserve que l'extension soit inférieure à 1 000 m².

Pour les projets compris entre 3 000 et 10 000 m², l'avis conforme du préfet est requis pour accorder la dérogation.

Enfin, le projet pouvant justifier la dérogation doit se situer dans certains secteurs⁵ ou permettre une compensation par la transformation d'un sol artificialisé en sol non-artificialisé.

Des règles facilitant les constructions plus denses

D'autres mesures sont prises pour inciter à des constructions plus denses. Exemples :

- Dans les grandes opérations d'urbanisme, la fixation d'une densité minimale devient obligatoire (art. 208), elle est facultative dans les zones d'aménagement concerté.
- En cas de construction sur une friche (voir encadré) qui en permettent le réemploi, il peut être dérogé aux règles de gabarit dans la limite d'une majoration de 30 % de ces règles et aux obligations de stationnement (art. 211).
- Une autre dérogation aux règles de PLU, mais relative à la hauteur, est admise pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale (art. 210) afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction.
- De nouvelles dérogations aux règles de densité sont admises (art. 209) dans les zones tendues (communes relevant de la taxe sur les logements vacants mais aussi villes de plus

de 15 000 habitants en forte croissance, centres villes des ORT et périmètre des GOU⁶) : le règlement du PLU peut 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* », dans la limite de 50 % de dépassement au total.

- Toutefois, la recherche de densité est appelée à se combiner avec un autre objectif : favoriser la nature en ville. La loi ALUR avait créé un « coefficient de biotope » qui permet à un PLU de fixer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables. Ce coefficient était facultatif. La loi nouvelle (art. 201) le rend obligatoire dans les communes tendues (sauf rénovation de bâtiments existants sans modification de l'emprise au sol).

Friche

« On entend par " friche " 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 un aménagement ou des travaux préalables » (art. L 111-26 nouveau du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, pour faciliter le réemploi de bâtiments au lieu de les démolir, la loi nouvelle vise à anticiper l'usage futur des constructions (art. 224). Il faudra donc à partir de 2023 réaliser une « *étude du potentiel de changement de destination et d'évolution* » d'un bâtiment en cas de construction d'un bâtiment ou avant des travaux de démolition d'un bâtiment qui imposent la réalisation d'un diagnostic déchets.

Les zones d'érosion côtière

Certaines régions côtières connaissent une érosion qui provoque par exemple un affaissement de falaises ou de dunes et peuvent mettre en péril des habitations. Le législateur a donc pris des mesures relatives à ce « recul du trait de côte ». La première : identifier les zones exposées à ce risque (art. 239) ; la deuxième : intégrer le risque dans les documents d'urbanisme (art. 242). Ces documents distingueront les zones affectées d'un risque à moins de 30 ans de celles concernées par un risque plus lointain (de 30 à 100 ans). Les possibilités de construction dans ces zones sont limitées (art. L 121-22-4 et L 121-22-5 du Code de l'urbanisme). Dans les secteurs pouvant présenter des risques à court terme (moins de 3 ans), le maire pourra ordonner des démolitions.

Corrélativement, afin d'améliorer l'information de l'acquéreur ou d'un locataire d'un bien situé dans une zone de risque, la loi (art. 236) modifie l'article L 125-5 du Code de l'environnement pour compléter la liste des cas qui justifient une information du contractant : la situation du bien dans une zone susceptible d'être atteinte par un recul du trait de côte (ainsi que dans une zone couverte par un plan de prévention des risques miniers). L'état des risques doit être fourni au candidat locataire ou au candidat acquéreur dès sa première visite du bien.

En cas de vente du bien, l'état des risques doit être joint au dossier de diagnostic technique. En cas de location, il est annexé au bail d'habitation (art. 3-3 complété de la loi du 6 juillet 1989) ou au bail commercial.

5- Une opération de revitalisation de territoire (ORT) ou un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) ou un espace déjà urbanisé.

6- Grande opération d'urbanisme



© pixerno

“ Une nouvelle servitude pour faciliter l'isolation thermique par l'extérieur ”

Le droit de surplomb

L'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment peut se trouver bloquée par un problème de voisinage. Si le bâtiment est construit en limite de propriété, l'isolation par l'extérieur provoque nécessairement un dépassement de cette limite. Empiétant sur le terrain du voisin, les travaux nécessitent son accord. Certes le droit permettait jusqu'à présent d'entériner des accords de voisinage pour

autoriser les travaux (une convention par exemple pour indemniser le voisin du préjudice subi). Mais l'accord était indispensable et une autorisation judiciaire ne pouvait y suppléer. La loi nouvelle crée une sorte de servitude (art. 172 créant un article L113-5-1 du CCH) pour pouvoir se passer de l'accord du voisin récalcitrant.

Le propriétaire du bâtiment à isoler dispose d'un droit de surplomb de 35 cm. L'isolation doit être faite au moins à 2 mètres au-dessus du pied du mur, sauf accord contraire pour une isolation sur la partie basse. En cas de destruction du bâtiment, le droit s'éteint.

Les voisins devront régler les modalités par acte authentique ou par décision de justice. Le droit de surplomb emporte le droit d'accéder temporairement

au terrain voisin pour y mettre en place des installations provisoires pour faire les travaux.

Le propriétaire qui fait les travaux doit indemniser le voisin du préjudice subi. Enfin, si le voisin veut lui-même construire en limite séparative, il peut exiger la dépose des ouvrages d'isolation.

Pour se prévaloir du droit de surplomb, le bénéficiaire doit notifier au voisin son intention de réaliser les travaux. Le voisin dispose d'un délai de 6 mois pour s'y opposer.

Autres mesures

Le prêt avance mutation

La mise en œuvre des objectifs de rénovation énergétique va nécessiter de mobiliser des sources de financement les plus variées. Le prêt avance mutation fait partie des outils rénovés pour faciliter le déblocage de fonds. Ce prêt est voisin du prêt viager hypothécaire. Mais, contrairement au prêt viager qui est remboursé au décès de l'emprunteur, le prêt avance mutation est remboursé lors de la vente ou de la donation du bien.

Ce prêt est modifié pour permettre au prêteur de disposer d'une garantie de l'État lorsque le prêt est destiné à financer des travaux « permettant d'améliorer la performance énergétique du logement » (art. 169 modifiant l'art. L 312-7 du CCH). La garantie ne peut couvrir la totalité du prêt. Un décret fixera les plafonds de ressources des bénéficiaires pouvant accéder à ce prêt.

Le diagnostic assainissement

Le législateur veut inciter les propriétaires à faire raccorder leurs immeubles correctement au réseau d'assainissement. Le raccordement est obligatoire (art.

L 1331-1 du Code de la santé publique) mais les sanctions sont peu dissuasives puisque limitées au montant de la redevance due si l'immeuble était raccordé. A cet effet, la loi autorise les communes à percevoir une redevance majorée jusqu'à 400 % (art. 62).

Des mesures spécifiques sont adoptées pour favoriser la bonne qualité des eaux de la Seine dans les secteurs qui vont être utilisés pour les Jeux Olympiques de 2024 (secteurs à préciser par décret) :

- en cas de vente d'un immeuble, un diagnostic de contrôle de raccordement au réseau devra être joint au dossier de diagnostic technique (art. L 271-4 modifié du CCH) ;

- dans les copropriétés, le syndic devra faire réaliser un contrôle du raccordement (art. 18 modifié de la loi du 10 juillet 1965).

Par ailleurs, en cas de nouveau raccordement ou de modification des conditions du raccordement au réseau, il faudra faire un contrôle. A son issue, la commune établira un document attestant sa conformité. Le propriétaire ou le syndic des copropriétaires

devra en faire la demande à la commune (art. L 2224-8 modifié du CGCT⁷).

Les dispositifs de recharge des véhicules électriques

La plupart des mesures intéressant le logement sont dans le titre V « se loger » mais celle-ci est à lire dans le titre IV « se déplacer ». Elle concerne, en effet, le mode d'installation des dispositifs de recharges des véhicules électriques dans les immeubles. L'article 111 refond le mode de

financement. Le tarif d'utilisation des réseaux publics d'électricité (TURPE) préfinancera désormais l'installation. Ce financement sera remboursé progressivement au fur et à mesure de la demande de raccordement des utilisateurs.

Le propriétaire ou le syndic des copropriétaires peut conclure une convention avec le gestionnaire du réseau ou avec un opérateur d'infrastructures de recharge. Pour un syndic, la décision sera prise à la majorité de l'article 24 (art. 24-5-1 nouveau de la loi de 1965).

7- Code général des collectivités territoriales.



© Jactin

Florilège...

Sans entrer dans le détail de ces mesures, signalons l'essentiel de quelques articles.

- A compter du 31 mars 2022, l'utilisation sur le domaine public de système de chauffage ou de climatisation consommant de l'énergie et fonctionnant en extérieur est interdite (art. 181). Sont ici visés les appareils de **chauffage des terrasses de café** et restaurants.
- La **surveillance par drone** se développe : les pouvoirs publics sont autorisés à la pratiquer aux fins de surveillance des phénomènes naturels (art. 250) ou des installations classées ou autorisées relevant du Code de l'environnement (art. 282) ou au titre de la législation sur la pêche (art. 283).
- L'autorisation de végétaliser des trottoirs, qui est déjà pratiquée par certaines communes est légalisée (art. 202). Ce **permis de végétaliser** ne peut être accordé qu'à titre gratuit.
- Le préfet pouvait déjà interdire l'utilisation d'appareils de chauffage contribuant fortement aux émissions de polluants atmosphériques, dans le cadre des communes disposant d'un plan de protection de l'atmosphère. Cela vise notamment les appareils de **chauffage au bois**. Il pourra désormais en interdire également l'installation (art. 186). Le préfet devra établir d'ici 2023 un plan pour réduire de 50 % les émissions de particules fines liées à la combustion du bois.
- L'article 101 élargit l'obligation d'installer des **panneaux photovoltaïques en toiture** ou de végétaliser les toitures des immeubles. L'obligation visait notamment les nouveaux bâtiments commerciaux de plus de 1 000 m². La loi nouvelle réduit le seuil d'application à une surface de 500 m² et elle étend l'obligation, à compter de 1 000 m², aux bureaux.