

LOI MACRON
LOI DE TRANSITION
ÉNERGÉTIQUE
LOI NOTRe

RETOUR SUR TROIS LOIS
QUI ONT MARQUÉ L'ÉTÉ 2015



TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES PAR THÉMATIQUES

	LOI MACRON	LOI DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE	LOI NOTRe
VENTE	Articles 210, 95, 204, 107, 11		
BAUX	Articles 82, 12, 207		
CONSTRUCTION	Articles 90, 118, 92, 71, 115	Articles 3,5,14, 17	
COPROPRIÉTÉ	Articles 88	Articles 14, 26	
LOGEMENT ET HABITAT SOCIAL	Articles 75, 87, 94, 98, 99		
ORGANISATION TERRITORIALE			Articles 90, 1, 94, 59
DOCUMENTS D'URBANISME	Articles 79, 80	Article 42	Articles 11, 37
URBANISME COMMERCIAL	Articles 38 et 36		
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE	Articles 81, 105, 106, 108,110, 111		Article 7
DROITS DE PRÉEMPTION	Articles 87, 96, 113		
AMÉNAGEMENT			Article 62
ENVIRONNEMENT	Articles 103, 223, 224, 226	Articles 78, 82, 94, 123 à 132, 145	



L'ÉTÉ DE TOUS LES DANGERS
POUR LES JURISTES DE DROIT
IMMOBILIER

Cet été trois lois sont intervenues :

- La loi Macron le 6 août 2015 comptant plus de 300 articles,

- La loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe),

- La loi transition énergétique du 17 août 2015.

Un an après l'adoption de la loi ALUR en mars 2014, elles impactent le droit de la vente, des baux, de la construction, de la copropriété, du logement social, des documents d'urbanisme, de l'urbanisme commercial, des autorisations de construire, de la préemption, de l'aménagement et de l'environnement.

Certains domaines sont même impactés par les 3 lois ensemble, comme vous pouvez le voir ci-contre.

Que dire face à ce constat sauf que pour le moment il est très difficile de pouvoir considérer que le droit se simplifie.

Mais surtout ce contexte de multiplication de textes oblige une grande rigueur et vigilance juridique. Nous essayons à l'Étude de nous atteler à cette tâche.

Nous avons décidé de vous faire partager notre travail par ce numéro spécial qui tente pour chacun des domaines, de vous faire la synthèse des modifications le plus clairement possible.

Bonne lecture.

LES NOTAIRES

LA LOI DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE A MODIFIÉ 16 CODES...



Responsables de la publication :
Bruno CHEUVREUX et Michèle RAUNET, Notaires Associés

Directrice de la publication : Michèle RAUNET

Ont participé à l'élaboration de ce bulletin : Marine BAYARD, Florian BOUQUETYB, Malicia DONNIOU, Alix DOREAU, Sophie DROLLER-BOLELA, Ségolène de LA RIVIÈRE, Marie-Anna LEJEUNE, Raphaël LEONETTI, Carole LVOVSCHI-BLANC, Frédérique MORETEAU, Rémy NERRIÈRE.

Crédits photo et dessin : Rémy NERRIÈRE, Rido/Shutterstock.com p. 7, Tom Penpark/Shutterstock.com p. 9, Gyusko-Photo/Shutterstock.com p.10, Dmitry Kalinovsky/Shutterstock.com p.11, Elena Larina/Shutterstock.com p.13, Thomas Barrat/Shutterstock.com p.16, Karamyshi/Shutterstock.com p.18, Kiev.Victor/Shutterstock.com p. 20.

LE BULLETIN CHEUVREUX Notaires est une publication de la SCP CHEUVREUX et Associés - 55 BD Hausmann - 75008 PARIS
Tél. + 33 1 44 90 14 14 - www.cheuvreux-notaires.fr

Bulletin trimestriel, Imprimé sur papier 100 % recyclé certifié FSC et PEFC avec une encre végétale contenant plus de 74 % de matières premières renouvelables

ISSN n° 1764-3015 - Dépôt légal : à parution

Impression et conception graphique :
Imprimerie RL - 1^{er} rue de Tours 37600 Loches - 02 47 91 30 60
rkréation, studio graphique 02 47 91 30 69

LE BULLETIN CHEUVREUX Notaires est protégé par les règles de la propriété littéraire et artistique.
Toute reproduction est strictement interdite sauf accord exprès de CHEUVREUX Notaires.

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, vous disposez d'un droit d'accès, d'opposition et de rectification aux données vous concernant.

Pour faire valoir ces droits, veuillez vous adresser au Correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à cpd-adsn@notaires.fr.

Pour toute demande de modification de vos coordonnées, d'abonnement ou de désabonnement, envoyez un email à contact@cheuvreux-notaires.fr.

LA NORME DE QUALITÉ ISO 9001 : dans sa recherche permanente d'amélioration et de satisfaction de ses clients, l'Étude a développé un Système de management de la Qualité, certifié ISO 9001 depuis avril 2003.



SOMMAIRE

LOI MACRON

LOI DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

LOI NOTRe

RETOUR SUR TROIS LOIS QUI ONT MARQUÉ L'ÉTÉ 2015

DROIT IMMOBILIER

VENTE

p 7

Allongement du délai de rétractation et de réflexion

Exclusion des ventes immobilières de la loi Hamon

Information en matière de garantie décennale

Extension du droit de préemption des SAFER aux donations

Simplification des règles de cession d'une entreprise
ou d'un fonds de commerce

Création du carnet numérique de suivi et d'entretien du logement

BAUX

p 9

Prorogation des baux en cas de mise en copropriété

Précision concernant l'état des lieux d'entrée

Nouvelles modalités pour les congés pour vente

Locataire ayant à charge une personne âgée et droit au renouvellement du bail

Précisions concernant la colocation

Logement décent et critère de performance énergétique

Application de la loi ALUR dans le temps

Usage de la lettre recommandée dans les baux commerciaux

CONSTRUCTION

p 10

Lutte contre la mэрule : aucune contamination ne justifie l'incinération

Obligation de travaux de rénovation énergétique

Installation de la fibre optique dans les immeubles neufs

VEFA en secteur protégé : les contours de la garantie extrinsèque repoussés à un décret

Détecteurs de fumée : du répit pour les bailleurs institutionnels

Accélération de la couverture très haut débit pour l'ensemble du territoire

COPROPRIÉTÉ

p 12

Assouplissement des règles de nomination et de mise en concurrence du syndic

Immeuble en copropriété et individualisation des frais de chauffage

Règles de majorité concernant le vote des travaux liés à l'efficacité énergétique

LOGEMENT ET HABITAT SOCIAL

p 13

Aménagement des missions des organismes HLM en matière de logement intermédiaire

Droit de préemption et loyer modéré

Création du bail réel solidaire

Extension de la VEFA inversée pour les organismes HLM

Droit de jouissance des sociétés d'habitat participatif

DROIT PUBLIC IMMOBILIER

ORGANISATION TERRITORIALE

p 16

Délégation de compétences des départements vers les métropoles
Suppression de la clause générale de compétence de la région et du département
Extension du périmètre de la métropole du Grand Paris
Création des établissements publics territoriaux
Précisions concernant l'élaboration du SCOT métropolitain
PLU sur le territoire du Grand Paris

DOCUMENTS D'URBANISME

p 17

Simplification de la procédure de révision du SDRIF
Possibilité de prévoir dans le PLU une majoration du volume constructible en cas de construction de logements intermédiaires
Encadrement des possibilités d'extension des bâtiments d'habitation en zones agricoles et naturelles
Obligations minimales en matière de stationnement prévues par les PLU
Recours au PLU intercommunal facilité

AMÉNAGEMENT

p 18

Utilisation de la société d'économie mixte à opération unique (SEMOP) par l'État

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

p 18

Aménagement de possibilités de changement d'usage temporaire des locaux d'habitation
Expérimentation du certificat de projet en Ile-de-France et en Rhône-Alpes
Ordonnances destinées à accélérer la construction en rationalisant les procédures nécessaires
Précision sur la motivation des décisions de refus d'autorisations de construire
Rapport gouvernemental sur le contentieux de l'urbanisme
Limitations des cas dans lesquels l'action en démolition consécutive à l'annulation d'une autorisation de construire est recevable
Dérogation aux règles d'urbanisme pour isoler extérieurement les constructions

URBANISME COMMERCIAL

p 20

Suppression du principe d'incessibilité des autorisations d'exploitation commerciale
Précisions sur le régime du permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale (AEC)

ENVIRONNEMENT

p 21

Expérimentation de l'autorisation unique en matière d'ICPE
Expérimentation de l'autorisation unique en matière d'IOTA
Réglementation de la publicité dans l'emprise des équipements sportifs
Encadrement de l'utilisation de déchets pour la réalisation de travaux d'aménagement, de réhabilitation ou de construction
Obligation de caractérisation des déchets par tout producteur ou détenteur
Renforcement des règles applicables aux installations nucléaires

DROITS DE PRÉEMPTION

p 23

Précisions sur le champ d'application du droit de préemption aux aliénations à titre gratuit
Élargissement des possibilités de délégation du droit de préemption
Aliénations de terrains dans le cadre d'un bail à construction

UN AN DE PARCOURS LÉGISLATIF, DEUX LOIS, 512 ARTICLES...

Après 7 mois de parcours parlementaire, 400 heures de débats, 8000 amendements déposés, la loi pour la croissance l'activité et l'égalité des chances économiques dite « loi Macron » a été publiée au Journal officiel du 7 août 2015 (loi n° 2015-990 du 6 août 2015). La loi comportent plus de 300 articles.

Dix jours plus tard est publiée, après un an de parcours parlementaire, la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte. Les 212 articles de cette loi ne modifient pas moins de seize codes, notamment ceux de l'environnement et de l'énergie, et prévoient une vingtaine de rapports.

Au-delà des mesures médiatisées (ouverture des magasins le dimanche, réforme des professions réglementées...), plu-

sieurs mesures intéressant l'immobilier méritent d'être signalées, notamment dans les domaines des baux, de la copropriété, de la vente immobilière ou de la construction.

Les parlementaires ont « profité » du véhicule législatif de la loi « Macron » afin de corriger, à la demande des praticiens, certains effets de plusieurs lois adoptées en 2014 (loi ALUR, loi Hamon et la loi ESS). La loi de transition énergétique est, quant à elle, plus volontariste car elle souhaite que l'immobilier passe « au vert » très rapidement en imposant de nouvelles contraintes pour les propriétaires.

Nous avons fait le choix d'examiner les dispositions des deux lois par thématique dans un souci d'efficacité.



■ Allongement du délai de rétractation et de réflexion

Loi Macron	Article 210
Texte modifié	Article L. 271-1 du CCH

La réglementation protège l'acquéreur immobilier non professionnel en lui faisant bénéficier d'un délai de rétractation ou, en cas d'acte notarié, d'un délai de réflexion (art L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation). La loi Macron allonge la durée de ces délais : les délais de rétractation et de réflexion sont portés à 10 jours (7 jours auparavant). Ce nouveau délai de rétractation ne paraît pas applicable aux promesses unilatérales de vente ayant pour objet un lot de lotissement (art. L. 442-8, Code de l'urbanisme).

■ Exclusion des ventes immobilières de la loi Hamon

Loi Macron	Article 210
Texte modifié	Article L. 121-16-2 du Code de la consommation

Le champ d'application de la réglementation applicable aux contrats à distance et hors établissement est circonscrit par la loi Macron. Ainsi, les contrats portant sur la création, l'acquisition ou le transfert de biens immobiliers ou de droits sur des biens immobiliers sont totalement exclus de cette réglementation. Il en va de même des contrats portant sur la construction d'immeubles neufs (par exemple, les contrats de réservation et la VEFA), la transformation d'immeubles existants ou la location d'un logement à des fins résidentielles. Les praticiens, dont les notaires, avaient clairement mis en lumière les difficultés d'application de ces nouvelles dispositions légales à ce type de contrats immobiliers. En conséquence, ces contrats ne sont, notamment, pas soumis au délai de rétractation de 14

jours, ces contrats obéissant déjà aux règles protectrices décrites précédemment.

■ Information en matière de garantie décennale

Loi Macron	Article 95
Textes modifiés	Articles L. 241-1, L. 242-1 et L. 243-2 du Code des assurances

Les professionnels dont la responsabilité décennale peut être engagée sur la base des articles 1792 et suivants du Code civil (présomption de responsabilité) doivent être couverts par une assurance. Désormais, à l'ouverture du chantier, ils doivent justifier de la souscription de cette assurance et non plus seulement « être en mesure » de la justifier. La justification de la souscription d'une assurance se fait par la présentation d'une attestation. La loi « Macron » précise qu'elle est jointe aux devis et factures des professionnels assurés sous la forme d'un modèle type qui sera défini par arrêté. Ce modèle doit comporter des mentions minimales. Cette disposition vient compléter les éléments introduits par la loi du 18 juin 2014 dite « loi Pinel », par lesquels tous les intervenants du bâtiment inscrits au répertoire des métiers ou autoentrepreneurs assujettis à l'obligation d'assurance de responsabilité décennale doivent indiquer sur leurs devis et factures les coordonnées de leur assureur (coordonnées de l'assureur de responsabilité décennale ainsi que la couverture géographique de leur contrat ou de leur garantie).

En cas de transfert de propriété ou de jouissance d'un bien, dans le délai de dix ans à compter de la réception des travaux, le notaire a l'obligation d'insérer dans l'acte ou en annexe l'information relative à l'existence ou à l'absence d'assurance afin d'informer au mieux l'acquéreur (art L. 243-2 du Code des assurances). La loi vient préciser que l'attestation d'assurance établie conformément au modèle précité est jointe à l'acte.

Selon ce texte, dont la rédaction a pu être qualifiée de maladroite par certains auteurs, l'obligation d'annexer l'attestation ne viserait que l'assurance décennale et non l'assurance dommage ouvrage.

■ Extension du droit de préemption des SAFER aux donations

Loi Macron	Article 113
Texte modifié	Article L. 143-1 Code rural

Jusqu'à aujourd'hui, seules les aliénations à titre onéreux étaient soumises au droit de préemption des SAFER en vertu de l'article L. 143-1, al. 1^{er} du Code rural. La loi n° 2015-990 du 6 août 2015 soumet à ce droit, sous certaines conditions, les cessions entre vifs à titre gratuit. Mais les exceptions apportées à cette extension en limitent la portée essentiellement aux donations intervenues hors du cadre familial. La finalité du texte est de lutter contre la pratique consistant à déguiser une vente sous les traits d'une donation fictive, avec un paiement occulte. La loi ALUR avait fait de même concernant le droit de préemption urbain.

Selon ce texte, entrent également dans le champ de la préemption les cessions entre vifs à titre gratuit, notion plus large que celle de donation, qui pourrait donc englober d'autres opérations (libéralités consenties à un organisme à but non lucratif, association ou fondation par exemple). L'extension du droit de préemption des SAFER aux cessions entre vifs à titre gratuit est également limitée à certaines catégories de biens. Par exemple, il n'est pas applicable aux cessions entre vifs à titre gratuit ayant pour objet les bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole.

La méconnaissance du droit de préemption en cas de cessions entre vifs à titre gratuit est sanctionnée de la même manière que dans le cas d'une aliénation à titre onéreux : par la nullité de l'opération, sans substitution de la SAFER au cessionnaire (sanction réservée au seul cas de la vente).

■ Simplification des règles de cession d'une entreprise ou d'un fonds de commerce

Loi Macron	Articles 204 et 107
Texte modifié	Article L. 23-10-1 du Code de commerce

Deux types de mesures sont prises par la loi Macron :

- Concernant l'obligation d'information des salariés en cas de cession d'une entreprise (cession du fonds de commerce ou des parts sociales d'une entreprise) de moins de 250 salariés (articles 18 et 20 de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014).

La loi Macron remplace la sanction de nullité de la cession en amende civile limitée à 2 % du montant de la vente et dont le prononcé s'effectue à la demande du ministère public. Enfin, le nouveau dispositif donne au chef d'entreprise un rôle d'intermédiaire entre le propriétaire de la participation vendue et les salariés. C'est ce même chef d'entreprise qui sera destinataire des éventuelles offres d'achat émises par les salariés, qu'il devra notifier sans délai au propriétaire de la participation vendue.

- Concernant le formalisme de la cession de fonds de commerce.

Sont supprimées l'obligation de publier la cession du fonds de

commerce dans un journal d'annonces légales ainsi que l'obligation d'enregistrement de l'acte de cession lorsque celui-ci est établi par acte notarié et non par acte sous seing privé.

Parallèlement, trois nouvelles mesures sont créées :

- l'allongement de 15 à 30 jours du délai d'inscription du privilège du vendeur du fonds de commerce au registre tenu par le greffe du tribunal de commerce, par cohérence avec le délai de 15 jours prévu pour l'enregistrement de l'acte de cession du fonds (C. com., art. L. 141-6) ;

- la possibilité, pour un créancier du vendeur du fonds de commerce, de former opposition au paiement du prix par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et pas uniquement par acte extrajudiciaire, en vue de faciliter le recouvrement des créances de faible montant (C. com., art. L. 141-14) ;

- l'unification de la compétence du tribunal de commerce par la substitution du président du tribunal de commerce au président du tribunal de grande instance en cas de référé du vendeur du fonds pour obtenir le paiement du prix lorsqu'il y a été fait opposition (C. com., art. L. 141-15 et L. 141-16).

■ Création du carnet numérique de suivi et d'entretien du logement

Loi Macron	Article 11
Texte modifié	Article L.111-10-5 du CCH

La loi Macron crée un « carnet numérique de suivi et d'entretien du logement » régi par l'article L. 111-10-5 nouveau du Code de la construction et de l'habitation. Il mentionne « l'ensemble des informations utiles à la bonne utilisation, à l'entretien et à l'amélioration progressive de la performance énergétique du logement et des parties communes (lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété).» L'objectif est d'améliorer la connaissance d'un logement par son propriétaire ou son occupant.

Le texte fait référence à des documents préexistants. En effet, ce carnet intègre notamment le dossier de diagnostic technique (visé à l'article L. 271-4 du CCH pour la vente et à l'article 3.3 de la loi du 6 juillet 1989 pour les baux d'habitation) et les documents mentionnés à l'article L. 721-2 du CCH en cas de copropriété (règlement de copropriété, carnet d'entretien...). D'autres éléments seront certainement à intégrer, notamment les factures de travaux de performance énergétique, un décret d'application doit en préciser le contenu et les modalités de constitution. Ceci occasionnera à nouveaux des frais supplémentaires à la charge des propriétaires.

L'entrée en vigueur de l'obligation de constituer ce carnet est progressive :

- pour les constructions neuves : à compter du 1^{er} janvier 2017 (date de dépôt du permis de construire) ;

- pour les constructions existantes : à compter du 1^{er} janvier 2025 en cas de mutation. Le texte omet de préciser s'il doit être annexé à un bail d'habitation.

Ce document numérique étant attaché à l'immeuble, il pourra être utilement annexé à toutes les ventes conclues avant l'année 2025 lorsque la vente concernera un bien construit après le 1^{er} janvier 2017.

Sont exclus de l'obligation les logements relevant du service d'intérêt général (art. L 411-2 du CCH) appartenant ou gérés par des HLM, des SEM ou des organismes agréés.

■ Prorogation des baux en cas de mise en copropriété

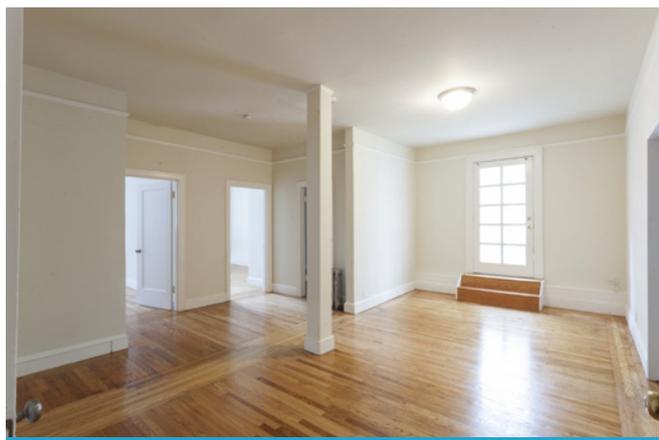
Loi Macron	Article 82
Texte modifié	Article 11-2 loi 6 juillet 1989

La loi ALUR avait renforcé la protection des locataires en place, en cas de mise en copropriété d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte de 5 logements ou plus, situé dans une zone tendue (création de l'art.11-2 de la loi du 6 juillet 1989). Ces dispositions sont revues par la loi Macron dans l'objectif de les clarifier. Le champ d'application de cette prorogation est élargi car elle ne concernait auparavant que la mise en copropriété des immeubles détenus en indivision (suite à une succession par exemple).

Le texte actuel vise tous les immeubles, quels que soient les propriétaires et la façon de détenir l'immeuble. Si les baux en cours ont un terme intervenant moins de 3 ans après la date de mise en copropriété : ils sont prorogés de plein droit pour une durée de 3 ans ; dans le cas contraire, ils sont prorogés pour une durée permettant au locataire d'occuper le logement pendant 6 ans à compter de la mise en copropriété. Prenons un exemple : la mise en copropriété de l'immeuble a lieu le 1^{er} janvier 2016. Le bail qui doit se terminer le 1^{er} janvier 2018 sera prorogé jusqu'au 1^{er} janvier 2021 et le bail qui doit se terminer le 1^{er} juin 2020 sera prorogé de plein droit jusqu'au 1^{er} janvier 2022.

La mise en copropriété doit s'entendre de la première vente d'un lot de l'immeuble, la prorogation concernera alors tous les locataires en place. Du fait de la loi Aurillac, lorsqu'une vente en bloc aura précédé la mise en copropriété, les locataires bénéficieront d'un nouvel allongement de la durée de leur bail. Les praticiens devront également concilier cette nouvelle prorogation avec les hypothèses de prorogation des baux prévus par les accords collectifs.

■ Précision concernant l'état des lieux d'entrée



Loi Macron	Article 82
Texte modifié	Article 3-2 loi du 6 juillet 1989

La loi ALUR autorise le locataire à demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux dans un délai de 10 jours à compter de son établissement. Le présent texte précise que cette démarche n'est ouverte qu'à l'entrée dans les lieux.

■ Nouvelles modalités pour les congés pour vente

Loi Macron	Article 82
Texte modifié	Article 11-2 loi 6 juillet 1989

La loi ALUR avait institué le principe suivant : en cas d'acquisition d'un bien occupé, le nouveau propriétaire n'était désormais autorisé à délivrer un congé pour vendre qu'à compter du terme du premier renouvellement du bail en cours. Le bailleur devait donc attendre une nouvelle période de trois ans ou de six ans selon sa qualité (personne physique ou morale) avant de délivrer un congé pour vendre.

C'était donc une atteinte forte au droit de propriété.

La loi du 6 août 2015 est revenu sur ce principe en l'assouplissant : en cas d'acquisition d'un bien occupé, l'article 15-1 de loi du 6 juillet 1989 distingue désormais deux situations selon l'arrivée du terme du bail en cours au regard de la date d'acquisition :

- terme intervenant plus de 3 ans après l'acquisition : le bailleur peut donner congé à son locataire pour vendre le logement au terme du contrat de location en cours ;
- terme intervenant moins de 3 ans après l'acquisition : le bailleur pourra donner congé au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours.

Il est à noter que cette disposition s'applique désormais à tous les contrats en cours, quelle que soit leur date de signature.

■ Locataire ayant à charge une personne âgée et droit au renouvellement du bail

Loi Macron	Article 82
Texte modifié	Article 15 loi du 6 juillet 1989

La loi du 6 août 2015 a mis en place une nouvelle protection, inspirée d'une mesure de la loi ALUR que le Conseil constitutionnel avait censurée. La protection prévue pour les locataires âgés (plus de 65 ans) et à faibles ressources est étendue aux locataires ayant à charge une telle personne et vivant habituellement dans le logement. Le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer doit être inférieur aux plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixés par arrêté du ministre du logement. En outre, il est précisé que l'âge de la personne à charge du locataire s'apprécie à la date d'échéance du contrat.

■ Précisions concernant la colocation

Loi Macron	Article 82
Texte modifié	Article 8-1 loi du 6 juillet 1989

La loi Macron exclut du champ d'application de la colocation les locations consenties exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un PACS au moment de la conclusion initiale du contrat. De plus, elle précise que la solidarité de la caution du colocataire sortant s'éteint également au plus tard

à l'expiration d'un délai de 6 mois après la date d'effet du congé. Le texte précise que l'acte de cautionnement des colataires doit identifier le colataire pour lequel « l'extinction de la solidarité » met fin à l'engagement de la caution ; auparavant, la disposition faisait référence au colataire pour lequel « le congé » met fin à l'engagement.

■ Logement décent et critère de performance énergétique



Loi de transition énergétique	Article 12
Texte modifié	Article 6 loi du 6 juillet 1989

L'article 12 de la loi de transition énergétique modifie l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation qui impose au bailleur de remettre au locataire un logement décent. La notion de logement décent comportait jusqu'à présent des critères de sécurité, de santé et de confort minimal. La loi nouvelle y ajoute un critère de performance énergétique minimale, qui sera fixé par décret. En conséquence, le propriétaire qui dispose d'un logement qu'il destine à la location devra désormais vérifier qu'il respecte les conditions minimales de performance énergétique que fixera le décret. À défaut, il devra engager des travaux avant la mise en location ou retirer le bien du marché locatif. La mesure devrait entrer en vigueur progressivement selon le calendrier défini par le décret.

■ Application de la loi ALUR dans le temps

Loi Macron	Article 82
Texte modifié	Article 14 loi du 6 juillet 1989

■ Lutte contre la mэрule : aucune contamination ne justifie l'incinération

Loi Macron	Article 90
Texte modifié	Article L. 133-8 CCH

La mэрule étant un champignon qui ne présente pas de risque de développement en cas de transport des matériaux contaminés, la loi Macron revient sur les dispositions issues de la loi ALUR et simplifie le régime de lutte contre celle-ci, en suppri-

mant de l'article L. 133-8 du CCH l'obligation d'incinérer les matériaux contaminés sur place et de déclaration en mairie. Il ne reste donc plus qu'à ce jour la seule obligation préfectorale de délimiter des zones de présence d'un risque de mэрule.

- les congés délivrés (art. 15 et 25-8, loi 1989)
- les dispositions concernant le dépôt de garantie (art. 22, loi 89) ;
- la procédure de résiliation de bail pour impayé (art. 24, loi 89) ;
- les délais de prescription (art. 7-1, loi 89) ;
- la co-titularité du bail pour les partenaires de PACS ;
- la prorogation des baux lors d'une mise en copropriété en zone d'encadrement.

■ Usage de la lettre recommandée dans les baux commerciaux

Loi Macron	Article 207
Textes modifiés	Art L. 145-4 et s. du Code de commerce

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, dite « loi Pinel », autorisait la délivrance des congés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception quel qu'en soit l'auteur. La loi Macron revient sur cette disposition lorsque le congé est délivré par le bailleur. Ce dernier aura l'obligation de recourir à l'acte extra judiciaire. En revanche, la lettre recommandée avec demande d'avis de réception est autorisée plus largement pour les actes délivrés par le preneur. Cette pratique est autorisée pour le congé motivé par un départ à la retraite (art. L. 145-4, al. 4, Code du commerce), ainsi que pour la demande de renouvellement (art. L. 145-10, al. 2, C. com.), pour la notification de l'intention de procéder à une déspecialisation partielle (art. L. 145-47, al. 1^{er}, C. com.), pour la demande de déspecialisation plénière (art. L. 145-49, al. 1^{er}, C. com.) et pour la renonciation à la déspecialisation (art. L. 145-55, C. com.).

En pratique, il ne faut pas oublier que la lettre recommandée n'offre pas les mêmes garanties et le recours à un huissier pourrait être plus opportun en fonction des enjeux de l'acte en cause.

CONSTRUCTION

■ Obligation de travaux de rénovation énergétique



Loi de transition énergétique	Articles 3, 5, 14 et 17
Textes modifiés	Articles L. 110-10 et s. CCH

La loi de transition énergétique fait de la rénovation énergétique des bâtiments existants un objectif majeur selon un plan d'action de rénovation de 500 000 logements par an à compter de 2017.

En ce qui concerne les logements privés classés en catégorie F ou G, très énergivores, la loi impose une obligation de rénovation énergétique très ambitieuse puisque celle-ci porte sur la rénovation d'un million de logements sur une durée de 10 ans sans pour autant fixer l'objectif réel attendu en matière de performance énergétique. Les travaux devront être réalisés au plus tard en 2025.

Afin de permettre une amélioration de l'efficacité énergétique des immeubles en copropriété, le code de la construction est modifié, l'article L. 111-10 du CCH est complété afin que les travaux entrepris permettent de se rapprocher du niveau de la performance énergétique des bâtiments neufs. Les moyens déployés pour atteindre cet objectif se traduisent par la fixation d'une liste complémentaire de cas imposant des travaux d'efficacité énergétique : les ravalements importants, les travaux de réfection de toiture, d'installation d'équipement de contrôle et gestion active de l'énergie, et enfin pour le résidentiel des travaux d'aménagement d'éléments d'ouvrage en vue de les rendre habitables.

Pour permettre la prise de décision de travaux affectant les parties communes pour l'amélioration de l'efficacité énergétique des immeubles en copropriété, la loi de transition énergétique abaisse la majorité de vote à celle de l'article 24 pour l'application des 3° et 4° de l'article L. 111-10 du CCH.

A noter que l'entrée en vigueur de cette mesure est suspendue à la parution d'un décret pris en Conseil d'État. Aussi l'article précise que « les aides publiques destinées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments existants sont maintenues lorsqu'il y a obligation de travaux. » Pour les travaux relevant des 3°, 4° et 6° de l'article L. 111-10 du CCH, un décret pris en Conseil d'État devra être pris dans un délai maximum d'un an. Le nouvel article L. 111-11-3 du CCH prévoit que ce décret fixera les exigences acoustiques à atteindre dans les zones les plus bruyantes ainsi que la catégorie de bâtiments, équipements visés par cette mesure. Cette mesure devrait s'accompagner d'un bonus-malus en fonction

du résultat atteint en fin de travaux.

Pour les constructions nouvelles, l'article L. 111-9 du CCH avance de 2020 à 2018, la prise en compte du niveau d'émissions de gaz à effet de serre dans la définition de la performance énergétique.

La loi de transition énergétique prévoit également la remise de trois rapports dans le délai d'un an à compter de la publication du décret relatif à l'application du L. 111-10 du CCH portant pour le premier sur la mise en place d'une aide globale pour une rénovation complète des bâtiments, le second sur la nécessité d'effectuer une évaluation de la performance énergétique des travaux réalisés et enfin un troisième rapport sur le bonus-malus pour atteinte des objectifs de performance après travaux.

Enfin, concernant les immeubles tertiaires ou ceux où s'exerce une activité de service public, la loi modifie l'article L. 111-10-3 du CCH qui n'avait jamais eu son décret d'application pour imposer de nouvelles exigences par période de dix ans à compter de 2020 jusqu'à 2050. Le but étant d'atteindre une baisse de consommation de 60 % en 2050. La loi facilite sa mise en œuvre en laissant au Conseil d'État un délai long de publication puisque l'article prévoit que « le décret en Conseil d'État applicable pour la décennie à venir est publié au moins cinq ans avant son entrée en vigueur ».

■ Installation de la fibre optique dans les immeubles neufs

Loi Macron	Article 118
Textes modifiés	Articles L. 115-1 et L. 111-5-2 Code de l'urbanisme

Afin d'atteindre l'objectif du déploiement du très haut débit et éviter la fracture numérique sur le territoire nationale, l'article L. 111-5-1 du CCH impose depuis 2008 à toute construction neuve le pré-équipement de la fibre optique. Jusqu'alors cette obligation ne visait que la construction groupée de logements. La loi du 6 août crée deux articles additionnels et étend cette obligation aux immeubles existants sur lesquels un propriétaire fait des travaux nécessitant un permis de construire en application de l'article L. 111-1 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, sont dorénavant concernés pour les constructions neuves : celles d'immeubles neufs, de maisons individuelles ne comprenant qu'un seul logement ou local à usage professionnel, et de lotissements neufs.

Il en va de même pour les immeubles bâtis comportant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel qui font l'objet de travaux entraînant la délivrance d'un permis de construire si les frais engendrés par cette installation ne sont pas disproportionnés au coût des travaux envisagés par le propriétaire.

À noter que l'entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions est différée à la publication d'un décret pour en fixer les modalités d'application et ne joueront que pour les constructions dont le permis de construire ou d'aménager aura été délivré à compter du 1^{er} juillet 2016.

■ **VEFA en secteur protégé : les contours de la garantie extrinsèque repoussés à un décret**

Loi Macron	Article 92
Texte modifié	Article L. 261-10-1 CCH

Depuis le 1^{er} janvier 2015, la garantie intrinsèque d'achèvement a été supprimée dans le cadre des ventes en l'état futur d'achèvement relevant du secteur de l'habitation. Désormais, le vendeur d'immeuble à construire se doit de fournir une garantie, qui ne peut prendre que la forme d'une garantie financière en application du L. 261-10-1 du CCH. Applicable depuis le 1^{er} janvier, cette disposition nécessitait une modification de la partie réglementaire du code de la construction. C'est ainsi que la loi Macron est venue compléter l'article en précisant que les conditions et la nature de cette garantie seront définies par décret en Conseil d'État.

■ **Détecteurs de fumée : du répit pour les bailleurs institutionnels**

Loi Macron	Article 71
Texte modifié	Article 5, I-bis loi du 9 mars 2010

L'article L. 129-8 du CCH impose aux propriétaires non occupants de logements d'y installer a minima un détecteur de fumée. Cette obligation devait être remplie en principe au printemps 2015. La loi Macron assouplit la mesure en repoussant son effectivité au 1^{er} janvier 2016 dès lors que le propriétaire peut prouver que l'achat des détecteurs a été effectué au plus tard le 8 mars 2015. Cette disposition transitoire offre donc aux bailleurs institutionnels la possibilité de programmer dans le temps l'installation de ces détecteurs de fumée sur l'ensemble de leur parc résidentiel.

■ **Accélération de la couverture très haut débit pour l'ensemble du territoire**

Loi Macron	Article 115
------------	-------------

L'article 115 de la loi Macron autorise le gouvernement à prendre des ordonnances pour mettre en œuvre le déploiement du très haut débit sur tout le territoire. Ces textes devront être pris avant le 7 mai 2016, les mesures ainsi prises vont permettre : l'harmonisation des équipements radioélectriques mis sur le marché pour les bâtiments neufs ou à rénover et de favoriser l'accès aux infrastructures dédiées ; de limiter le coût d'un tel déploiement ; enfin de modifier le champ d'application et le contenu devenu obsolète des servitudes de protection des centres radioélectriques par une modification du code des postes et des communications électroniques.

COPROPRIÉTÉ

■ **Assouplissement des règles de nomination et de mise en concurrence du syndic**

Loi Macron	Article 88
Textes modifiés	Articles 17 et 21 loi du 10 juillet 1965

En cas d'absence de nomination d'un syndic, il est désormais possible de convoquer une assemblée générale par un des copropriétaires sans avoir à saisir le tribunal en vue de nommer un administrateur judiciaire. La loi Macron vient également assouplir les règles de mise en concurrence du contrat de syndic en modifiant l'article 21 de la loi de 1965. En effet, l'obligation mise en concurrence n'est plus systématique et annuelle mais triennale et n'est plus restreinte au seul marché local. De plus, le conseil syndical peut en être dispensé quand l'assemblée générale annuelle qui précède celle relative à la désignation du syndic décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger. À noter que l'application de cette mesure est différée au 8 novembre 2015.

■ **Immeuble en copropriété et individualisation des frais de chauffage**

Loi de transition énergétique	Article 26
Textes modifiés	Articles 24-9 loi du 10 juillet 1965/ L. 241-9 du Code de l'énergie

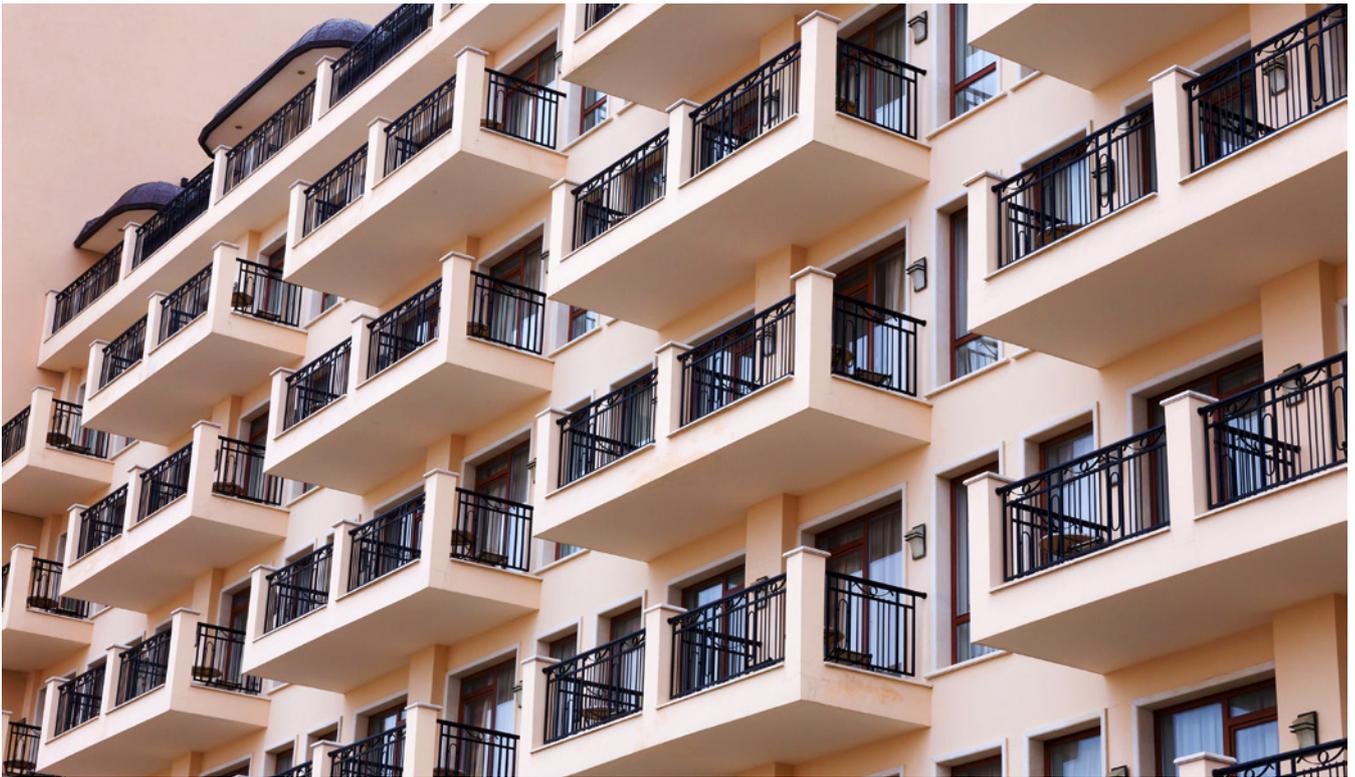
L'article L. 241-9 du code de l'énergie impose l'obligation pour tout immeuble collectif pourvu de chauffage, quand

la technique le permet mais également si le coût d'une telle installation n'est pas excessif pour la copropriété, d'être doté d'une installation permettant de déterminer individuellement la quantité de chauffage consommé par les occupants. Pour permettre son application en copropriété, la loi sur la transition énergétique, insère un article 24-9 à la loi du 10 juillet 1965 en imposant au syndic dès le 17 février 2016 l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale le vote des travaux et des devis permettant l'individualisation des frais de chauffage dans tout immeuble en copropriété, pourvu d'un chauffage commun réglable individuellement.

■ **Règles de majorité concernant le vote des travaux liés à l'efficacité énergétique**

Loi de transition énergétique	Article 14
Texte modifié	Article 24 loi du 10 juillet 1965

Pour permettre la prise de décision de travaux affectant les parties communes pour l'amélioration de l'efficacité énergétique des immeubles en copropriété, la loi de transition énergétique abaisse la majorité de vote à celle de l'article 24 alors qu'ils devraient être votés à la majorité absolue.



■ **Aménagement des missions des organismes HLM en matière de logement intermédiaire**

Loi Macron	Article 75
Textes modifiés	Articles L. 421-1 à L. 422-3 du CCH

Les missions des offices publics, organismes privés et sociétés anonymes coopératives HLM sont élargies en matière de logement intermédiaire. En effet, ils sont désormais compétents pour acquérir des logements intermédiaires et ils peuvent se regrouper pour se rassembler au sein d'une filiale de logement intermédiaire dont ils détiennent conjointement le contrôle. Ces filiales peuvent acquérir des locaux à usage commercial, professionnel ou d'habitation (à l'exception des logements locatifs sociaux) pour les transformer en logements locatifs intermédiaires.

Les activités liées au logement intermédiaire seront exclues du service d'intérêt général à compter du 1^{er} janvier 2020.

■ **Droit de préemption et loyer modéré**

Loi Macron	Article 87
Texte modifié	Article L. 211-2 du Code de l'urbanisme

Le titulaire du droit de préemption urbain peut désormais déléguer son droit à une société d'économie mixte (SEM), à une entreprise locale pour l'habitat (ESH) ou à un organisme de Maîtrise d'ouvrage d'insertion lorsque l'aliénation porte sur un droit ou un bien affecté au logement. Dans ce cas, les biens préemptés ne peuvent être utilisés qu'en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habi-

tat ou de l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux déterminé par le conseil municipal en vertu de l'article L. 302-8 alinéa 1^{er} du Code de la construction et de l'habitation.

■ **Création du bail réel solidaire**

Loi Macron	Article 94
------------	------------

Dans le but de créer un marché de logement en accession ou en locatif à prix très modéré, la loi ALUR avait créé les « organismes de foncier solidaire », agréés par le Préfet de région, dont l'objet est d'acquérir des charges foncières et immobilières, d'en assurer le portage et de consentir des baux à long terme créateurs de droits réels en vue de la réalisation d'opérations de création de logements sous conditions de ressources et de loyers ou de prix de cession. Ces organismes fonciers solidaires sont éligibles à la décote en cas de cession de bien de l'État et des établissements publics de l'État.

Afin de permettre à ces organismes de mettre pleinement en œuvre leur mission, le législateur a souhaité créer un nouveau type de bail de longue durée adapté aux opérations d'accession sociale à la propriété puisqu'il avait observé que ni le bail à construction, ni le bail emphytéotique, ni le bail réel immobilier ne permettait de répondre à ces besoins. Aussi, la loi Macron, habilite le Gouvernement à prendre par voie d'ordonnance toute mesure législative propre à fixer un cadre juridique au futur bail réel solidaire. Ce bail permettra aux organismes de foncier solidaire de consentir à un preneur un droit réel en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements sous conditions de loyers et de ressources. Ce bail devrait être « rechargeable » pour une nouvelle durée en cas de mutation de preneur, c'est-à-dire que si le nouveau preneur répond aux conditions d'éligibilité, le bail « repart à zéro » pour une durée de 99 ans.

Il est précisé que l'ordonnance définira les modalités d'évolution du bail, la valeur du droit de mutation ainsi que les règles applicables en cas de résiliation ou de méconnaissance des obligations propres à ce contrat.

■ Extension de la VEFA inversée pour les organismes HLM

Loi Macron	Article 98
Texte modifié	Article L. 433-2 du CCH

La loi ALUR a créé à titre expérimental le mécanisme de « VEFA inversée » au bénéfice des organismes HLM afin de leur permettre de vendre à des acteurs privés une fraction des logements construits dans un programme de construction composé majoritairement de locaux sociaux. L'objectif de cette procédure est de permettre à un organisme HLM de réaliser et de commercialiser la totalité du programme mixte de construction de logements (logements sociaux et logements en accession libre), et donc de leur permettre « de contribuer plus activement à la production de logements sociaux dans un souci de mixité sociale »¹.

Afin d'encourager le recours à cette procédure, la loi Macron pérennise ce dispositif qui était initialement prévu pour une période de 5 ans, et en élargit son champ d'application. En effet, elle peut désormais bénéficier à l'ensemble des opérations réalisées en zone dite « tendue », alors qu'elle était initialement applicable uniquement sur les terrains acquis auprès de l'État ou d'un établissement public de l'État avec mise en œuvre de la procédure de la « décote » sur le prix de vente (articles L. 3211-7 et L. 3211-13 du Code général de la propriété des personnes publiques). De plus, la loi Macron précise que la part maximale des logements privés est fixée à 30 %, alors que le droit antérieur ne fixait pas de plafond.

■ Droit de jouissance des sociétés d'habitat participatif

Loi Macron	Article 99
Textes modifiés	Articles L. 200-4, art L. 200-9-1, art L. 200-10, art L. 202-9-1 du CCH

Pour répondre à une pratique qui se développait sans être encadrée juridiquement, la loi ALUR² avait doté d'un statut juridique l'habitat participatif. Désormais, les personnes physiques qui s'associent, le cas échéant, avec des personnes morales, « afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis » peuvent s'associer en sociétés d'habitat participatif.

La nature du droit de jouissance portant sur un ou plusieurs logements qui est reconnu à l'organisme HLM, la SEM ou l'organisme de maîtrise d'ouvrage d'insertion associé à une société d'habitat participatif est précisée par la loi Macron selon laquelle ces organismes disposent du droit de consentir la location de ce ou ces logement(s).

De plus, la loi Macron autorise l'associé de la société qui bénéficie d'une dérogation à l'obligation d'occupation à titre de résidence principale et aux héritiers d'un associé décédé de conclure une convention d'occupation temporaire avec un tiers pour une durée maximale de deux ans. Un décret doit fixer les modalités d'application de cette convention.

1- Rapport de la commission spéciale du Sénat, 1^{ère} lecture, p. 296.

2- Article 47, loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

RATIONNALISATION DES PROCÉDURES DÉCHETS DÉROGATOIRE MÉTROPOLE DU GRAND PARIS AUTORISATION UNIQUE

DROIT PUBLIC IMMOBILIER

BILAN DE L'ÉTÉ 2015 EN DROIT PUBLIC IMMOBILIER : 3 LOIS ET DE NOMBREUX AJUSTEMENTS !

Dans l'objectif constant de faciliter et d'accélérer la réalisation de projets de construction, le législateur a instauré plusieurs dispositions permettant de déroger aux règles d'urbanisme, de rationaliser les procédures et les autorisations multiples préalables, et de sécuriser les projets.

Les grands domaines classiques du droit de l'environnement que sont la régle-

mentation des déchets, des énergies renouvelables, ou encore des installations nucléaires de base, font également l'objet de mesures ponctuelles.

Enfin, la loi NOTRe, qui constitue le troisième volet de la réforme territoriale engagée par le Gouvernement, modifie les compétences de la région et du département, et précise le régime juridique de la métropole du Grand Paris.

■ **Délégation de compétences des départements vers les métropoles**



Loi NOTRe	Article 90
Texte modifié	Article L. 5217-2 du Code général des collectivités territoriales

Une procédure permettant le transfert de certaines compétences des départements vers les métropoles par voie de convention a été mise en place par la loi NOTRe. Elle concerne notamment le tourisme, le service public social départemental, les collèges ou encore la gestion des routes départementales. La convention doit porter sur au moins trois des compétences visées. En l'absence de convention entre le département et la métropole au 1^{er} janvier 2017 l'ensemble des compétences sera transféré de plein droit à la métropole, à l'exception de la compétence liée au collège qui est conservée par le département si elle n'a pas été transférée par convention en vertu de l'article L. 2121-29 du CGCT. Il convient de relever que ce dispositif ne s'applique pas à la métropole du Grand Paris (MGP).

■ **Suppression de la clause générale de compétence de la région et du département**

Loi NOTRe	Article 1 et 94
Textes modifiés	Articles L. 3211-1 et L. 4221-1 du Code général des collectivités territoriales

Jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi NOTRe, la commune, le département et la région disposaient d'une clause générale de compétence, qui, en plus des domaines d'intervention que la loi leur attribuait, leur donnait une capacité d'intervention générale, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une énumération de leurs attributions. La loi NOTRe a supprimé cette clause pour la région et le département. Dorénavant, le Code général des collectivités territoriales (CGCT) énumère de manière limitative les compétences attribuées à ces deux collectivités territoriales. Ainsi, conformément au nouvel article L. 4221-1 alinéa 2 du CGCT, le conseil régional est compétent pour « promouvoir le développement économique, social, sanitaire, culturel et scientifique de la région, le soutien à l'accès au logement et à l'amélioration de l'habitat, le soutien à la politique de la ville et à la rénovation urbaine et le soutien aux politiques d'éducation et l'aménagement et l'égalité de ses territoires, ainsi que pour assurer la préservation de son identité et la promotion des langues régionales, dans le respect

de l'intégrité, de l'autonomie et des attributions des départements et des communes ». Par ailleurs, l'article L. 3211-1 alinéa 2 du CGCT précise que le conseil départemental est compétent pour « mettre en œuvre toute aide ou action relative à la prévention ou à la prise en charge des situations de fragilité, au développement social, à l'accueil des jeunes enfants et à l'autonomie des personnes. Il est également compétent pour faciliter l'accès aux droits et aux services des publics dont il a la charge ». Dorénavant, seule la commune conserve sa clause générale de compétence.

MÉTROPOLE DU GRAND-PARIS

■ **Extension du périmètre de la métropole du Grand Paris**

Loi NOTRe	Article 59
Texte modifié	Article L. 5219-1 du Code général des collectivités territoriales

Les communes membres d'un même EPCI à fiscalité propre dans le périmètre duquel se trouvent des infrastructures aéroportuaires ou ayant fait l'objet d'un arrêté de rattachement à cet établissement pris par le préfet à la date de promulgation de la loi NOTRe, soit le 7 août 2015, sont susceptibles d'intégrer la métropole. Cette intégration est possible si au moins deux tiers des conseils municipaux représentant plus de la moitié de la population ou le contraire se sont prononcés favorablement dans un délai d'un mois à compter de la date de cette même promulgation.

■ **Création des établissements publics territoriaux**

Loi NOTRe	Article 59
Texte modifié	Article L. 5219-2 du Code général des collectivités territoriales

La loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPAM) prévoyait la mise en place de « territoires » dans le périmètre de la métropole du Grand Paris (MGP). La loi NOTRe supprime ces « territoires » pour y substituer les « établissements publics territoriaux » (EPT) qui doivent réunir au moins 300 000 habitants. Les compétences des EPT sont plus étendues que celles initialement envisagées pour les « territoires ». Ces dernières sont de trois types : les compétences obligatoires (politique de la ville, PLU intercommunal,...), les compétences n'ayant pas été retenues d'intérêt métropolitain par le conseil de la MGP et enfin les compétences que les communes membres auront déjà transférées à un EPCI à fiscalité propre au jour de la création de la MGP le 1^{er} janvier 2016.

■ **Précisions concernant l'élaboration du SCOT métropolitain**

Loi NOTRe	Article 59
Textes modifiés	Article L. 141-9 et suivants du Code de l'urbanisme

Afin de déterminer un projet de territoire à l'échelle métropolitaine, la loi MAPAM a confié à la MGP l'élaboration d'un schéma de cohérence territoriale (SCOT), lequel doit être compatible avec le schéma directeur de la région Île-de-France

(SDRIF). Le SCOT se compose de trois documents : un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et le document d'orientation et d'objectif. La loi NOTRe y ajoute un nouveau document : un cahier de recommandations qui fixe un certain nombre de prescriptions auxquelles doivent se conformer les EPT pour l'adoption des PLU intercommunaux, concernant la présentation du règlement, l'identification des catégories de zonage, les règles d'urbanisme et les documents graphiques. L'élaboration du SCOT métropolitain doit être engagée par la MGP le 31 décembre 2016 au plus tard.

■ PLU sur le territoire du Grand Paris

Loi NOTRe	Article 59
Textes modifiés	Article L. 141-9 et suivants du Code de l'urbanisme

Nous rappellerons que la loi de MAPAM avait prévu la mise en place d'un PLU à l'échelle métropolitaine, avec des plans de secteurs pour chaque territoire.

Compte-tenu des difficultés qu'aurait engendré la mise en œuvre d'un tel document, la loi NOTRe est revenue sur ce mécanisme et prévoit que chaque établissement public territorial (EPT) élaborera un PLU intercommunal couvrant l'intégralité de son territoire, conformément aux principes qui seront précisés par le SCOT métropolitain. Le conseil de la métropole du Grand Paris sera associé à la procédure d'élaboration de ces PLU. Il est en outre précisé que chaque PLU intercommunal peut comporter des plans de secteur qui couvrent chacun l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes membres de l'EPT.

La Ville de Paris, qui ne constitue pas un EPT, conservera un PLU à l'échelle communale.

DOCUMENTS D'URBANISME

DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

■ Simplification de la procédure de révision du SDRIF

Loi NOTRe	Article 11
Textes modifiés	Articles L. 141-1 et suivants du Code de l'urbanisme

Les modalités d'élaboration et de mutation (révision, modification) du SDRIF ont été réécrites, en se calquant sur les procédures applicables aux schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

Ce nouveau dispositif, issu d'un amendement parlementaire très discuté, doit permettre de faciliter l'évolution du SDRIF. Ainsi, l'exposé sommaire de l'amendement précise que ces nouvelles procédures « sont bien mieux adaptées que celles prévues par le code de l'urbanisme pour le document francilien, dont la dernière révision (qui a eu lieu entre 2004 et 2014) a été confrontée à une situation de véritable insécurité juridique. »

PLANS LOCAUX D'URBANISME

■ Possibilité de prévoir dans le PLU une majoration du volume constructible en cas de construction de logements intermédiaires

Loi Macron	Article 79
Texte modifié	Article L. 127-2 du Code de l'urbanisme

Dans l'objectif de faciliter la production de logements à des prix abordables, l'article L. 127-2 du Code de l'urbanisme prévoit la possibilité pour un PLU de délimiter des secteurs à l'intérieur desquels une majoration du volume constructible est autorisée pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires tels que définis par l'article L. 302-16 du Code de la construction et de l'habitation.

Cette majoration ne peut excéder 30 % du volume constructible (règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol des constructions) et ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total des logements de l'opération.

■ Encadrement des possibilités d'extension des bâtiments d'habitation en zones agricoles et naturelles

Loi Macron	Article 80
Texte modifié	Article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme

En zone naturelle ou agricole d'un PLU, la possibilité de prévoir des extensions et des annexes aux bâtiments à usage d'habitation en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STCAL) est facilitée, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

■ Obligations minimales en matière de stationnement prévues par les PLU

Loi de transition énergétique	Article 42
Texte modifié	Article L. 123-1-12 du Code de l'urbanisme

Afin de développer l'usage des véhicules propres et d'encourager les promoteurs à prendre en charge l'installation, dans les nouveaux immeubles, de bornes de recharge pour les systèmes d'auto-partage de voitures électriques, l'article L. 123-1-12 du Code de l'urbanisme prévoit une diminution des obligations en matière de règles de stationnement prévues par les PLU, en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage. Ce nouveau dispositif sera précisé par décret.

■ Recours au PLU intercommunal facilité

Loi NOTRe	Article 37
Textes modifiés	Articles L. 123-1 et suivants du Code de l'urbanisme

La loi NOTRe facilite les possibilités pour un EPCI nouvellement créé compétent en matière de PLU (ou de document en tenant

lieu ou de carte communale), y compris lorsqu'il est issu d'une fusion, de la modification du périmètre d'un EPCI compétent ou du transfert de cette compétence à un tel établissement public,

d'achever les procédures d'élaboration ou d'évolution des documents en cours, le cas échéant après avoir recueilli l'accord de la commune concernée.

AMÉNAGEMENT

■ Utilisation de la société d'économie mixte à opération unique (SEMOP) par l'État

Loi NOTRe	Article 62
Texte modifié	Article L. 32-10-1 du Code de l'urbanisme

Outil jusqu'à présent réservé aux collectivités locales, la loi NOTRe permet désormais à l'État, à un établissement public d'aménagement ou à l'établissement Grand Paris Aménage-

ment (ex-AFTRP) de créer, avec une ou plusieurs collectivités territoriales ou un de leurs groupements et au moins un actionnaire opérateur économique sélectionné après mise en concurrence, une société d'économie mixte d'aménagement à opération unique (SEMOP) pour la réalisation d'une opération de construction, de développement du logement ou d'aménagement. Issue d'un amendement inséré à l'initiative du Gouvernement, cette disposition vise notamment à permettre à la métropole du Grand Paris de réaliser, par ce biais, des opérations dans le domaine du logement en association avec l'État.

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

■ Aménagement de possibilités de changement d'usage temporaire des locaux d'habitation

Loi Macron	Article 81
Texte modifié	Article L. 631-7 B du Code la construction et de l'habitation

Il convient de rappeler qu'en principe, le changement d'usage d'un local d'habitation en un usage autre que d'habitation, comme le bureau par exemple, doit faire l'objet d'une autorisation préalable (le cas échéant assortie d'une obligation de compensation) dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans celles situées dans les départements des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis, et du Val-de-Marne.

Par exception, la loi Macron (CCH, art. L. 631-7-1 B) a prévu la possibilité pour ces communes d'instituer, par voie de délibération, un régime de déclaration préalable en application duquel un changement d'usage temporaire est autorisé. Dans ce cas, le propriétaire d'un local à usage autre que d'habitation (exemple : bureaux) peut affecter son bien à usage d'habitation de manière temporaire (15 ans maximum), par le biais d'une simple déclaration préalable. Ce nouvel usage étant provisoire, le local pourra, à l'issue de ce délai, retrouver son usage antérieur (autre que d'habitation), sans qu'il soit nécessaire d'obtenir une autorisation préalable de changement d'usage conformément aux dispositions de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Ce régime de déclaration préalable a pour objectif de faciliter les opérations de transformations de bureaux en logement, et donc de « [débloquer] de nombreuses opérations foncières et immobilières, générant ainsi de l'activité économique pour le BTP, et d'optimiser ainsi le potentiel des territoires économiques où l'usage du foncier est le plus tendu ».

■ Expérimentation du certificat de projet en Île-de-France et en Rhône-Alpes



Loi Macron	Article 105
Textes modifiés	Articles 1 et 7 de l'ordonnance n° 2014-356 du 20 mars 2014 relative à l'expérimentation d'un certificat de projet

Depuis le 1^{er} avril 2014 et jusqu'au 31 mars 2017, le législateur a autorisé les préfets de départements de certaines régions à délivrer, à titre expérimental, des certificats de projet aux porteurs de projets d'activité économique qui en font la demande. Ces certificats ont pour intérêt, d'une part, de renseigner le pétitionnaire sur les procédures auxquelles son projet sera soumis (notamment en matière d'étude d'impact et d'archéologie préventive) en précisant les principales étapes et la liste des pièces nécessaires et, d'autre part, de cristalliser les dispositions législatives et réglementaires applicables. La loi Macron a étendu le champ d'application de cette expérimentation à la région Île-de-France s'agissant des « projets de création ou d'extension de locaux ou d'installations [qui] présentent un intérêt majeur pour l'activité économique », et à la région Rhône-Alpes pour les « projets de création ou d'extension de locaux ou d'installations [qui] présentent un intérêt majeur régional majeur pour le développement des travaux ferroviaires ».

■ Ordonnances destinées à accélérer la construction en rationalisant les procédures nécessaires

Loi Macron	Article 106
------------	-------------

Le législateur habilite le Gouvernement à adopter plusieurs ordonnances destinées à accélérer la délivrance des autorisations de construire en rationalisant les procédures préalables.

- 1^{er} objectif : accélérer l'instruction et la prise des décisions relatives aux projets de construction et d'aménagement

Dans la continuité du décret du 9 juillet 2015 relatif à la réduction des délais d'instruction des autorisations d'urbanisme, le législateur prévoit de prendre de nouvelles dispositions destinées à réduire les délais d'interventions des autorisations et avis préalables à la délivrance des autorisations de construire, et souhaite supprimer la procédure d'autorisation des unités touristiques nouvelles prévue par la loi « Montagne » .

- 2^{ème} objectif : modifier les règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes

Il est demandé au Gouvernement de simplifier et clarifier ces règles, mais aussi d'améliorer l'articulation entre les évaluations environnementales de projets différents et entre l'évaluation environnementale des projets et celle des plans et programmes. À ces fins, une disposition prévoit de « [définir] les cas et les conditions dans lesquels l'évaluation environnementale d'un projet, d'une opération, d'un plan ou d'un programme peut tenir lieu des évaluations environnementales de projets, d'opérations, de plans et de programmes liés au même aménagement ». Il ressort clairement des travaux parlementaires que l'objectif de cette mesure est d'améliorer l'articulation entre l'étude d'impact des opérations d'aménagement ou lotissements soumis à permis d'aménager et celle des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagement situés à l'intérieur du périmètre de ces opérations ou lotissements.

Le Gouvernement est par ailleurs habilité à transposer les modifications apportées par la directive 2014/52/UE du 16 avril 2014 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

- 3^{ème} objectif : réformer les procédures destinées à assurer l'information et la participation du public

Le législateur prévoit plusieurs mesures destinées à moderniser et rationaliser les procédures de participation du public. On peut notamment relever qu'il souhaite étendre la possibilité de recourir à une procédure unique de participation du public pour plusieurs projets, plans ou programmes.

- 4^{ème} objectif : accélérer le règlement des litiges relatifs aux projets susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement (notamment ceux favorisant la transition énergétique)

Le Gouvernement est en particulier habilité à préciser les conditions dans lesquelles les juridictions administratives peuvent être saisies d'un recours et à aménager leurs compétences et leurs pouvoirs.

■ Précision sur la motivation des décisions de refus d'autorisations de construire

Loi Macron	Article 108
Texte modifié	Article L. 424-3 du Code de l'urbanisme

Afin de lutter contre les refus dilatoires aux demandes d'autorisations de construire, l'obligation pour l'autorité compétente de motiver les décisions de refus aux demandes d'autorisations de construire est renforcée. Ainsi, une décision de refus doit désormais indiquer l'intégralité des motifs qui la justifie, notamment l'ensemble des absences de conformité des travaux aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas compatibles avec une déclaration d'utilité publique.

■ Rapport gouvernemental sur le contentieux de l'urbanisme

Loi Macron	Article 110
------------	-------------

Le Gouvernement est tenu de remettre au Parlement avant le 31 décembre 2015 un rapport sur les effets de l'ordonnance du 18 juillet 2013 qui avait prôné la mise en place de plusieurs mesures destinées à accélérer et à fluidifier le traitement des recours en matière d'urbanisme. Rappelons que cette ordonnance avait été à l'origine de plusieurs réformes concernant notamment la limitation de l'intérêt à agir, l'indemnisation des recours abusifs, la cristallisation des moyens et la régularisation des autorisations contestées en cours d'instance.

■ Limitations des cas dans lesquels l'action en démolition consécutive à l'annulation d'une autorisation de construire est recevable

Loi Macron	Article 111
Texte modifié	Article L. 480-13 du Code de l'urbanisme

Afin de sécuriser les projets de construction en limitant les risques de démolition, l'article L. 480-13 du Code de l'urbanisme énumère désormais les quinze cas dans lesquels le propriétaire d'une construction édiflée conformément à un permis de construire qui a été annulé peut être condamné par le juge civil à la démolir. Il s'agit uniquement de cas où la construction est édiflée dans une zone présentant un intérêt de protection particulier, tels que les sites inscrits ou classés, les secteurs sauvegardés, les périmètres des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), ou les plans de prévention des risques. En revanche, précisons que les constructions édiflées sans permis de construire ne sont pas impactées par cette mesure et restent susceptibles de faire l'objet d'une action en démolition, qu'elles soient ou non situées dans l'un de ces périmètres.

■ Dérogation aux règles d'urbanisme pour isoler extérieurement les constructions

Loi de transition énergétique	Article 7
Texte modifié	Article L. 123-5-2 du Code de l'urbanisme

Face au constat selon lequel la rénovation énergétique de bâtiments existants pouvait être empêchée par les règles d'urbanisme en vigueur, le législateur a prévu la possibilité de déroger à certaines de ces règles pour permettre d'isoler extérieurement les constructions. Ainsi, l'autorité compétente

pourra déroger, dans les limites fixées par un décret en Conseil d'État à venir, aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions, afin de faciliter la mise en œuvre d'une isolation par l'exté-

rieur, d'une isolation par surélévation des toitures ou de l'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.

URBANISME COMMERCIAL



■ Suppression du principe d'incessibilité des autorisations d'exploitation commerciale

Loi Macron	Article 38
Texte modifié	Article L. 752-15 du Code de commerce

Le principe d'incessibilité des autorisations d'exploitation commerciale (AEC) et l'exception qui était prévue en matière de VEFA sont supprimés. Aussi, désormais, le titulaire d'une AEC peut transférer son autorisation à un tiers pour qu'il mette en œuvre le projet commercial qui a été autorisé. De plus, il semblerait qu'un permis de construire valant AEC puisse aussi être transféré à un tiers si les conditions sont remplies. Cette réforme qui était très attendue par les praticiens devrait faciliter la construction des projets commerciaux.

■ Précisions sur le régime du permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale (AEC)

Loi Macron	Article 36
Texte modifié	Article L. 425-4 du Code de l'urbanisme

Depuis l'entrée en vigueur de la loi dite « Pinel » du 18 juin 2014, le permis de construire tient lieu d'AEC pour les projets commerciaux soumis à AEC dès lors que la demande de permis a fait l'objet d'un avis favorable de la commission d'aménagement commercial compétente. La loi Macron a simplifié la procédure d'évolution de ces projets en précisant que seule une nouvelle AEC est rendue nécessaire, et non pas un permis de construire modificatif, lorsque la modification substantielle envisagée ne concerne que les aspects commerciaux du projet. En outre, à titre transitoire, il est prévu que les AEC dont la demande a été déposée avant le 15 février 2015 valent avis favorable de la commission d'aménagement commercial compétente dans le dossier de demande de permis de construire valant AEC.

■ **Expérimentation de l'autorisation unique en matière d'ICPE**

Loi Macron	Article 103
Loi de transition énergétique	Article 145
Texte modifié	Ordonnance 20 mars 2014

Alors que le champ d'expérimentation de l'autorisation unique en matière d'ICPE soumise à autorisation était jusqu'ici limité au territoire des régions Champagne-Ardenne et Franche-Comté, la loi Macron autorise désormais les autres régions à mettre cette procédure en œuvre lorsque le projet d'installation présente « un intérêt majeur pour l'activité économique, compte tenu du caractère stratégique de l'opération concernée, de la valeur ajoutée qu'elle produit, de la création ou de la préservation d'emplois qu'elle permet ou du développement du territoire qu'elle rend possible ». De son côté, la loi Royal étend à toutes les régions l'expérimentation de l'autorisation unique pour les éoliennes, les installations de méthanisation et de production d'électricité ou de biométhane, limitée jusqu'ici aux régions de Basse-Normandie, Bretagne, Champagne-Ardenne, Franche-Comté, Midi-Pyrénées, Nord - Pas-de-Calais et Picardie.

Le Gouvernement est par ailleurs habilité à généraliser ces expérimentations par ordonnance.

■ **Expérimentation de l'autorisation unique en matière d'IOTA**

Loi de transition énergétique	Article 145
Texte modifié	Ordonnance du 12 juin 2014

Alors que le champ d'expérimentation de l'autorisation unique en matière d'Installations, Ouvrages, Travaux et Activités soumis à autorisation au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement était jusqu'ici limité au territoire des régions Languedoc-Roussillon et Rhône-Alpes, la loi Royal étend ce champ à toutes les régions de France.

■ **Réglementation de la publicité dans l'emprise des équipements sportifs**

Loi Macron	Articles 223, 224 et 226
Textes modifiés	Articles L. 581-7, L. 581-10 et L. 581-14 du Code de l'environnement

L'implantation d'installations publicitaires dans l'emprise d'équipements sportifs ayant une capacité d'accueil d'au moins 15 000 places bénéficie désormais de deux dispositifs dérogatoires : d'une part elle peut se faire en dehors des agglomérations (comme c'était le cas jusqu'ici pour la seule emprise des aéroports et gares ferroviaires), de l'autre part elle peut faire l'objet d'aménagement des règles relatives à l'emplacement, la surface et la hauteur des dispositifs publicitaires.

■ **Encadrement de l'utilisation de déchets pour la réalisation de travaux d'aménagement, de réhabilitation ou de construction**

Loi de transition énergétique	Articles 78 et 94
Textes modifiés	Articles L. 541-32 et L. 541-32-1 du Code de l'environnement

Deux dispositions spéciales sont introduites au chapitre « prévention et gestion des déchets » du code de l'environnement afin de « lutter contre la problématique des décharges illégales de déchets du BTP » : comme le relèvent les exposés de motifs qui ont accompagnés ces dispositions, « de nombreux cas abusifs d'opération de stockage de déchets inertes présentés comme des « merlons paysagers », « murs d'isolation phonique », opérations de consolidation d'anciennes carrières dont l'exploitation est antérieure à l'arrêté de 1994, ou des « aménagements agricoles » ont été signalés ». L'objet de ces dispositions est donc très précisément d'éviter les « éliminations déguisées de déchets du BTP », en particulier lorsque « les dimensions des stockages sont inférieures aux seuils de déclaration et d'autorisation du code de l'urbanisme et de l'étude d'impact ».

À ces fins, les nouveaux articles L. 541-32 et L. 541-32-1 du Code de l'environnement instituent dorénavant un principe de responsabilité du propriétaire qui reçoit des déchets sur son terrain pour la réalisation de travaux d'aménagement, de réhabilitation ou de construction (ce propriétaire doit être en mesure de justifier de la nature des déchets utilisés et de leur utilisation dans un but de valorisation), et de gratuité de ces opérations (ledit propriétaire ne peut recevoir de contrepartie financière pour l'utilisation des déchets sur son terrain).

Par ailleurs la valorisation de déchets sur des terres agricoles est spécifiquement encadrée.

■ **Obligation de caractérisation des déchets par tout producteur ou détenteur**

Loi de transition énergétique	Articles 82
Texte modifié	Article L. 541-7-1 du Code de l'environnement

Dans le même mouvement, un nouvel article L. 541-7-1 du Code de l'environnement consacre un principe général selon lequel « tout producteur ou, à défaut, tout détenteur de déchets est tenu de caractériser ses déchets ». Une obligation d'emballage et d'étiquetage des déchets dangereux est assortie à ce principe, étant précisé que les dispositions de ce nouvel article ne sont pas applicables aux ménages.

Introduction de nouvelles mesures relatives aux énergies renouvelables (articles 104 à 122, 138 à 143, et 146, loi Royal ; articles L. 311-11 à L. 311-15, L. 314-1, L. 314-7, L. 314-7-1, L. 314-18 à L. 314-27 du code de l'énergie, articles L. 2253-1, L. 3231-6 et L. 4211-1 du code général des collectivités territoriales)

Parmi les nombreuses dispositions de la loi Royal relatives à la favorisation des énergies renouvelables, on peut relever la restriction à venir du champ du contrat d'achat à certains types d'installations « dont la liste et les caractéristiques sont précisées par décret », la création concomitante d'un contrat offrant « un complément de rémunération » (non cumulable avec le contrat d'achat), l'intégration de ce nouveau contrat de complément de rémunération dans la procédure d'appel d'offres, l'introduction de mesures de contrôle des installations faisant l'objet de contrats d'achat et de suspension ou résiliation potentielle desdits contrats, ou encore la possibilité désormais offerte aux communes, départements et régions de détenir des actions d'une société anonyme ou d'une société par actions simplifiée dont l'objet social est la production d'énergies renouvelables par des installations situées sur leur territoire ou sur des territoires situés à proximité et participant à l'approvisionnement énergétique de leur territoire.

■ Renforcement des règles applicables aux installations nucléaires

Loi de transition énergétique	Articles 123 à 132
Textes modifiés	Articles L. 593-14 à L. 593-40 du Code de l'environnement

La loi Royal introduit plusieurs dispositions destinées à renforcer la sûreté nucléaire et l'information des citoyens. Il peut en particulier être relevé que le régime applicable à l'exploitation

d'installations nucléaires de base (INB) fait l'objet de plusieurs modifications qui encadrent plus étroitement les opérations telles le changement d'exploitant ou la cessation d'activité de ces installations. Une obligation d'information spéciale est également créée par un nouvel article L. 593-40 : « la vente d'un terrain sur lequel a été exploitée une installation nucléaire de base est soumise à l'article L. 514-20 [définissant une obligation d'information spéciale en matière d'ICPE] ».

DROITS DE PRÉEMPTION

■ Précisions sur le champ d'application du droit de préemption aux aliénations à titre gratuit

Loi Macron	Article 113
Texte modifié	Article L. 213-1-1 du Code de l'urbanisme

Dans le but de mettre un terme au contournement du droit de préemption par le biais de donations fictives, la loi ALUR avait réformé d'une manière importante le champ d'application du droit de préemption en l'étendant aux aliénations à titre gratuit, à l'exception des aliénations réalisées entre personnes de la même famille jusqu'au 6^{ème} degré, ou liées par mariage ou PACS.

Afin de résoudre le point de savoir si les legs étaient soumis au droit de préemption, la loi Macron a procédé à la réécriture de l'article L. 213-1-1 du Code de l'urbanisme pour préciser que le droit de préemption ne s'applique qu'aux donations effectuées entre vifs, ce qui exclut désormais formellement les legs. Nous souhaitons par ailleurs attirer votre attention sur une ordonnance du 23 juillet 2015 qui a exclu expressément du champ d'application du droit de préemption, les aliénations à titre gratuit effectuées au profit des fondations, des congrégations, des associations ayant la capacité à recevoir des libéralités et, dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, des établissements publics du culte et des associations inscrites de droit local.

Toutefois, il apparaît que cette exclusion – qui a été introduite en droit positif avant la promulgation de la loi Macron compte tenu de la saisine du Conseil constitutionnel sur ce texte – n'ait pas été reprise dans la nouvelle rédaction de l'article L. 213-1-1 du Code de l'urbanisme telle que résultant de la loi Macron. Partant, il semblerait que cette exclusion du champ d'application du droit de préemption n'ait été applicable qu'entre le 25 juillet et le 7 août 2015 et ne soit plus en vigueur actuellement.

■ Élargissement des possibilités de délégation du droit de préemption

Loi Macron	Article 87
Texte modifié	Article L. 211-2 du Code de l'urbanisme

Afin de fluidifier le traitement des déclarations d'intention d'aliéner, la loi Macron a élargi les possibilités de délégation du droit de préemption au profit des sociétés d'économie mixte (SEM) de construction et de gestion de logements sociaux, des organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) ou d'organismes agréés exerçant des activités de maîtrise d'ou-

vrage d'opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement, dès lors que l'aliénation porte sur des biens ou droits affectés au logement. Dans ce cas, il faut noter que les biens ne pourront être utilisés qu'en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat.

■ Aliénations de terrains dans le cadre d'un bail à construction

Loi Macron	Article 96
Texte modifié	Article L. 211-3 du Code de l'urbanisme

Afin de favoriser l'accès à la propriété immobilière des primo-accédants, les opérateurs ont le choix de mettre en œuvre des montages immobiliers complexes au profit de personnes dont les revenus se situent au niveau des plafonds d'accès au logement social.

Ces montages consistent en la dissociation du foncier et du bâti pendant une durée déterminée en s'appuyant sur un bail à construction. Ce bail comprenant une promesse synallagmatique de vente du terrain au profit du preneur déjà propriétaire des constructions édifiées par le jeu d'une clause d'accès à son profit.

Le droit de préemption tel qu'il a été modifié par la loi ALUR s'est avéré être un obstacle majeur pour ces opérations, puisqu'il aboutissait à fragiliser le droit de propriété des primo-accédants et conduisait en conséquence à dénuer ces montages de tout intérêt. En effet, la durée limitée à trois ans d'une décision de non préemption emportait l'obligation de purger ce droit tout au long de l'opération. Auparavant, le droit de préemption urbain était purgé à la signature de l'acte constitutif de bail à construction et la décision de non préemption ne connaissait pas de péremption, l'opération était donc sécurisée de manière définitive. Cela assurait au preneur de pouvoir devenir propriétaire par confusion du terrain et des constructions qu'il avait édifiées au terme du bail.

C'est pour cette raison que la loi Macron est venue modifier l'article L. 211-3 qui prévoit désormais une exception au droit de préemption urbain pour la vente du terrain au preneur à bail à construction conclu à l'occasion d'une opération d'accès sociale à la propriété.

ONT PARTICIPÉ À CE BULLETIN





CHEUVREUX
NOTAIRES