

Environnement

576 Adoption de la loi Grenelle 2

INCIDENCES SUR LES OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION ET LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

POINTS CLÉS ► La loi n° 2010-788 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle 2, adoptée le 29 juin dernier par l'Assemblée nationale et promulguée le 12 juillet 2010, a été publiée au *Journal officiel* du 13 juillet 2010 ► Riche de plus de 250 articles, cette loi aborde les thèmes transversaux des transports, de l'énergie et du climat, de la biodiversité ou encore des risques, de la santé et des déchets ► Une place prioritaire est faite à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, le titre 1^{er} étant consacré aux bâtiments et à l'urbanisme ► Dans l'attente des décrets qui viendront préciser les conditions et les modalités d'application de ces nouvelles dispositions, voici les principaux apports de la loi Grenelle 2 pour les secteurs de l'immobilier et de la construction

Par
Florence MÜLLER,
juriste-consultante environnement



1. Amélioration de la performance énergétique des bâtiments

A. - Attestations de prise en compte de la réglementation thermique

À différentes étapes de la vie d'un bâtiment, le maître d'ouvrage devra attester de la prise en compte de la réglementation thermique. Il en sera ainsi :

- lors du dépôt du dossier de demande de permis de construire, pour les bâtiments neufs (CCH, art. L. 111-9, al. 4 *nouv.*) ;
- à l'issue de l'achèvement des travaux, pour les bâtiments neufs et pour les parties nouvelles de bâtiment existant soumis à permis de construire (CCH, art. L. 111-9-1 *nouv.*) ;
- à l'issue de l'achèvement des travaux de réhabilitation thermique de bâtiments existants et soumis à autorisation de construire (CCH, art. L. 111-10-2 *nouv.*).

Cette attestation devra être établie par l'une des personnes suivantes :

- un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23 du Code de la construction et de l'habitation ;

- une personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire par un diagnostiqueur certifié ;

- un organisme ayant certifié, au sens des articles L. 115-27 à L. 115-32 du Code de la consommation, la performance énergétique du bâtiment ou de la partie du bâtiment neuf ou réhabilité dans le cadre de la délivrance d'un label de « haute performance énergétique »,

- un architecte au sens de l'article 2 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture, qui ne peut être celui qui a conçu le projet, réalisé les plans ou signé la demande de permis de construire.

B. - Travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants à usage tertiaire ou de service public

Le nouvel article L. 111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation prévoit la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments existants à usage tertiaire ou dans lesquels s'exerce une activité de service public. Un délai de huit ans à compter du 1^{er} janvier 2012, soit au plus tard le 31 décembre 2020, est prévu. Le respect de cette obligation de travaux fera l'objet d'un constat qui sera établi et publié en annexe aux contrats de vente et de location.

Ndlr : un dossier consacré aux conséquences du « Grenelle 2 » en matière d'urbanisme sera publié dans un prochain numéro de la revue (sept. 2010).

Conseil

Nombreux seront les bâtiments concernés par cette obligation de travaux. L'échéance est proche et une fois les modalités de cette obligation connues, il conviendra d'anticiper l'impact de ces travaux sur les conditions d'utilisation du bâtiment et d'intégrer cette question dans la politique de gestion (notamment budgétaire) du bâtiment, ainsi que dans les baux en y définissant entre autres les obligations et les conséquences financières pouvant en résulter pour le preneur.

2. Diagnostic de performance énergétique (DPE)

1° Durée de validité (CCH, art. L. 134-1 modifié)

Initialement fixée à dix ans par l'article R. 271-5 du Code de la construction et de l'habitation, une nouvelle durée de validité sera fixée par décret dans les prochains mois.

2° DPE pour tous les baux, à l'exception des baux ruraux et des locations saisonnières

Jusqu'à présent, le DPE n'était exigé que pour les baux portant sur des immeubles à usage d'habitation. Le nouvel article L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation prévoit désormais que le DPE devra être joint à des fins d'information au contrat de location de tout ou partie d'un immeuble bâti lors de sa conclusion, à l'exception des baux ruraux ou des contrats de location saisonnière.

Comme pour la vente, le DPE n'a qu'une valeur informative et le locataire ne pourra se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations qu'il contient.

3° Obligation de réaliser un DPE dans les bâtiments collectifs (CCH, art. L. 134-4-1 nouv.)

Un DPE devra être réalisé dans les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement dans un délai de cinq ans à compter 1^{er} janvier 2012. Ce principe connaît une exception : seront soumis à la réalisation d'un audit énergétique (dont le contenu sera défini ultérieurement) et non d'un DPE, les :

- bâtiments à usage principal d'habitation ;
- en copropriété de 50 lots ou plus ;
- et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1^{er} juin 2001.

Les petites copropriétés, celles dont la demande de permis de construire est postérieure au 1^{er} juin 2001 et celles à usage autre qu'habitation resteront donc soumises à la réalisation d'un DPE.

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété a également été modifiée et le nouvel article 24-4 prévoit qu'après la réalisation d'un DPE ou d'un audit énergétique, le syndic devra inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires suivante la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique. À cette fin, le syndic devra procéder à une mise en concurrence de plusieurs prestataires et recueillir l'avis du conseil syndical.

4° Classement énergétique dans les annonces immobilières (CCH, art. L. 134-4-3 nouv.)

À partir du 1^{er} janvier 2011, le classement énergétique du bien devra figurer dans les annonces de vente ou de location.

Conseil

Bien qu'ayant simplement une valeur informative, le DPE n'est pas à négliger. Il est l'indicateur de référence de la performance énergétique d'un bâtiment, laquelle sera désormais un critère essentiel et déterminant dans la démarche d'acquisition. Et ce d'autant plus que les aides et incitations fiscales en ce domaine sont nombreuses. La plus grande attention devra donc être portée au choix du diagnostiqueur qui réalisera ce diagnostic.

3. Attestation de prise en compte de la réglementation acoustique

Le maître d'ouvrage devra fournir une attestation de prise en compte de la réglementation acoustique à l'issue de l'achèvement des travaux portant sur des bâtiments neufs ou sur des nouvelles parties de bâtiment existant soumis à permis de construire (CCH, art. L. 111-11 modifié).

4. Diagnostic relatif à la gestion des déchets issus de la démolition

Le nouvel article L. 111-10-4 du Code de la construction et de l'habitation prévoit la réalisation, avant démolition ou réhabilitation lourde, d'un diagnostic relatif à la gestion des déchets issus de ces travaux pour certains bâtiments, dont les catégories sont déterminées par décret en Conseil d'État.

5. État des risques naturels et technologiques : confirmation de la pratique actuelle

Un état des risques naturels et technologiques devra obligatoirement être annexé aux baux commerciaux des articles L. 145-1 et L. 145-2 du Code de commerce (C. env., art. L. 125-5 II modifié).

6. Environnement dans les baux

A. - Annexe environnementale pour les baux de locaux à usage de bureaux ou de commerce (C. env., nouvel art. L. 125-9)

Une annexe environnementale devra être jointe aux baux portant sur des locaux de plus de 2 000 m² à usage de bureaux ou de commerce.

Cette obligation s'appliquera dès le 1^{er} janvier 2012 pour les baux conclus ou renouvelés à cette date et dans un délai de trois ans à compter du 13 juillet 2010 pour les baux en cours.

Outre, l'échange mutuel d'informations sur les consommations énergétiques et le libre accès que doit laisser le preneur au bailleur pour réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique, des obligations pourront être imposées au preneur dans le cadre de cette annexe pour limiter la consommation énergétique des locaux.

B. - Libre accès aux locaux loués pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique

L'article 7-e de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 a été modifié afin de prévoir au nombre des obligations du preneur celle de laisser exécuter dans les locaux les travaux d'amélioration de la performance énergétique.

7. Urbanisme

A. - Permis de construire et installations à énergie ou matériaux renouvelables (C. urb., art. L. 111-6-2)

Les permis de construire, d'aménager ou décisions prises sur une déclaration préalable ne pourront s'opposer à :

- l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ;
- l'installation de dispositifs favorisant la retenue d'eaux pluviales,

- l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Ce principe est toutefois assorti d'exceptions liées à des régimes de protection particuliers (périmètres protégés, secteurs sauvegardés).

B. - Dépassement de COS pour les constructions énergétiquement performantes (C. urb., art. L. 128-1, L. 128-2 et L. 128-3 modifiés)

L'autorisation de dépassement de COS, prévue par l'article L. 128-1 du Code de l'urbanisme, est portée à 30 % au lieu des 20 % actuellement autorisés. Cette autorisation de dépassement pourra être accordée, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI), dans les zones urbaines ou à urbaniser, pour « les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération ».

Cette faculté de dépassement est modulable et pourra s'appliquer sur tout ou partie du territoire concerné de la commune ou de l'EPCI (C. urb., art. L. 128-2).

L'article L. 128-3 fixe le maximum de dépassement de COS pouvant être autorisé par application combinée des articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2 à 50 % de la densité autorisée par le coefficient d'occupation des sols ou du volume autorisé par le gabarit.

C. - Pollution des sols : extension de l'obligation d'information environnementale (C. env., art. L. 125-6 et L. 125-7 nouveaux)

À l'obligation d'information issue de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, s'ajoute désormais une obligation d'information complémentaire, celle sur le risque de pollution des sols.

1° Des informations rendues publiques par l'État

Le nouvel article L. 125-6 du Code de l'environnement prévoit la mise à disposition du public par l'État « des informations dont il dispose sur les risques de pollution des sols. Ces informations sont prises en compte dans les documents d'urbanisme lors de leur élaboration et de leur révision. »

2° Des informations transmises par écrit par le propriétaire vendeur ou bailleur

Le nouvel article L. 125-7 du même code impose au propriétaire, vendeur ou bailleur, une nouvelle obligation d'information sur le risque de pollution des sols affectant un terrain.

a) Objet de l'information

Il s'agit d'informer sur les risques de pollution des sols, risques qui pourront être identifiés à partir des informations mises à disposition du public par l'État comme le prévoit l'article L. 125-6.

Le vendeur ou le bailleur devra donc accomplir toutes diligences pour obtenir ces informations auprès des autorités compétentes.

En revanche, il ne saurait être exigé de lui qu'il fasse des investigations plus poussées pouvant aller jusqu'à la réalisation d'un diagnostic pollution et de sondages de sol.

L'obligation d'information sur le risque de pollution des sols, issue de l'article L. 125-7, est donc limitée à l'information mise à disposition par l'État.

Concrètement, cette information pourra porter sur :

- toutes les ICPE en activité, quel que soit leur régime d'exploitation ;

- les ICPE passées soumises à déclaration, celles soumises à autorisation ou à enregistrement étant couvertes par l'article L. 514-20,

- toutes les installations et activités, non ICPE, mais potentiellement polluantes, et notamment pourquoi pas les pollutions d'origine agricole qui jusqu'à présent ne sont guère prises en compte.

b) Forme et moment de l'information

L'information doit être donnée par écrit, lors de la vente ou de la location d'un terrain, bâti ou non. C'est l'acte de vente ou de location qui attestera de l'accomplissement de cette formalité. Contrairement à l'article L. 514-20 qui ne concerne que les ventes, l'obligation d'information concernera aussi les baux. Sous l'influence de la loi Grenelle 2 et dans le souci d'assurer la cohérence de l'obligation d'information environnementale, une modification de l'article L. 514-20 en ce sens serait bienvenue.

c) Sanctions

À défaut d'avoir rempli cette obligation d'information et à la double condition qu'une pollution du terrain soit constatée et qu'elle rende celui-ci impropre à sa destination « précisée dans le contrat », l'acquéreur ou le locataire pourra, selon les cas, obtenir :

- la résolution du contrat ;

- la restitution d'une partie du prix de vente ou une réduction du loyer ;

- la remise en état aux frais du vendeur si le coût n'est pas disproportionné par rapport au prix de vente.

L'acquéreur ou le locataire dispose d'un délai de deux ans pour agir à compter de la découverte de la pollution.

Conseil

Il conviendra de faire toutes les investigations nécessaires (interrogations préfectorales et DREAL, consultation des bases de données existantes) pour remplir cette obligation d'information. Une attention toute particulière devra être portée à la destination du bien et à l'usage futur qui en sera fait. L'acte de vente ou le bail devront préciser celui-ci. En tout état de cause, le respect de cette nouvelle obligation d'information ne dispensera pas le vendeur de satisfaire à l'obligation générale d'information environnementale que lui impose la jurisprudence récente, que ce soit sur le fondement des vices cachés, de la réglementation des déchets ou encore sur celui de la responsabilité délictuelle.