Opérations Immobilières

@OImmobilieres

N° 144 | Avril 2022

LE MONITEUR

DOSSIER

Décarbonez le logement grâce à la rénovation

- Défi collectif à relever pour les générations futures
- Outil de lutte contre la précarité énergétique
- Bilan de la stratégie mise en œuvre par Sequens
- La société de tiers financement et les SCPI : des outils de financement à saisir
- Un challenge pour l'emploi dans le BTP

Directeur scientifique : Rémi Babut, the Shift Project

Consultez votre revue sur LE MONITEUR et sur tablette

LE POINT SUR
les pratiques de l'immobilier public à l'épreuve de la commande publique

JURISPRUDENCE
TVA sur la marge : analyse des dernières décisions

10 QUESTIONS SUR
la maquette numérique BIM

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 1 24/03/2022 13:24

Opérations Immobilières

LA REVUE DE RÉFÉRENCE DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

Le mensuel :

- > Suivez l'actualité du droit immobilier et anticipez les évolutions législatives et règlementaires.
- > Approfondissez un sujet d'actualité à l'aide du dossier thématique.
- > Cernez la portée pratique de la jurisprudence commentée qui vous concerne.

+ La version digitale, les archives et les contenus web disponibles sur le moniteur.fr

Scannez le QR Code pour découvrir l'ensemble de nos offres !

BULLETIN D'ABONNEMENT

À retourner accompagné de votre règlement à : Opérations Immobilières – Service Abonnements - Antony Parc 2 - 10 place du Général de Gaulle - BP 20156 - 92186 Antony Cedex - Tél. 01 79 06 70 00 – E-mail : abonnement@groupemoniteur.fr

| Je m'abonne à Opérations Immobilières

Compris dans l'abonnement annuel : 10 numéros en version papier + numérique, l'accès aux contenus web et les archives numérisées sur lemoniteur.fr/operations-immobilieres/

| **2 ans au tarif de 779 € TTC**

| **1 an au tarif de 529 € TTC**

Vous avez la possibilité de vous abonner 1 an à la version numérique seule pour 479 € TTC - Cochez cette case

MODE DE RÈGLEMENT

| Chèque bancaire à l'ordre : **Opérations immobilières**

| À réception de facture

Signature obligatoire

❑ Mme ❑ M. Z2201PAG

Nom..... Prénom.....

Fonction.....

Adresse.....

Code postal |_|_|_|_|_| Ville.....

Tél. |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

E-mail.....

N° Siret |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

Code Naf |_|_|_|_|_|

Offre valable en France métropolitaine jusqu'au 31/12/2022. Etranger et DOM/TOM nous consulter.
Conformément à la législation en vigueur, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification pour les informations vous concernant et de celui de vous opposer à leur transmission éventuelle en écrivant au Service Diffusion - Antony Parc 2 - 10 place du Général de Gaulle – BP 20156 - 92186 Antony Cedex. GROUPE MONITEUR SAS AU CAPITAL DE 333 900€ 403 080 823 RCS Nanterre. Toute commande implique l'acceptation des CGV consultables à : http:// www.infopro-digital.com/pdf/CGV_abo_Groupe.pdf. Pour consulter les règles RGPD du groupe : https://www.infopro-digital.com/rgpd-gdpr/

En route vers le bas carbone !

En décembre 2019, la Commission européenne a adopté un objectif de neutralité climatique de l'Union européenne à horizon 2050. En décembre 2020, elle a fixé un nouvel objectif contraignant à l'horizon 2030 : - 55 % nets des émissions de gaz à effet de serre (GES) par rapport à 1990. Ce nouvel objectif se traduit dans le nouveau paquet législatif dit « *Fit for 55* » du 14 juillet 2021.

Notre pays a ensuite engagé, le 11 octobre 2021, les travaux d'élaboration de la future stratégie française sur l'énergie et le climat (SFEC), qui constituera la nouvelle feuille de route de la France pour atteindre la neutralité carbone en 2050. Quelque temps avant, la loi dite Climat et Résilience de l'été dernier était venue renforcer l'implication des acteurs économiques dans la mise en œuvre de la stratégie nationale bas carbone (SNBC).

L'article 301 de cette loi prévoit ainsi l'élaboration d'ici le 1er janvier 2023, pour chaque secteur fortement émetteur de GES, de feuilles de route qui vont engager les chaînes de valeur dans l'énoncé de leviers d'action de décarbonation de l'économie. Ces travaux permettront ainsi d'établir une cartographie des leviers accessibles, qualitatifs comme quantitatifs, de pointer les freins à lever et d'anticiper les politiques d'accompagnement et de soutien nécessaires à l'atteinte des objectifs.

Le Plan bâtiment durable, et le CSTB ont été missionnés pour coprésider la confection de la feuille de route décarbonation de la chaîne de valeur « cycle de vie du bâtiment ». C'est désormais à l'ensemble des filières professionnelles du bâtiment et de l'immobilier, comme des occupants des bâtiments, de se mobiliser pour repérer ensemble les voies de progrès bas carbone des prochaines années, de façon que notre secteur d'activité cesse bientôt d'être le mauvais élève de la classe, trop souvent pointé du doigt.

Philippe Pelletier

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 3 24/03/2022 13:24

Opérations Immobilières

ÉDITO 3

En route vers le bas carbone !

LE POINT SUR… 7

Les nouvelles pratiques de l'immobilier public à l'épreuve de la commande publique

TEXTES OFFICIELS & JURISPRUDENCE 10

PARU AU JOURNAL OFFICIEL 10

Monuments historiques : précisions sur l'affichage de l'autorisation de travaux

Épreuves olympiques : publication de la liste des territoires dont les rejets d'eaux ont une incidence sur la qualité de l'eau

L'information du consommateur renforcée en matière de transactions immobilières

Copropriété : reconduction des mesures mises en place en réponse à la recrudescence de l'épidémie de Covid-19

RÉPONSES MINISTÉRIELLES 12

Pose de panneaux photovoltaïques dans les zones d'un plan de prévention du risque d'incendie de forêt

Transmission des données personnelles de propriétaires par les mairies

Dévaluation des biens immobiliers compris dans le périmètre d'un plan de prévention du risque inondation

Ventes de fonciers forestiers : informations sur la plate-forme DVT Etalab

Qualification des revenus perçus par les conseillers indépendants en immobilier

TVA sur marge : évolution jurisprudentielle et sécurisation des opérations en cours

JURISPRUDENCE COMMENTÉE 16

LA DÉCISION À RETENIR 16

Sursis à statuer et cristallisation des règles d'urbanisme en matière de lotissement

VEILLE JURISPRUDENTIELLE 25

@OImmobilieres

Illustration de couverture : Alain Bouteveille

Dans le prochain numéro d'Opérations Immobilières

Détails sur le principe du zéro artificialisation nette (ZAN)

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 4 24/03/2022 13:24

DOSSIER 26

DÉCARBONEZ LE LOGEMENT GRÂCE À LA RÉNOVATION

La rénovation énergétique, un défi collectif pour les prochaines décennies 29
Des rénovations à engager pour lutter contre la précarité énergétique 35
Le logement social, acteur engagé dans la rénovation et la décarbonation du logement 39
Financement des rénovations énergétiques globales : peut mieux faire 43
Les sociétés de tiers-financement, un modèle intéressant pour stimuler une demande de rénovation globale 47
La société civile de placement immobilier : outil alliant transition énergétique et performance financière pour les investisseurs 51
Penser la lutte contre le changement climatique à l'échelle d'une ville 53
Décarboner la production de chaleur grâce aux réseaux de chaleur 55
Obligation de rénovation performante, une issue acceptable pour rénover à temps ? 58
Anticiper les besoins en emplois et compétences, clé de la décarbonation rapide du logement 61
La résilience territoriale pour amorcer une redirection écologique et sociale du logement 65

EN SYNTHÈSE 70

Le nouveau dispositif de réduction d'impôt sur le revenu pour les bailleurs privés

10 QUESTIONS SUR 72

La maquette numérique BIM

Pour s'abonner : 01 79 06 10 00
abonnement@groupemoniteur.fr
Scannez le QCR ci-contre

LE MONITEUR | BOUTIQUE
www.lemoniteurboutique.com

Faites le bon choix et commandez en ligne

La garantie du meilleur prix
Expédition en 48 h des livres en stock
Feuilletage d'extraits en ligne
Paiement sécurisé
Avis des lecteurs
Livraison Colissimo à 1 € France métropolitaine
Suggestion de produits complémentaires
Mandats administratifs acceptés

MAGAZINES LIVRES SERVICES EN LIGNE OUVRAGES À JOUR

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 5 24/03/2022 13:24

Opérations Immobilières

www.lemoniteur.fr/ope-immo

RÉDACTION

Responsable éditoriale : Anne-Charlotte Gonauer
anne-charlotte.navarro@infopro-digital.com
Relecture : Sandrine Salvert
Directeur éditorial : Thierry Kremer
Directrice des éditions : Claire De Gramont

MISE EN PAGE

Maquettiste, Graphiste : Céline Boisgibault, Christophe Marpaux

MARKETING - DIFFUSION - ABONNEMENTS

Directeur du service Marketing
Abonnements: Yannick Védrines
Directrice Gestion des abonnements: Nadia Clément

RELATION CLIENTS

Service clients: Tél. : 01 79 06 70 00
abonnement@groupemoniteur.fr
Prix de vente au numéro: 67 € TTC
Abonnement :
1 an papier + numérique : 529 € TTC
2 ans papier + numérique : 779 € TTC
1 an 100% numérique : 479 € TTC

FABRICATION

Isabelle Fontaine / Karine Landriot

OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

est édité par Groupe Moniteur
SAS au capital de 333.900 €
Siège social : Antony Parc 2
10, place du Général de Gaulle,
BP 20156 - 92186 Antony Cedex
RCS NANTERRE 403 080 823
N° SIRET 403 080 823 00012
N°TVA intracommunautaire
FR 32 403 080 823
Principal actionnaire : INFO SERVICES HOLDING
Président, directeur de la publication: Julien Elmaleh
Directeur général délégué: Manon Rossetti

IMPRIMERIE-BROCHAGE-ROUTAGE

Imprimerie de Champagne
Rue de l'Étoile de Langres
ZI Les Franchises – 52200 Langres, France
N° commission paritaire: 0218 T 89266
ISSN: 1961-6597
Mensuel. Dépôt légal à parution
Imprimé en France/Printed in France

Opérations Immobilières utilise des papiers issus de forêts gérées durablement, et de sources contrôlées.

PEFC 10-31-3162
Certifié PEFC
Ce produit est issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées
www.pefc-france.org

Comité éditorial

Directeur du comité
Philippe PELLETIER
Avocat honoraire et président du Plan Bâtiment Durable

Christophe BOUCAUX
Délégué général
Pôle Habitat FFB

Valérie FLICOTEAUX-MELLING
Architecte urbaniste
et vice-présidente
du Conseil de l'Ordre
des Architectes*

Ingrid NAPPI
Professeur à l'ESSEC,
Chaire Immobilier
et Développement durable

Hugues PÉRINET-MARQUET
Professeur, université
Panthéon-Assas (Paris II)

Paul TALBOURDET
Avocat à la Cour,
De Pardieu Brocas Maffei

Estelle DEBAUSSART-JONIEC
Responsable du pôle droit
public et logement social
Étude Monassier

Bérengère JOLY
Directrice juridique,
FPI France

Olivier ORTEGA
Avocat associé
LexCity avocats

Michèle RAUNET
Notaire associée,
Directrice générale
Cheuvreux

Ont collaboré à ce numéro* :

Anthony Alaimo, **avocat** ;
Rémi Babut, **chef de projet** ;
Christophe Barnier, **avocat** ;
Hugo Belin, **secrétaire général** ;
Florence Bovet, **directrice du patrimoine** ;
Lucas Chabalier, **responsable de plaidoyer** ;
Hanan Chaoui, **avocate** ;
Étienne Charbit, **responsable de projets** ;
Chloé Chevalier, **avocate** ;
Raphaël Claustre, **directeur** ;
Marine Corbière, **juriste** ;
Hélène Denise, **chargée de plaidoyer** ;
Pascal Derrez, **rédacteur juridique** ;
Matthieu Flahaut, **directeur** ;
Julie Gomez-Balat, **avocate** ;
Benoit Louis, **avocat** ;
Gabrielle Millan, **architecte ingénieure** ;
Ghislain Mercier, **responsable ville durable et nouveaux services** ;
Philippe Nugue, **avocat** ;
Cécile Palavit, **avocate** ;
Iris Pariset, **avocate** ;
Thomas Poiret, **avocat** ;
Françoise Refabert, **directrice générale** ;
Corentin Riet, **chargé de projet** ;
Pierre Rouzaud, **relations clients** ;
Johanna Ros, **avocate** ;
Yannick Saleman, ***project manager***.

**Les opinions exprimées par les auteurs de cette revue n'engagent qu'eux-mêmes et non les organismes auxquels ils appartiennent.*

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 6 24/03/2022 13:24

Les nouvelles pratiques de l'immobilier public à l'épreuve de la commande publique

LE POINT SUR...

Le droit de la commande publique, à bien des égards, organise avec précision, au point de parfois contraindre à l'excès, l'achat public, notamment en matière immobilière. Or, fabriquer la ville implique de suivre des procédures collaboratives. Depuis quelques temps, les acheteurs et opérateurs immobiliers découvrent que les règles de l'achat public, si contraignantes en apparence, révèlent des marges de manœuvre souvent insoupçonnées.

La construction de la ville implique de suivre des procédures collaboratives. Alors face à ce besoin, exprimé, entre autres par les collectivités, les praticiens observent un aménagement des relations juridiques entre acteurs privés et personnes publiques. Parmi ces aménagements, nous pouvons citer les développements récents de pratiques issues de la promotion immobilière ou encore le développement des recettes de valorisation ou des recettes annexes dans les marchés globaux de performance.

Cependant si cette période d'innovation est stimulante, elle présente aussi un risque de contentieux qui ne doit pas être négligé.

Risque de requalification des ventes d'immeubles à construire en marchés publics de travaux

Si les contrats d'acquisition d'immeubles existants par un pouvoir adjudicateur constituent des contrats immobiliers qualifiés de marchés publics de service exclus des règles de publicité et de mise en concurrence, par application des articles L. 2512-5 et L. 2521-1 du Code de la commande publique, les ventes d'immeubles à construire, telles que les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou les ventes à terme ne bénéficient pas nécessairement de cette exclusion.

Rappelons que selon l'article 1601-3 du Code civil, la VEFA est le contrat par lequel « le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. » Il s'agit donc d'un contrat d'acquisition d'un bâtiment.

Or, en principe, les marchés de services portant sur l'acquisition de bâtiments bénéficient de l'exception citée ci-dessous. Le contrat de VEFA conclu par une personne publique devrait donc pouvoir être passé de gré à gré. Mais la VEFA aboutit à la réalisation de travaux de construction. Il s'agit de contrats à objet mixte, qui comportent une partie vente et une partie travaux.

Dès lors, la question de la requalification en marché public de travaux revient régulièrement. En pratique cette question est loin d'être anodine, car une fois le contrat requalifié, la question de la régularité des conditions de sa passation se pose.

Concrètement, le risque de requalification des contrats de vente d'immeubles à construire dépend de la question de savoir si la vente en cause relève de la catégorie des ventes « d'opportunité » ou s'il s'agit pour le pouvoir adjudicateur d'utiliser la vente comme un procédé destiné à faire réaliser des ouvrages répondant à ses besoins dans une logique d'achat public.

Le critère de l'attitude passive ou active de la personne publique

Les contrats de vente d'immeubles à construire échappent à une requalification en marchés publics et peuvent en conséquence être conclus sans mise en concurrence.

Bien que portant sur des ouvrages futurs, ils ne se contenteront pas de porter le nom de vente mais

POUR ALLER + LOIN

Dossier :
Quelles relations public-privé pour fabriquer la ville de demain ?

Opérations Immobilières n° 130
Novembre – décembre 2020

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 7 24/03/2022 13:24

impliquent que le pouvoir adjudicateur qui acquiert le bien soit essentiellement « passif » par rapport à la réalisation des ouvrages, tandis que le promoteur privé initie, conçoit, finance, réalise et commercialise le projet immobilier.

À l'inverse, seront nécessairement requalifiés en marchés publics et conclus après publicité et mise en concurrence, les contrats de vente qui, bien qu'ils ne soient pas explicitement désignés comme tels, seront fondamentalement des contrats de construction dans lesquels les immeubles sont réalisés à l'initiative et selon les spécifications du pouvoir adjudicateur futur propriétaire de l'immeuble. Qu'il prenne la forme d'une vente à terme ou d'une VEFA, le contrat est un procédé utilisé par le pouvoir adjudicateur pour faire réaliser des ouvrages répondant à ses besoins dans une logique d'achat public. En d'autres termes, dans les hypothèses où le pouvoir adjudicateur a eu un rôle actif.

Certains critères ou indices sont pris en considération pour la qualification de l'opération. Ainsi, selon la jurisprudence, le juge prendra en compte le moment auquel le contrat de vente est conclu[1] ou encore la nature et l'étendue des stipulations et spécifications contractuelles exigées par le pouvoir adjudicateur[2].

Ainsi, la VEFA ou la location d'un bâtiment en l'état futur d'achèvement est usuellement qualifiée de marché de travaux quand l'objet principal de ce contrat est la réalisation d'un ouvrage répondant aux besoins exprimés par le pouvoir adjudicateur. Le caractère principal de l'objet du contrat est apprécié en prenant en considération si la réalisation de l'immeuble est entamée au moment où le contrat est conclu.

Les marges de manœuvre du pouvoir adjudicateur dans la prise à bail ou l'acquisition de l'immeuble

Toutefois, l'évolution récente de la jurisprudence communautaire laisse entrevoir l'existence de marges de manœuvre plus intéressantes encore en ce qui concerne ces critères d'appréciation.

Dans une décision du 22 avril 2021 (n° C-537/19), la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE), à propos d'un bail d'immeubles à construire, a précisé les hypothèses dans lesquelles une requalification en marché de travaux d'une telle opération ne peut pas être retenue. En l'espèce le litige concernait la conclusion, par un pouvoir adjudicateur autrichien, sans publicité ni mise en concurrence, d'un contrat de location à durée indéterminée portant sur un immeuble de bureaux. La Commission européenne, demandeur du litige, avançait que ce contrat de location de longue durée portait sur un immeuble non encore construit ce qui impliquait selon elle la qualification de marché de travaux. Elle ajoutait que le pouvoir adjudicateur avait exercé une influence sur la planification des travaux. Ainsi elle aurait été bien au-delà de la position du simple locataire d'un nouvel immeuble.

Au contraire, la CJUE répond au contraire que ne sont pas des indices d'une influence déterminante exercée par un pouvoir adjudicateur. Selon elle, ne sont pas des indices :
- la levée d'option portant sur la construction de certains espaces prévue dès l'origine dans la planification architecturale ;
- l'absence de permis de construire lors de la conclusion du contrat de location/de vente ;
- la conclusion d'un contrat de location de longue durée ;
- un contrôle du pouvoir adjudicateur sur l'exécution des travaux ;
- les spécifications de l'ouvrage formulées par le pouvoir adjudicateur.

En conséquence, certaines pratiques de marché habituelles dans le secteur de la promotion immobilière peuvent être transposées au secteur de l'immobilier public, en ce qui concerne tant la commercialisation de l'immeuble préalablement à toute finalisation des plans de construction détaillés, que l'expression par l'acquéreur ou le preneur à bail public de l'immeuble de certaines caractéristiques du futur immeuble ou encore l'exercice d'un certain degré de contrôle de la collectivité sur le déroulement des travaux.

Recherche de recettes annexes de valorisation en marché global : pratique en développement

Dans un autre domaine, la pratique du marché tend à envisager de plus en plus fréquemment la recherche de recettes annexes ou accessoires dans les marchés publics globaux, à l'image de la pratique usuelle en matière de marchés de partenariat. Les hypothèses de valorisation du domaine s'en trouvent accrues.

En principe, en vertu de l'article L. 1111-1 du Code des marchés publics, les marchés globaux étant une forme de marché public, ils comportent le versement d'un prix ou de « tout équivalent ». Ce prix est en général versé au fur et à mesure de la réalisation des prestations, du moins pour les acheteurs publics soumis à l'interdiction de paiement différé.

En outre l'article L. 2191-6 du Code de la commande publique prévoit que, en cas de marché global ayant pour objet la réalisation et l'exploitation ou la maintenance d'un ouvrage, la rémunération des prestations d'exploitation ou de maintenance doivent apparaître de manière séparée dans le marché.

1 CJCE 10 juillet 2014, Impresa Pizzarotti & C. SpA contre Comune di Bari e.a., aff. C-213/13.

2 Voir par exemple CAA Nancy 15 avril 2021 n°19NC02073.

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 8 24/03/2022 13:24

Les textes restent silencieux sur la possibilité pour le titulaire de générer des recettes annexes.
À l'inverse, l'article L. 2213-9 du Code de la commande publique prévoit explicitement pour les marchés de partenariat la possibilité pour le titulaire de générer des recettes annexes.
Si, dans le silence du texte, certains auteurs ont pu considérer par le passé qu'il n'est pas possible de mettre en œuvre pareilles recettes[3] ; Il reste que d'autres ne voient pas d'obstacle à ce que le titulaire d'un marché global soit autorisé à se procurer des recettes annexes.

À condition est que cette activité annexe ne porte pas préjudice à la bonne exécution du marché et que les recettes qui en sont issues viennent en déduction des sommes dues par la personne publique[4].
De fait, si dans le cadre d'un marché de partenariat, la faculté de recettes annexes bénéficie d'un cadre juridique plus élaboré, il n'existe pas de prohibition de principe à la possibilité de telles recettes dans le cadre de marchés globaux.

Rappelons en effet que, en vertu de l'article L. 1111-1 du Code de la commande publique, ces derniers sont des contrats conclus par les acheteurs « en contrepartie d'un prix ou de tout équivalent ».

Cette solution, partagée par de nombreux praticiens et auteurs présente un double intérêt. Elle permet d'inscrire pleinement le traitement de la valorisation du domaine dans le cadre du marché envisagé, tant en ce qui concerne la procédure de publicité et de mise en concurrence, qu'en ce qui concerne l'équilibre général du contrat.

En outre, ce montage permet de dispenser les parties de la contractualisation d'un ensemble contractuel exagérément et certainement inutilement complexe, associant, dans des conditions incertaines, un titre d'occupation domanial distinct à un marché public global de performance.
Le régime des recettes annexes offre un cadre juridique et contractuel maîtrisé et sécurisé, très différent d'une logique de tiers financement qui soulèverait la question de la requalification du marché public global en marché de partenariat.

Organisation contractuelle des recettes annexes

Il convient que les documents contractuels soumis aux candidats évoquent explicitement l'hypothèse de recettes annexes de valorisation, notamment dans l'hypothèse d'un dialogue compétitif ou d'une procédure concurrentielle avec négociation.
Il est particulièrement souhaitable, pour l'égalité de traitement des candidats, que les documents de la consultation ouvrent à ces derniers la possibilité d'exprimer leurs propositions techniques, juridiques et financières dans un cadre confidentiel et sécurisé.
Dans cette perspective, l'objet de la procédure pour les candidats tend à :
- rechercher des recettes annexes de valorisation (issues par exemple de la production d'électricité d'origine renouvelable) ;
- forfaitiser, au profit du maître d'ouvrage, les recettes annexes ainsi dégagées (sous la forme d'une rémunération fixe comparable à une redevance), de sorte que le maître d'ouvrage ne supporte pas le risque d'évolution des recettes compte tenu de la longue durée du marché ;
- définir avec précision l'impact de cette rémunération versée au maître d'ouvrage sur le coût global de l'offre du candidat.

Benoît Louis
Avocat associé
LexCity avocats

3 Scialom (Michel), « Quel instrument choisir pour lancer un PPP en 2012 ? », Le Moniteur 16 mars 2012, p. 48.

4 Petiot (M.-A.) et Terneyre (P.), « Le nouveau marché public pour la réalisation de prestations globales et complexes de performances énergétiques » : L'Actualité juridique. Droit administratif (AJDA) 2012, p. 416.

À RETENIR

- La Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) le 22 avril 2021 (n° C-537/19), a considéré que ne sont pas des indices d'une influence déterminante exercée par un pouvoir adjudicateur :
  - la levée d'option portant sur la construction de certains espaces prévue dès l'origine dans la planification architecturale ;
  - l'absence de permis de construire lors de la conclusion du contrat de location/de vente ;
  - la conclusion d'un contrat de location de longue durée ;
  - un contrôle du pouvoir adjudicateur sur l'exécution des travaux ;
  - les spécifications de l'ouvrage formulées par le pouvoir adjudicateur.
- Dans le cadre d'un marché de partenariat, la faculté de recettes annexes bénéficie d'un cadre juridique plus élaboré, mais il n'existe pas de prohibition de principe à la possibilité de telles recettes dans le cadre de marchés globaux.

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 9 24/03/2022 13:24

TEXTES OFFICIELS & JURISPRUDENCE

Paru au Journal officiel

Sélection réalisée
et commentée par

CHEUVREUX

Urbanisme et environnement

Monuments historiques : précisions sur l'affichage de l'autorisation de travaux

Arrêté du 5 janvier 2022 modifiant l'arrêté du 9 novembre 2007 précisant les conditions d'affichage de l'autorisation de travaux sur immeuble classé au titre des monuments historiques, JO du 13 janvier 2022

À l'instar des règles du Code de l'urbanisme applicables aux autorisations d'occupation des sols, le Code du patrimoine prévoit que les autorisations de travaux réalisés sur des immeubles classés au titre des monuments historiques doivent faire l'objet d'un affichage sur le terrain pendant toute la durée du chantier. Cet affichage est à la charge du bénéficiaire de l'autorisation. Les modalités d'affichage sont précisées par un arrêté du 9 novembre 2007, lequel vient d'être modifié par un arrêté du 5 janvier 2022.

Le panneau d'affichage doit être de forme rectangulaire dont chacun des côtés est supérieur à 80 centimètres. Il doit comprendre le nom ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom du maître d'œuvre, la date de l'autorisation et la nature des travaux. Le panneau d'affichage indique également l'adresse du service de la direction régionale des affaires culturelles où le dossier est consultable ainsi que les voies et délais de recours. Le panneau d'affichage doit être visible et lisible de la voie publique.

En outre, l'arrêté du 5 janvier 2022 supprime l'article 2 de l'arrêté du 9 novembre 2007. Cet article prévoyait les dispositions relatives à la communication du dossier d'autorisation de travaux, désormais encadrées par le Code des relations entre le public et l'administration.

Épreuves olympiques : publication de la liste des territoires dont les rejets d'eaux ont une incidence sur la qualité de l'eau

Décret n° 2022-93 du 31 janvier 2022 fixant la liste des territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine, JO du 1er février 2022

Dans la perspective des Jeux olympiques de Paris en 2024, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a modifié l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, (n° 65-557) fixant le statut de la copropriété. Depuis le 1er janvier 2022, sur les territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine, le syndic a la charge de faire réaliser le contrôle de raccordement des immeubles au réseau public de collecte des eaux usées.

Pour rappel, au regard de l'article L. 2224-8 du Code général des collectivités territoriales, le contrôle des raccordements au réseau public de collecte, la collecte, le transport et l'épuration des eaux usées ainsi que l'élimination des boues produites reviennent aux communes.

À l'issue de ce contrôle, la commune transmet au propriétaire de l'immeuble ou, en cas de copropriété, au syndicat des copropriétaires, un document décrivant le contrôle réalisé et évaluant la conformité du raccordement au regard des prescriptions réglementaires, ce document est valide dix ans.

C'est en application de ces textes que le décret du 31 janvier 2022 est venu fixer la liste des territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur qualité de l'eau et dont le document établi par la commune sera joint au diagnostic technique. Ce sont près de 71 communes qui sont concernées. Outre Paris, cette liste reprend les principales villes des départements de l'Essonne (91), de la Seine-Saint-Denis (93), du Val-de-Marne (94) et les trois villes des Hauts-de-Seine (92) suivantes : Antony, Bourg-la-Reine et Châtenay-Malabry.

Selon l'article 11-1 de la loi du 26 mars 2018 (n° 2018-202) relative à l'organisation des Jeux olympiques et paralympiques de 2024, dans ces territoires, les propriétaires d'immeubles devront faire procéder aux travaux prescrits par le document établi, dans un délai maximal de deux ans à compter de la notification de celui-ci.

Vente et contrats spéciaux

L'information du consommateur renforcée en matière de transactions immobilières

Arrêté du 26 janvier 2022 modifiant l'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière NOR ECOC2138946A, JO 4 février 2022

Un arrêté du 26 janvier 2022 modifie les articles 2 et 4 de l'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 10 24/03/2022 13:24

des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière.
Cet arrêté, qui s'applique à tout professionnel qui intervient pour mettre en relation les parties désirant conclure une transaction immobilière, révise les modalités d'affichage des barèmes de prix affichés par les professionnels de l'immobilier et précise le contenu des annonces de location en zone d'encadrement des loyers, publiées par les professionnels.
À partir du 1er avril 2022, le barème de prix affiché par le professionnel de l'immobilier, titulaire de la carte professionnelle, devra mentionner les tarifs maximums de ses prestations afin de permettre aux consommateurs de négocier leur prix à la baisse. La notice du texte précise que cette modification de l'article 2 de l'arrêté du 10 janvier 2017 précité tend à « corriger des situations où le barème affiché pouvait être considéré comme non respecté s'il était négocié à la baisse au profit du consommateur ».
Par ailleurs, pour les biens situés dans les territoires où s'applique l'encadrement des loyers dans le cadre fixé par l'article 140 de la loi dite Elan du 23 novembre 2018 (n° 2018-1021), les annonces locatives des professionnels devront obligatoirement afficher le montant du loyer de base, c'est-à-dire hors charges, le montant du loyer de référence majoré et le complément de loyer.
Les montants affichés devront être précédés de la mention « Zone soumise à encadrement des loyers ».
L'indication des loyers de référence vise à permettre aux consommateurs de s'assurer du respect des règles en matière d'encadrement des loyers.
À cet égard, notons que les articles 85 et 86 de la loi du 21 février 2022 dite 3DS (n° 2022-2017) prolongent à huit ans l'expérimentation relative à l'encadrement des loyers, initialement prévue pour une durée de cinq ans. Le texte étend également l'obligation prévue par le présent arrêté de mentionner l'encadrement des loyers aux annonces émises par des non-professionnels.

Gestion

Copropriété : reconduction des mesures mises en place en réponse à la recrudescence de l'épidémie de Covid-19

Loi n° 2022-46 du 22 janvier 2022 renforçant les outils de gestion de la crise sanitaire et modifiant le Code de la santé publique, JO du 23 janvier 2022

Pour faire face à la recrudescence de l'épidémie de Covid-19 et à son éventuel impact sur la vie en copropriété, la loi du 22 janvier 2022 (n° 2022-46) renforçant les outils de gestion de la crise sanitaire et modifiant le Code de la santé publique a reconduit les outils mis en place aux articles 22, 22-1, 22-2, 22-4, 22-5 et 23 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020, relatifs à la copropriété.
Les principales mesures prises sont les suivantes :
Lorsque l'assemblée générale n'a pas pu se tenir entre le 1er janvier et le 15 février 2022, le contrat de syndic ou le mandat des membres du conseil syndical qui ont expiré entre ces mêmes dates sont reconduits jusqu'au 15 avril 2022 (articles 22 et 22-1).
Le syndic peut unilatéralement décider que l'assemblée générale des copropriétaires se tiendra sans présence physique jusqu'au 31 juillet 2022. Le syndic peut également mettre en place une assemblée générale par visioconférence ou tout autre moyen de communication électronique. Lorsque cela n'est pas possible, le vote pourra avoir lieu par correspondance. Cette dernière hypothèse n'est possible que s'il s'agit d'une véritable impossibilité justifiée « pour raisons techniques et matérielles », et sa mise en œuvre devra avoir fait l'objet d'une consultation préalable du conseil syndical.
Il est enfin précisé que le traitement du vote par le syndic est compris dans le forfait de rémunération (article 22-2 et 22-5).
Si l'assemblée générale, déjà convoquée en présentiel par le syndic, ne peut se tenir, celui-ci pourra décider de la transformer en assemblée générale par visioconférence. En cas d'impossibilité technique ou matérielle, un vote par correspondance pourra être organisé, en respectant le délai de prévenance de quinze jours (article 22-3).
Jusqu'au 31 juillet 2022, un copropriétaire peut, à titre dérogatoire, recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve de ne pas dépasser, avec ses propres voix, 15 % des voix du syndicat des copropriétaires (article 22-4).
En outre, il résulte de l'article 13 de ladite loi que le gouvernement pourra prendre par voie d'ordonnance dans un délai de trois mois à compter de sa publication, soit, au plus tard le 24 avril 2022, toute mesure pour simplifier les règles de tenue des assemblées et des organes dirigeants collégiaux des personnes morales de droit privé et autres entités et, le cas échéant, pour les étendre et pour les adapter aux collectivités d'outre-mer. L'article 13 susvisé dispense le pouvoir réglementaire de soumettre le projet d'ordonnance aux procédures consultatives prévues par des dispositions réglementaires ou législatives.

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 11 24/03/2022 13:24

TEXTES OFFICIELS & JURISPRUDENCE
Réponses ministérielles

Sélection réalisée
et commentée par

DE PARDIEU BROCAS MAFFEI
AVOCATS

Urbanisme et environnement

Pose de panneaux photovoltaïques dans les zones d'un plan de prévention du risque d'incendie de forêt (PPRIF)

Réponse du ministère de la Transition écologique à la question Bouchet n° 41137, JO AN du 23 novembre 2021, p. 8474

Le ministère de la Transition écologique est interrogé sur les possibles mesures d'adaptation de la réglementation afin de permettre la pose de panneaux photovoltaïques dans les zones concernées par le plan de prévention des risques d'incendies de forêts (PPRIF).

Le ministère rappelle que, dans la zone rouge du PPRIF, l'interdiction d'implantation des centrales photovoltaïques n'est pas absolue. Sur les interfaces de coupures forêt/habitat existantes par exemple, une coupure de combustible peut faire l'objet de l'installation d'un champ photovoltaïque, sous réserve d'apporter des garanties de l'inconstructibilité de la zone et de sa compatibilité avec les contraintes d'intervention des sapeurs-pompiers.

Il est souligné que les incendies des parcs photovoltaïques au sol dans les zones concernées par le PPRIF sont le plus généralement liés au non-respect des obligations légales de débroussaillement (OLD), obligations régies par le Code forestier ainsi que par des arrêtés préfectoraux.

Les objectifs du débroussaillement réglementaire ont été précisés dans une instruction technique de la Direction générale de la performance économique et environnementale des entreprises (DGPE) du 8 février 2019.

Par ailleurs, la circulaire du 18 décembre 2009 relative au développement et au contrôle des centrales photovoltaïques au sol a réaffirmé la priorité de leur implantation sur des zones urbanisées et à urbaniser des plans locaux d'urbanisme (PLU).

L'implantation en zones agricoles (A) et naturelles (N) doit constituer un dernier recours, et s'effectuer dans le respect des conditions de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme, à savoir l'absence d'incompatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et l'absence d'atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Concernant l'implantation des centrales en forêts, la note du ministère de l'Agriculture en date du 29 juin 2009 précise notamment les points suivants. L'impact de l'implantation des centrales photovoltaïques doit être mesuré en intégrant à l'analyse un bilan global comparatif du passage d'une production d'un matériau renouvelable (le bois) par une production d'énergie renouvelable (énergie solaire) dans un contexte de développement durable. La distraction du régime forestier est à éviter pour ne pas créer dans le massif forestier des enclaves préjudiciables à la gestion forestière. Enfin, l'autorisation de défrichement doit vérifier certaines conditions, comme porter sur les surfaces principales ainsi que sur les surfaces neutralisées ; l'implantation et la gestion des centrales doivent faire l'objet d'une concession de longue durée.

Observations

La possibilité d'installer un champ photovoltaïque dans une interface de coupures forêt/habitat existante permet de s'assurer de l'entretien de ces interfaces. En effet, les arrêtés préfectoraux prévoient que le débroussaillement sur une profondeur de 50 mètres aux abords des centrales photovoltaïques sur ces interfaces est à la charge et aux frais du propriétaire des installations.

Transmission des données personnelles de propriétaires par les mairies

Réponse du ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales à la question Chassaigne n° 41319, JO AN du 15 février 2022, p. 983

Les mairies sont souvent confrontées à des demandes d'ordre cadastral pour connaître le nom et l'adresse des propriétaires pour des raisons diverses comme une éventuelle transaction, réparer des dommages causés sur les biens de la parcelle ou solliciter un droit de passage.

Si certaines mairies répondent favorablement aux demandes d'ordre cadastral et fournissent les renseignements sollicités – sous réserve toutefois que la demande d'information ait été formée par écrit via le formulaire Cerfa correspondant – d'autres collectivités refusent de communiquer le nom et l'adresse des propriétaires des immeubles sur lesquels portent ces demandes.

Pourtant, la loi du 20 juin 2018 (n° 2018-493) relative à la protection des données personnelles qui

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 12 24/03/2022 13:24

réglemente la transmission des données personnelles est applicable aux collectivités territoriales. Un député sollicite donc la détermination d'un cadre précis par le ministère afin de rendre homogène la transmission des données personnelles par les collectivités territoriales à toute personne qui en ferait la demande.
Le ministère rappelle l'existence d'un droit de communication des informations relatives aux immeubles, entendu comme une parcelle ou un lot de copropriété sur lesquels une personne dispose d'un droit réel immobilier et situé sur le territoire d'une commune ou d'un arrondissement déterminé.
Les articles L. 107A et R. *107 A-1 du Livre des procédures fiscales autorisent notamment la communication aux tiers des références cadastrales et de l'adresse d'un immeuble, de sa valeur locative ainsi que des noms et adresses des titulaires de droits sur cet immeuble. La transmission de la date et du lieu de naissance du propriétaire ainsi que les éventuels motifs d'exonération fiscale est en revanche interdite (avis de la CADA du 6 juin 2018 n° 20184943).
Les demandes de communication d'informations doivent être transmises par écrit aux services de l'administration fiscale ou des communes, et le nombre de demandes présentées par un usager est limité, sauf dérogation.
Enfin, le Règlement général de la protection des données (RGPD) et l'article 7 de la loi du 6 janvier 1978 (n° 78-17) relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés précisent que le droit à la protection des données à caractère personnel doit être concilié avec le droit d'accès du public aux documents administratifs et aux archives publiques.
Le cadre légal et réglementaire prévu par le Livre des procédures fiscales étant conforme au RGPD, le ministère estime qu'il est suffisamment précis pour une application homogène par l'ensemble des communes.

Dévaluation des biens immobiliers compris dans le périmètre d'un plan de prévention du risque inondation (PPRI)

Réponse du ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance à la question Bonnivard n° 42595, JO AN du 8 février 2022, p. 862

Les prescriptions des plans de prévention du risque inondation (PPRI) peuvent entraîner des conséquences sur la valeur vénale des biens situés dans leur périmètre. Le ministère de l'Économie est interrogé sur l'indemnisation possible des propriétaires concernés par cette dévaluation.
Dans la mesure où les plans de prévention des risques naturels (PPRN), comprenant notamment le PPRI, sont institués en application du Code de l'environnement, ils ne relèvent pas des servitudes indemnisables au titre de l'article L. 105-1 du Code de l'urbanisme.
Aucune indemnisation ne peut non plus être envisagée au titre des servitudes d'utilité publique puisqu'il est de jurisprudence constante que le préjudice résultant de l'inconstructibilité des terrains réglementés par un PPRN ne peut être considéré comme une charge spéciale et hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi.
Par ailleurs, il ressort des études d'évaluation de l'effet des politiques de prévention que l'impact du PPRI est globalement indéterminé. Les études révèlent que ce sont la fréquence et le caractère récent des inondations qui influent principalement sur le prix des biens situés en zone inondable, plus que le niveau d'aléa ou que la réglementation relative à la prévention des risques.
Des aides financières existent grâce au fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) dit fonds Barnier. Ce fonds subventionne les travaux de réduction de la vulnérabilité imposés par un PPRN, et finance l'acquisition amiable des biens exposés à un risque naturel menaçant gravement des vies humaines et des biens sinistrés à plus de la moitié de leur valeur.

Observations

Les études mentionnées ont été établies par le Conseil général au développement durable (CGDD), et sont consultables en ligne.

Vente et contrats spéciaux

Ventes de fonciers forestiers : informations sur la plate-forme DVF Etalab

Réponse du ministère de l'Agriculture et de l'alimentation à la question Serre n° 42638, JO Assemblée nationale du 8 février 2022, p. 810

Un droit de préférence est conféré aux propriétaires forestiers contigus en cas de ventes de parcelles cadastrées boisées de moins de quatre hectares. Toutefois, un propriétaire contigu qui se voit refuser l'achat du terrain voisin n'a, selon la députée Nathalie Serre (Les Républicains), aucun moyen de s'assurer du respect de la loi et de son droit, car les notaires ne sont pas tenus de communiquer le nom de l'acquéreur.
La députée interroge donc le ministère de l'Agriculture afin de déterminer s'il est envisageable d'indiquer le nom des propriétaires sur la plate-forme DVF Etalab qui répertorie les transactions immobilières intervenues au cours des cinq dernières années.
Le ministère rappelle que le Code forestier, modifié par la loi du 27 juillet 2010 (n° 2010-874) de modernisation de l'agriculture et de la pêche prévoit l'existence d'un droit de préférence conféré aux particuliers propriétaires de terrains boisés. Ainsi, les propriétaires forestiers voisins bénéficient d'un droit d'acquisition prioritaire en cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts de moins de 4 hectares. Si plusieurs propriétaires de parcelles contiguës exercent leur droit de préférence, le vendeur est libre de choisir auquel il souhaite céder son bien (article L. 339-19 al. 4 du Code forestier).

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 13 24/03/2022 13:24

En outre, le notaire de la vente s'assure de la bonne application de la loi en tant que garant du respect des procédures légales et réglementaires et veille à l'efficacité de l'acte juridique.
Si, depuis 2019, les données relatives aux mutations immobilières onéreuses intervenues au cours des cinq dernières années sont accessibles au public sur la plate-forme DVF Etalab (date et nature de la mutation, prix, adresse, références cadastrales, surface), leur traitement n'a ni pour objet ni pour effet de permettre l'identification des personnes concernées (article R. *112-A-3 du Livre des procédures fiscales). Or, la mention de l'identité de l'acquéreur sur la base de données DVF permettrait de déterminer le patrimoine immobilier d'une personne, ce qui serait contraire au droit du respect de la vie privée.

Fiscalité

Qualification des revenus perçus par les conseillers indépendants en immobilier

Réponse du ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance à la question de Crouzet, n° 39967, JO Sénat du 25 janvier 2022 p. 523

Les conseillers indépendants en immobilier sont chargés, de façon permanente et indépendante, de négocier et éventuellement de conclure des contrats de vente, d'achat et de location portant sur les biens d'autrui.
L'administration fiscale considère, en principe, que leurs revenus relèvent de la catégorie des bénéfices non commerciaux (BNC), ce qui génère un désavantage fiscal pour ces professionnels puisque l'abattement, dont ils bénéficient, est moindre que pour les bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Pourtant, ces professionnels exercent bien une activité d'agent immobilier et non une activité d'agent commercial. Ils agissent sous les codes d'activité principale exercée (APE) 4619B – autres intermédiaires du commerce en produits divers et perçoivent des commissions qui proviennent bien d'une activité commerciale et qui sont considérées comme des rémunérations d'agent immobilier.
Cette situation s'avère défavorable pour ces contribuables qui ne peuvent revendiquer qu'un abattement forfaitaire moindre par rapport à celui prévu par l'article 50-0 du Code général des impôts en matière de BIC.
Le gouvernement entend-il étudier un reclassement des revenus des conseillers indépendants en immobilier en tant que BIC ?
La désignation de conseiller indépendant en immobilier peut couvrir plusieurs réalités concrètes. Le régime fiscal applicable aux revenus perçus par ces professionnels ne peut être déterminé qu'au regard des conditions factuelles d'exercice de leur activité.
Ainsi, les revenus perçus par un conseiller indépendant en immobilier qui exerce les fonctions d'un agent commercial sous ce statut relèvent de la catégorie des BNC, en vertu des décisions du Conseil d'État du 23 février 2001 (nos 215193 et 217769). Ces revenus sont déclarés suivant le régime de la déclaration contrôlée ou, sous réserve du respect d'un plafond de recettes, suivant le régime déclaratif spécial ouvrant droit à un abattement forfaitaire pour frais et charges.
En revanche, si les fonctions exercées sont celles d'un agent immobilier indépendant sous le statut prévu par la loi du 2 janvier 1970, le contribuable voit ses revenus d'activité imposés dans la catégorie des BIC selon le régime réel d'imposition sans pouvoir bénéficier du régime micro-BIC prévoyant un abattement forfaitaire.
Dès lors, les dispositions actuelles permettent de traiter les revenus en fonction des conditions réelles d'exercice de l'activité, et il n'est donc pas envisagé de les modifier.

Observations

Si les revenus des agents commerciaux sont imposables, en principe, en tant que BNC, l'administration se réfère encore une fois aux conditions réelles d'exercice de leur activité. Dès lors que les agents commerciaux effectuent des opérations commerciales pour leur propre compte, leurs revenus doivent être rattachés à la catégorie des BIC.
En revanche, s'agissant de professionnels de l'immobilier, ils ne peuvent pas bénéficier, bien que respectant les seuils, des abattements au titre du régime micro-BIC. Il convient donc de faire preuve d'une particulière rigueur dans l'analyse de l'activité du professionnel aux fins de la détermination de son régime d'imposition.

TVA sur marge : évolution jurisprudentielle et sécurisation des opérations en cours

Réponse du ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance à la question Grau, n° 42486 JO Sénat du 1er février 2022, p. 702

En cas de livraison d'un terrain à bâtir ou d'un immeuble bâti achevé depuis plus de cinq ans lorsque l'option a été exercée, l'article 268 du Code général des impôts prévoit que la base d'imposition de la TVA est constituée de la marge du cédant dès lors que l'acquisition n'a pas ouvert droit à déduction.
Le régime de la TVA sur la marge permet, ainsi, d'éviter une double imposition et vise à garantir pour l'assujetti la neutralité du système de la TVA.
Par une décision en date du 30 septembre 2021 (Icade Promotion SAS n° C-299/20), la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) a jugé qu'un terrain acquis non à bâtir et revendu en tant que terrain à bâtir ne peut relever du régime de TVA sur marge. Les magistrats européens ajoutent que les modifications des caractéristiques physiques des terrains à bâtir intervenues entre le moment de leur acquisition et celui de leur revente par l'assujetti,

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 14 24/03/2022 13:24

telles qu'une division en lots ou des travaux d'aménagement d'un terrain, sont sans incidence sur leur qualification de terrain à bâtir.

Ils concluent que le régime de TVA sur la marge est applicable à des opérations de livraison de terrains à bâtir aussi bien lorsque leur acquisition a été soumise à la TVA sans que l'assujetti qui les revend ait eu le droit de déduire cette taxe, que lorsque leur acquisition n'a pas été soumise à la TVA alors que le prix auquel l'assujetti-revendeur a acquis ces biens incorpore un montant de TVA qui a été acquitté en amont par le vendeur initial. En dehors de ces hypothèses, cette disposition ne s'applique pas à des opérations de livraison de terrains à bâtir dont l'acquisition initiale n'a pas été soumise à la TVA, soit qu'elle se trouve en dehors de son champ d'application, soit qu'elle s'en trouve exonérée.

La doctrine administrative portant sur le régime de TVA sur marge demeure-t-elle opposable à l'administration bien que certains de ces commentaires s'avèrent contraires à la position de la CJUE ?

L'administration mettra à jour ses commentaires une fois que le litige en cours, ayant donné lieu à la saisine de la CJUE, aura été tranché par le juge national. Dans cette attente, les professionnels peuvent toujours se prévaloir de la doctrine administrative en vigueur référencée ainsi : BOI-TVA-IMM-10-20-10, 13/05/2020.

La doctrine administrative n'aura pas vocation à remettre en cause l'équilibre économique des opérations en cours. En cas de revente d'un bien immobilier postérieurement à la mise à jour de la doctrine tirant les conséquences de la décision Icade Promotion SAS, l'assujetti revendeur pourra continuer à se prévaloir de l'actuelle doctrine fiscale si l'acquisition du bien est intervenue ou a fait l'objet d'un compromis de vente antérieurement à cette publication.

Observations

À la suite de sa saisine par la cour administrative d'appel de Lyon le 18 mars 2021, la CJUE a eu l'occasion de confirmer, par voie d'ordonnance, le 10 février 2022 (n° C-191/21) sa décision Icade Promotion SAS.

En effet, elle a de nouveau affirmé que le régime de TVA sur la marge ne s'applique pas aux opérations de livraison de terrain à bâtir lorsque ces terrains acquis bâtis sont devenus, entre le moment de leur acquisition et celui de leur revente par l'assujetti, des terrains à bâtir, mais qu'il s'applique aux ventes de terrain à bâtir qui ont fait l'objet d'une division en lots.

Lire également le commentaire de l'arrêt du 28 janvier 2022 rendu par la cour administrative d'appel de Nantes dans le présent numéro.

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 15 24/03/2022 13:24

TEXTES OFFICIELS & JURISPRUDENCE

Jurisprudence commentée

Sélection réalisée et commentée par

Adaltys AVOCATS

BRYAN CAVE LEIGHTON PAISNER BCLP

LexCity avocats

DÉCISION À RETENIR

Urbanisme et environnement

Sursis à statuer et cristallisation des règles d'urbanisme en matière de lotissement

■ CE, 31 janvier 2022, n° 449496

Faits

Le 12 avril 2018, le maire d'une commune délivre une décision de non-opposition à déclaration préalable de lotissement pour la division d'un terrain, situé sur sa commune.

Un an plus tard, par une décision du 5 janvier 2019, le maire accorde à deux requérants un permis de construire tacite pour la construction d'une maison individuelle et d'une piscine sur une parcelle issue de cette division. Le 7 janvier 2020, ce permis est transféré à un autre requérant.

Des voisins directs de la parcelle concernée par ce projet de construction ont alors saisi le tribunal administratif de Lyon en vue d'obtenir l'annulation pour excès de pouvoir de la décision du 5 janvier 2019 par laquelle le maire a tacitement délivré aux requérants un permis de construire. Ils estiment que le maire de la commune aurait dû surseoir à statuer dès lors que le projet était de nature à compromettre l'exécution du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H).

Par un jugement du 10 décembre 2020, le tribunal administratif de Lyon annule pour excès de pouvoir ce permis de construire. Le tribunal reconnaît que le projet était de nature à compromettre et à rendre plus onéreux l'exécution du PLU-H de la métropole de Lyon en cours. Ainsi, il estime que le maire a commis une erreur manifeste d'appréciation en n'opposant pas un sursis à statuer à la demande de permis.

Le bénéficiaire du permis de construire forme alors un pourvoi en cassation devant le Conseil d'État pour obtenir notamment l'annulation du jugement du tribunal administratif de Lyon.

Question

Le bénéficiaire d'une décision de non-opposition à déclaration préalable portant sur un lotissement peut-il se voir opposer un sursis à statuer à sa demande de permis de construire dans les cinq années suivant cette décision ?

Décision

Le Conseil d'État rappelle la possibilité offerte à l'autorité compétente de surseoir à statuer sur les demandes d'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L. 153-11 du Code de l'urbanisme.

Néanmoins, il rappelle la limite consacrée par l'article L. 442-14 du Code de l'urbanisme selon laquelle, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le propriétaire du terrain ne pourra se voir refuser par la commune la délivrance d'un permis de construire à compter de la date de non-opposition à la déclaration préalable et ce pendant cinq années.

Il estime ainsi que le tribunal administratif a commis une erreur de droit en jugeant que le maire de la commune avait entaché sa décision d'illégalité en n'opposant pas, moins de cinq ans après la décision de non-opposition, un sursis à statuer à la demande de permis de construire sur une parcelle du lotissement au motif que le projet litigieux était de nature à compromettre l'exécution du futur PLU-H de la métropole de Lyon.

Il considère en effet « qu'il résulte de l'article L. 442-14 du Code de l'urbanisme que l'autorité compétente ne peut légalement surseoir à statuer, sur le fondement de l'article L. 424-1 du même Code, sur une demande de permis de construire présentée dans les cinq ans suivant une décision de non-opposition à la déclaration préalable de lotissement au motif que la réalisation du projet de construction serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme ».

Dès lors, lorsqu'une opération de lotissement a été autorisée par la collectivité compétente, les règles d'urbanisme qui lui sont applicables sont figées pendant cinq ans. Un permis de construire ne peut donc être refusé ou délivré sous conditions sur le fondement de règles d'urbanisme nouvelles qui seraient entrées en vigueur pendant cette période. Le jugement du tribunal administratif est donc annulé par le Conseil d'État.

Commentaire

Dans cet arrêt, le Conseil d'État précise l'articulation entre les articles L. 442-14 et L. 424-1 du Code de l'urbanisme.

À ce titre, conformément à la jurisprudence administrative, et aux dispositions de l'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme, la cristallisation qui découle d'un certificat d'urbanisme cristallise également la possibilité pour un maire d'opposer un sursis à statuer à l'encontre d'une autorisation d'urbanisme. Ainsi, l'effet de la décision de non-opposition à déclaration préalable émise par une personne publique cristallise les règles d'urbanisme en vigueur.

Le Conseil d'État semble vouloir sauvegarder la sécurité juridique des bénéficiaires d'une autorisation d'urbanisme en appliquant de manière restrictive les dispositions du Code de l'urbanisme. Il consacre ainsi la cristallisation des règles d'urbanismes dans les lotissements à la suite de l'octroi d'une déclaration de non-opposition.

Benoît Louis,
LexCity avocats

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 16 24/03/2022 13:24

Construction

Pas de réparation des préjudices immatériels de la part de l'assureur dommage-ouvrage

■ Cass. 3e civ., 19 janvier 2022, n° 20-17.697

Faits

Une société civile de construction vente (SCCV) entreprend, en qualité de maître d'ouvrage, la réalisation d'un ensemble résidentiel composé de trois bâtiments collectifs et de dix villas. Pour cela, la SCCV souscrit une assurance dommages ouvrage.

En raison d'erreurs d'implantation des immeubles les privant de tout accès et de défauts affectant les fondations d'un bâtiment, le maître d'ouvrage résilie, en cours de travaux, le marché de l'entreprise chargée du gros œuvre et sollicite une mesure d'expertise judiciaire.

Sur la base des conclusions de l'expert judiciaire, le maître d'ouvrage assigne ensuite les différents intervenants et leurs assureurs, ainsi que l'assureur dommages ouvrage, en indemnisation des préjudices subis.

La cour d'appel de Pau accueille les prétentions du maître d'ouvrage et condamne notamment in solidum avec les intervenants, l'assureur dommages ouvrage à payer au maître d'ouvrage la somme de 353 413,99 euros au titre des préjudices immatériels subis.

Les juges d'appel reprochent à l'assureur dommages ouvrage son refus fautif de prise en charge du sinistre, lequel a participé à l'allongement de la durée d'exécution des travaux et a par conséquent causé au maître d'ouvrage un préjudice financier résultant notamment de la nécessité d'indemniser les acquéreurs pour le retard de livraison. Un pourvoi en cassation est formé.

Question

L'assureur dommages ouvrage qui, par son refus fautif de prendre en charge des désordres de nature décennale, a participé à l'allongement de la durée d'exécution des travaux et a causé au maître d'ouvrage un préjudice financier, peut-il être condamné à payer à l'assuré une somme au titre de ses préjudices immatériels ?

Décision

La Cour de cassation censure l'arrêt d'appel au visa de l'article L. 242-1 du Code des assurances. La haute juridiction considère que ce texte énonce limitativement les sanctions applicables aux manquements de l'assureur dommages ouvrage à ses obligations.

Par conséquent, ce dernier ne peut être condamné, en raison de son refus de prendre en charge les travaux de reprise des désordres affectant l'ouvrage, à supporter le préjudice immatériel subi par le maître d'ouvrage.

Commentaire

Par cet arrêt, la Cour de cassation vient rappeler que, lorsque l'assureur dommages ouvrage manque à ses obligations, les sanctions applicables sont celles limitativement énoncées au cinquième alinéa de l'article L. 242-1 du Code des assurances, lequel dispose pour rappel que « lorsque l'assureur ne respecte pas l'un des délais prévus aux deux alinéas ci-dessus ou propose une offre d'indemnité manifestement insuffisante, l'assuré peut, après l'avoir notifié à l'assureur, engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages. L'indemnité versée par l'assureur est alors majorée de plein droit d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal ».

Ainsi, dès lors que ce texte ne prévoit pas la possibilité de condamner l'assureur dommages ouvrage à indemniser l'assuré au titre de ses préjudices immatériels, l'application d'une telle sanction est illégale.

Cette solution confirme la jurisprudence constante en la matière, selon laquelle les sanctions prévues à l'article L. 242-1 du Code des assurances concernent exclusivement les dépenses nécessaires à la réparation des dommages, outre l'application d'intérêts majorés. L'assureur ne peut donc être sanctionné à prendre en charge, à titre de sanction, les préjudices immatériels, qui ne sont pas en tant que tels des dépenses nécessaires à la réparation des désordres.

Les sanctions expressément prévues à l'article L. 242-1 du Code des assurances ne peuvent dès lors se conjuguer avec une autre cause de responsabilité[1].

Christophe Barnier et Julie Gomez-Balat
Adaltys

Vente et contrats spéciaux

En l'absence de stipulation expresse, le bailleur n'a pas l'obligation d'assurer la commercialité et le standing du centre commercial

■ Cass. 3e civ., 15 décembre 2021, n° 20-14.423

Faits

En 2010, une société locataire a pris à bail un local au sein du centre commercial du Millénaire à Aubervilliers (93), alors en construction, pour y exploiter l'enseigne Levi's Store.

En 2014, le bailleur assigne le preneur devant le juge des référés en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire. Le preneur soulève alors l'existence d'une contestation sérieuse tenant au manquement du bailleur à ses obligations de délivrance et d'assurer un flux minimal de chalandise. Le juge des référés puis la cour d'appel admettent l'existence de ladite contestation sérieuse.

1 Cass, 3e civ., 14 sept. 2017, n° 16-21.696.

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 17 24/03/2022 13:24

Parallèlement, la société locataire assigne le bailleur en résiliation du bail et indemnisation de son préjudice qu'elle considère résulter des manquements du bailleur à son obligation de délivrance et à ses engagements contractuels en n'assurant pas une commercialité du centre permettant l'exploitation pérenne de son fonds.
La juridiction de première instance considère que le bailleur a manqué à son engagement contractuel de délivrer un local dans un centre commercial haut de gamme présentant une décoration soignée et de justifier de diligences permettant de maintenir une offre commerciale diversifiée. Elle prononce la résiliation du bail aux torts du bailleur et le condamne à payer à la société locataire la somme de 1 500 000 euros au titre du préjudice matériel subi. Le preneur restait condamné à rembourser sa dette locative jusqu'à la date d'effet de la résiliation.
Le bailleur interjette appel. La cour d'appel confirme le manquement à l'obligation contractuelle de délivrer un local dans un centre commercial haut de gamme tout en diminuant l'indemnité à 172 000 euros en réparation de la perte de chance. En outre, si elle confirme la résiliation du bail commercial, la cour d'appel considère qu'elle doit être prononcée aux torts du preneur. Un pourvoi est formé.

Question

Le bailleur est-il tenu, au titre de son obligation de délivrance, à assurer la commercialité du centre commercial ?

Décision

La Cour de cassation confirme la résiliation du bail aux torts du preneur. Elle censure en revanche la décision de la cour d'appel ayant condamné le bailleur à indemniser le preneur.

Commentaire

Le centre commercial du Millénaire inauguré en 2011 a connu des débuts relativement laborieux probablement dus à une erreur d'adéquation entre les ambitions du centre et sa zone de chalandise. Plusieurs enseignes quittèrent le centre dès 2012 et les « locomotives » promises ne se sont pas implantées.
Aux termes du bail, le preneur déclarait accepter les aléas économiques pouvant résulter de l'évolution de la zone commerciale et plusieurs clauses désengageaient le bailleur au titre de la commercialité du centre commercial. La cour d'appel avait cependant déduit du faisceau d'indices constitué par l'ensemble des conditions générales et particulières du bail un engagement du bailleur de fournir des prestations haut de gamme, même si aucune obligation de commercialité n'avait été expressément souscrite par le bailleur.
La Cour de cassation ne s'associe pas à cette analyse. Au visa des articles 1134 et 1719 du Code civil, dans leurs versions antérieures à l'ordonnance n° 2016-131, elle rappelle que si le bailleur est obligé, par la nature même du contrat, de délivrer au preneur la chose louée et d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, il n'est pas tenu, en l'absence de clause particulière, d'en assurer la commercialité.
La Cour de cassation considère, dans le droit fil de ses précédents arrêts, que les mentions du bail mentionnant une volonté des parties de tout mettre en œuvre pour que le centre ait un positionnement différent des autres centres ne permet pas de déduire une obligation particulière à la charge du bailleur.
Cette décision permet de confirmer les contours de l'obligation de délivrance du bailleur : en l'absence de stipulations expresses en ce sens, la commercialité d'un local n'entre pas dans cette obligation.

Cécile Palavit
Adaltys

Modalités de contrôle du caractère indivisible de la clause d'échelle mobile

■ Cass. 3e civ., 12 janvier 2022, n° 21-11.169

Faits

Une société donne à bail à une SARL des locaux à usage commercial. Un désaccord sur la régularité de la clause d'échelle mobile apparaît en cours de bail. Il est stipulé que la clause n'était applicable qu'en cas de variation à la hausse de l'indice de référence.
Le preneur assigne le bailleur afin de demander que soit réputée non écrite la clause d'indexation, outre répétition des sommes payées en application de la clause d'indexation.
Par un arrêt du 5 novembre 2020, la cour d'appel de Versailles répond favorablement aux demandes du preneur. La clause est réputée non écrite, dans son intégralité, aux motifs que, non seulement elle contrevenait à l'article L. 145-39 du Code de commerce, mais également que « l'intention du bailleur était d'en faire, sans distinction de ses différentes parties, une condition essentielle et déterminante de son consentement, toutes les stipulations de cette clause revêtant un caractère essentiel, conduisant à l'indivisibilité de celles-ci et empêchant d'opérer un choix entre elles pour n'en conserver que certaines ». Un pourvoi est formé.

Question

Dans quelle mesure une clause d'échelle mobile insérée dans un bail commercial peut-elle revêtir un caractère indivisible ?

Décision

La Cour de cassation approuve la cour d'appel de Versailles d'avoir retenu que la clause d'échelle mobile excluant toute réciprocité de la variation de l'indice et prévoyant que l'indexation ne s'effectuerait que dans l'hypothèse d'une variation à la hausse contrevenait aux dispositions d'ordre public de l'article L. 145-39 du Code de commerce.
En revanche, la haute juridiction censure l'arrêt de la

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 18 24/03/2022 13:24

cour d'appel de Versailles qui a réputé non écrite dans son intégralité la clause d'échelle mobile « par des motifs impropres caractériser l'indivisibilité ».

Commentaire

Les clauses d'échelle mobile, appelées également clauses d'indexation, permettent au preneur et au bailleur d'appliquer une variation automatique du loyer à échéance fixe, en fonction de la variation d'un indice de référence choisi. Elles sont depuis longtemps jugées valables dans leur principe (Cass, 3e civ., 2 juin 1977, n° 76-13.199).

Elles font néanmoins l'objet d'un contrôle étroit de la Cour de cassation qui estime depuis une décision du 14 janvier 2016 (n° 14-24.681) que « le propre d'une clause d'échelle mobile est de faire varier à la hausse et à la baisse, de sorte [qu'une clause] écartant toute réciprocité de variation (…), fausse le jeu normal de l'indexation ».

En effet, ce type de clause est susceptible de fausser le jeu de la variation de l'indice et de retarder le moment où le seuil des 25 % serait atteint, de sorte qu'elle doit être réputée non écrite par application combinée des articles L. 145-39 et L. 145-15 du Code de commerce.

Il convient de rappeler que l'article L. 145-15 du Code de commerce tel qu'issu de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 dite Pinel a substitué la nullité par le « réputé non écrit » comme sanction au non-respect des dispositions d'ordre public du bail commercial. Cette substitution est applicable y compris aux baux en cours[2].

Mais, à la différence de l'action en nullité, qui se prescrit par cinq ans (art. 2224 du Code civil), l'action en réputé non écrit est imprescriptible[3].

Il est admis sans peine les conséquences que pourrait entraîner, pour un bailleur, un jugement réputant non écrite une clause d'échelle mobile dans son ensemble. Cette décision entraînerait la répétition de l'intégralité des sommes perçues par application de la clause, dans la limite de la prescription quinquennale, ainsi que la disparition de la clause d'indexation dans le bail, pour l'avenir.

Sans doute est-ce la raison pour laquelle, dans des arrêts antérieurs[4]. Comme dans l'arrêt commenté, la Cour de cassation pousse très loin son contrôle en matière de divisibilité des clauses d'échelle mobile, invitant les juridictions, si le caractère indivisible de la clause d'indexation n'est pas démontré, à ne censurer que la stipulation prohibée, et non la clause d'indexation dans son ensemble.

En présence d'une clause d'échelle mobile qui, par exemple, prévoirait que l'ensemble de ses stipulations « forme un tout indivisible », sans doute la Cour de cassation se prononcerait-elle différemment. C'est donc avec une particulière attention que le bailleur/investisseur devra contrôler la rédaction des clauses d'échelle mobile insérées dans ses baux, au risque de demeurer, à défaut, avec une épée de Damoclès financière sur la tête.

Anthony Alaimo
Adaltys

2 Cass, 3e civ., 19 novembre 2020, n° 19-20.405.

3 Cass. 3e civ. 19 novembre 2020, n° 19-20.405 et Cass 3e civ. 30 juin 2021, n° 19-23.038.

4 Cass 3e Civ. 29 novembre 2018, n° 17-23.058 et Cass 3e civ. 30 juin 2021, n° 19-23.038.

Première application par le Conseil d'État de l'obligation de prévoir un montant maximum pour les accords-cadres

■ CE, 28 janvier 2022, n° 456418

Faits

Une communauté de communes a lancé un appel d'offres sous la forme d'un accord-cadre, décomposé en deux lots portant sur « la collecte en porte-en-porte et en apport volontaire, tri et valorisation des déchets ». Ce marché a fait l'objet d'une publication nationale et européenne en mai 2021.

Le 16 juillet 2021, la communauté de communes informe une société candidate du rejet de son offre, classée deuxième, pour le lot n° 1, et de l'attribution de l'accord-cadre à une autre société.

Cette société, évincée, saisi alors le juge des référés du tribunal administratif de Bordeaux d'un référé précontractuel en vue d'obtenir notamment l'annulation des décisions relatives à la procédure de passation de ce lot.

Le juge des référés du tribunal administratif de Bordeaux, par une ordonnance du 23 août 2021, annule la procédure d'attribution du lot n° 1. La communauté de communes se pourvoit alors en cassation contre l'ordonnance du 23 août 2021.

Question

L'obligation de fixer le montant maximum des accords-cadres ne s'applique-t-elle qu'aux contrats conclus à partir du 1er janvier 2022 conformément au décret du 23 août 2021 ?

Décision

Le Conseil d'État rejette le pourvoi formé par la communauté de communes.

Revenant sur les conditions d'application du référé précontractuel fixées par la jurisprudence Smirgeomes du 3 octobre 2008 (n° 305420), le Conseil d'État considère que les contrats conclus sous la forme d'un accord-cadre doivent comprendre le montant maximal du marché prévu par le pouvoir adjudicateur.

Cette décision est conforme à l'arrêt de la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) Simonsen & Weel A/S du 17 juin 2021, ayant entraîné la modification de l'article R. 2162-4 du Code de la commande publique (CCP). Cette modification a été réalisée par le décret n° 2021-1111 du 23 août 2021 qui diffère l'application du montant maximal du marché aux contrats conclus à compter du 1er janvier 2022.

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 19 24/03/2022 13:24

À ce titre, le juge vient distinguer deux hypothèses. Les accords-cadres dont la valeur est supérieure au seuil de procédure formalisée, soumis à l'application de la directive 2014/24/UE du 26 février 2014, sont ainsi contraints, depuis l'arrêt de la CJUE du 17 juin 2021, à l'obligation de fixer un montant maximum. En revanche, pour les accords-cadres qui ne sont pas régis par cette directive, c'est-à-dire dont la valeur est inférieure au seuil de procédure formalisée, le décret du 23 août 2021 a différé l'application de cette obligation au 1er janvier 2022.
Le juge administratif précise donc en l'espèce que l'absence de fixation de la valeur maximale du marché n'a pas permis à la société évincée de présenter une offre adaptée aux prestations maximales auxquelles elle pourrait être amenée à répondre. La personne publique a alors bien manqué à ses obligations de publicité et de mise en concurrence, ouvrant, au candidat évincé, la possibilité de demander l'annulation de la procédure de passation litigieuse.

Commentaire

Le Conseil d'État a eu pour la première fois à se prononcer sur les conséquences de l'arrêt Simonsen & Weel A/S en matière de référé précontractuel et plus spécifiquement dans l'hypothèse où le recours visait une procédure de passation pour laquelle un avis d'appel public à la concurrence avait été publié au Bulletin officiel des annonces des marchés publics (BOAMP) en mai 2021, soit avant la décision de la CJUE et l'entrée en vigueur du décret du 23 août 2021. Depuis l'arrêt Simonsen & Weel A/S de la CJUE, et du décret du 23 août 2021, une confirmation jurisprudentielle était attendue, notamment s'agissant du point de départ de cette obligation.
C'est désormais chose faite. Le juge administratif met fin aux incertitudes encadrant les modalités d'application et de mise en œuvre d'une telle obligation.
Le Conseil d'État a eu l'occasion de se prononcer une nouvelle fois sur cette question le 3 février 2022[5] en appliquant de la même manière la jurisprudence européenne et nationale sur ce point, qui est désormais clarifié.

Chloé Chevalier,
LexCity avocats

Dispense de jury pour certains marchés globaux : légalité du décret du 30 mars 2021

■ CE, 11 février 2022, n° 453111

Faits

L'article R. 2171-16 du Code de la commande publique (CCP) a été modifié par l'article 2 du décret n° 2021-357 du 30 mars 2021. Ce texte étend les cas de dispense d'organisation d'un jury prévus par le code précité – s'agissant des acheteurs soumis au régime de la maîtrise d'ouvrage publique –, aux marchés globaux de conception-réalisation et aux marchés globaux de performance relatifs à la réalisation d'ouvrages par les organismes HLM, les sociétés d'économie mixte (SEM) de construction et de gestion de logements sociaux et les Crous (5° de l'article R. 2172-2 du CCP), ainsi qu'aux marchés globaux de performance qui ne confient aucune mission de conception au titulaire (4° de l'article R. 2172-2 du CCP).
Défendant les intérêts de la profession d'architecte, le Conseil national de l'ordre des architectes (CNOA) a demandé au Conseil d'État d'annuler pour excès de pouvoir l'article 2 du décret du 30 mars 2021.

Question

L'extension des cas de dispense de jury prévue par le décret du 30 mars 2021 est-elle légale ?

Décision

Contrairement à ce que soutenait le CNOA, le Conseil d'État retient que le respect de l'intérêt public défini par l'article 1er de la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977 (n° 77-2) n'est pas méconnu par les dispositions attaquées ; dès lors que les articles 3 et 5-1 de cette loi prescrivent le recours à un architecte par quiconque désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation de construire et prévoient que les maîtres d'ouvrage publics et privés favorisent l'organisation de concours d'architecture pour la passation des marchés de maîtrise d'œuvre ayant pour objet la réalisation d'un ouvrage de bâtiment.
De plus, le juge de cassation estime que, bien que le recours à un jury ait notamment pour objet de s'assurer l'impartialité et la transparence d'une procédure de passation, une telle procédure ne méconnaîtrait pas lesdits principes du seul fait qu'elle ne prévoit la constitution d'aucun jury.

Commentaire

Pour mémoire, la loi dite Elan du 23 novembre 2018 supprime l'obligation d'organisation d'un concours pour les ouvrages de bâtiment réalisés par les organismes HLM, les SEM de construction et de gestion de logements sociaux ainsi que les Crous.
À ce titre, le décret du 30 mars 2021 présentement attaqué, pris pour l'application des articles 131 et 140 de loi du 7 décembre 2020 dite loi ASAP (n° 2020-1525) a été édicté en vue d'aligner les cas de dispense de recours à un jury dans le cadre de la passation de certains marchés globaux avec les hypothèses de dispense d'organisation d'un concours pour l'attribution des marchés de maîtrise d'œuvre.
Le décret précité, dont la légalité a été validée par le Conseil d'État, avait donc simplement pour objet de corriger l'incohérence existant entre les cas de dispense de jury et de concours de maîtrise d'œuvre prévus par le CCP.

Marine Corbière,
LexCity avocats

5 CE 3 février 2022, Société Fore Iles du Nord, n° 457233.

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 20 24/03/2022 13:24

Juge des référés : les limites à l'annulation totale d'une procédure de passation en cas d'erreur dans la qualification d'une offre

■ CE, 2 mars 2022, n° 458019

Faits

La direction régionale de La Réunion de Pôle emploi lance un appel d'offres sous la forme d'un accord-cadre portant sur des prestations de services de formation professionnelle au bénéfice des personnes à la recherche d'un emploi. Le marché fait l'objet d'une publication au Bulletin officiel des annonces des marchés publics (BOAMP) le 27 avril 2021.
Une société s'est portée candidate pour les lots 8NE, 8SO, 9NE, 12 et 14 de l'accord-cadre.
Par un courrier en date du 19 juillet 2021, la directrice régionale de Pôle emploi à La Réunion demande, sur le fondement de l'article L. 2152-6 du Code de la commande publique (CCP), à la société requérante, de justifier les prix indiqués dans ses propositions financières pour les lots 8NE, 8SO, 9NE, 12 et 14.
Par une décision du 14 septembre 2021, Pôle emploi informe cette société que ses offres pour les lots 8NE, 8SO, 12 et 14 n'ont pas été retenues en raison de leur caractère anormalement bas et que le lot 9NE est déclaré infructueux. Son offre a donc été rejetée par le pouvoir adjudicateur.
La société évincée a formé un référé précontractuel devant le juge des référés du tribunal administratif de La Réunion pour obtenir notamment l'annulation, au stade de la phase d'analyse des offres, de la procédure de passation engagée par la direction régionale et l'annulation des décisions relatives à cette procédure de passation.
Le tribunal administratif de La Réunion, par une ordonnance du 14 octobre 2021, annule les décisions par lesquelles la direction régionale rejette les offres de la société requérante et la procédure de passation des quatre lots litigieux.
La direction régionale de La Réunion de Pôle emploi s'est alors pourvue en cassation devant le Conseil d'État en vue de demander l'annulation de l'ordonnance du 14 octobre 2021 rendue par le tribunal administratif de La Réunion.
La société requérante a formé, en parallèle, un pourvoi incident tendant à l'annulation de l'article 3 de l'ordonnance attaquée en tant qu'elle a annulé l'intégralité de la procédure de passation.

Question

Le juge des référés doit-il, en cas de manquement lié à une phase de sélection des offres par l'acheteur, annuler l'ensemble de la procédure de passation du marché ?

Décision

Le Conseil d'État annule l'ordonnance du 14 octobre 2021 rendue par le tribunal administratif en tant que celle-ci annule à un stade antérieur à la phase de sélection des offres la procédure de passation des lots litigieux. Le juge enjoint, par la même occasion, à Pôle emploi, s'il le souhaite, de reprendre dans son intégralité la procédure de passation entreprise.
Venant rappeler les dispositions de l'article L. 551-1 du Code de justice administrative, qui organise les conditions de saisine du juge des référés en matière précontractuelle, le Conseil d'État rappelle que le juge des référés a estimé que les prix établis par la société requérante dans son offre n'étaient pas manifestement sous-évalués et de nature à compromettre l'exécution des marchés.
Le juge des référés a considéré que Pôle emploi avait commis une erreur manifeste d'appréciation en écartant les offres présentées par la société requérante au motif qu'elles auraient présenté un caractère anormalement bas, méconnaissant par conséquent le principe d'égalité entre les candidats.
Le Conseil d'État estime que le juge des référés a commis une erreur de droit en annulant l'ensemble de la procédure et non pas la seule phase d'examen des offres.

Commentaire

Cet arrêt vient ainsi rappeler les conditions de saisine du juge des référés précontractuels mais également, et surtout, les pouvoirs qui lui sont octroyés dans le cadre de son contrôle.
Il apporte ainsi des précisions quant aux conséquences d'une annulation d'une procédure de passation par le juge des référés lorsque l'acheteur a commis une erreur manifeste dans la qualification d'une offre notamment en la jugeant anormalement basse.

Chloé Chevalier,
LexCity avocats

Gestion

Société civile immobilière : une décision unanime implique la décision de tous les associés

■ Cass. civ. 3e, 5 janvier. 2022, n° 20-17.428

Faits

Sur fond de conflit entre associés, un administrateur judiciaire est désigné pour gérer et administrer une société civile immobilière (SCI) jusqu'à résolution du différend portant à la fois sur la distribution de dividendes à se faire rembourser et les actions à mener contre un locataire pour défaut de paiement de loyers.
L'administrateur judiciaire ayant convoqué et tenu une assemblée générale, l'un des actionnaires exerce un recours contre les résolutions adoptées en invoquant le défaut d'unanimité.
La cour d'appel confirme le jugement du tribunal judiciaire. Le principe d'unanimité prévu par l'article 1852 du Code civil, à défaut de dispositions statutaires, pour prendre des décisions collectives qui

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 21 24/03/2022 13:24

excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants, relève des dispositions impératives au sens de l'article 1844-10 du même code, de sorte que la violation de ce principe ou des règles statutaires qui l'aménagent est sanctionnée par la nullité. Un pourvoi est formé.

Questions

- La règle de l'unanimité issue de l'article 1852 du Code civil est-elle une règle impérative au sens de l'article 1844-10 du même code ?
- La violation d'une règle statutaire aménageant une règle impérative doit-elle être sanctionnée par la nullité ?
- L'unanimité doit-elle s'entendre seulement de l'unanimité des associés présents ou représentés à l'assemblée ?

Décision

La Cour de cassation confirme la décision de la cour d'appel.

Selon la Cour de cassation, le texte doit être lu comme permettant aux associés de déroger à la règle de l'unanimité, laquelle n'est donc requise que « par défaut » dans le silence des statuts. L'article 1852 du Code civil est une disposition impérative au sens de l'article 1844-10 du Code civil, dont la violation est sanctionnée par la nullité. L'aménagement statutaire d'une disposition impérative doit suivre le même régime : l'absence d'unanimité doit être sanctionnée par la nullité.

Précision importante, la Cour a jugé sans influence l'argument selon lequel l'associé demandeur avait été absent de l'assemblée, faute de démonstration d'un abus de droit.

Commentaire

L'article 1852 du Code civil dispose que « les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises selon les dispositions statutaires ou, en l'absence de telles dispositions, à l'unanimité des associés ». Deux situations, en droit, pouvaient donc aboutir à ce que l'unanimité soit requise, selon que les statuts de la société prévoyaient ou non une autre règle.

En l'espèce, dans un paragraphe intitulé « décisions collectives », les statuts, semblant paraphraser l'article 1852, précisaient que « toutes décisions qui excèdent les pouvoirs de gestion sont prises à l'unanimité des voix attachées aux parts créées par la société. Chaque part donne droit à une voix ».

Les juges du fond avaient prononcé la nullité des délibérations en relevant l'absence d'unanimité. Distinguant les résolutions selon leur objet, ils constataient, concernant l'approbation des comptes, qu'aucune disposition statutaire particulière n'était prévue pour la délibération, ce qui impliquait une décision à l'unanimité comme le prévoit par défaut l'article 1852 du Code civil.

Concernant les autres décisions, ils analysaient la clause statutaire : les décisions devaient être prises à l'unanimité des voix attachées aux parts créées par la société.

Constatant que ni les dispositions légales prévoyant l'unanimité pour l'approbation des comptes, d'une part, ni celles statutaires prévoyant l'unanimité pour les autres décisions, d'autre part, n'avaient été respectées, les juges du fond annulent les décisions.

La Cour de cassation les approuve. L'unanimité prévue par l'article 1852 du Code civil doit être retenue, lorsque les statuts sont silencieux, et doit s'entendre de l'unanimité des associés présents ou représentés lors de l'assemblée générale, car « ce texte ne restreint pas l'unanimité à celle des associés présents ou représentés à une assemblée générale, mais vise la totalité des associés de la société ».

Même si rien ne semble s'opposer à ce que les absents de l'assemblée participent à la décision postérieurement, par consultation écrite (article 1853 du Code civil), ou encore par la signature de la délibération (article 1854 du Code civil), pour éviter de paralyser le fonctionnement d'une SCI, il est recommandé d'adapter les statuts lors de la constitution de la société. L'unanimité induisant un fort risque de paralysie de la société, sauf précision statutaire éventuelle qui la limiterait, par exemple, aux associés présents ou représentés.

Ce commentaire vaut également pour les sociétés civiles de construction vente (SCCV) concernées par les mêmes règles comme prévu à l'article L. 211-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Philippe Nugue
Adaltys

Fiscalité

Bail à construction : application du traitement fiscal de la résiliation anticipée à la cession concomitante des droits du bailleur et du preneur

■ CE, 29 décembre 2021, n° 438856

Faits

Mme L a consenti à la SAS AMM, dont son époux était alors le président-directeur général, trois baux à construction (BAC) sur des parcelles de terrains dont elle était propriétaire. Le 21 juin 2011, Mme L cède les terrains supportant les constructions édifiées par la SAS AMM à la SARL JGM Tournel moyennant un prix de 149 000 euros.

À l'issue d'un contrôle sur pièces des déclarations de revenus de M. et Mme L au titre de l'année 2011, des rehaussements leur ont été notifiés par une proposition de rectification du 14 décembre 2012, au motif que la cession des terrains intervenue le 21 juin 2011 avait entraîné le retour des constructions dans le patrimoine du bailleur, induisant ainsi la perception par Mme L d'un revenu foncier à raison de la remise gratuite des biens édifiés sur ces parcelles.

L'administration fiscale assimile la cession concomitante des droits du bailleur et du preneur d'un BAC à un même acquéreur à une résiliation du

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 22 24/03/2022 13:24

BAC entraînant les conséquences fiscales prévues à l'article 33 ter du Code général des impôts (CGI).
En application de ce texte, lorsque le prix d'un bail à construction consiste, en tout ou en partie, dans la remise gratuite d'immeubles à l'expiration du bail, la valeur de ces derniers, calculée d'après leur prix de revient, constitue un revenu foncier perçu par le bailleur à la fin du bail. Si la durée du bail est inférieure à trente ans, l'imposition est due sur une valeur réduite en fonction de la durée du bail dans des conditions fixées par décret.
Par un jugement du 18 avril 2017, le tribunal administratif de Lyon rejette la demande de Monsieur L tendant à la décharge des cotisations supplémentaires d'impôt sur le revenu et de contributions sociales auxquelles il a été assujetti, à raison de ce rehaussement, au titre de l'année 2011, ainsi que des pénalités correspondantes.
M.L se pourvoit en cassation contre l'arrêt du 19 décembre 2019 par lequel la cour administrative d'appel de Lyon, après avoir annulé ce jugement, a rejeté la demande qu'il avait présentée devant le tribunal administratif de Lyon.

Question

La cession concomitante, avant le terme du bail, des droits du bailleur et du preneur d'un BAC à un acquéreur entraîne-t-elle les mêmes effets au regard de la loi fiscale que la résiliation anticipée du bail entraînant l'imposition chez le bailleur dans la catégorie des revenus fonciers de la valeur correspondant à la remise des constructions selon les modalités définies à l'article 33 ter du CGI ?

Décision

Dans un arrêt en date du 29 décembre 2021, le Conseil d'État rejette le pourvoi de M. L.
Le Conseil d'État considère que le terrain d'assiette des baux à construction conclus entre Mme L et la société AMM et les droits que cette dernière société tenait de ces mêmes baux avaient été cédés concomitamment à la société JGM Tournel par deux actes du 21 juin 2011.
Ces cessions entraînent la réunion des qualités du bailleur et du preneur en une même main et ont produit, au regard de la loi fiscale, les mêmes effets qu'une résiliation amiable tacite des baux impliquant, pour l'application des dispositions des articles 33 bis et 33 ter du CGI, la remise gratuite des constructions à Mme L en sa qualité de bailleur.

Commentaire

La remise gratuite des constructions par le preneur au bailleur à l'expiration d'un bail à construction entraîne l'imposition du bailleur, dans la catégorie des revenus fonciers lorsqu'il est un particulier, pour un montant correspondant à la valeur des constructions remise en application des dispositions combinées des articles 33 bis et 33 ter du CGI.
Aucune imposition n'est due si la durée du bail est supérieure à trente ans, et l'imposition est réduite proportionnellement en cas de durée du bail inférieur à trente ans. La résiliation d'un bail à construction avant son terme entraîne les mêmes conséquences fiscales.
Le Conseil d'État avait déjà rendu une solution similaire en cas de cession des droits du bailleur et du preneur au même acquéreur dans un même acte dans plusieurs décisions du 21 novembre 2011 (n° 340776 à 340779). La doctrine administrative allait déjà en ce sens[6].
Au sens du droit civil, la cession anticipée du terrain au preneur entraîne extinction du bail par confusion des qualités de bailleur et de preneur, sans aucun retour des constructions dans le patrimoine du bailleur. Cette solution a notamment été rendue en matière de droits d'enregistrement[7].
Au cas présent, le Conseil d'État souligne que la réunion des qualités de bailleur et de preneur en la même personne constitue une cause d'extinction des obligations issues du bail par confusion des qualités de créancier et de débiteur en application des règles du droit civil. Pour autant, il ne tire pas les conséquences de cette qualification civiliste et considère qu'une telle réunion a les mêmes effets au regard de la loi fiscale que la résiliation anticipée.

Thomas Poiret
BCLP

TVA sur marge : application du critère de l'identité juridique du bien acquis puis revendu

■ CAA Nantes, 28 janvier 2022, n° 20NT03392

Faits

La SARL S exerce une activité de marchand de biens.
Le 14 septembre 2011, la SARL procède à la cession d'un terrain à bâtir résultant de la division d'une parcelle unique sur laquelle était édifiée, à la date de l'acquisition, une maison d'habitation.
Le 28 octobre 2011, la société cède deux terrains à bâtir, situés sur le territoire d'une autre commune résultant de la division d'une parcelle unique sur laquelle était édifiée, à la date de l'acquisition, une maison d'habitation.
Ces cessions de terrains à bâtir ont été soumises au régime dérogatoire de la TVA sur marge prévu par l'article 268 du Code général des impôts (CGI).
L'administration a remis en cause l'application de ce régime d'imposition, en considérant que la TVA devait être calculée sur le prix total. Ce faisant, des rappels de TVA ont été notifiés à la société.
Par un jugement du 2 septembre 2020, le tribunal administratif de Rennes a rejeté la demande de la SARL S tendant à la décharge de ces rappels. La société a relevé appel de ce jugement.

6 Réponse du ministère de l'Économie à la question Houpert n° 11997, p. 1462 JO Sénat 10 juin 2010.

7 Cass. com., 12 juin 2012, n° 11-18.978.

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 23 24/03/2022 13:24

Question

La cession d'un terrain à bâtir sur lequel était édifiée, au moment de l'acquisition, une maison d'habitation, peut-elle bénéficier du régime de la TVA sur marge ?

Décision

Dans son jugement en date du 28 janvier 2022, la cour administrative d'appel de Nantes dénoue la société de ses demandes tendant à rejeter les rappels d'imposition.

Les juges estiment que l'article 268 du CGI, implique que seules les opérations de vente d'un terrain à bâtir acheté comme tel peuvent bénéficier du régime de la TVA sur marge. Il n'est pas possible d'appliquer ce régime aux cessions de terrains à bâtir qui, lors de leur acquisition, n'avaient pas le caractère d'un terrain bâti.

Tel est le cas en l'espèce lorsque l'immeuble a fait l'objet d'une démolition.

La décision ajoute que cette interprétation du champ d'application de la TVA sur marge n'est pas contraire à la directive TVA, en se référant aux principes dégagés par la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE)[8].

Commentaire

La TVA sur marge est une faculté offerte aux États membres par l'article 392 de la directive TVA (2006/112/CE).

Seule la France a fait usage de cette possibilité, par une transposition à l'article 268 du CGI. Si les effets de ce régime sont clairs, à savoir que la base d'imposition n'est pas calculée sur le prix total mais sur la marge brute, des interrogations demeurent quant au champ d'application de ce régime.

Dans l'affaire Icade Promotion, la CJUE était saisie par le Conseil d'État[9] afin de se prononcer sur la conformité à la directive TVA de l'ancien régime français de TVA sur marge, applicable jusqu'au 11 mars 2010. Cette décision a toutefois des incidences sur le régime actuel, applicable notamment aux cessions de terrains à bâtir.

Parmi les principaux éléments dégagés ayant un impact sur les conditions d'application du régime actuel, il convient de retenir les deux suivants :

- le régime ne trouve pas à s'appliquer lorsque l'acquisition initiale par le revendeur est soit hors champ soit exonérée de TVA ;
- le bien doit être juridiquement identique entre le moment de son acquisition initiale et celui de sa revente. En revanche, le bien peut faire l'objet de transformations ou d'aménagements (découpage en lot, raccordement au réseau électrique, etc.).

Le premier élément remet clairement en cause la position prise formellement par l'administration[10]. Afin de sécuriser les acteurs du secteur de l'immobilier, une réponse ministérielle a été publiée le 1er février 2022[11]. Cette dernière confirme que l'assujetti-revendeur pourra se prévaloir de la position administrative à condition que l'acquisition ait lieu ou que le compromis de vente soit signé antérieurement à une nouvelle publication.

En revanche, le second élément étant conforme à la position administrative ainsi qu'à la jurisprudence, la réponse ministérielle n'a aucune incidence sur celui-ci.

Dans un arrêt repris au Bofip[12], le Conseil d'État a jugé que le régime de la TVA sur marge « ne s'applique pas à une cession de terrains à bâtir qui, lors de leur acquisition, avaient le caractère d'un terrain bâti, quand le bâtiment qui y était édifié a fait l'objet d'une démolition de la part de l'acheteur-revendeur ».

Dans l'affaire soumise à la cour administrative de Nantes, le revendeur avait cédé des terrains à bâtir résultant de la division d'une parcelle sur laquelle était édifiée, à la date de l'acquisition, une maison d'habitation. Il en résulte qu'il n'y avait pas d'identité juridique du bien entre l'acquisition et la revente.

En refusant l'application du régime de TVA sur marge à une telle situation, les juges ont strictement appliqué la jurisprudence Icade.

Ce jugement vient définitivement clore l'incertitude relative à cette notion « d'identité juridique » alimentée par de nombreuses jurisprudences remettant en cause cette condition[13].

Johanna Ros
BCLP

8 CJUE 30 septembre 2021, arrêt Icade Promotion, aff. C-299/20.

9 CE 25 juin 2020, Icade Promotion Logement, Avis n° 416727.

10 BOI-TVA-IMM-10-20-10, §30 du 13 mai 2020.

11 Réponse du ministère de l'Économie à la question Grau n° 42486, JO AN 1er février 2022.

12 CE 27 mars 2020, n° 428234 ; BOI-TVA-IMM-10-20-10, §20 du 13 mai 2020.

13 CAA Lyon 27 août 2019, le chalet de Saint-Bon-Tarentaise, req. n° 19LY01260.

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 24 24/03/2022 13:24

TEXTES OFFICIELS & JURISPRUDENCE

Veille jurisprudentielle

Par Anne-Charlotte Gonauer

Référence	Décision
■ Cass. 3e civ., 5 janvier 2022, n° 20-18.918	Le **choix de l'acheteur** de garder le bien en payant un supplément de prix doit s'exercer dans le délai prévu par la décision qui admet la **lésion** ou, à défaut, dans **un délai raisonnable**.
■ TC, 10 janvier 2022, n° C4230	Est un **marché public**, le marché conclu par un **groupement de commandes** auquel appartient un acheteur public.
■ Cass. 3e civ., 12 janvier 2022, n° 20-20.363	Une **décision d'assemblée générale** devient définitive si elle n'a pas été contestée dans le **délai de deux mois**. Elle n'est donc plus susceptible de recours et ce même si elle porte **atteinte à la jouissance des parties privatives** d'un copropriétaire.
■ Cass. 3e civ., 19 janvier 2022, n° 20-19.951	Commet **un dol**, **l'acquéreur d'un immeuble loué** qui dissimule, lors de **l'échange des consentements** avec le vendeur, la conclusion préalable d'un accord de **résiliation amiable du bail avec le locataire**. Et ce même si le vendeur avait préalablement consenti une **promesse unilatérale de vente**.
■ Cass. 3e civ., 19 janvier 2022, n° 20-15.376	Chacun des **coauteurs d'un même dommage**, conséquence de leurs fautes respectives, doit être condamné ***in solidum*** à la réparation de l'entier dommage (…), sans qu'il y ait lieu de tenir compte du partage de responsabilités entre les coauteurs, lequel n'affecte que les rapports réciproques de ces derniers (…). Dès lors la **clause d'exclusion** de solidarité du **contrat d'architecte** est inopposable au maître d'ouvrage.
■ Cass. 3e civ., 19 janvier 2022, n° 20-22.059	Un **accord préalable** sur le montant exact de la **rémunération** n'est pas une condition de la formation du contrat de louage d'ouvrage, présumé conclu à titre onéreux, de sorte que, en l'absence d'un tel accord, il appartient aux **juges du fond de fixer la rémunération compte tenu des éléments de la cause**.
■ Cass. 3e civ., 19 janvier 2022, n° 21-10.022	L'action en **garantie des vices de construction** ou défauts de conformité apparents doit être **introduite**, à peine de forclusion, dans l'**année qui suit la réception des travaux**, avec ou sans réserve, ou **dans les treize mois après la prise de possession**.
■ Cass. 3e civ., 19 janvier 2022, n° 20-19.329	**L'obtention d'un permis de construire valant division** puis la vente d'un lot de la copropriété horizontale, constitué d'un droit de construire une maison comprenant deux appartements, est légal dès lors qu'il n'y a pas **volonté de contourner la procédure de lotissement**. Il est fait usage des **articles R. 431-24 et R. 441-1 du Code de l'urbanisme**.
■ Cass, 3e civ, 19 janvier 2022, n° 20-22.205	Le **point de départ du délai de prescription** de l'action subsidiaire du créancier à l'encontre de l'associé d'une **société civile immobilière** est le même que celui de son action à l'encontre de la société. La **poursuite préalable et vaine** de la société ne constitue pas le point de départ de la prescription.
■ Cass, 3e civ., 19 janvier 2022, n° 20-19.351	L'exproprié ne peut renoncer au **droit de rétrocession** avant que les conditions de sa mise en œuvre ne soient réunies. Le droit de rétrocession peut intervenir **soit cinq ans après l'ordonnance d'expropriation** si les biens n'ont pas reçu la destination prévue par la déclaration d'utilité publique ou ont cessé de recevoir cette destination ; soit avant l'expiration de ce délai si le projet réalisé est incompatible avec celui **déclaré d'utilité publique**.
■ Cass, 3e civ., 19 janvier 2022, n° 21-11.095	La clause qui contraint **le maitre d'ouvrage (consommateur)** en litige avec un **professionnel**, à recourir à un **mode alternatif de règlement des litiges** avant la saisine du juge, est **présumée abusive**. Le juge doit en examiner d'office la régularité.
■ CA Rouen, 19 janvier 2022, n° 19/04125	**Le notaire, rédacteur d'un compromis de vente** d'un bien immobilier qui n'a pu être réitéré en raison de la défaillance des acquéreurs, a manqué à **son devoir d'information et de conseil ainsi qu'à celui d'assurer l'efficacité juridique de cet acte**.
■ Cass, 3e civ.,26 janvier 2022, n° 21-40.026	**QPC rejet : l'amende civile** prévue par l'article L. 324-1-1 IV et V du Code de tourisme en cas de non-transmission à la commune les données sollicitées relatives aux périodes de location **ne méconnaît ni le principe de légalité des délais et des peines ni la présomption d'innocence ni le droit de se taire**.
■ Cass. 3e civ., 26 janvier 2022 n° 20-14.580	La **présomption de mitoyenneté** ne s'applique pas au mur de soutènement (**article 653 du Code civil**).
■ CE, 31 janvier 2022, n° 449496	La **cristallisation des règles d'urbanisme** dans les **lotissements** fait obstacle à ce que le maire oppose un sursis à statuer à une demande de permis de construire au motif que la réalisation du projet de construction serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur **plan local d'urbanisme** (commentaire approfondi à lire dans le présent numéro).

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 25 24/03/2022 13:24

■ CA Angers, 1er février 2022, n° 21/01252	**Bail commercial et Covid-19** : en l'**absence de preuve** rapportée quant à l'atteinte effective et concrète de son activité par la réglementation, le **locataire a vu la totalité de ses demandes rejetées. La cour d'appel opte pour une analyse *in concreto***.
■ Cass. 3e civ., 2 février 2022 n° 20-23.468	Les juges doivent rechercher si l'**envoi d'un e-mail au notaire** mandaté par le vendeur pour recevoir l'éventuelle notification de la rétractation présente des **garanties équivalentes à celles d'une notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception**.
■ Cass. 3e civ., 2 février 2022 n° 20-21.705	Lorsque **la clause pénale** prévoit une mise en demeure préalable à l'action en paiement des vendeurs, celle-ci est obligatoire même si elle s'avère inopérante, auprès de l'**acheteur ayant renoncé à acheter**.
■ Cass. 2e civ., 2 février 2022, n° 19-18.704	Le **courtier d'assurance** est tenu à l'égard de son client d'une **obligation de conseil** dont la preuve du respect lui incombe.
■ Cass. 3e civ., 2 février 2022, n° 20-22.679	Les **dommages d'ordre purement esthétique** et n'empêchant pas l'exploitation du bien ne rendent pas l'hôtel **impropre à sa destination**.
■ CA Paris, 2 février 2022, n° 20/01017	La **valorisation des fonds de commerce** ne prend pas en compte l'**année 2020** laquelle a été en tout état de cause obérée pour les commerçants par les mesures sanitaires prises pour lutter contre le **coronavirus** de sorte que 2020 n'est pas une année représentative.
■ Cass. 3e civ., 2 février 2022, n° 18-23.463 et 19-25.109	L'**hydrogéologue** n'engage pas sa responsabilité pour manquement à **son devoir de conseil**, lorsqu'il se fonde pour accomplir sa mission sur les éléments relatifs à l'**étude géotechnique** dont il n'avait pas la charge.
■ CAA Versailles, 2 février 2022, n° 19VE04165	Le logement resté **vacant** plusieurs années peut bénéficier de la réduction **Scellier**, en présence des diligences nécessaires pour donner le bien en location.
■ Cass, 3e civ., 2 février 2022, n° 21-10.228,	En présence de désordre, qui résulte du **non-respect des normes DTU** caractérisant un manquement aux règles de l'art, **la responsabilité contractuelle de l'entreprise intervenue sur le chantier est engagée**.
■ CAA NANCY, 8 février 2022, n° 18NC02361	**Espèces protégées** : annulation d'un projet de création d'un parc industriel pour absence d'**autre solution satisfaisante**.
■ CE, 8 février 2022, n° 458277	**QPC transmission** : Appréciation du cumul de sanctions à la suite d'une **opposition à contrôle fiscal** (l'évaluation d'office des bases d'imposition du contribuable, sanctions fiscales et sanctions pénales).
■ Cass. 3e civ., 9 février 2022, n° 21-10.388	L'article 15, I, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la **loi dite ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014, est applicable à la contestation du congé délivré** après l'entrée en vigueur de cette loi, même si le bail a été conclu antérieurement à celle-ci.
■ CJUE, 10 février 2022, n° C-191/21	Le **régime de la TVA sur la marge** est applicable aux cessions de **terrains à bâtir acquis comme tels** lorsqu'ils ont notamment fait l'objet **d'une division en lots**. En revanche, ce régime ne peut pas bénéficier à la cession d'un terrain à bâtir **acquis bâti** (commentaire approfondi à lire dans le présent numéro).
■ CJUE, 10 février 2022, n° C-595/20	Un **contrat de vente, incluant un contrat de bail et un contrat de fourniture de services**, portant sur des arbres plantés sur un terrain loué dans le seul but de leur récolte à des fins lucratives, **ne constitue pas un « contrat ayant pour objet un droit réel immobilier ou un bail d'immeuble »**, au sens de l'article 6, paragraphe 4, sous c, du règlement Rome I (CE) n° 593/2008 du Parlement européen et du Conseil, du 17 juin 2008.
■ CA La Réunion, 11 février 2022, n° 20/008771	La **présence de l'assureur aux opérations d'expertise** judiciaire ne saurait établir la garantie de l'assureur ou **caractériser une renonciation** de ce dernier à une limitation des garanties contractuellement prévues (commentaire approfondi à lire dans le présent numéro).
■ CE, 16 février 2022, n° 442607	**Évaluation environnementale** : le **préfet de région** est l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.
■ Cass, 3e civ., 16 février 2022, n° 20-19.047	**L'entrepreneur** ne peut pas agir contre le vendeur et le fabricant avant d'avoir été lui-même **assigné par le maître de l'ouvrage**.
■ Cass, 3e civ., 16 février 2022, n° 20-22.618	Après **l'expiration du délai de quatre-vingt-dix jours**, l'assureur ne peut plus **contester la définition des travaux propres à remédier aux dommages déclarés** et dont il a offert l'indemnisation. Il ne peut donc pas réclamer la restitution d'indemnités affectées par l'assuré à l'exécution des travaux que cette indemnité était destinée à financer.
■ Cass. 3e civ., 16 février 2022, n° 21-12.828	Constituent des **dommages de nature décennale**, le défaut affectant la **contrefiche**, qui n'est pas apparent à la réception dans toutes ses conséquences dommageables, et ceux affectant les **planchers**, qui ne sont pas apparents à la réception et qui surviennent progressivement en s'aggravant.
■ Cass. 3e civ., 16 février 2022, n° 20-16.952	Le **maître d'œuvre**, qui est tenu d'une obligation générale de conseil, doit guider les choix de son client et attirer son attention sur les conséquences techniques de ceux-ci et sur **la nécessité de réaliser certains ouvrages non prévus, mais indispensables** pour atteindre le but recherché.
■ CE, 16 février 2022, n° 420554	La production des **permis de régularisation** postérieurement à l'expiration du délai accordé par le juge **ne saurait faire obstacle** à ce qu'il tienne compte de ces mesures de régularisation dans son appréciation de la **légalité des permis en litige**.

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 26 24/03/2022 13:24

Vient de paraître

LE MONITEUR | BOUTIQUE

boutique.lemoniteur.fr

Nouveautés - Urbanisme - Aménagement

La ville pas chiante

NOUVEAUTÉ

Une approche « pas chiante » de la ville d'aujourd'hui

À travers des exemples de villes et de quartiers (Île de Nantes, Projet Seine Arche à Nanterre, Campus Condorcet à Aubervilliers, SPL des deux rives à Strasbourg, Projet « Sol Facile » de Lyon Part-Dieu), les auteurs donnent à voir « la ville pas chiante », où des opportunités sont saisies pour sortir du parfait achèvement. Cette ville qui se réinvente en permanence, mais qui est aussi patiente, équitable et solidaire, se soucie avant tout du bien-être collectif. Réintroduire le travail en ville, développer la coproduction et fabriquer des rez-de-chaussée vivants font également partie des actions des urbanistes pour tirer les citadins de l'ennui.

Ariella Masboungi et Antoine Petitjean
Juin 2021
208 pages - 17 x 24 cm

24 € Réf. **114495**

Éviter, réduire, compenser les impacts environnementaux

NOUVEAUTÉ

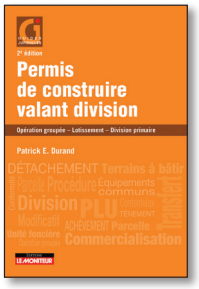
Caroline Grenet, Joachim Guillemard et Christian Huglo
Pratique du droit
Novembre 2021
240 pages - 17 x 24 cm

44 € Réf. **113503**

Toutes les clés pour comprendre et mettre en œuvre les mesures ERC

Le principe « Éviter – réduire – compenser » vise à ce que les opérations d'urbanisme et d'aménagement n'aient aucun impact négatif sur leur environnement et n'engendrent aucune perte de biodiversité.
Ce guide pratique en décrit les principes et les enjeux ; définit le champ des procédures d'application ; détaille les instruments de prévention et les mécanismes de réparation prévus par le droit ; et examine les instruments juridiques permettant de contrôler la mise en œuvre des mesures ERC, et le cas échéant de sanctionner leur non-application.

Permis de construire valant division



NOUVELLE ÉDITION

Patrick Durand
Pratique du droit
2e édition - Novembre 2021
252 pages - 17 x 24 cm

55 € Réf **113493**

Les clés pour diviser son terrain en toute sécurité

Constitué de courts chapitres, illustré de conseils et de cas pratiques, cet ouvrage analyse le régime du permis de construire valant division, mais également son articulation avec la réglementation relative aux lotissements, en suivant la chronologie d'un projet, depuis le champ d'application jusqu'aux possibles contentieux.Il tient compte des dernières modifications réglementaires, et notamment de la loi ELAN, ainsi que la jurisprudence relative au lotissement et à la division primaire.

EDITIONS LE MONITEUR

Commandez sur boutique.lemoniteur.fr

DOSSIER

DÉCARBONEZ LE LOGEMENT GRÂCE À LA RÉNOVATION

Les manifestations de l'urgence climatique se font de plus en plus présentes : inondations, épuisement des ressources, etc. Il y a urgence à limiter notre consommation de gaz à effet de serre en réduisant la quantité d'énergie consommée et en privilégiant des sources d'énergie plus propres. Les engagements tant nationaux d'internationaux de la France sur le sujet sont ambitieux : elle veut arriver à la neutralité carbone en 2050. Mais les réductions d'émissions réalisées jusqu'à maintenant sont encore insuffisantes pour nous mettre sur la bonne trajectoire, en particulier dans les secteurs les plus émetteurs. Derrière le transport, le secteur du bâtiment est le second producteur de gaz à effet de serre. Il doit donc se mobiliser.

À côté de la construction neuve soumise à la RE 2020, les bâtiments existants représentent un formidable potentiel de gain pour une énergie décarbonée. Mais un projet de rénovation énergétique est incertain, long et trop coûteux, pour beaucoup de ménages français. Depuis maintenant plus de 10 ans, des outils juridiques et économiques ont été mis en place, sans parvenir à la vague de rénovation nécessaire. Le *think tank The Shift Project*, spécialisé sur la décarbonation de l'économie, s'est intéressé aux marges de progression de la rénovation.

Rémi Babut, directeur scientifique du dossier

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 28 24/03/2022 13:24

La rénovation énergétique, un défi collectif pour les prochaines décennies

Canicules, incendies, sécheresse, inondations, etc. les manifestations du dérèglement climatique sont de plus en plus visibles chaque année. Conscients de l'urgence à agir, les gouvernements tant français qu'européens ont pris des engagements pour réduire nos émissions de gaz à effet de serre. À côté d'autres secteurs, la capacité d'action de la filière du bâtiment est considérable. L'une des actions concrètes est de rénover massivement le parc construit. C'est un passage obligé pour décarboner notre économie et lutter contre la précarité énergétique.

Les effets du dérèglement climatique se font de plus en plus présents. Nombreux sont aussi les grands témoins et experts qui alertent sur l'impératif de réduction de nos émissions de gaz à effet de serre (GES) – la filière du bâtiment occupe le second poste d'émissions de GES derrière le transport. Pour atteindre l'objectif de neutralité carbone en 2050 fixé, entre autres, par le gouvernement français, il faut agir sur la construction neuve, mais il y a urgence à ne pas oublier le patrimoine déjà construit.

Rénover massivement le parc de logements existant est un passage obligé vers la décarbonation de notre économie. Cela implique de modifier à la fois les cadres techniques, financiers et d'accompagnement afin de relever largement le rythme et la qualité des rénovations réalisées chaque année. Le défi est immense, mais le surmonter aura de nombreux impacts positifs.

Un passage obligé de la décarbonation

Sur les 36 millions de logements que compte aujourd'hui la France – dont 30 millions de résidences principales – la moitié dépend directement des énergies fossiles pour se chauffer : fioul ou gaz. Ces énergies sont émettrices de GES, et leur disponibilité est vouée à se restreindre dans un futur proche[1].

Or les logements consomment de l'énergie en grande quantité, soit 28 % de l'énergie finale en France selon les chiffres-clés de l'énergie du ministère de la Transition écologique[2]. Ce rapport établit que, en 2019, un ménage a dépensé en moyenne 1 552 euros en énergie pour son logement, dont un peu moins d'un tiers de taxes.

Dans cette consommation, c'est la part de la chaleur nécessaire au maintien de nos logements à des températures confortables et à la production d'eau chaude qui est la plus importante. Malgré le réchauffement climatique, qui réduira légèrement les besoins en chauffage dans les années à venir, cette prépondérance va se maintenir.

La mise en perspective de ces deux éléments nous permet de comprendre que nos logements sont responsables d'émissions importantes de GES. Ils représentent 12 % des émissions nationales.

1 Voir l'étude : *Pétrole : quels risques pour les approvisionnements de l'Europe, The Shift Project, mai 2021,* https://theshiftproject.org/petrole/.

2 *Chiffres-clés de l'énergie édition 2020*, Services des données et de la statistique, ministère de la Transition écologique, septembre 2020.

La décarbonation : définition

La décarbonation implique de prendre un ensemble de mesures permettant à un secteur de l'économie ou à une entité de réduire son empreinte carbone, c'est-à-dire ses émissions de GES, principalement le dioxyde de carbone (CO2) et le méthane (CH4).

Dans le secteur de l'habitat, la décarbonation s'opère principalement en réduisant les quantités d'énergie consommées et substituant aux hydrocarbures comme le gaz, le charbon ou le pétrole une source d'énergie décarbonée, c'est-à-dire n'entraînant presque pas d'émission de GES.

C'est le cas des énergies renouvelables comme l'énergie solaire, la géothermie, la biomasse ou encore le nucléaire.

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 29 24/03/2022 13:24

Trois quarts des logements de 2050 sont déjà construits

Si la construction neuve a ses propres normes et exigences régulièrement revues, ce n'est que 400 000 nouveaux logements, soit environ 1 % du parc, qui sont construits chaque année. Le constat est partagé par tous les acteurs : le parc se renouvelle très lentement. Ainsi, les trois quarts des logements qui nous abriteront dans la France décarbonée de 2050 sont déjà bâtis aujourd'hui.

Ce pourcentage permet de comprendre immédiatement l'enjeu. Il est nécessaire de transformer radicalement ce parc bâti existant pour atteindre nos objectifs climatiques nationaux, en réduisant la quantité de chaleur que l'on consomme, grâce à la rénovation des bâtiments.

La stratégie nationale bas carbone (SNBC), la feuille de route de la France pour lutter contre le changement climatique, a été introduite par la loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV). Elle donne des orientations à mettre en œuvre, tous secteurs d'activité confondus, la transition vers une économie bas carbone, circulaire et durable. Dans son rapport de mars 2020, elle prévoit un minimum annuel de 700 000 rénovations complètes équivalentes en moyenne sur la période 2030-2050[3].

La décarbonation des bâtiments un prérequis pour le Haut Conseil pour le climat

Le Haut Conseil pour le climat (HCC) qualifie la décarbonation des bâtiments de « prérequis » à la neutralité carbone dans son rapport « Rénover mieux, leçons d'Europe de novembre 2020 ».

La transformation de nos logements a également l'intérêt d'avoir un impact minime sur les modes de vie.

Même si le geste de rénovation en lui-même mobilise matériaux, déplacements et opérations qui ont un impact carbone, qu'il ne faut pas négliger, cet impact reste bien inférieur à celui de la construction puisque très peu de gros œuvre est à réaliser. Ainsi, les émissions évitées par des rénovations énergétiques ambitieuses, qui permettent de réduire significativement les émissions de GES en opération, surpassent quasi systématiquement et généreusement celles liées à ces gestes de rénovation.

Si ce sujet reste à étudier et à surveiller de plus près pour maîtriser l'empreinte carbone nationale étant donné le volume de rénovations à réaliser, les données disponibles dès aujourd'hui nous assurent que la rénovation est bien une voie à suivre pour atteindre des objectifs climatiques non négociables et maintenir l'élévation des températures la plus proche possible de 1,5 °C, tant les implications d'un échec seraient importantes comme le rappellent les derniers rapports du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC).

Rénover les logements et décarboner l'énergie : deux missions parallèles

La bonne nouvelle : nous disposons des moyens techniques pour décarboner intégralement ce secteur, et ce dès aujourd'hui et sans pari technologique. De nombreuses rénovations exemplaires transformant des passoires énergétiques en bâtiments n'émettant pratiquement plus de GES ont par exemple été documentées par l'observatoire BBC[4].

Le secteur du bâtiment doit se mobiliser pour laisser collectivement des marges de manœuvre aux secteurs où une décarbonation totale est impossible, par exemple l'agriculture ou l'industrie qui présente une part importante d'émissions non énergétiques, liée aux processus chimiques à l'œuvre.

Dans le cadre de son plan de transformation de l'économie française (PTEF), *The Shift Project*, think tank spécialisé dans la décarbonation de l'économie, propose une trajectoire qui y parvient.

Cette trajectoire repose sur le couplage d'économies d'énergies importantes et de la décarbonation des énergies utilisées. Elle repose très largement sur la rénovation des bâtiments, qui permet simultanément d'améliorer l'enveloppe et de changer de source d'énergie.

Ces deux composantes sont d'ailleurs indissociables lorsque le problème est pris à large échelle.

Il faut intégrer la transformation du système électrique et énergétique et s'assurer de disposer des ressources nécessaires à la production d'énergie, notamment en termes de biomasse.

L'énergie biomasse permet de fabriquer de l'électricité grâce à la chaleur dégagée par la combustion de matières telles que le bois, les végétaux, les déchets agricoles, les ordures ménagères organiques ou la production de biogaz issu de la fermentation de ces mêmes matières, dans des centrales biomasses. Il faut donc s'assurer de leur production, entre autres du bois, matière principalement utilisée, et de la disponibilité des sols.

Interdépendance des économies d'énergie et décarbonation

Les notions d'économie d'énergie et de décarbonation sont interdépendantes. Preuve s'il en faut, une pompe à chaleur, moyen de chauffage bas carbone, fonctionne et performe beaucoup mieux lorsqu'elle est placée dans une maison isolée. De même, la réduction de la thermosensibilité, c'est-à-dire de la

3 Stratégie Nationale Bas Carbone, ministère de la Transition Ecologique et Solidaire, mars 2020

4 Voir des exemples concrets sur le site Internet : observatoirebbc.org/projets/renovation

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 30 24/03/2022 13:24

tendance à consommer plus lorsque la météo est plus froide, du parc de logements grâce à des enveloppes de bâtiments isolées facilitera la mise en place d'un système énergétique bas carbone en réduisant le différentiel entre les appels de puissances minimale et maximale.

Enfin, notre capacité de production de biogaz est limitée. Pour en disposer là où il n'est pas substituable, il faut en consommer le moins possible partout où l'on sait s'en passer, ce qui est largement le cas dans les bâtiments.

900 000 logements rénovés par an sur les 30 prochaines années

Concrètement, le plan de transformation de l'économie française (PTEF) du *Shift Project* prévoit la rénovation performante de presque 900 000 logements par an sur les trente prochaines années. Un chantier colossal.

Il s'agit d'améliorer tous les logements de manière qu'ils atteignent presque tous le nouveau standard « Bâtiment basse consommation Effinergie Rénovation » (BBC Effinergie Rénovation). Depuis le 31 décembre 2021, l'ancien label « BBC Réno », établi en 2009, par Effinergie, est remplacé par ce nouveau standard (voir encadré ci-contre).

BBC Réno remplacé par BBC Effinergie Rénovation

En 2009, l'association Effinergie a créé un label pour attendre des objectifs d'efficacité énergétique dans la rénovation. En octobre 2021, ce label est remplacé par un nouveau standard.

Les objectifs d'efficacité énergétique sont maintenus, confortant un niveau « basse consommation » à la rénovation. Ces objectifs sont exigeants mais atteignables dans chaque territoire, grâce à une modulation en fonction de la zone climatique et de l'altitude. La performance de l'enveloppe du bâtiment est renforcée par des seuils de perméabilité à l'air et de déperdition thermique à ne pas dépasser.

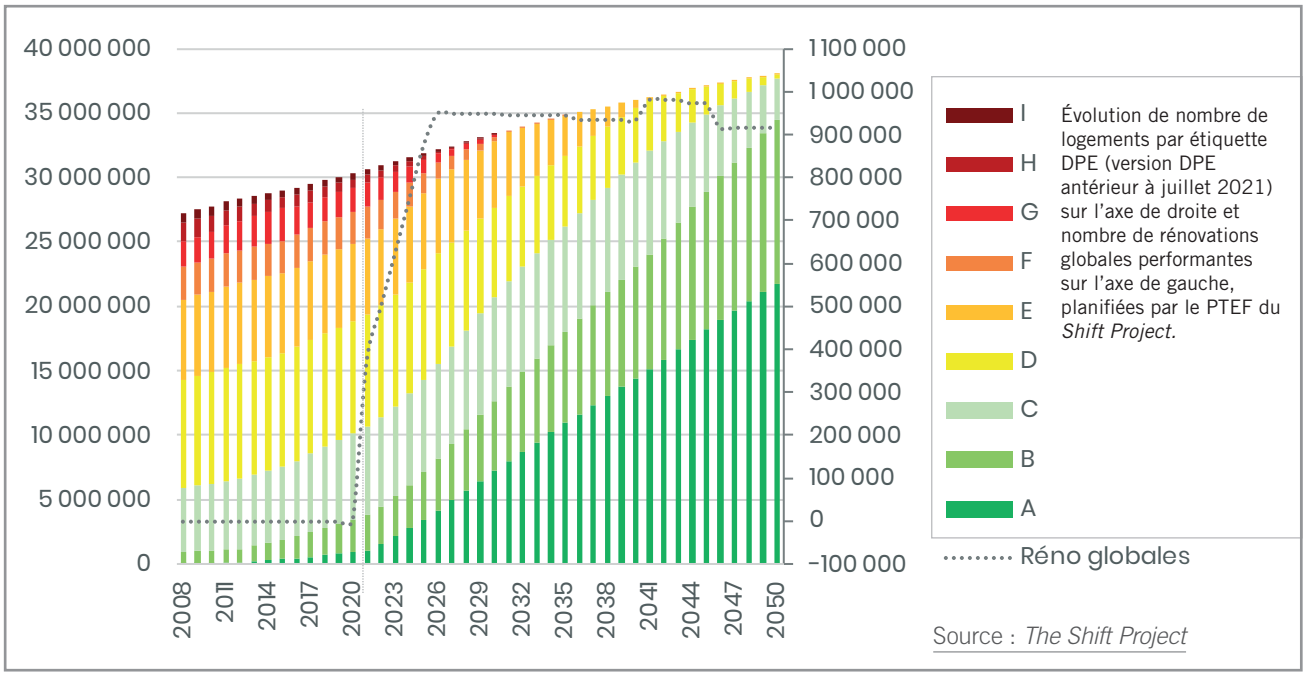
Le nouveau label BBC Effinergie Rénovation prend également en compte la performance carbone avec l'instauration d'un seuil maximal d'émissions. Ce seuil devra être abaissé dans le futur pour assurer des rénovations permettant d'arriver à zéro émission dans les bâtiments conformément à la stratégie nationale.

L'assistance par un professionnel, clé d'une rénovation performante

Atteindre des consommations énergétiques aussi faibles implique d'adresser systématiquement l'ensemble des lots avec des performances élevées : isolation des murs, de la toiture, du plancher bas (lorsque c'est possible), remplacement des fenêtres, ventilation, renouvellement des systèmes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, ainsi que leur programmation.

Il est nécessaire de réaliser ces tâches de manière coordonnée, afin d'éviter les ponts thermiques et iné-

Évolution du parc par étiquette de performance énergétique



Source : *The Shift Project*

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 31 24/03/2022 13:24

tanchéités à l'air qui augmentent les déperditions, et de prévoir et dimensionner des systèmes cohérents avec les performances de l'enveloppe.

C'est évidemment plus facile lorsque ces travaux sont réalisés simultanément afin que les artisans des différents corps de métier impliqués échangent et se coordonnent.

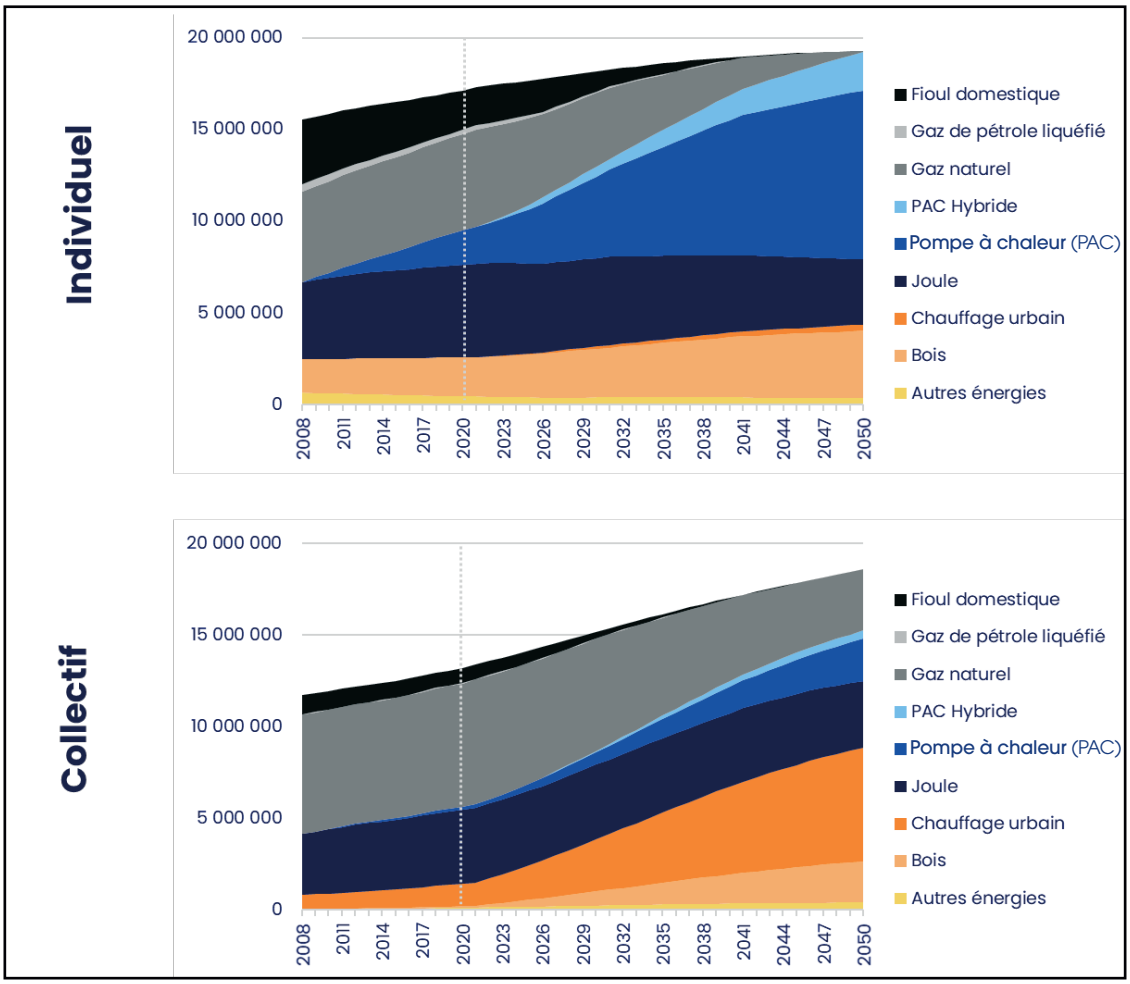
À défaut de réaliser tous les travaux en une fois, ce qui implique des budgets élevés, regrouper les gestes de travaux de manière techniquement cohérente pour les réaliser en 2 à 3 étapes permettrait d'arriver à des performances acceptables.

Quel que soit le chemin de travaux suivi, il est nécessaire de généraliser l'accompagnement par des professionnels : architectes et bureaux d'études notamment capables de positionner les interventions dans une vision globale du logement.

Choisir des systèmes de chauffage bas carbone et renouvelables

Les systèmes de chauffage installés lors des rénovations doivent permettre de mobiliser des énergies bas carbone et renouvelables, comme les pompes à chaleur dans le logement individuel ou les réseaux de chaleur biomasse dans l'habitat collectif. Les réseaux biomasse sont à encourager plus activement, au détri-

Évolution Favoriser l'installation de pompe à chaleur dans le logement individuel dans la trajectoire proposée par le PTEF de *The Shift Project*



Source : *The Shift Project*

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 32 24/03/2022 13:24

ment du fioul et du gaz qui ne doivent plus bénéficier d'aucune subvention.

Enfin, un accompagnement plus systématique doit permettre de relever la conscience énergétique des nombreux ménages rénovateurs à proportion du temps qu'ils passent sur leur projet de rénovation.

Un chemin encore long à parcourir

Malgré l'existence de ces solutions techniques, les réductions d'émissions de GES sont insuffisantes. 16 % de réduction ont été atteints sur trente ans entre 1990 et 2015, alors qu'il faudrait atteindre – 94 % entre 2015 et 2050 d'après la SNBC.

Le secteur du bâtiment a d'ores et déjà dépassé les plafonds fixés par la Stratégie nationale bas carbone (SNBC).

Au-delà de la technique, les difficultés résident largement dans l'organisation et la mise en place d'un cadre favorable. En effet, traiter les logements existants, c'est réussir à emporter peu ou prou 30 millions de décisions de rénovation auprès des propriétaires de ces logements.

Cette décision se conçoit bien auprès d'acteurs économiques présents sur le long terme, avec une approche de gestionnaire, et souverains dans leurs décisions d'investissement, tels que les bailleurs sociaux. Leur parc est d'ailleurs d'une qualité énergétique supérieure à la moyenne.

Cette prise de décision est, en revanche, beaucoup plus compliquée lorsqu'il s'agit des ménages dont la majorité n'a que peu de moyens financiers au regard des coûts que représente la rénovation. Ils n'ont pas non plus la capacité de planifier à long terme ces investissements.

Le logement fonctionne donc selon une logique de stock, qui échappe largement à un pilotage par l'offre que l'on peut appliquer directement aux acteurs économiques dans d'autres secteurs.

Il faut donc réussir à faire progresser conjointement l'offre de rénovation pour la rediriger vers des rénovations plus globales et plus efficaces, tout en élargissant la demande pour ce type de rénovation.

Établir un système articulant information, accompagnement et incitations

Face à l'ampleur de ce chantier de longue haleine et à la vue des résultats mitigés des politiques menées depuis vingt ans, il nous faut un plan pour mettre en place un système articulant information, accompagnement, incitations, offre de travaux qualitative et disponibilité des financements.

L'action publique a jusqu'ici manqué de cohérence. Après une accumulation de dispositifs publics aux périmètres et champs d'action différents (EIE, PRIS, PTRE, etc.), l'heure est aujourd'hui au regroupement, sous la bannière FAIRE à partir de 2018, remplacée dès 2021 par France Rénov'.

Nous ne pouvons qu'espérer que la valse des dispositifs et des barèmes d'aide finisse par se calmer et que la distribution des subventions qu'il est nécessaire d'empiler pour financer un projet de rénovation se simplifie pour aboutir à plus de lisibilité auprès des ménages.

Une diversité de dispositifs pour répondre à la diversité des situations

En parallèle d'une armature principale stable, lisible et incitative, une diversité de dispositifs doit permettre de répondre à la diversité des situations. De nombreux acteurs de terrain y travaillent déjà aujourd'hui tels les sociétés de tiers-financement, certains investisseurs privés ou encore des bailleurs sociaux, des agences étatiques, des collectivités, des associations, etc.

Cependant, l'ampleur du défi implique une montée en puissance beaucoup plus rapide que celle à laquelle aboutissent aujourd'hui les efforts de ces acteurs. Une obligation conditionnelle de rénovation, dont le seuil de déclenchement est fixé par l'étiquette DPE et se renforce progressivement selon un calendrier annoncé très à l'avance, serait une façon d'assurer cette progression.

Cela implique notamment que, en amont de cette obligation, le système d'aide soit restructuré pour rendre les rénovations globales plus compétitives et accessibles à tous les ménages. La masse de financements, publics comme privés, à mobiliser est colossale, et nous sommes encore loin de l'atteindre, en particulier sur les rénovations globales.

Une réflexion basée sur les moyens des ménages et utilisant des indicateurs microéconomiques comme le « reste à charge » et « l'équilibre en trésorerie » entre mensualité d'un prêt contracté pour financer les travaux et économies sur la facture énergétique doit être menée.

À ces conditions seulement, une obligation pour agir comme voiture-balai et s'assurer qu'aucun logement n'échappe à la vague de rénovation doit entrer en vigueur.

Une obligation de rénovation aurait également l'avantage de donner une visibilité à la filière professionnelle de la rénovation, qui doit encore se renforcer et se structurer. Un grand nombre de recrutements seront nécessaires, ainsi que des formations adaptées.

Les sujets du recrutement, de la compétence et de la formation sont à anticiper consciencieusement afin d'éviter un goulet d'étranglement au niveau de la main-d'œuvre. Favoriser la croissance de ce secteur dans les décennies à venir permettra aussi de préserver un emploi du bâtiment qui sera nécessairement moins sollicité par la construction neuve lorsque la démographie sera moins vive, à partir de 2035.

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 33 24/03/2022 13:24

Un projet de rénovation implique un investissement en temps lourd

Une rénovation globale implique des investissements financiers importants, mais aussi un investissement en temps personnel passé sur ces projets. Dégager le temps nécessaire pourrait d'ailleurs faire l'objet de mesures spécifiques, telles que des congés dédiés comme on en trouve aujourd'hui à l'occasion des déménagements dans certaines conventions collectives.

De cet investissement de chacune et chacun devrait résulter des changements d'habitudes, une meilleure connaissance de son logement et de son comportement énergétique. Une forme de culture de la rénovation commune à la plupart des ménages, qui fera largement partie des parcours de vie, presque au même titre que l'achat d'un logement aujourd'hui pourrait ainsi émerger.

Le défi est immense, mais il y a tout à gagner ! Si l'ensemble des rénovations ne peuvent se réaliser de manière cost-optimal et s'avérer systématiquement rentables, les bénéfices sont à envisager au-delà du strict périmètre économique.

Après une transformation aussi massive que celle que cet article laisse entrevoir, la précarité énergétique, aujourd'hui très importante, serait pratiquement annihilée, garantissant une meilleure santé des habitants.

Les liens entre politiques climatiques du logement et politiques territoriales d'habitat, d'emploi et d'accessibilité sont à renforcer. Dans le cadre d'une approche intégrée, la résilience des territoires se verrait également accrue à travers une moindre dépendance à des énergies importées et au prix volatile, garantissant la préservation d'un emploi local, du patrimoine et d'un climat vivable.

Rémi Babut, chef de projet Logement – PTEF,
Rénovation Expérience P2E
The Shift Project

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 34 24/03/2022 13:24

Des rénovations à engager pour lutter contre la précarité énergétique

12 millions de personnes éprouvent déjà des difficultés à se chauffer correctement en hiver ou se ruinent pour le faire. Les conséquences de la récente guerre en Ukraine risquent d'aggraver encore un peu plus cette situation. Ces facteurs sociaux et économiques se conjuguent également avec la mauvaise qualité thermique des 4,8 millions de passoires énergétique que compte notre parc résidentiel. L'amélioration des performances thermiques du logement reste le meilleur moyen pour lutter contre la précarité énergétique de façon durable et écologique. Mais cette amélioration coûte cher et implique un engagement politique fort.

Depuis cet automne, le coût de l'énergie s'est installé à l'avant-scène des préoccupations publiques, et s'invite même dans la campagne présidentielle. Et pour cause, le pouvoir d'achat des Français se voit grignoter par l'envolée des prix du gaz et de l'électricité[1], et cela, alors que 12 millions de personnes en précarité énergétique éprouvent déjà des difficultés à se chauffer correctement l'hiver, ou se ruinent pour le faire.

Cette forme de mal-logement touche 20 % des Français, majoritairement les plus pauvres. Elle se traduit généralement par des phénomènes de privation, d'inconfort lié au froid dans le logement et à des difficultés à payer ses factures d'énergie.

Récemment, nous avons assisté à une dégradation des indicateurs qui témoigne d'une aggravation de ce phénomène. Entre 2020 et 2021 le pourcentage de ménages déclarant avoir froid chez eux est passé de 14 à 20 %[2]. La plupart du temps, les raisons évoquées pour expliquer ce phénomène sont liées à la situation financière des personnes, la mauvaise isolation de leur logement et la faible performance de leur système de chauffage.

Ces raisons démontrent que le prix des énergies n'est pas seul responsable de la précarité énergétique, qui est le fruit de plusieurs facteurs sociaux, techniques et économiques qui se croisent et se répondent. Parmi eux, l'accroissement des précarités liées à la crise sanitaire.

1 Selon l'Insee les prix ont connu une augmentation de 41 % sur le prix du gaz et de plus de 3 % sur l'électricité.

2 Baromètre énergie-info 2021, Médiateur de l'énergie.

Augmentation de 17 % en un an du nombre d'impayés d'énergie

Même si le taux de pauvreté monétaire est apparemment resté stable en 2020, selon les chiffres de l'Insee, une intensification de plus en plus tangible des difficultés chez les plus fragiles s'observe.

Pour beaucoup, leurs faibles revenus ne leur permettent pas de suivre les hausses régulières des prix du gaz et de l'électricité, alors même qu'ils subissent simultanément le poids de loyers élevés et les conséquences de l'inflation.

Avant même la crise sanitaire, le nombre d'impayés d'énergie avait progressé de 17 % en un an, engendrant près de 300 000 coupures d'électricité en 2019 chez des ménages qui ne parvenaient plus à s'acquitter de leurs factures, selon les chiffres du Médiateur de l'énergie.

Par peur de cette punition sociale qui les menace, 60 % des foyers choisissent aujourd'hui de restreindre leur chauffage pour éviter des factures trop élevées. Ce chiffre a doublé en deux ans et est encore plus élevé chez les jeunes[3].

Dans l'ensemble, les périodes de confinement et l'installation du télétravail dans le quotidien ont participé à l'aggravation du phénomène. Plus de la moitié des télétravailleurs souffrent de défauts d'isolation de leur logement selon l'étude menée par l'IFOP, « Confinement & télétravail », en octobre 2020. Ils sont contraints de passer davantage de temps dans un

3 Baromètre énergie-info 2021, Médiateur de l'énergie.

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 35 24/03/2022 13:24

endroit froid, humide ou mal ventilé, qu'il faut continuer à chauffer et à éclairer, malgré l'augmentation des prix de l'énergie sur la période.

Une mauvaise qualité thermique qui s'ajoute à ces facteurs sociaux

Ces facteurs socioéconomiques se conjuguent également à la mauvaise qualité thermique de millions de logements, et plus particulièrement celle des 4,8 millions de passoires énergétiques que compte notre parc résidentiel.

Ces logements énergivores, classés F et G sur l'échelle du diagnostic de performance énergétique (DPE), présentent généralement des défauts d'isolation, un fort taux d'humidité, une mauvaise ventilation et un système de chauffage peu performant. Leurs mauvaises qualités thermiques les rendent inconfortables, difficiles à chauffer ou à refroidir et coûteux.

Un fardeau relativement lourd pour les deux millions de ménages modestes qui en sont prisonniers et qui, locataires ou propriétaires, n'ont pas le pouvoir ou les capacités financières pour rénover.

Ces logements sont également responsables d'une large part des émissions de gaz à effet de serre. Le secteur du bâtiment est responsable de 45 % de la consommation d'énergie en France et de 25 % des émissions de gaz à effet de serre (dont 16 % pour le secteur résidentiel). Une passoire thermique consomme plus de 330 kWh/m²/an d'énergie primaire contre 50 kWh/m²/an pour un logement performant. Ainsi, la précarité énergétique est au carrefour des préoccupations sociales et écologiques.

Un endroit froid et mal isolé, propice aux maladies des occupants

En plus d'aggraver la situation financière des plus vulnérables, la précarité énergétique a des effets délétères sur la santé des ménages. Non seulement les personnes exposées sont particulièrement sensibles aux pathologies hivernales mais aussi plus fréquemment assujetties à des problèmes de santé chroniques respiratoires, ostéoarticulaires, neurologiques ou de dépression[4], accentués l'été par les pathologies liées aux pics de chaleur.

Le froid et l'humidité conduisent, en outre, de nombreux ménages à utiliser des chauffages inadaptés, avec un risque d'intoxication au monoxyde de carbone.

Dans le cas où se restreindre constitue l'unique solution, la privation de chaleur et d'électricité engendre également des risques d'incendie par l'utilisation de bougies. Dans un logement froid dans lequel on ne peut ni recevoir ni étudier ou s'épanouir correctement, la vie sociale et familiale des personnes est également impactée.

La précarité énergétique coûte 700 millions d'euros par an à notre système de soin[5]. Or selon une étude du ministère de la Transition écologique, la rénovation du 1,7 million de passoires énergétiques du parc locatif privé d'ici à 2028 et 1,9 million de logements classés en DPE E d'ici 2034 permettrait de prévenir le décès de 10 000 personnes.

Rénovation de 500 000 logements par an : un objectif ambitieux

Parce qu'elle brasse des problématiques écologique, sanitaire et sociale, la lutte contre la précarité énergétique est une thématique consensuelle qui a fait l'objet d'une attention croissante de la part des pouvoirs publics depuis quinze ans.

L'action publique se décline entre dispositifs d'aide au paiement des factures pour les ménages modestes et politique d'amélioration de la performance énergétique des logements.

Des objectifs ambitieux d'amélioration de la performance énergétique des logements ont été formulés par les quinquennats successifs. Pour celui qui s'achève, un engagement à rénover 500 000 logements chaque année avait été fixé en 2017, et réaffirmé à l'occasion du plan de relance avec l'engagement de plusieurs milliards d'euros supplémentaires distribués sous la forme d'une nouvelle aide aux travaux : MaPrimeRenov'.

Il faut dire que, à l'heure où les prix de l'énergie ne cessent d'augmenter, un plan de rénovation ambitieux permettrait de lutter contre la précarité énergétique, mais également de répondre aux enjeux de relance économique, d'emploi et de pouvoir d'achat, grâce à la réduction de la facture d'énergie et à la création de plus de 100 000 emplois dans le secteur[6].

Mais un manque de volontarisme politique

Pourtant, malgré une prise de conscience certaine de ces bénéfices, la résorption des passoires thermiques et le recul de la précarité énergétique se heurtent toujours à un manque de volontarisme politique.

En effet, si le nombre de rénovations commence enfin à s'élever et que le gouvernement annonce avoir dépassé ses objectifs quantitatifs, l'amélioration concrète de notre parc de logements se fait attendre.

La plupart des rénovations réalisées ces dernières années ne sont pas assez qualitatives, selon les critères du Haut Conseil pour le climat[7]. Seulement 19 % des

4 « L'impact de la précarité énergétique », étude réalisée dans l'Hérault et le Douaisis par le CREAI-ORS Languedoc-Roussillon, Fondation Abbé Pierre, 2013.

5 « Coûts et bénéfices d'un scénario de rénovation des passoires énergétiques en dix ans », Scénario Rénovons 2020.

6 « Coûts et bénéfices d'un scénario de rénovation des passoires énergétiques en dix ans », Scénario Rénovons 2020.

7 « Rénover Mieux : leçons d'Europe », novembre 2020.

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 36 24/03/2022 13:24

chantiers concerneraient des passoires thermiques et, parmi les travaux financés par l'aide MaPrimeRénov, seul 0,1 % concerne des rénovations globales[8].

En cause, les récentes évolutions de ce dispositif d'aide, qui fait gonfler les chiffres du nombre de travaux enclenchés, mais qui subventionne à 86 % de simples « gestes » de rénovation isolés comme changer la chaudière, isoler les combles ou changer les fenêtres.

Seulement 5 % des maisons individuelles rénovées ont fait un saut de plus de 2 classes énergétiques

À l'inverse des bénéfices d'une rénovation globale, ces simples gestes sont rarement suffisants pour atteindre une bonne performance énergétique. Ce n'est que 5 % des maisons individuelles rénovées qui ont fait un saut de plus de deux classes énergétiques.

De même, les bénéfices des gestes simples en termes de confort de vie et d'une vraie baisse des factures sont limités, d'autant plus lorsque le logement à rénover est une passoire thermique.

Au-delà, le nombre de rénovations relativement performantes à destination des propriétaires modestes, pourtant prioritaires, pour lutter efficacement contre la précarité énergétique, stagne lui depuis plusieurs années autour de 41 000 dans le cadre du programme de l'ANAH « Habiter Mieux Sérénité ».

Une raison : nous sommes bien loin du reste à charge de 10 %

Une des raisons pour laquelle la massification du nombre de rénovations performantes ne décolle pas réside dans le coût de ces opérations face à l'insuffisance des aides de l'État pour y remédier.

Bien loin du 10 % de reste à charge dont se targue le gouvernement, après mobilisation de toutes les aides nationales et locales, c'est en moyenne 40 à 60 % du montant des travaux qu'il reste à payer pour les propriétaires des quatre premiers déciles[9] de l'Insee. Alors que les travaux peuvent facilement atteindre plusieurs dizaines de milliers d'euros.

De plus, lorsqu'il s'agit d'une passoire énergétique, des travaux pour traiter des problèmes d'insalubrité ou de dégradation du bâti sont souvent nécessaires. La rénovation de ces logements implique donc fréquemment d'intervenir au-delà des postes énergétiques par le biais de travaux lourds, long et coûteux. Il peut s'agir par exemple de réfections de toiture ou de consolidation de murs, qui peuvent être urgents ou préalables à des actions de rénovation énergétique.

Ainsi, la rénovation globale et performante du logement dite « en bouquet » est souvent jugée trop chère et trop lourde par les ménages. La dépense d'une telle somme est inenvisageable, même étalée à l'aide d'un prêt, quand un prêt est encore possible pour des ménages en phase d'accession.

Si le projet n'est pas complètement abandonné, les ménages privilégient donc de simples gestes de rénovation, moins coûteux, mais peu efficaces pour sortir de la précarité énergétique.

Un reste à charge pas toujours compensé par les économies d'énergie

L'effet rebond de la rénovation ne doit pas être négligé. Un ménage habitué à restreindre son chauffage pour éviter des factures trop élevées peut, suite à une rénovation et donc à l'amélioration de son confort de vie, engendrer une augmentation de sa consommation d'énergie.

Dans ce cas, le reste à charge qui doit théoriquement être compensé par l'économie sur les factures d'énergie au fil du temps aura alors peu de chance d'être effectif.

Au-delà de l'aspect financier, on peut déplorer un manque d'accompagnement administratif et technique des ménages, qui sont également freinés par un écosystème d'aides et de démarches instable et complexe.

Nécessité d'aller vers une obligation de rénovation

La multiplication des dispositifs purement incitatifs au détriment de normes rendant la rénovation systématique entrave également le changement d'échelle tant attendu.

Pourtant plébiscité par les citoyens de la convention citoyenne pour le climat (CCC) pour rattraper notre retard en termes de réduction des émissions de gaz à effet de serre, le dépassement des leviers incitatifs sur le volet de la rénovation n'a pas retenu l'attention du gouvernement.

En mettant en place des obligations de rénover progressives, qui contraindraient certains propriétaires à rénover leurs logements dès 2024, et en ciblant en priorité la résorption des passoires thermiques, conformément à la loi Énergie et Climat votée en 2019, qui fixe l'objectif de rénover toutes les passoires énergétiques d'ici à 2028, la proposition était pourtant à la hauteur des enjeux.

Les raisons invoquées par les pouvoirs publics pour son rejet étaient l'absence de politique d'aide à la rénovation suffisante à destination des propriétaires

8 « Premier Rapport », Comité d'évaluation du plan France Relance, France Stratégie, octobre 2021.

9 Les déciles sont les valeurs qui partagent la distribution des salaires, revenus, chiffres d'affaires, etc. en dix parties d'effectifs égaux. Ainsi, pour une distribution de salaires : le premier décile (noté généralement D1) est le salaire au-dessous duquel se situent 10 % des salaires et au-dessus duquel se situent 90 % des salaires.

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 37 24/03/2022 13:24

occupants, et donc une inquiétude à l'égard des ménages qui n'en auraient pas les moyens.

Une situation dont ils sont les seuls responsables. À la place de cette obligation généralisée, en 2021 la loi Climat et Résilience n'a introduit qu'une obligation finalement peu contraignante à destination des propriétaires bailleurs. Théoriquement, ces derniers ne pourront plus mettre leurs passoires en location d'ici 2025 pour les classes G et 2028 pour les classes F. Concrètement, cette mesure ouvre simplement la possibilité aux locataires de se tourner vers le juge pour réclamer des travaux ou des baisses de loyer, une pratique qui reste rare.

Du chèque énergie à l'interdiction des coupures d'électricité

L'amélioration des performances thermiques du logement reste le meilleur moyen de lutter contre la précarité énergétique de façon durable et écologique. Mais cela prend du temps à mettre en œuvre.

En attendant, ce sont des millions de ménages précaires qui continuent à se ruiner en chauffage ou à souffrir du froid quand ils n'y parviennent plus.

C'est pour eux qu'en 2018 a été déployé au niveau national le chèque énergie, une aide au paiement des factures d'énergie du logement, qui est attribué automatiquement à 5,5 millions de ménages sous condition de ressources.

Toutefois, ce dispositif apparaît encore insuffisant au regard des besoins. Malgré un élargissement de 2 millions de ménages bénéficiaires supplémentaires et une revalorisation du chèque de 50 euros à la suite de la crise des « gilets jaunes » en 2019, le montant moyen du chèque énergie est toujours de 148 euros, alors que la facture énergétique pour le logement est en moyenne de 1 602 euros par an[10].

En décembre 2021, un second chèque énergie de 100 euros a été exceptionnellement envoyé pour répondre à l'augmentation des prix du gaz et de l'électricité. Bienvenu, ce dernier ne parviendra néanmoins pas à absorber cette hausse sur un an. Cette hausse représente déjà 40 euros par an et par foyer. Les récents événements en Ukraine ne feront sans doute qu'aggraver cette augmentation[11].

Elle est même beaucoup plus pour au moins 3 millions de personnes qui ne bénéficient pas du gel des prix du gaz mis en place par le gouvernement jusqu'au printemps. En effet, les millions de locataires du parc social et les occupants de grandes copropriétés dépendant du chauffage collectif ne sont pas concernés par la mesure et voient déjà leurs factures exploser.

L'énergie étant plus que jamais un bien de première nécessité, un filet de sécurité énergétique doit être mis en place pour protéger les plus fragiles des conséquences de l'augmentation des coûts de l'énergie et de l'habitat.

Tout en augmentant significativement les aides aux travaux et au paiement des factures, un nouvel acquis social et écologique consisterait à interdire les coupures d'électricité, tout comme la loi du 15 mars 2013 dite Brottes (n° 2013-312) a interdit en 2013 les coupures d'eau, en les remplaçant par un service minimum de l'électricité qui permettrait à chaque ménage de continuer à subvenir à ses besoins les plus élémentaires : s'éclairer, se nourrir, et recharger ses appareils de communication.

Hélène Denise,
chargée de plaidoyer et mobilisation
Fondation Abbé Pierre

10 Tableau de bord, ONPE, 2020.

11 Dont 20 euros destinés au carburant.

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 38 24/03/2022 13:24

Le logement social, acteur engagé dans la rénovation et la décarbonation du logement

Depuis les objectifs ambitieux donnés par le Grenelle de l'environnement au secteur du logement social en 2009, ce sont plus de 100 000 logements qui sont réhabilités énergétiquement chaque année dans le secteur social. Ce secteur doit aujourd'hui poursuivre et intensifier son action pour contribuer à la prise de conscience collective sur les conséquences des émissions de gaz à effet de serre, en lien avec sa mission d'intérêt général. Les solutions techniques existent en grande partie, mais les solutions de financement doivent évoluer pour faire face aux enjeux. Sequens, bailleur social en Île-de-France détaille son plan d'action.

Les bailleurs sociaux ont une approche de gestionnaire de leur parc : ils construisent les logements, les entretiennent, les rénovent, les déconstruisent lorsque c'est nécessaire. Leur action est construite autour d'une vision à long terme, les impacts devant être mesurés sur toute la durée de vie de leurs bâtiments.

Le parc de logement social a été partiellement rénové dans les années 1980 et 1990. En 2009, dans le contexte du Grenelle de l'environnement, les bailleurs sociaux en ont accéléré la rénovation thermique démontrant en cinq ans qu'il était possible de s'organiser et de trouver des partenaires pour rénover plus de 100 000 logements chaque année et ainsi protéger les occupants de la précarité énergétique. En moyenne, 60 % de ces rénovations permettent de gagner une classe énergétique et 40 % en gagnent deux. Aujourd'hui 36 % des logements sociaux sont classés en étiquette énergie A, B ou C, contre 15 % des résidences principales du parc privé.

Prise en compte des gaz à effet de serre dans le DPE

La révision du diagnostic de performance énergétique (DPE) publiée au 1er juillet 2021 a abouti à une nouvelle classification des logements qui prend désormais en compte à la fois leur performance énergétique et les émissions de gaz à effet de serre (voir encadré page suivante).

La loi Climat & Résilience, adoptée le 22 août 2021, est venu donner un calendrier pour l'éradication des logements classés E, F et G. Ainsi, en 2025, les logements classés G ne pourront plus être loués, en 2028 les logements classés F seront concernés et en 2034 cette interdiction concernera les logements classés E.

La loi prévoit également la mise en place d'une interdiction d'augmentation des loyers pour les logements classés F et G à partir de 2022.

Sequens, bailleur social de 100 000 logements en Île-de-France et filiale du groupe Action Logement, s'est fixé des objectifs clairs et ambitieux pour devancer cette réglementation : avoir éradiqué les étiquettes F et G pour 2025.

Connaître l'impact environnemental de son parc, un préalable essentiel

Ces enjeux et la récente modification du DPE nécessitent pour chaque gestionnaire de réévaluer l'image environnementale de son parc. Sequens a décidé de s'associer au cabinet Pouget Consultants en septembre 2021 pour obtenir une évaluation actualisée de son parc, soit de 5 000 logements dont les consommations sont excessives.

Cette évaluation de notre parc a été réalisée en plusieurs étapes :

- réalisation d'une visite technique de chaque bâtiment, a minima sur les parties communes, sur la base d'une grille partagée avec la maîtrise d'ouvrage ;

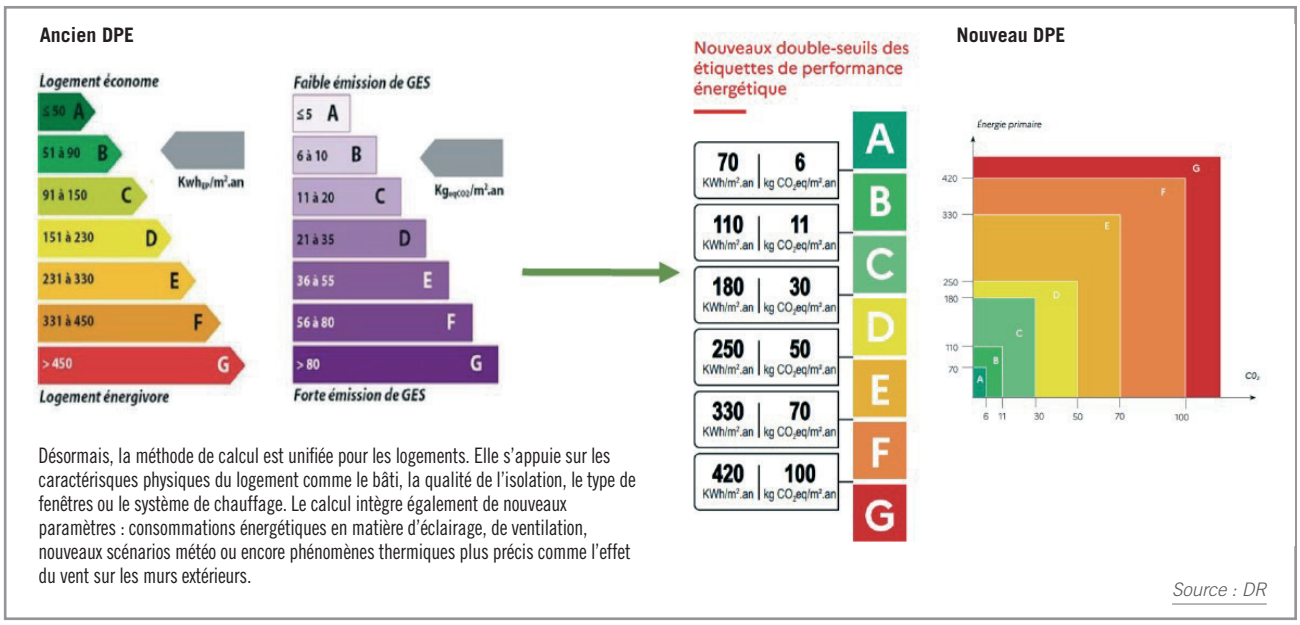
- estimation de l'étiquette énergétique sur la base du nouveau DPE ;

- évaluation des programmes de rénovation pour sortir les logements à consommation excessive des étiquettes F, G et les amener vers des étiquettes performantes (B, C) ;

- évaluation des montants d'investissement, des principes de rénovation (niveau d'isolation, systèmes de chauffage), des difficultés techniques et organisationnelles à anticiper, qui permettent d'atteindre les

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 39 24/03/2022 13:24

Nouvelle modalité du DPE depuis le 1er juillet 2021



Désormais, la méthode de calcul est unifiée pour les logements. Elle s'appuie sur les caractérisques physiques du logement comme le bâti, la qualité de l'isolation, le type de fenêtres ou le système de chauffage. Le calcul intègre également de nouveaux paramètres : consommations énergétiques en matière d'éclairage, de ventilation, nouveaux scénarios météo ou encore phénomènes thermiques plus précis comme l'effet du vent sur les murs extérieurs.

Source : DR

objectifs à l'échelle du parc (vision macro) mais aussi spécifiquement sur chaque projet (vision micro).

Cette étude a permis à Seqens de correctement anticiper les travaux de rénovation à engager dans les mois et années à venir. Cette campagne a permis de constater que le nombre de logements en situation de passoire énergétique a largement diminué par rapport aux estimations précédemment réalisées, notamment parce que des travaux de rénovation avaient déjà été réalisés sur les dernières années.

Après l'évaluation du parc, l'indispensable planification des travaux nécessaires

Afin de mieux apprécier la situation à l'échelle du parc, il est ensuite indispensable de cadencer les rénovations et d'en analyser le rythme en termes de volume de rénovation. Ce volume s'entend tant en nombre de logements qu'en termes d'investissements.

Au-delà des logements ayant le statut de passoire énergétique, c'est-à-dire correspondant aux classes F et G du DPE, il existe un véritable enjeu autour des logements classés en étiquette E. En effet, au sein du parc locatif de Seqens, le volume de logements estimé en étiquette du DPE E est 4 fois plus important que le volume de passoires énergétiques. Il ne faut donc pas les oublier.

En complément des logements classés en étiquettes E, F et G, il est important de noter que les logements classés en D et chauffés au gaz sont en moyenne 4 fois plus émetteurs de CO2 par rapport aux logements chauffés à l'électricité de la même étiquette.

Réfléchir à des solutions pour les bâtiments anciens

Diminuer drastiquement la consommation d'énergie d'un logement et donc les émissions de GES est possible grâce à des solutions techniques simples et éprouvées depuis plusieurs dizaines d'années : isoler les murs, les toitures et les planchers, remplacer les fenêtres, ventiler tout en minimisant les déperditions de chaleur, remplacer les équipements de production de chauffage et d'eau chaude.

Les filières sont structurées, les entreprises existent et elles disposent de très nombreux retours d'expérience.

Chez Seqens, ce sont 3 000 logements et bientôt 4 000 qui seront réhabilités chaque année. Deux sujets restent, cependant, difficiles à traiter : l'isolation par l'intérieur et la substitution des énergies fossiles.

De nombreux bâtiments sont impossibles à isoler par l'extérieur et ils représentent une grande partie des passoires thermiques à traiter aujourd'hui.

Ces bâtiments, architecturalement remarquables, sont généralement anciens et sans aucune isolation

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 40 24/03/2022 13:24

des façades. Le défi des trois prochaines années sera d'arriver à les isoler par l'intérieur tout en limitant la perte de surface et la gêne pour les occupants.

Depuis 2016, des solutions préfabriquées arrivent sur le marché pour isoler des façades par l'extérieur. Pourquoi ne pas suivre le même procédé pour l'intérieur ?

Substituer des énergies fossiles et impliquer l'occupant, des défis de taille

La substitution des énergies fossiles s'avère également aujourd'hui complexe. Par quoi substituer les énergies fossiles ? Quelle compatibilité des solutions dans le cadre de chantiers de rénovation ? Quelle qualité et quel coût d'entretien pour garantir un fonctionnement optimisé de l'équipement sur toute sa durée de vie ?

Ce sont les questions centrales auxquels sont confrontés tous les acteurs du logement, trop de configurations de bâtiments ne permettant pas d'adapter à ce jour les technologies alternatives dont peu sont encore disponibles sur le marché.

En tant que bailleur francilien, Seqens se trouve sur un territoire fortement couvert par des réseaux de chaleur dont la grande majorité fonctionnent avec des énergies renouvelables. Mais ce n'est pas le cas de tous les bailleurs, les filières alternatives aux énergies fossiles ont encore à se structurer, que ce soit pour l'installation de ces solutions mais aussi pour leur entretien ensuite.

Au-delà de la technique, les premières réhabilitations ont montré l'importance de replacer l'occupant au cœur de la stratégie d'intervention.

Le logement rénové doit permettre d'améliorer le confort de celui-ci avant tout et de le protéger de la précarité énergétique. La concertation préalable est une étape cruciale pour définir un programme de travaux adapté aux occupants et donc garant de la réussite de l'opération.

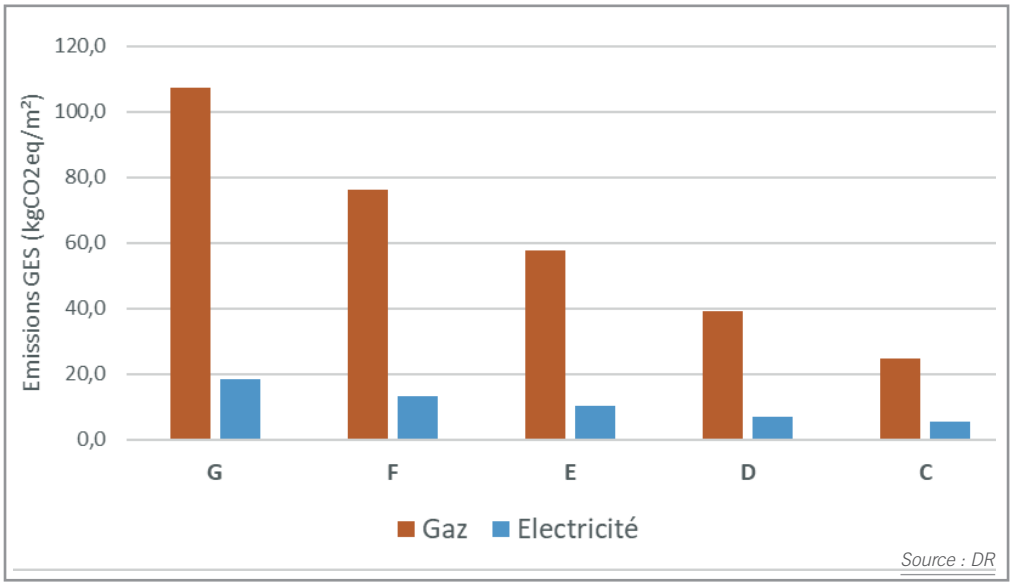
La sensibilisation des occupants sera aussi centrale pour atteindre des performances réelles dans l'utilisation des équipements.

Le mode de financement de la réhabilitation se doit d'évoluer pour accompagner la décarbonation

Une opération de rénovation énergétique et de décarbonation représente un budget de 20 000 euros par logement et peut atteindre 50 000 euros sur une maison individuelle.

Depuis 2009, le secteur du logement social bénéficie de l'éco-prêt mis en place par la Caisse des dépôts qui a permis d'aider la rénovation de 290 000 logements en dix ans pour une enveloppe de prêt de 4 milliards d'euros.

Répartition des émissions de gaz à effet de serre (GES) par étiquettes de DPE et selon l'énergie de chauffage



OPEIMMO 144-avril_2022.indd 41 24/03/2022 13:24

Une contribution au partage des économies de charge peut aussi être demandée au locataire[1]. Mais elle reste calculée sur des prix de l'énergie de 2009, sans aucune cohérence donc avec le marché actuel.

À ces dispositifs s'ajoutent les certificats d'économie d'énergie (CEE) qui peuvent venir financer 5 % d'une opération d'amélioration énergétique globale ou plus de 80 % sur des travaux très précis comme le remplacement des chaudières individuelles. Les bailleurs ont aussi la possibilité de dégrever 25 % du montant des travaux d'amélioration thermique de la taxe foncière de la résidence concernée (CGI, article 1391 E) à condition qu'elle soit conventionnée.

Néanmoins, l'équilibre financier des opérations reste difficile voire impossible à trouver.

Qualifier le bâtiment rénové comme un logement social neuf

Une partie de la solution pourrait être de regarder un bâtiment rénové comme un produit comparable à du logement social neuf, du moins sur certains critères.

L'article L. 445-3 du Code de la construction et de l'habitation introduit la notion de nouvelle politique de loyer notamment au travers de son article III. Ce texte dispose que « le montant maximum des loyers […] peut être augmenté, après accord de l'autorité administrative et pour une durée qu'elle détermine, en vue d'assurer l'équilibre financier d'opérations d'amélioration. D'une année par rapport à l'année précédente, la hausse du montant maximal des loyers est plafonnée à 5 % en sus de la variation de l'indice de référence des loyers ».

Seqens a pu mettre en place ce dispositif, en accord avec l'État, la commune et l'établissement public territorial, sur une réhabilitation de 459 logements à Nanterre dont les travaux démarreront en 2023. Il s'agit d'une opération particulièrement ambitieuse, qui n'aurait pas pu être réalisée sans cette nouvelle politique de loyers.

Les niveaux de loyers ont été étudiés en détail au regard de la diminution des charges énergétiques attendues, du contexte social et local et de la soutenabilité de l'opération de rénovation. Ces nouvelles dispositions ne s'appliquent qu'aux nouveaux locataires, les locataires déjà en place restant sur leurs loyers historiques.

De nouvelles questions se poseront prochainement et viendront impacter les stratégies de rénovation : il faut les anticiper dès à présent. Comment définir la « valeur carbone » d'un bâtiment ? Cette valeur peut-elle être négative ?

Ces questions deviendront centrales mais nécessiteront d'être portées par le législateur, qui devra accompagner ces mesures de leviers de financement : par exemple, transformer le marché des certificats d'économie d'énergie en valorisation du carbone économisé.

Florence BOVET, directrice du patrimoine Sequens

1 Cette contribution est soumise à des critères précis définit par les décrets et arrêtés du 23 novembre 2009 : publié au *Journal officiel* du 25 novembre 09.

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 42 24/03/2022 13:24

Financement des rénovations énergétiques globales : peut mieux faire

Différents outils ont été créés depuis une dizaine d'années pour financer la rénovation énergétique des logements privés. Malgré leur évolution, ils peinent encore à mobiliser une manne à la hauteur des objectifs. Les aides sont actuellement employés de manière inefficace car, dirigés vers des rénovations trop peu qualitatives, elles ne favorisent pas le renforcement de l'offre technique de rénovation. Au-delà de la nécessaire augmentation de l'investissement public, des évolutions sont possibles y compris à l'échelle européenne pour mobiliser un volume d'investissement suffisant.

Depuis près de dix ans, des outils ont été créés pour financer la rénovation énergétique des logements privés. Pour autant, malgré des réformes successives, ces outils peinent à mobiliser des financements à la hauteur des objectifs de décarbonation des logements existants. Ce retard dans la trajectoire de rénovation reflète le déficit d'investissement.

La loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) du 17 août 2015 a fixé, à juste titre, un objectif de performance très ambitieux pour le parc immobilier tant résidentiel que tertiaire : atteindre en 2050 le niveau Bâtiment basse consommation (BBC).

Pour le résidentiel, cet objectif implique la rénovation complète[1] de 370 000 logements privés et sociaux par an entre 2022 et 2029, puis de 700 000 logements par an entre 2030 et 2050 conformément à la stratégie nationale bas carbone 2020. Même si nous manquons de données précises sur le nombre de rénovations complètes livrées à ce jour, nous sommes très éloignés de cette trajectoire. L'estimation d'Effinergie, qui paraît la plus fiable, avance le chiffre de 45 000 rénovations complètes par an.

Cet écart considérable entre nos objectifs de rénovation complète et leur rythme annuel se retrouve logiquement dans le déficit d'investissement (voir encadré page suivante). Précisons ici que la cible d'investissement dans la rénovation « par étapes » est tenue, mais qu'elle ne nous permettra pas de réaliser l'objectif fixé par la loi.

Actuellement conduites par gestes, c'est-à-dire en n'adressant qu'un seul lot de travaux sans tenir compte de la cohérence globale des travaux entre eux, ces rénovations énergétiques sont en effet incompatibles avec l'atteinte du niveau BBC, selon le rapport final de janvier 2021 de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe[2]). De plus, elles obèrent le potentiel de rénovation future et « tuent » le gisement.

Dans quelques mois, un référentiel technique préconisera les règles à respecter pour qu'une rénovation par étapes – 2 ou 3 maximum – garantisse la performance visée. Néanmoins, d'un point de vue technique et économique, la rénovation globale en une seule fois est toujours plus pertinente et doit être priorisée.

455 euros HT par m² pour la rénovation performante d'un logement individuel

Le coût d'une rénovation performante s'élève à 455 euros HT par mètre carré en moyenne pour un logement individuel soit 481 euros avec une TVA à 5,5 % et 501 euros avec une TVA à 10 %.

Ce coût s'élève à 273,60 euros HT par mètre carré pour un logement collectif, soit 289 euros avec une TVA à 5,5 % et 301 euros avec une TVA à 10 %.

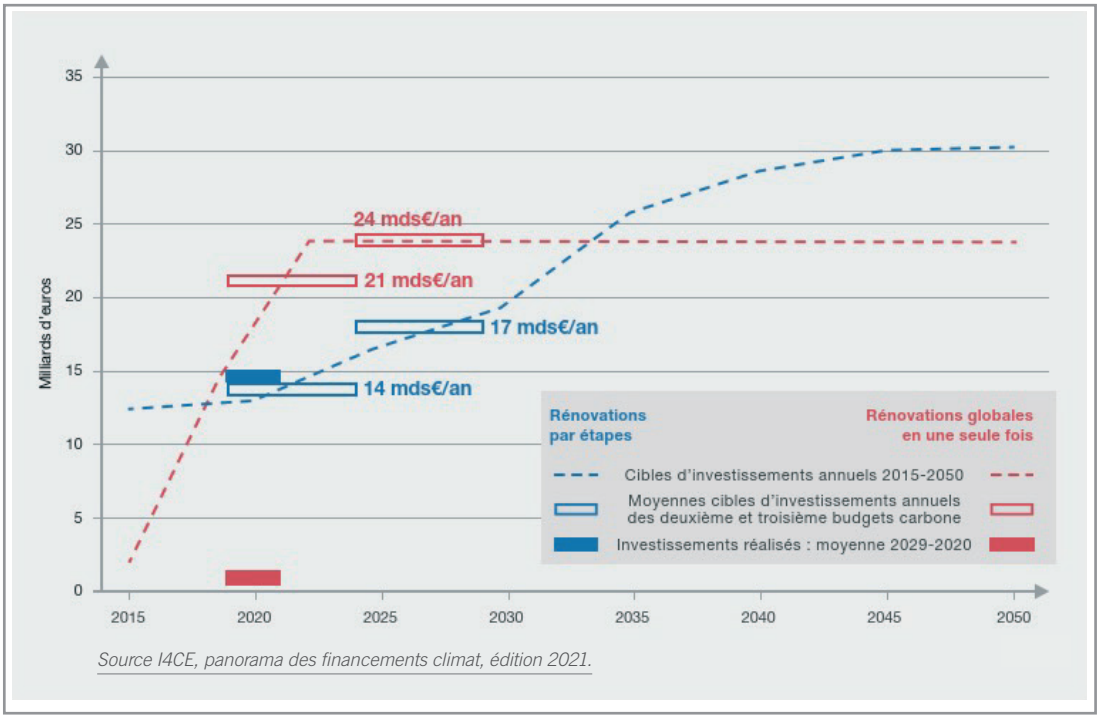
Les logements individuels représentant 57,9 % du parc résidentiel à rénover pour une surface moyenne de 107,3 mètres carrés et les logements collectifs

1 Les expressions « rénovations performantes », « rénovations complètes » et « rénovations globales » sont ici employées indistinctement pour désigner des rénovations permettant d'atteindre le niveau BBC (bâtiment basse consommation), soit une consommation inférieure à 80 kWh d'énergie primaire par mètre carré et par an (correspondant à l'étiquette A du DPE et à une partie de l'étiquette B) et à moins de 50 kWh d'énergie primaire par mètre carré et par an en chauffage.

2 Ademe, Dorémi, Enertech, « La rénovation performante par étapes – Etude des conditions nécessaires pour atteindre la performance BBC rénovation ou équivalent à terme en logements individuels », rapport final janvier 2021.

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 43 24/03/2022 13:24

Cibles d'investissement dans la rénovation énergétique des logements



Source I4CE, panorama des financements climat, édition 2021.

42,1 % pour 65,4 mètres carrés, c'est environ 25 milliards d'euros HT, soit 26,5 milliards avec une TVA à 5,5 % et 28 milliards avec une TVA à 10 % qui doivent être investis chaque année pour rénover 700 000 logements au niveau BBC[3].

Qui doit investir, c'est-à-dire supporter le coût ? Qui doit financer, c'est-à-dire apporter l'argent ? Les réponses combinent investissements et financements publics et privés.

Les retombées de la rénovation énergétique peuvent s'analyser en termes de création d'emplois et de richesses dans les territoires, de réduction des dépenses de santé, de rééquilibrage de la balance commerciale, d'indépendance énergétique, de préservation du pouvoir d'achat dans un contexte d'envolée des prix appelé à durer, de réduction des inégalités ou encore de lutte contre la précarité et d'insertion. Ils sont si bénéfiques pour la collectivité qu'une montée en puissance de l'investissement public serait justifiée.

3 Étude réalisée pour le compte de l'Ademe par le bureau d'études Enertech, « Analyse des coûts de la rénovation énergétique des logements en France », juillet 2016. Chiffres actualisés par Olivier Sidler, février 2022.

Des outils de financement encore insuffisants

En 2021, l'État a dépensé 3,8 milliards d'euros pour soutenir la rénovation des logements, sous forme de prêt bonifié (éco-PTZ), de réduction de taxe (TVA à 5,5 %) et de subvention (MaPrimeRénov').

Mais ces aides servent d'abord des gestes individuels, qui ne permettent pas de gains énergétiques significatifs. Elles devraient être destinées aux seules rénovations globales. Au-delà de ce nécessaire alignement, l'État pourrait accroître l'enveloppe de son soutien. Les règles du pacte de stabilité et de croissance, actuellement suspendues pour répondre à la crise du Covid-19, sont en cours de révision. Nous pouvons toujours espérer qu'une dépense d'investissement dans la rénovation énergétique financée par de la dette soit traitée distinctement dans le déficit sur le modèle comptable des entreprises[4].

À défaut, l'intégralité du déficit d'investissement dans la rénovation performante des logements privés re-

4 Grandjean (Alain), Cohen (Marion) et Puisieux (Kevin), Agir sans attendre. Notre plan pour le climat, Les liens qui libèrent, 2019.

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 44 24/03/2022 13:24

viendra aux propriétaires. Il faut donc leur apporter des solutions de financement permettant, quel que soit leur profil, d'assumer un coût de plusieurs dizaines de milliers d'euros.

Proposer des prêts prenant en compte les économies d'énergie et la valorisation du bien

Les banques ont ici une carte à jouer. Elles doivent proposer des prêts à taux bas, voire nuls et à maturités longues sur vingt-cinq ans, qui, outre le revenu de l'emprunteur, tiennent compte de 2 critères de solvabilité : les économies d'énergie et la valorisation du bien immobilier.

Aujourd'hui, l'éco-PTZ répond en partie à ces exigences. Depuis le 1er janvier, les propriétaires peuvent emprunter jusqu'à 50 000 euros à taux zéro. Les intérêts sont payés par l'État sur une durée maximale de vingt ans pour conduire les travaux de rénovation.

Mais ce dispositif – en dehors des sociétés de tiers-financement (voir article ci-après) – n'intègre pas les économies d'énergie dans les plans de financement. D'une part parce que les solutions de rénovation ne sont pas suffisamment standardisées, ce qui rend incertaines ces économies. D'autre part parce que l'autorité réglementaire s'y oppose : le Haut Conseil de stabilité financière impose en effet aux banques de ne pas prêter au-delà d'un taux d'effort de 35 % (échéances divisées par revenu récurrent). Le prêt à taux zéro, tel que défini aujourd'hui, s'adresse donc à ceux qui en ont les moyens.

Fiabiliser les économies d'énergie pour permettre le financement

L'enjeu est donc de fiabiliser les économies d'énergie auprès des banques pour élargir le périmètre d'éligibilité des ménages.

Cette fiabilité existe en réalité avec la rénovation performante en isolant les murs, la toiture, le sol, les menuiseries extérieures et en remplaçant le système de chauffage en même temps qu'on traite les ponts thermiques et l'étanchéité à l'air. Les performances énergétiques obtenues sont conformes, à la décimale près, grâce aux modèles de simulation dynamique. D'autant plus que, lorsque l'ensemble de l'enveloppe a été ainsi rénové, il est possible de procéder à un test d'étanchéité à l'air à l'issue des travaux, qui constitue un gage de la qualité des travaux. Lorsqu'on procède ainsi, preuve est faite que le niveau BBC est atteint[5].

Pour déterminer le nombre de ménages qui pourraient financer la rénovation performante de leur habitation grâce aux économies d'énergie, si un prêt à taux zéro sur vingt-cinq ans leur était offert, le cabinet Deloitte a défini, en utilisant l'outil Panel Rénov de I4CE, 12 cas-types qui combinent performance d'origine du logement et restriction ou non sur le chauffage.

En prenant une marge de sécurité – conservatrice – de 15 % pour l'effet rebond sur une facture d'énergie pouvant passer de plus de 2 000 euros à 400 euros, le cabinet a obtenu dans 7 cas sur 12 l'équilibre en trésorerie. Il est donc possible que les échéances soient inférieures ou égales aux économies d'énergie. En y ajoutant les subventions, cet équilibre était atteint dans 10 cas sur 12[6].

Raffiner les outils pour élargir l'assiette des financements

L'éventuelle généralisation de l'éco-PTZ par l'intégration des économies d'énergie et un allongement de la maturité à vingt-cinq ans entraînerait un surcoût significatif pour l'État.

La création d'un produit bancaire spécifique, le prêt à la rénovation par (re)chargement hypothécaire (PRRH[7]), permettrait de réduire le taux proposé par la banque grâce à la prise en garantie du bien via un cautionnement.

Fonctionnant comme un prêt immobilier, le PRRH serait même plus compétitif que celui-là en raison de la forte demande d'actifs verts sur les marchés, assurant aux banques un refinancement dans les meilleures conditions. Cette prime verte, appelée Greenium, pourrait alors être rétrocédée à l'emprunteur, qui bénéficierait d'un taux encore plus faible qu'un prêt immobilier. Le PRRH permettrait également aux banques de réduire leur charge en capital (ratio dette sur fonds propres) et de massifier les prêts à la rénovation performante.

Pour rendre les prêts à la rénovation encore plus attractifs, la Banque centrale européenne (BCE) pourrait offrir aux banques qui les proposent un refinancement à taux négatif[8]. Autrement dit la BCE subventionnerait les banques s'engageant sur le marché de la rénovation performante.

C'est ce qu'elle a fait à hauteur de plus de 2 000 milliards depuis le début de la crise du Covid pour inciter les établissements de crédit à prêter aux ménages et aux PME, mais, pour l'heure, les prêts à la rénovation

5 Étude coordonnée par la SCOP Enertech, « Perf In Mind, rénovation performante de maisons individuelles. Analyse multicritère, énergie, confort, santé, satisfaction, coût », novembre 2021.

6 Rapport rédigé par Deloitte Sustainability France, Energies Demain et Latournerie Wolfrom Avocats pour le compte de l'Institut négaWatt et Dorémi, assistés de GP Conseil, dans le cadre du programme Facilaréno, « Vers une offre universelle de financement (OUF) – des solutions pour financer la rénovation performante des maisons, adaptées à chacun », 2021.

7 Ramos (Philippe), « Le Prêt à la rénovation par (re)chargement hypothécaire, une solution financière adaptée à la massification de la rénovation complète et performante », Agirpourleclimat.net, septembre 2021.

8 Batsaikhan (Uuriintuya), Jourdan (Stanislas) et Dalla Costa (Adua), « Débloquer la vague de rénovations : les arguments en faveur d'un taux d'escompte vert de la BCE », Agirpourleclimat.net, septembre 2021.

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 45 24/03/2022 13:24

n'ouvrent pas à ces avantages. Comme pour le Greenium, les banques bénéficiant d'un taux de refinancement négatif de la BCE pourraient le rétrocéder en partie à l'emprunteur.

Le prêt avance mutation une solution pour les plus précaires

Pour les propriétaires âgés, qui ne peuvent pas s'endetter dans la durée, ou précaires, qui restreignent leur consommation de chauffage et pour qui l'équilibre en trésorerie n'est pas possible, le prêt avance mutation (PAM) apporte une solution.

Il leur permet de bénéficier d'une rénovation énergétique en ne remboursant le capital et les intérêts qu'à la mutation du bien, c'est-à-dire lors de la vente ou de la succession. Entre l'augmentation tendancielle du prix de l'immobilier et la valorisation propre à un logement rendu performant, les propriétaires précaires peuvent s'y retrouver, à condition bien sûr de maintenir les aides publiques.

Jusqu'à présent, les banques ne proposaient pas ce produit destiné à un public traditionnellement exclu des mécanismes de financement, mais l'État se porte désormais garant des pertes éventuelles à hauteur de 75 %. La Banque postale et le Crédit mutuel ont ainsi accepté de le distribuer. Le taux de l'offre de la Banque postale est de 2 %.

Demain, un prêt européen ou de la Caisse des dépôts ?

Une version européenne de ce prêt, destinée à l'ensemble des propriétaires, pourrait également être imaginée. Ici, la garantie ne serait plus apportée par l'État à travers son fonds pour la rénovation énergétique, mais par la composante « prêt » sous-utilisée du plan de relance européen, NextGenerationEU. Elle permettrait ainsi aux propriétaires de bénéficier d'un taux calibré sur celui, très avantageux, de l'Union européenne à trente ans .

Dans cette même logique, mais s'appuyant cette fois sur la Caisse des dépôts et non sur les banques commerciales, les députés socialistes Boris Vallaud et Jean-Louis Bricout ont proposé en 2020 l'idée d'une prime climat.

Ce dispositif combine subventions – entre 10 % et 40 % du montant des travaux en fonction du décile des propriétaires, avec une majoration de 10 % pour les logements situés dans les régions où existe une importante disparité entre offre et demande sur le marché de l'immobilier (zones rurales) – et financement par la Caisse des dépôts. Les prêts seraient relayés par un réseau d'agences publiques et remboursables à la mutation du bien ou au bout de trente ans[9].

Les propositions de financement esquissées ici s'apprécient d'abord dans une logique d'acceptabilité des travaux de rénovation performante : il s'agit davantage de préserver les ménages d'une dépense supplémentaire que de leur faire gagner en pouvoir d'achat. Mais rendre acceptable ne suffira pas à déclencher la demande, et ces solutions ne se mettront pas en place sans une forme d'obligation à rénover. Les politiques y rechignent, quand les sondages montrent que les ménages y sont prêts… à condition qu'on leur donne les moyens de la financer.

Lucas Chabalier,
Agir pour le climat,
(association membre de la coalition Unlock)

9 Sweatman (Peter) (Climate Strategy), « Financing A Deep Renovation Wave : recovery and beyond », Agirpourleclimat.net, octobre 2021.

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 46 24/03/2022 13:24

Les sociétés de tiers-financement, un modèle intéressant pour stimuler une demande de rénovation globale

La rénovation énergétique performante du parc résidentiel est une composante essentielle des plans d'action des gouvernements successifs pour espérer atteindre les objectifs de la stratégie nationale bas carbone (SNBC). Or cela suppose pour les propriétaires individuels de dépasser un certain nombre de barrières financières, organisationnelles, voire psychologiques.

Les sociétés de tiers-financement (STF) ont été créées pour réduire ces complexités rencontrées pour chaque projet de rénovation et être un agrégateur de référence pour les autres acteurs, à l'échelle des régions et des métropoles.

Atteindre les objectifs ambitieux de la France à savoir la neutralité carbone dès 2050 pour la France, soit une division par 6 au moins des émissions de gaz à effet de serre (GES) par rapport à 1990 implique d'agir immédiatement et sur tous les fronts. L'un d'entre eux est la rénovation globale de l'habitat qui, à côté de la construction neuve, représente une réserve importante de progrès.

La définition des projets de rénovation, dépassant souvent le seul aspect énergétique, les caractéristiques de l'offre de travaux marquée notamment par de fortes incertitudes quant à la qualité du résultat tout autant que la complexité des aides et de l'accès au service public d'information et d'accompagnement, est bien identifiée comme un facteur limitant le développement du marché des rénovations performantes.

À ces obstacles s'ajoute la question du financement qui bloque souvent les ménages malgré leur motivation : les avantages que je peux attendre d'une rénovation sont-ils à la hauteur de ce que cela coûte ? Combien devrais-je payer mensuellement ? Et si je ne peux pas obtenir les aides annoncées ? Comment ne pas « se faire avoir » sur la qualité des travaux ? Combien de temps va durer le chantier ? N'est-il pas moins risqué de limiter l'ampleur du chantier ?

Création des sociétés de tiers-financement pour répondre aux attentes des ménages

Ces défaillances de marché expliquent la création du statut de « sociétés de tiers-financement de la rénovation énergétique » dans la loi dite ALUR du 24 mars 2014, (n° 2014-366), renforcé par la loi de transition écologique pour une croissance verte du 17 août 2015 (n° 2015-992).

Ces entités doivent proposer un accompagnement global pour les particuliers et copropriétés dans leur projet, auquel est intégré le financement des travaux. Ainsi, l'article L. 381-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), issu de la loi ALUR, caractérise le tiers-financement, dans le champ d'opérations de rénovation de bâtiments, par « l'intégration d'une offre technique, portant notamment sur la réalisation des travaux dont la finalité principale est la diminution des consommations énergétiques, à un service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre, en contrepartie de paiements échelonnés, réguliers et limités dans le temps ». Les textes imposent qu'elle bénéficie d'un capital initial d'au moins 2 millions d'euros.

Les sept sociétés de tiers-financement (STF), créées à l'initiative de conseils régionaux et d'une métropole représentant 60 % de la population, proposent ainsi une offre de service standardisée, adaptée aux spécificités locales et structurée en plusieurs étapes.

Les formes juridiques des STF sont variées, puisqu'on recense : des sociétés d'économie mixte, telles qu'Île-de-France Énergies, Oktave dans la région Grand Est, Artee en Nouvelle Aquitaine, Bordeaux Métropole Énergies et Centre-Val-de-Loire Énergies. Hauts-de-France pass rénovation a fait le choix d'un établissement public juridiquement intégré au conseil régional. Enfin, la région Occitanie a créé une société publique locale (SPL) dans le cadre de l'agence régionale de l'énergie et du climat.

Si les STF ont démontré la pertinence de leur offre pour répondre aux attentes des ménages, elles doivent encore renforcer leur modèle économique et, pour cela, convaincre les pouvoirs publics d'orienter tous les leviers réglementaires et incitatifs en faveur des rénovations énergétiques performantes, au lieu d'éparpiller les subventions sur des gestes de

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 47 24/03/2022 13:24

Comment les sociétés de tiers financement accompagnent les ménages ?

L'opération de tiers-financement doit permettre de réaliser des économies d'énergie dans le logement ou le bâtiment et d'atteindre une diminution de la consommation conventionnelle d'énergie primaire d'au moins 25 % par rapport au niveau initial.

Pour cela, la société de tiers financement intervient en plusieurs étapes :

- une visite du logement avant la rénovation et la réalisation d'un audit énergétique ;

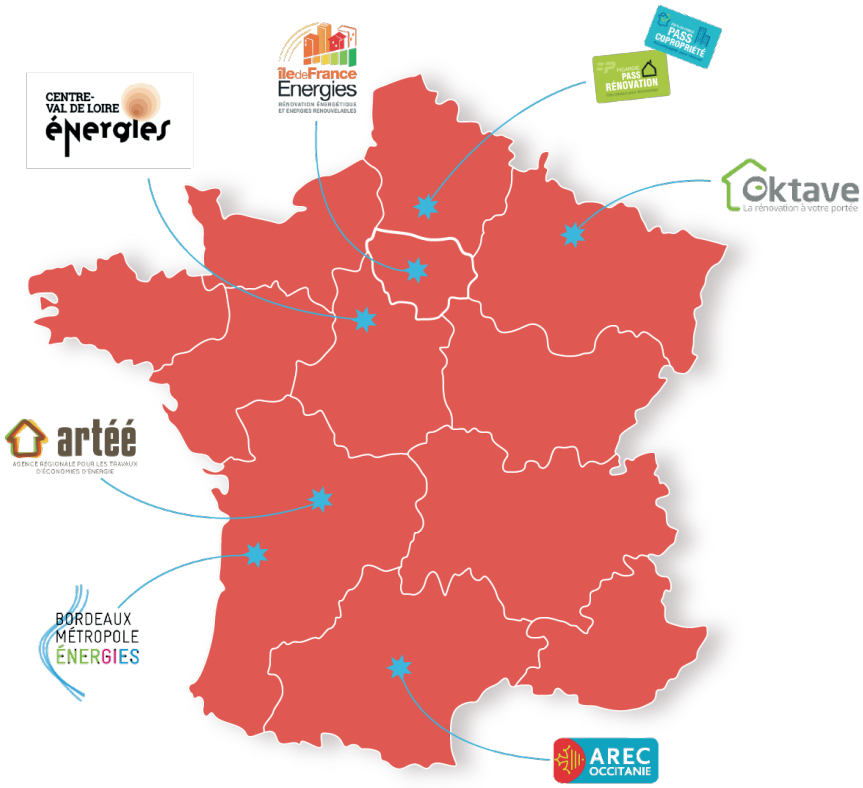
- la présentation d'un projet de rénovation énergétique incluant plusieurs scénarios de travaux ;

- la proposition d'un plan de financement adapté au projet de rénovation ;

- la coordination du processus de rénovation ;

- la préparation d'un plan de financement pour faciliter les demandes de prêts bancaires ou la proposition de financement direct abordable, grâce à une durée de remboursement pouvant aller jusqu'à vingt-cinq ans afin de limiter le montant des mensualités, et à la prise en compte des économies d'énergie pour évaluer la capacité de remboursement ;

- le suivi de la consommation d'énergie après l'achèvement du projet de rénovation afin de vérifier que les objectifs ont été atteints. Les sociétés de tiers-financement sont réparties sur l'ensemble du territoire.



Les 7 sociétés de tiers finances (STF) en 2021 (source : Orfee)

rénovation ponctuels dont l'impact énergétique est très faible.

Des solutions financières adaptées à la rénovation énergétique pour tous

L'offre de prêt bancaire standard n'est pas adaptée ni en durée ni en montant au financement de la rénovation énergétique performante dont le coût varie de 30 000 à plus de 60 000 euros.

Les prêts à la consommation proposés pour financer les travaux dépassent rarement une durée de sept à dix ans, tandis que l'offre de crédits immobiliers n'est vraiment mobilisable qu'en cas de travaux au moment de l'achat. La gestion administrative, incluant le contrôle des dépenses éligibles aux aides et permettant de prouver qu'elles permettent de considérer que les crédits accordés sont « verts », est redoutable de complexité tant pour le propriétaire que pour le banquier.

Pourtant, on a vu instaurer par l'Union européenne la taxonomie, qui vise à classifier les activités économiques ayant un impact favorable et durable sur l'environnement, comme les rénovations énergétiques et émerger le Green Asset Ratio qui s'applique à la production de nouveaux prêts dès 2022.

L'implication des banques dans le financement d'actifs compatibles avec la taxonomie, oblige ces dernières à une production renforcée de « crédits verts » incluant le contrôle de la conformité de ces crédits. Pour cela, les banques devront investir massivement dans leurs procédures et outils informatiques pour as-

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 48 24/03/2022 13:24

surer la nécessaire gestion d'un volume important de données et, dans le même temps, développer une approche plus individualisée et moins industrielle de leur clientèle et de ses besoins. Cela prendra du temps à mettre en place.

Le modèle d'accompagnement des STF, dont les bilans sont alimentés par une ligne de 400 millions d'euros de la Banque européenne d'investissement, peut constituer un point d'appui pour cette nécessaire évolution. L'organisation des sociétés de tiers-financement vise à réaliser un accompagnement attentif et à apporter des réponses individualisées pour s'adapter aux singularités des ménages et de leur logement.

L'ingénierie financière des STF est très simplificatrice pour favoriser le passage à l'action des propriétaires. Les flux financiers sont assurés par les STF jusqu'à la fin des travaux et la réception des subventions. Ensuite le ménage rembourse son crédit en une mensualité unique, qui se rapproche des économies réalisées, simplifiant ainsi drastiquement sa gestion budgétaire. Les STF parviennent ainsi à proposer une offre de financement pour tous, y compris à des ménages qui ont difficilement accès au financement bancaire standard.

Rénover son logement, une action rentable ?

Les pouvoirs publics conditionnent l'application des mesures d'obligation de rénovation au caractère rentable d'un tel investissement, sans pour autant que la façon de mesurer cette rentabilité soit explicitée.

L'apparente évidence du critère de rentabilité est en fait problématique, si l'on ne retient que les économies d'énergie parmi les bénéfices apportés par la rénovation, pour les comparer à la totalité du coût des travaux, alors que ceux-ci sont entrepris aussi et même avant tout, pour remédier à l'usure du bâti.

Cela étant, les particuliers qui souhaitent entreprendre des travaux en vue de l'ensemble des avantages attendus en termes de confort et de qualité de vie se demandent s'ils ont les moyens de financer ces travaux, plutôt que si ceux-ci sont « rentables ».

Le plan de financement doit donc démontrer que l'investissement est à la fois pertinent et abordable. Il faut pour cela :

- déterminer le bouquet de travaux adapté à chaque cas, en évaluer le coût avec précision et le comparer avec un scénario de travaux d'entretien sans économies d'énergie : le surcoût marginal induit par la recherche de performance énergétique peut alors être comparé aux économies d'énergie pour démontrer la pertinence de la démarche ;

- déterminer le reste à financer en déduisant toutes les subventions qui sont généralement réservées (ou majorées) pour les rénovations énergétiques ;

- proposer un prêt à long terme et à taux nul ou très réduit pour limiter le montant des échéances ;

- prendre en compte les économies d'énergie, comme le font les STF, pour vérifier si le « reste à vivre », après prise en compte de toutes les dépenses contraintes, permet bien au ménage de gérer son budget tout en profitant d'un meilleur cadre de vie.

Ainsi, l'effort mensuel, c'est-à-dire le remboursement de prêt net d'économies d'énergie et de subventions, pour une rénovation globale sera généralement compris entre 50 et 150 euros par mois pour les propriétaires occupant leur logement, alors que les travaux limités à la mise aux normes et l'entretien (ravalement de façade, sécurité incendie, etc.) demandent un effort similaire.

Par ailleurs, la rénovation constitue une occasion pour les ménages de valoriser leur bien immobilier. Selon le baromètre établi par les notaires, les écarts constatés entre les étiquettes énergétiques A et B et les pires, à savoir F et G, créent un différentiel de valeur immobilière appelé « valeur verte ». Ce différentiel est variable selon les régions, mais il peut atteindre 30 % sur certains territoires.

Rénover sa maison ou son immeuble est donc bien un investissement qui confère aux habitants des avantages immédiats en termes de bien-être et de confort, leur permet de limiter leur exposition à la volatilité et à la tendance haussière du coût des énergies et de préserver la valeur de leur patrimoine sur le marché immobilier.

Une contribution publique : un prérequis du modèle économique des sociétés de tiers-financement

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (n° 2021-1104) prévoit le renforcement du service public de la performance énergétique de l'habitat, sous la forme d'un accompagnement qui conditionne la délivrance des primes et subventions aux rénovations énergétiques.

Tout comme les conseillers France Rénov', les STF passent un temps conséquent à informer et à convaincre les particuliers, mais cet accompagnement, essentiel, n'est pas facturé aux ménages à hauteur de ce qu'il coûte.

Les STF comptent donc sur le cofinancement de ces prestations, tel que réalisé dans le programme du « service d'accompagnement à la rénovation énergétique », coordonné par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe) et financé par des certificats d'économie d'énergie, qui apporte un complément de rémunération de 600 à 1 500 euros par projet de rénovation performante accompagné.

Cette ressource du secteur public permet d'atteindre un équilibre économique en prenant en compte les investissements importants qui sont nécessaires pour garantir une qualité de service et de performance : compétences en développement et en marketing, techniques (bâtiment et génie thermique), ingénierie financière et connaissance des dispositifs d'aide et

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 49 24/03/2022 13:24

subvention, etc. Le pilotage de cette prestation nécessite également des outils informatiques robustes pour soutenir ces processus (des formations, etc.).

Un contexte réglementaire incitatif

La loi Climat et Résilience prévoit également l'interdiction progressive de location des logements d'étiquette énergétique E, F et G.

La menace d'éviction d'un grand nombre de logements du marché locatif, alliée à la fiabilisation du DPE – obligatoire et rendu opposable par les acheteurs et locataires – donne plus de transparence sur l'état réel des biens présents sur le marché.

Ils vont créer une onde de choc importante sur le marché de l'investissement immobilier. Le statut de passoire énergétique pour les logements dont l'étiquette est F ou G impactera les valeurs d'actifs financés ou pris en garantie par les banques. La « valeur verte » créée par la rénovation énergétique des logements devrait donc devenir un critère essentiel pour mesurer la valeur des portefeuilles de créances portés par les banques et les assureurs.

Vers une structuration croissante du réseau des sociétés de tiers-financement

Les derniers chiffres de l'activité des STF sur 2021, montrent l'efficacité du modèle pour engager des rénovations performantes. C'est ainsi 8 800 audits énergétiques ou études de conception qui ont été menées : 1 200 rénovations performantes de logements ont été réalisées, pour un budget de travaux engagés de 45,5 millions d'euros. Les sociétés de tiers financement ont directement émis 13,7 millions d'euros de prêt.

Ces investissements ont généré 18,3 Mwh d'économies d'énergie moyennes attendues par les logements individuels et 7,7 Mwh pour les logements collectifs.

Pour développer leur action plus rapidement, Artee, Hauts-de-France Pass Rénovation, Île-de-France Énergies et Oktave se sont regroupées au sein du projet européen Orfee, coordonné par Énergies Demain avec la participation d'Effinergie, Energy Cities, GNE Finance, Latournerie Wolfrom Avocats, Marsh et Pouget Consultants.

Ce projet de quatre années vise à standardiser leurs méthodes, à optimiser leurs ressources financières, à coordonner, à partager leurs ressources et leurs investissements et à permettre l'émergence d'une garantie assurantielle sur la qualité des travaux réalisés.

Grâce au projet Orfee, l'ensemble des STF, rejointes par Énergies Demain, Pouget Consultants et Effinergie ont décidé en décembre 2021 la création d'une association, Serafin, dont les objectifs sont de :

- déployer et diffuser le modèle des sociétés de tiers-financement ;

- créer un espace d'échange privilégié entre les différents acteurs de la rénovation énergétique ;

- constituer un portefeuille d'outils et de méthodologies communs ; et

- contribuer au pilotage et à l'optimisation des sources de financement des projets de rénovation.

Cette association sera donc un vecteur de diffusion du modèle des sociétés de tiers-financement et de leur représentation à l'échelle nationale et européenne, où elles font figure de référence pour les services intégrés de rénovation énergétique, l'un des dispositifs-clés prévus dans la révision de la directive européenne pour l'efficacité énergétique des bâtiments.

Françoise Réfabert,
directrice générale d'Énergies Demain,

Raphaël Claustre,
directeur d'Île-de-France Énergies,

Matthieu Flahaut,
directeur des opérations d'Oktave,

Sébastien Descours,
Marie Pourchot et Lola Dornier, Énergies Demain

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 50 24/03/2022 13:24

La société civile de placement immobilier : outil alliant transition énergétique et performance financière pour les investisseurs

À côté des aides et financements étatiques, des opérateurs privés ont développé des produits financiers comme les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Cette offre de produits d'épargne permet d'adresser la problématique de la transition énergétique tout en créant de la performance financière pour ses investisseurs. Témoignage de Kyaneos Asset Management.

Selon les chiffres publiés par l'Association française des sociétés de placement immobilier (AFSPI), les fonds immobiliers non cotés ont collecté 10,7 milliards d'euros en 2021, dont 7,4 milliards d'euros dans des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Ce montant atteint presque le tiers de l'épargne en contrat d'assurance vie.

La société civile de placement immobilier (SCPI) est un placement immobilier indirect. Autrefois réservé à quelques initiés, il s'est développé ces dernières années, car il s'est montré assez résilient face aux crises. Il permet également d'avoir un accès diversifié à de l'immobilier pour un budget souvent moindre que celui nécessaire à l'achat d'un appartement ou d'une maison.

Flécher les investissements des SCPI vers des immeubles à rénover

En pratique, la SCPI achète des biens immobiliers, assume la gestion locative du parc et reverse à échéance régulière à ses associés, les épargnants, une quote-part des loyers encaissés. Les SCPI de Kyaneos fonctionnent de façon identique, mais la société, fondée en 2017, a souhaité s'engager dans la rénovation énergétique. Les SCPI collectent donc l'argent des investisseurs, l'utilisent afin d'acheter des immeubles, qu'elles rénovent ensuite pour une meilleure efficacité énergétique et un meilleur confort des locataires. Une fois ces immeubles acquis et rénovés, les SCPI de Kyaneos collectent les loyers et les versent net des frais aux investisseurs. L'argent des investisseurs contribue donc à l'amélioration du parc immobilier français.

À l'initiative de ce type d'investissement, il y a le constat des associés fondateurs de Kyaneos que le parc résidentiel français en région était fortement dégradé et ne répondait plus aux attentes des locataires en termes de confort et consommation énergétique.

À ce jour les trois SCPI de la société Kyaneos possèdent environ 300 immeubles sur lesquels les émissions de gaz à effet de serre ont été divisées par deux, et la consommation électrique a baissé de 30 %.

Des défiscalisations au service des grandes rénovations

La concentration d'un parc dégradé en région peut s'expliquer par de multiples facteurs et en particulier la multitude de « petits » propriétaires privés qui peuvent privilégier leur rentabilité à défaut de la qualité du logement et son bon impact environnemental.

Pourtant, dans la majorité des cas, les rénovations énergétiques permettant d'améliorer le logement ne nécessitent pas de travaux de gros œuvres et sont donc facilement réalisables même par des particuliers.

Le premier axe de développement de Kyaneos a donc été de se concentrer sur ces immeubles où des rénovations de type second œuvre permettaient d'obtenir un maximum d'impact sur la consommation énergétique.

Dans un second temps, nous avons décidé de nous tourner vers les biens nécessitant des travaux de gros œuvre. Pour cela, la société s'est appuyée sur des règles de défiscalisation comme le dispositif Denormandie.

Cet avantage fiscal permet de bénéficier d'une réduction d'impôt pour encourager la rénovation dans l'ancien. Il est ouvert aux acquisitions de logements réalisées entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2023, conformément à l'article 75 de la loi de finances

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 51 24/03/2022 13:24

pour 2022. Pour bénéficier du dispositif fiscal, le logement doit faire ou avoir fait l'objet de travaux d'amélioration représentant au moins 25 % du coût total de l'opération. Les travaux doivent soit améliorer la performance énergétique d'au moins 30 % (20 % en habitat collectif) ; soit correspondre à deux des cinq types de travaux suivants : la rénovation des murs, des toitures, des fenêtres, le changement de chaudière, le changement de production d'eau chaude ; soit créer de la surface habitable nouvelle.

Ce mécanisme s'est rapidement révélé un élément-clé pour attirer des investisseurs désireux de payer moins d'impôts tout en investissant dans la transition énergétique.

Des discordances entre interlocuteurs qui pénalisent les projets

Les rénovations de second œuvre et les actions ouvrant droit au dispositif Denormandie continuent aujourd'hui de cohabiter au sein de la société avec un succès croissant. Cependant, même si Kyaneos parvient à rénover un grand nombre d'immeubles, la société se heurte régulièrement à des discordances entre ses différents interlocuteurs.

Les municipalités sont souvent des sponsors des rénovations, car elles constatent la dégradation de leur parc immobilier et ont peu de moyens d'y remédier. Notre action est donc souvent perçue de façon très positive localement.

En revanche, le processus de rénovation dans les centres historiques des villes de taille moyenne passe souvent par les architectes des bâtiments de France (ABF) dont les contraintes liées à la préservation du patrimoine vont parfois à l'encontre des économies d'énergie. Par exemple, sur certains bâtiments, il est interdit d'installer des doubles vitrages à la place des simples vitrages existants, car il faut conserver l'aspect visuel des façades.

Avec les années, nous avons développé un savoir-faire et une industrialisation des processus qui nous permettent de mener à bien un grand nombre de rénovations tout en gardant une rentabilité susceptible d'attirer un grand nombre d'investisseurs.

Mais ces rénovations sont en théorie à la portée de n'importe quel propriétaire privé. Il est évident que le savoir-faire de la société permet d'initier des chantiers plus conséquents et de les réaliser plus rapidement et à de meilleurs coûts, mais des initiatives privées à plus petite échelle sont possibles. Pour cela il faut donner un intérêt financier à ces rénovations pour les « petits » propriétaires.

Pierre Rouzaud, relations clients
Kyaneos

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 52 24/03/2022 13:24

Penser la lutte contre le changement climatique à l'échelle d'une ville

À côté des bailleurs et des propriétaires, les collectivités et plus généralement l'action publique ont un rôle à jouer dans la lutte pour la décarbonation sur le secteur du bâti. À cet égard, Paris & Métropole aménagement, aménageur qui opère sur le territoire grand parisien présente ici quelques-uns de ces projets ayant permis une réduction des émissions de gaz à effet de serre tant sur le projet lui-même qu'au-delà. Les réseaux de chaleur en sont une des clés, mais l'adoption d'un plan local d'urbanisme bioclimatique est une autre piste.

Si les logiques de mutualisation des investissements et des gains environnementaux entre bâti neuf et bâti existant se fraient aujourd'hui un chemin dans certains projets, elles peinent à se généraliser par manque de données ou par une organisation de l'action publique qui dissocie trop les opérations sur le neuf de celles sur l'existant.

La Ville de Paris s'est engagée résolument dans la voie de la neutralité carbone en adoptant en 2018 un plan climat air énergie territorial qui fixe des objectifs ambitieux pour 2050 : réduire de 80 % l'empreinte carbone du territoire parisien par rapport à 2004 et atteindre le « zéro émission nette » pour Paris intra-muros.

Pris ensemble, les secteurs du résidentiel et du tertiaire représentent 80 % des consommations d'énergie et plus de 20 % de l'empreinte carbone du territoire parisien. Il faut donc penser ensemble la décarbonation du bâti sans distinguer les actions sur le bâti neuf de celles sur l'existant.

Les objectifs du plan climat sont en quelque sorte le fil rouge de la démarche de révision du plan local d'urbanisme (PLU) engagée par la ville en décembre 2020. L'objectif est d'adopter le premier PLU bioclimatique de France.

À Paris, adoption en cours du premier PLU bioclimatique de France

Le PLU bioclimatique est un PLU qui respecte la trajectoire des accords de Paris et le plan climat air énergie territoriale. Il fixe une trajectoire sur l'empreinte environnementale et notamment le critère essentiel des émissions carbone. « Ce sera donc un PLU de transformation plus qu'un PLU de production », selon la formule d'Emmanuel Grégoire, premier adjoint PS à la Mairie de Paris rapportée dans le journal les échos.

Le futur PLU s'inscrira dans une trajectoire d'émissions carbone destinée à limiter l'impact du réchauffement climatique et de la pollution. Il cherchera par exemple à lutter contre les îlots de chaleur, à promouvoir la pleine terre ou la rénovation énergétique.

En pratique, dans l'instruction des permis de construire, la réhabilitation des bâtiments doit devenir la règle. L'empreinte environnementale du chantier de réhabilitation est moins lourde que celle d'un chantier classique. Le choix de matériaux biosourcés, comme la pierre, le bois ou la terre cuite sera encouragé.

En novembre 2021 le Conseil de Paris a débattu des grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du futur PLU bioclimatique. Ces orientations fixent trois objectifs clairs :

- promouvoir la rénovation du bâti existant pour réduire la consommation énergétique, en faisant le constat que 95 % des bâtiments existants sur le territoire parisien seront encore présents en 2050 ;
- utiliser des énergies moins carbonées ;
- adapter les bâtiments en les rendant plus agréables en cas de forte chaleur.

La concertation publique se déroule du 21 janvier au 1er avril 2022. Les parisiens sont appelés à donner leur avis. L'adoption de ce premier PLU bioclimatique devrait intervenir fin 2023 début 2024.

Des orientations intégrées par Paris & Métropole aménagement (P & Ma)

Les opérations d'aménagement dont Paris & Métropole aménagement (P & Ma) a la responsabilité en tant qu'aménageur public parisien ont depuis longtemps intégré ces orientations. Certes, d'un point de vue quantitatif, ces projets représentent l'exception et non la règle – même si l'on estime qu'un peu plus de 10 % du territoire parisien est à ce jour en cours de renouvellement urbain. Elles offrent l'occasion de démontrer que les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) sont accessibles, et plus rapidement qu'ailleurs, en défrichant de nouvelles voies.

C'est ainsi qu'à Clichy-Batignolles (17e arrondissement), devenu l'un des écoquartiers de référence en Europe, à Saint-Vincent-de-Paul (14e arrondissement) et dans toutes ses opérations, P & Ma déploie une démarche carbone-climat rigoureuse qui vise autant à limiter le changement climatique en réduisant l'em-

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 53 24/03/2022 13:24

preinte carbone des quartiers qu'à anticiper les conséquences des dérèglements en cours.

Au-delà de ces opérations, les aménageurs cherchent constamment la manière dont ils peuvent avoir une capacité d'entraînement sur les quartiers qui les environnent. Ils anticipent, en cela, les réflexions engagées dans le cadre de la révision du PLU sur les externalités positives.

Ce souhait de la Ville de Paris est novateur. Il ambitionne de conditionner la délivrance des autorisations d'urbanisme à la démonstration d'une contribution effective des projets de travaux à la transition écologique.

« Une grille d'externalités positives posant des critères environnementaux et sociaux sera définie. Les promoteurs seront consultés », promet Emmanuel Grégoire au journal Les Échos en novembre 2021. L'énergie est sans doute l'un des domaines dans lesquels les attentes d'externalité sont les plus fortes.

L'enjeu des réseaux de chaleur : faire bénéficier des investissements au-delà du projet

Les projets d'aménagement facilitent le déploiement ou le verdissement des réseaux de chaleur. Ils permettent de raccorder un nombre important de bâtiments sur une durée courte, et offrent des opportunités foncières pour intégrer des unités de production de chaleur avec un effort architectural et paysager.

Réciproquement, les réseaux de chaleur sont l'une des pièces maîtresses des stratégies bas carbone des projets d'aménagement, car ils permettent de capter et de redistribuer des ressources énergétiques renouvelables en mutualisant les investissements.

P & Ma accompagne ainsi la création de plusieurs boucles d'eau chaude mobilisant des sources d'énergie renouvelable et de récupération variées.

À Clichy-Batignolles (17e arrondissement), un doublet géothermique permet, depuis 2017, d'exploiter le potentiel calorifique de la nappe d'eau de l'Albien du bassin de Paris. À Saint-Vincent-de-Paul (14e arrondissement), une pompe à chaleur valorisera la chaleur sur le réseau d'eau non potable de la ville, ordinairement utilisé pour le nettoyage des rues et l'arrosage des espaces verts. La chaleur fatale d'une centrale de production de froid urbain sera récupérée et injectée dans le réseau à la gare des Mines-Fillettes (18e arrondissement).

Toutes les boucles sont interconnectées au reste du réseau parisien, qui avec ses 5 900 abonnés et ses 5 TWh d'énergie livrés annuellement est le plus grand réseau de chaleur français et le 11e au monde, délivrant une énergie à plus de 50 % d'origine renouvelable ou de récupération.

Tout l'enjeu – et il est de taille – est que les quartiers voisins puissent également bénéficier des investissements consentis, pour en maximiser l'effet de levier et ne pas réserver la disponibilité d'une chaleur renouvelable et bas carbone aux quelques privilégiés qui vivent dans des bâtiments à très haute performance énergétique.

Mais un aménageur n'intervient que dans un cadre déterminé

Facile à dire, moins facile à faire…

D'abord parce qu'un aménageur intervient dans un cadre bien circonscrit qui ne lui permet pas toujours de travailler en dehors du périmètre qui lui a été assigné, et la logique des bilans financiers est de ne mettre à la charge des futurs usagers de l'opération que la part des investissements qui est directement nécessaire à la satisfaction de leurs besoins.

Pour P & Ma, ce cadre est celui des contrats par lesquels la Ville de Paris lui a concédé la réalisation d'opérations d'aménagement.

La mise en résonance effective des dynamiques du neuf et de l'existant, loin d'être purement technique, pose des questions organisationnelles et impose sans doute un repositionnement des aménageurs sur de nouvelles missions, dans lesquelles ils pourront faire valoir leur expérience d'ensemblier et d'articulation des investissements publics et privés.

Des montages novateurs sont possibles, il faut les imaginer

Il reste que des montages intelligents sont possibles, même dans le cadre actuel, à condition d'élargir la focale.

À Chapelle-Charbon (18e arrondissement), les études énergétiques menées dans le cadre de l'opération d'aménagement ont mis en évidence l'intérêt d'un réseau de chaleur local, à condition qu'il soit pensé et dimensionné pour desservir également des bâtiments périphériques à l'opération d'aménagement. Un partenariat avec l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR) a permis d'objectiver le potentiel de raccordement, en exploitant des données sur le parc bâti existant : typologie, consommation, mode de chauffage, année estimée de la prochaine rénovation.

Forte de ces informations, la Ville a décidé d'abonder le budget de l'opération d'aménagement pour rendre possible la création d'un réseau légèrement surdimensionné par rapport aux besoins propres de la ZAC et d'anticiper son développement ultérieur en direction du quartier existant.

Ces expériences mettent en lumière les liens étroits qui existent entre les réseaux de chaleur et les opérations d'aménagement – et ce qui, au fond, les rapproche : leur gouvernance locale. Ils permettent à un territoire de prendre en main son avenir. Ces réseaux représentent des leviers accessibles et puissants d'action publique.

La Ville de Paris, qui vient d'approuver son schéma directeur de la chaleur urbaine et s'apprête à renouveler d'ici 2025 la délégation de service public confiée à la Compagnie parisienne du chauffage urbain (CPCU) le 10 décembre 1927, sait que son réseau de chaleur est l'outil le plus efficace en sa possession pour répondre à l'urgence climatique.

Ghislain Mercier,
responsable ville durable et nouveaux services
Paris & Métropole aménagement

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 54 24/03/2022 13:24

Décarboner la production de chaleur grâce aux réseaux de chaleur

La neutralité carbone en 2050 et la substitution des énergies fossiles importées par des énergies renouvelables locales sont des objectifs impératifs qui exigent des résultats concrets et un changement de paradigme. Les réseaux de chaleur représentent une opportunité pour décarbonner la production de chaleur.

Représentant près de la moitié de la consommation d'énergie finale et environ 20 % des émissions de gaz à effet de serre en France, la production de chaleur doit être décarbonée ! La hausse brutale des prix des énergies fossiles importées montre combien sa production dépend encore lourdement de celles-ci. En valorisant les énergies renouvelables et de récupération (EnR & R) locales, les réseaux contribuent à la lutte contre le changement climatique et contre la précarité énergétique.

Ancrés au cœur des territoires, les réseaux de chaleur se sont imposés au fil des ans comme des agrégateurs d'EnR & R locales.

Aujourd'hui, plus de 60 % des 25,4 TWh de chaleur livrés par les réseaux français sont produits à partir de ces énergies vertueuses : biomasse, valorisation énergétique des déchets, géothermie, récupération de chaleur industrielle, solaire thermique, etc. Nos territoires regorgent de ressources pouvant massivement décarboner la production de chaleur. En 2020, les réseaux de chaleur ont chauffé l'équivalent de 2,4 millions de logements. Plus de 90 % de cette énergie est destinée aux secteurs résidentiels et tertiaires[1].

2,4 millions de logements chauffés en 2020 par des réseaux de chaleur

À n'en pas douter, les réseaux de chaleur sont des instruments incontournables de la transition énergétique.

En dix ans, les réseaux ont pratiquement divisé par deux leurs émissions de CO_2[2]. D'ici 2030, la filière souhaite, conformément à la loi de transition énergétique pour la croissance verte (TECV), livrer 39,5 TWh de chaleur issue d'EnR & R à plus de 4 millions d'équivalents logements, ce qui réduirait de plus de 11 millions de tonnes les émissions annuelles de gaz à effet de serre !

Pour atteindre ces objectifs, les collectivités territoriales et les opérateurs de réseaux de chaleur ont besoin de moyens appropriés : adaptation du titre V réseaux, conclusion d'avenants de décarbonation aux contrats de concession, création d'un service public universel de livraison de chaleur EnR & R, augmentation du budget annuel du fonds chaleur à 1 milliard d'euros, etc.

La flambée actuelle du prix des énergies fossiles place les ménages, les acteurs publics et les entreprises dans une situation très délicate. Cette situation appelle des réponses qui accélèrent la transition énergétique, stimulent la croissance économique et luttent contre la précarité énergétique. Les réseaux de chaleur vertueux réussissent cette synthèse en livrant de la chaleur à un prix stable et compétitif en coûts complets.

Un prix de vente moyen de 73,50 € HT/MWh en 2020

L'étude de l'association Amorce[3] montre que le prix de vente moyen de la chaleur livrée par réseau, 73,50 €HT/MWh en 2020, est resté stable par rapport à l'année précédente (- 1,5 %).

Cette stabilité résulte d'un bouquet multi-énergies dans lequel les EnR & R locales sont largement majoritaires et ont une importante part fixe dans leur tarification. En effet, les prix des EnR & R locales se

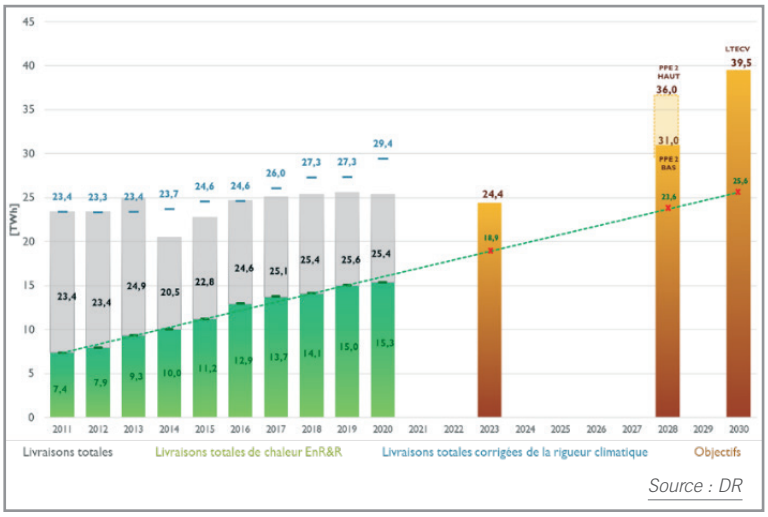
1 Les secteurs tertiaire et résidentiels représentent respectivement 36,1 % et 54,3 % des livraisons des réseaux de chaleur, « Enquête annuelle des réseaux de chaleur et de froid, 2021 », Syndicat national du chauffage urbain (SNCU).

2 Le contenu de CO2 moyen des réseaux de chaleur est passé de 0,195 à 0,101 kgCO2eq./kWh entre 2010 et 2020.

3 Amorce, « Enquête sur le prix de vente de la chaleur et du froid en 2020 », février 2022.

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 55 24/03/2022 13:24

Évolution des livraisons des réseaux de chaleur



Source : DR

révèlent plus stables que les cours internationaux des énergies fossiles, ce qui permet aux abonnés de mieux maîtriser leur budget énergie. Les prix de la chaleur livrée se révèlent également compétitifs en coûts complets[4] : en 2020, chauffer un logement moyen[5] par un réseau de chaleur vertueux[6] coûtait environ 1 200 euros TTC/an contre environ 1 400 euros TTC/an pour une alimentation au gaz collectif et un peu moins de 2 000 euros TTC/an avec une pompe à chaleur individuelle.

Malgré ces avantages, les livraisons de chaleur ne progressent pas à un rythme comparable à celui du nombre de bâtiments raccordés. Alors qu'entre 2016 et 2020 le nombre de bâtiments raccordés a augmenté de 22,7 %, la livraison de chaleur, sur la même période, n'a progressé que de + 3,2 % entre 2016 et 2020.

Ce phénomène s'explique en partie par la douceur des hivers[7] et la baisse des consommations des bâtiments raccordés grâce aux rénovations des parcs résidentiels et tertiaires et l'application des normes RT2012. Comment accélérer le raccordement de bâ-

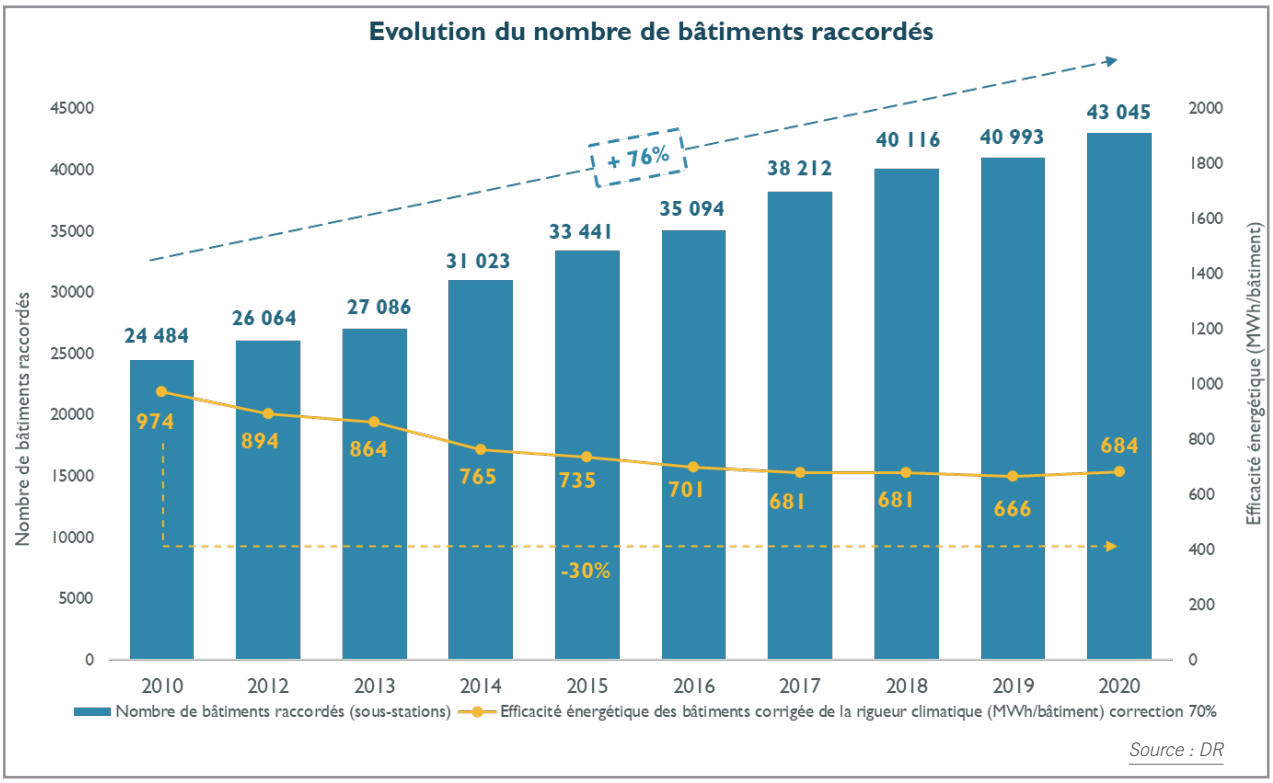
4 Le coût de chauffage global annuel d'un logement moyen comprend la facture énergétique, les coûts de maintenance et l'amortissement des investissements engagés.

5 Logement consommant 170 kWh/m²/an.

6 Ayant un taux EnR & R supérieur à 50 %

7 L'indice climatique a baissé de - 18,7 % entre 2019 et 2020.

Parallèle entre le nombre de bâtiments raccordés et l'efficacité énergétique



Source : DR

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 56 24/03/2022 13:24

timents aux réseaux vertueux ? Deux moyens : soutenir le raccordement des bâtiments et le classement de ces réseaux.

Lancer le raccordement pour 1 euro pour les bâtiments à proximité d'un réseau de chaleur !

Faisant face à une crise géopolitique inédite, les Vingt-Sept ont décidé d'accroître l'autonomie énergétique de l'Union européenne en diversifiant les sources d'importations et en développant l'usage des EnR & R locales.

Pour faire basculer un grand nombre d'abonnés vers des systèmes de chauffage et de climatisation utilisant des EnR & R locales, la Fédération des services énergie environnement (Fedene) propose de lancer le raccordement à 1 euro pour tous les bâtiments situés à proximité d'un réseau de chaleur vertueux !

Le classement d'un réseau de chaleur vertueux entraîne, sauf dérogation, l'obligation de raccordement de tous les bâtiments neufs et rénovés situés dans le périmètre de développement prioritaire du réseau.

En 2019, la loi Energie-Climat a fait du classement des réseaux de chaleur vertueux relevant de la qualification de service public industriel et commercial un principe. Le classement automatique offre des perspectives de développement claires aux nouveaux réseaux et permet de densifier les réseaux vertueux existants. L'accélération des rénovations des bâtiments existants et le verdissement des réseaux entraîné par la RE 2020 amplifieront les effets du classement automatique.

Pour faire face à l'urgence climatique, le rythme actuel des économies d'énergie réelles dans les bâtiments existants doit être triplé. L'efficacité énergétique reste le principe fondamental de la stratégie nationale bas carbone (SNBC) pour atteindre la neutralité carbone à horizon 2050. Les consommations énergétiques doivent ainsi être divisées par deux avant cette échéance. Dans cet effort, la rénovation des bâtiments résidentiels et tertiaires (qui pesaient 49 % de la consommation d'énergie française en 2020, soit 765 TWh) joue un rôle central.

En plaçant la chaleur renouvelable au cœur de la construction et de l'exploitation des nouveaux bâtiments, la réglementation environnementale (RE 2020) encourage la décarbonation des réseaux de chaleur en augmentant le recours aux EnR & R. D'ici 2028, collectivités territoriales et opérateurs devront engager d'importants investissements pour adapter le mix énergétique de 305 réseaux aux exigences de la RE 2020 . Environ un tiers des réseaux de chaleur, dont les contrats de concession sont en cours, devront suivre cette dynamique.

Hugo Belin, secrétaire général du SNCU, membre de la Fedene

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 57 24/03/2022 13:24

Obligation de rénovation performante, une issue acceptable pour rénover à temps ?

Alors que la France est en retard par rapport à ses objectifs en matière de rénovation énergétique des bâtiments, l'obligation de rénovation performante des logements est une mesure indispensable. La Convention citoyenne pour le climat en a d'ailleurs fait l'une de ses propositions phare. Cette mesure est possible et acceptable socialement si elle est progressive, conditionnelle et accompagnée.

S'il y a bien un sujet qui fait consensus lorsque nous abordons les mesures à mettre en œuvre pour atteindre la neutralité carbone d'ici 2050, c'est la rénovation énergétique des bâtiments. Ses bénéfices sont largement prouvés, que ce soit en termes environnementaux avec la baisse de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre ; économiques avec la création d'activités et d'emplois non délocalisables ; sociaux en raison de son impact sur la lutte contre la précarité et l'exclusion ; ou encore sanitaires (meilleure qualité de l'air).

Un autre consensus, moins positif cette fois-ci, rassemble les experts indépendants du Haut Conseil pour le climat, les citoyens de la convention citoyenne pour le climat ou encore les parlementaires français : tous les signaux sont au rouge lorsque nous comparons les objectifs fixés et les résultats en matière de rénovation énergétique en France.

À l'origine de ce retard : une politique publique de rénovation énergétique essentiellement basée depuis des années sur la seule incitation des ménages à réaliser des gestes uniques de rénovation, avec pour conséquence un rythme et une performance des rénovations qui restent largement inférieurs aux objectifs nationaux. La France vise en effet plus de 500 000 rénovations performantes par an et la rénovation de l'ensemble de son parc de bâtiments au niveau bâtiment basse consommation (BBC) ou équivalent d'ici 2050.

Devant ce constat, la convention citoyenne pour le climat a conclu que, sauf à renoncer aux objectifs, seule une obligation de rénovation performante, accompagnée la fois financièrement et techniquement, est à même d'accélérer la rénovation performante des logements. Cette analyse est partagée par un nombre croissant d'organisations de la vie politique, économique et sociale.

Le principe d'une obligation conditionnelle de rénovation énergétique performante est soutenu par près de 60 acteurs d'horizons variés (industriels, financiers, syndicats, réseaux de collectivités, think tanks et organisation non gouvernementale), dans une lettre ouverte au président de la République publiée le 8 avril 2022 sur Capital.fr.

L'obligation de rénovation : une opportunité pour les ménages

Le concept est simple. À partir de 2024, un tel mécanisme peut progressivement être mis en place. La faisabilité de la proposition est basée sur le retour d'expérience de plusieurs milliers d'opérations de rénovation déjà réalisées.

Elles ont permis de poser plusieurs principes à respecter pour que la mesure puisse être correctement déployée. L'obligation doit être :

- progressive pour donner aux acteurs économiques, techniques et financiers le temps de s'organiser ;

- équitable pour qu'elle soit acceptée par l'ensemble de la population en ne faisant pas porter une charge trop importante aux ménages, notamment les plus modestes ;

- pragmatique pour prendre en compte la capacité réelle des différents acteurs, que ce soit les ménages, les entreprises ou les financeurs, à réaliser les projets de rénovation ;

- efficiente pour permettre d'atteindre l'objectif national à l'horizon 2050 ;

- et enfin, adaptée aux spécificités propres à chaque type de logement, c'est-à-dire en déclinant le mécanisme en deux approches, l'une adaptée aux maisons individuelles, l'autre aux copropriétés.

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 58 24/03/2022 13:24

Or, le gouvernement a rejeté cette proposition à l'occasion des débats autour de la loi Climat et Résilience, promulguée en 2021, au motif que les dispositifs d'incitation et de soutien des ménages ne sont actuellement pas suffisamment déployés. L'autre argument développé est le mot « obligation » qui va à l'encontre du droit à la propriété .

Ces arguments ne tiennent pas, puisque le mécanisme prévoit justement des dispositifs d'accompagnement dédiés et une mise en œuvre progressive pour permettre à la filière de se structurer.

De plus, l'obligation porte davantage sur l'État et les entreprises que sur les ménages. Le premier a la responsabilité de structurer l'offre technique et financière tandis que les seconds sont soumis à l'obligation uniquement dans le cas où la réalisation des travaux représente une opportunité pour eux. Ainsi, loin d'être un repoussoir, cette « obligation » est au contraire une opportunité pour les Français.

Une rénovation obligatoire lorsqu'elle est intéressante pour les ménages

La valeur ajoutée de la proposition réside dans le fait que le ménage soumis à l'obligation de rénovation performante en ressort gagnant. Trois conditions sont nécessaires pour parvenir à cet objectif.

Primo, l'obligation doit être conditionnelle. Elle ne s'appliquerait que dans les cas où les travaux sont techniquement et financièrement intéressants pour le ménage.

La rénovation est techniquement réalisable s'il existe à l'échelle du territoire au moins un opérateur technique, par exemple un groupement d'artisans, en capacité de proposer au ménage la rénovation performante de son logement. Concrètement, les entreprises devront être en mesure de prouver leur capacité à réaliser des travaux de rénovation atteignant le niveau BBC ou équivalent.

De plus, la rénovation est financièrement réalisable s'il existe au moins un opérateur financier, par exemple une société de tiers-financement, en capacité de préfinancer les travaux et de proposer une offre permettant de maîtriser la trésorerie du ménage. C'est le cas d'un emprunt contracté par un ménage qui serait couvert par les économies d'énergie générées par les travaux, ou encore, en copropriété, la disponibilité d'une offre de prêt collectif à laquelle la copropriété serait éligible.

Il convient de souligner que l'État a également un rôle important à jouer dans la structuration de telles solutions, par exemple par la mise à disposition de prêts bonifiés ou d'aides financières, en particulier pour les ménages les plus modestes.

Pour aller plus loin, un mécanisme encore plus intéressant est celui de l'équilibre en trésorerie, qui s'applique dans le cas des rénovations performantes de maisons individuelles pour lesquelles les économies de chauffage générées sont suffisamment importantes. Le financement de la rénovation se fait alors sans perte de pouvoir d'achat pour le ménage puisque le reste à charge des travaux est entièrement couvert par les économies de chauffage générées. En d'autres termes, cela signifie que les factures de chauffage après travaux additionnées aux mensualités de remboursement du prêt sont inférieures ou égales aux factures de chauffage si les travaux n'avaient pas été réalisés.

Une obligation ciblant les rénovations de niveau BBC rénovation

Secundo, l'obligation doit être performante, car elle doit cibler les rénovations atteignant le niveau BBC rénovation ou équivalent, c'est-à-dire les classes énergétiques A ou B, conformément aux objectifs nationaux de long terme.

Un logement rénové de la sorte gagne en confort, en qualité d'air intérieur, en valeur immobilière. La facture énergétique des ménages baisse drastiquement, de même que les émissions de gaz à effet de serre du bâtiment.

Les retours d'expérience montrent que la rénovation performante d'une passoire thermique (classe énergétique F ou G) peut diviser jusqu'à 8 fois les factures de chauffage. Dans ces conditions, un ménage sort de manière pérenne de la précarité énergétique, contrairement aux cas, très majoritaires, où des gestes uniques de rénovation peu efficaces sont réalisés. Un argument de poids dans le contexte actuel de forte hausse des prix de l'énergie.

L'obligation de rénovation doit être accompagnée

Tertio, l'obligation doit être accompagnée, une condition indispensable pour garantir l'acceptabilité sociale de la mesure. La proposition est simple : les rénovations devront être systématiquement accompagnées par un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour choisir les offres techniques et financières les plus pertinentes. Pour s'assurer de la qualité de l'accompagnement, un référentiel national définit les missions de l'AMO.

Dans ces conditions, le ménage dispose d'un tiers de confiance de proximité, en lien direct avec les territoires et les guichets uniques du service public de la rénovation de l'habitat. Enfin, les rénovations obligatoires sont contrôlées par un suivi qualité, notamment au moyen d'un audit « avant et après travaux ».

Pour être en mesure d'accompagner cette obligation, la question des moyens est centrale : les moyens financiers, la formation des professionnels ou l'accompagnement technique des ménages, en particulier les plus modestes dont le reste à charge doit tendre vers zéro, notamment grâce à des financements publics.

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 59 24/03/2022 13:24

Un mécanisme appliqué différemment selon les logements

En raison des spécificités propres à chaque type de logement, le mécanisme est adapté en deux approches différentes : l'une pour les maisons individuelles et l'autre pour les copropriétés.

Pour le cas des maisons individuelles, l'obligation de rénovation pourrait s'appliquer lors des mutations (vente, héritage, transmission, etc.) dès 2024, sachant qu'entre 500 000 et 600 000 maisons individuelles sont vendues chaque année. Dans ces conditions, le mécanisme peut alors être construit selon un calendrier progressif, en ciblant certaines classes énergétiques.

Une action prioritaire pourrait alors être engagée sur les passoires thermiques de classe F et G. Cette priorisation présente plusieurs avantages. D'abord contribuer à éradiquer la précarité énergétique en sortant des milliers de ménages de logements déficients énergétiquement. Ensuite, privilégier les rénovations les plus rentables pour les ménages et pour l'État. En effet, la rénovation performante de passoires énergétiques génère des réductions massives des factures de chauffage, ce qui permet d'atteindre l'équilibre en trésorerie plus aisément. Une centaine de milliers de maisons individuelles de ces classes thermiques seraient ainsi concernées chaque année par l'obligation de rénovation performante.

Dans le cas des copropriétés, la mutation n'est pas une condition pertinente. Le mécanisme s'appliquerait donc à partir de 2024 lors de faits générateurs tels que les ravalements de façade.

Ces derniers interviennent environ tous les vingt-cinq ans, plusieurs dizaines de milliers de rénovations performantes seraient alors soumises à l'obligation chaque année, sans restriction sur les classes énergétiques afin de conserver un rythme suffisant de rénovation.

D'ailleurs, une telle obligation existe déjà partiellement dans la législation française, sans toutefois viser la performance. L'article L. 111-10 du Code de la construction et de l'habitat prévoit une obligation d'isoler à l'occasion d'un ravalement. Cependant, cette disposition est rarement appliquée en raison des nombreuses dérogations possibles et faute de contrôles suffisants.

De plus, pour que le financement de cette obligation soit possible en copropriété, le provisionnement d'un fond travaux est obligatoire depuis 2022 lors des mutations. Concrètement, l'acquéreur d'un bien doit abonder ce fonds en vue de futurs travaux de rénovation. Cette somme reste attachée au lot jusqu'à la réalisation des travaux et ne peut être remboursée qu'à l'occasion de la cession de celui-ci.

Il est à noter que ces deux approches sont relativement différentes, mais cette adaptation a été rendue nécessaire pour que l'obligation puisse s'appliquer à tous les types de logement, sans pénaliser les ménages.

En conclusion, loin d'être punitive, la mise en place d'une obligation conditionnelle de rénovation performante en maisons individuelles et en copropriétés est une action gagnante pour la France et les ménages. Elle permettrait de lutter contre la précarité énergétique, d'améliorer le confort et le pouvoir d'achat des ménages, de soutenir l'activité économique et de respecter nos engagements climatiques. Il est possible et nécessaire que l'État joue à plein son rôle de stratège en fixant ce cap.

Étienne Charbit, responsable de projets efficacité énergétique au CLER
Réseau pour la transition énergétique

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 60 24/03/2022 13:24

Anticiper les besoins en emplois et compétences, clé de la décarbonation rapide du logement

Construire moins et bas carbone, rénover mieux et (beaucoup) plus : ce n'est possible que si l'emploi et les compétences sont là pour le permettre. Les besoins sont massifs. Il faut rapidement 100 000 postes supplémentaires dans la rénovation énergétique et revoir les pratiques dans toute la profession pour réussir les approches globales et performantes nécessaires. Les réductions seront au contraire massives dans la construction, où les compétences doivent aussi s'adapter aux matériaux bas carbone et à une économie plus circulaire. Il faut donc prévoir un accompagnement et un pilotage adéquats, au niveau national comme territorial.

La décarbonation du logement à horizon 2050 implique un rééquilibrage significatif entre construction neuve et rénovation. Il s'agit de déclencher rapidement une massification des rénovations énergétiques et de les maintenir sur la durée. Parallèlement, il faut aussi anticiper une forte baisse du rythme de construction de logements neufs – activité fortement émissive et responsable de l'essentiel de l'artificialisation des sols. Cette baisse sera possible dès que moins de nouveaux ménages apparaîtront, soit dès 2030 selon l'Insee, a fortiori si l'on réussit un rééquilibrage territorial vers les plus petites villes, moins saturées (voir encadré ci-dessous).

Un besoin urgent de compétences au service de la décarbonation

Cette décarbonation implique également des transformations majeures pour chacun des deux segments. La construction neuve devra se restructurer autour du réemploi et de l'usage de matériaux durables et bas carbone. De son côté, la rénovation énergétique doit se concentrer sur des rénovations globales et de qualité, seules capables de réaliser les niveaux de performance énergétique nécessaires, et inclure la décarbonation des moyens de chauffage. Quels que soient les subventions, investissements

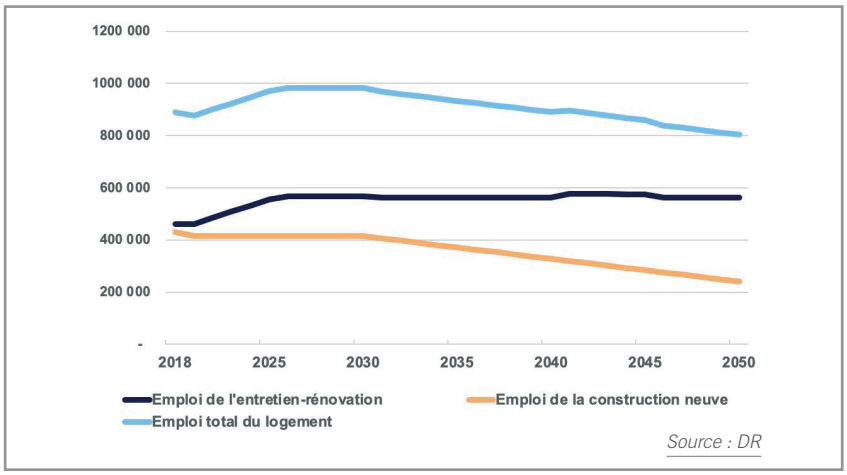
POUR ALLER + LOIN

« Habiter dans une société bas carbone », dans le cadre du plan de transformation de l'économie française (PTEF)

Octobre 2021 – *The Shift Project*

Ce rapport dédié au logement du plan de transformation de l'économie française du *Shift Project* détaille le diagnostic, les mesures et les résultats attendus d'une politique suffisamment ambitieuse.

Évolution de la demande de main-d'œuvre pour le scénario de la décarbonation du logement exprimée en équivalent temps plein (ETP)



OPEIMMO 144-avril_2022.indd 61 24/03/2022 13:24

ou réglementations, la décarbonation ne pourra se réaliser que si les compétences sont disponibles, en nombre comme en qualité.

Le nombre et les compétences manquent ainsi déjà pour soutenir le faible rythme des rénovations performantes visé actuellement, malgré toutes les initiatives de soutien à cette activité. La construction neuve reste vue comme le Graal de la création d'emplois, et les pratiques restent attachées aux matériaux traditionnels.

200 000 emplois en moins dans le secteur de la construction

Pour comprendre l'ampleur des enjeux, il faut d'abord bien situer le point de départ. Le secteur logement représentait près de 900 000 emplois manuels en équivalent temps plein (ETP) en 2018, à peu près également répartis entre rénovation et construction. Le niveau de diplôme est globalement faible, souvent infra-bac, notamment dans le gros œuvre, moins dans le second œuvre[1] . Peu ont suivi une formation initiale dédiée, la plupart développant des compétences sur le terrain.

La démographie, premier déterminant du besoin en logements neufs étant moins vive à partir de 2030, on passerait d'environ 400 000 logements neufs par an à 250 000. La proportion de maisons individuelles, qui demandent plus de main-d'œuvre à l'unité mais sont aussi plus énergivores et consommatrices de sols, passerait dans le même temps de 40 % à 25 %.

Ainsi, le secteur de la construction connaît une baisse de près de 200 000 emplois, soit plus de 40 % du total de départ. La perte d'activité se fait ressentir particulièrement dans des métiers spécifiques à la construction neuve : maçonnerie, pose de charpentes, montage de structures métalliques et offres globales de construction de logements.

À l'inverse, les artisans du second œuvre, qui interviennent souvent aussi bien sur des chantiers de construction neuve que de rénovation, sont susceptibles de pivoter plus facilement.

Des créations d'emploi massives et rapides dans la rénovation

Les créations d'emploi sont massives et bien plus rapides dans la rénovation énergétique. Le besoin de main-d'œuvre additionnelle serait d'environ 100 000 emplois pour atteindre les 900 000 à 1 million de rénovations par an au standard de performance bâtiment basse consommation en rénovation (BBC rénovation) d'ici à 2050.

Les corps d'État les plus concernés seraient les travaux d'isolation, d'étanchéité, de couverture, de menuiserie, de plâtrerie, de plomberie et chauffage et d'installation électrique.

Ces dernières estimations sont toutefois à considérer avec prudence du fait des limitations de données dans une industrie très fractionnée. Elles supposent également un redéploiement de la main-d'œuvre actuelle des rénovations « par gestes » : changement d'une fenêtre, remplacement d'une chaudière, etc. à des rénovations globales et performantes. Le nombre de praticiens actuel nous permettrait d'en réaliser 440 000 par an aujourd'hui, mais en pratique elles sont seulement quelques milliers chaque année.

Il ne faut pas oublier de prendre en compte l'économie circulaire

Ces chiffres ne tiennent pas non plus compte du développement de l'économie circulaire du bâtiment et l'utilisation de matériaux biosourcés, qui pourraient augmenter les besoins en emploi dans le neuf comme dans la rénovation. L'utilisation de la paille pour l'isolation demande ainsi deux fois plus de temps de pose, tandis que le réemploi et de la réutilisation de matériaux substituent plus directement encore capital et travail.

On peut aussi anticiper des évolutions dans les métiers plus qualifiés du logement. L'ingénierie énergétique devrait prendre le pas sur l'ingénierie de structure. Les maîtres d'œuvre devront mieux coordonner les différents corps d'État des chantiers de rénovation globale, ce qui implique une montée en compétences des architectes. La réalisation de diagnostics de performance énergétique (DPE) et d'audits énergétiques devrait se développer plus fortement encore qu'aujourd'hui.

À l'inverse, l'activité de promotion immobilière pourrait baisser dans les mêmes proportions que la construction neuve à terme. Ce serait alors près de 15 000 emplois perdus sur environ 37 000 aujourd'hui.

Comment réussir ces transformations massives de l'emploi ?

Former, attirer et accompagner : un impératif d'une ampleur inédite

Dans la rénovation, la formation continue est un axe majeur pour réussir une montée en compétences rapide, alors que l'offre actuelle présente des résultats très contestés.

Le dispositif formation aux économies d'énergie dans le bâtiment (Feebat), mis en place en 2008, propose ainsi un module Feebat Renove sur 3 jours permettant aux entreprises d'accéder au label reconnu garant de l'environnement (RGE).

Ce label est censé assurer la qualité des rénovations énergétiques et permettre aux clients des entreprises labellisées de toucher des aides financières publiques à la rénovation. Il est cependant considéré comme

1 Données Cereq 2009-2011, *CGEDD 2015*, p. 35.

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 62 24/03/2022 13:24

trop théorique, ne formant pas aux gestes métier ni à la rénovation globale.

La labellisation RGE ne requiert, d'ailleurs, la formation que d'une seule personne, pas nécessairement active sur un chantier. Ce dispositif n'assure donc pas une hausse de la qualité énergétique des travaux, mais davantage une capacité à se conformer aux exigences administratives.

Des projets locaux plus prometteurs que le label RGE

Les dispositifs intégrés aux chantiers et soutenus par les donneurs d'ordre du territoire sont plus prometteurs. Le projet de formation intégrée au travail (FIT), développé dans les Hauts-de-France (59) par les maisons de l'emploi de Saint-Quentin, Cambrai, Lens et Lille, en est un bon exemple. Il nécessite cependant de pouvoir réunir assez de travailleurs intervenant au même moment sur le chantier et s'appuie sur une forte sensibilisation des donneurs d'ordre locaux (bailleurs sociaux et collectivités), par exemple pour insérer des clauses de formation aux appels d'offres publics. Les artisans peuvent ensuite appliquer ces connaissances à de plus petits chantiers de maisons individuelles par exemple.

Une évaluation quantitative de l'efficacité des formations reste à mettre en place, ainsi que celle du besoin en formateurs avec le niveau d'exigence requis.

Les données rassemblées à ce jour ne permettent pas de conclure sur des gains de performance énergétique au niveau visé. Satisfaire le besoin en formateurs au niveau requis doit également devenir une priorité pour un déploiement à plus grande échelle.

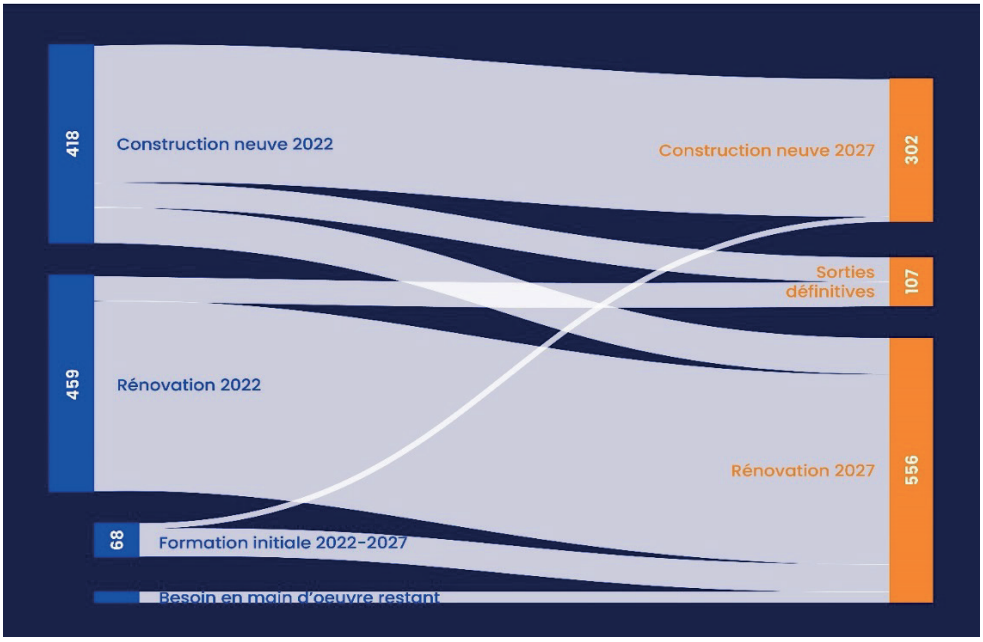
Coordonner ces efforts sur l'offre de formation avec des actions sur la demande est essentiel, dans un secteur où celle-ci est structurellement faible. Les petites entreprises, largement majoritaires, ont en effet plus de difficultés à allouer le temps des collaborateurs à des formations, car la part des revenus affectée est significative. C'est d'autant plus le cas si le marché n'est pas jugé essentiel et que les concurrents peuvent profiter de ces formations pour prendre des parts de marché ou vos employés.

Une revue des obligations réglementaires de formation en parallèle des obligations de rénovation et des soutiens au marché est ainsi essentielle.

La formation initiale doit aussi suivre, en volume comme en qualité. Les métiers susceptibles d'intervenir pour des rénovations énergétiques tels que les couvreurs, les plâtriers, les menuisiers, les métalliers, les plombiers et chauffagistes[2] ne comptaient ainsi que 13 400 apprenants en dernière année de formation en 2018-2019 (baccalauréat professionnel, CAP, BTS ou baccalauréat technologique). La part

2 Observatoire du BTP, Dataviz.metiers-btp.fr/formationinitiale/evolution.

Potentiel de transfert d'emplois dans les cinq premières années de décarbonation,dans un scénario de forte sobriété de la construction neuve (milliers d'ETP), de fortes reconversions depuis la construction et de stabilité de la formation initiale



source : The shift Project

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 63 24/03/2022 13:24

et la qualité des enseignements sur les rénovations globales efficaces dans ces formations doivent être renforcées : par l'évolution des CAP et brevets professionnels de l'Éducation nationale, mais aussi le développement de nouvelles formations en apprentissage par des organismes indépendants.

Trouver la main-d'œuvre par transfert

Mais comment trouver la main-d'œuvre nécessaire ?

Certains métiers se prêtent relativement bien à des transferts, depuis la construction tout d'abord. Il s'agit surtout de métiers du second œuvre, peintres ou menuisiers par exemple, mais aussi des couvreurs dans le gros œuvre. Ils représentent environ 120 000 emplois en 2018 (voir encadré page précédente).

Renforcer l'attractivité des métiers de la rénovation est également essentiel. L'assurance de débouchés dans une politique de décarbonation ambitieuse est un avantage certain, mais l'image d'une culture « à la dure » et de déclassement social colle au secteur dans son ensemble. Or la rénovation demande plus de formations, rémunère mieux et est globalement moins « physique » que la construction.

La sensibilisation par l'ouverture de chantiers au public est testée de plus en plus largement, mais l'effort devra probablement être plus global, en coordination entre acteurs de l'emploi, de la transition et de l'Éducation nationale.

Dans le neuf, l'utilisation de matériaux biosourcés passe par l'acquisition de nouveaux savoir-faire chez les artisans – voire parfois par la sauvegarde et la transmission de plus anciens. Certains peuvent être acquis par des formations courtes rapidement déployables à grande échelle. À titre d'exemple, une formation à l'utilisation du béton de chanvre pour des artisans représente trois jours de formation et trois à cinq jours d'accompagnement sur un chantier.

De nombreux acteurs locaux ont les compétences techniques requises à la formation de formateurs dans ces domaines ; et les grands acteurs de la formation initiale ou continue du secteur (Afpa, Greta, lycées professionnels, etc.) auraient les capacités de se positionner si la demande de formation était assurée. Les changements d'habitudes induits donnent cependant lieu à des réticences, montrant le besoin de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs.

Enfin pour la décarbonation du chauffage, le déploiement de formations à grande échelle mérite d'être étudié plus attentivement. La formation des plombiers chauffagistes à la pose et à l'entretien de pompes à chaleur passe par l'existence de compétences terrain, la disponibilité des formateurs et la coordination entre acteurs terrain et acteurs de la formation. Les besoins de formation pour la structuration et le développement des réseaux de chaleur restent à préciser.

Action locale et coordination nationale, une articulation essentielle

Dans le Cambrésis (59), un dialogue structuré entre acteurs économiques de la rénovation et ceux de l'emploi et de la formation a permis d'établir une feuille de route commune.

Déployée en 2020 avec l'appui de l'Agence de la transition écologique (Ademe), l'initiative a permis d'anticiper la rencontre de l'offre et de la demande de main-d'œuvre sur quatre ans, pour répondre aux objectifs locaux de rénovation. La méthodologie des travaux s'est appuyée sur l'outil de support aux dialogues prospectifs (SDP) développé par l'Ademe.

Dans plusieurs maisons de l'emploi de la région à Cambrai, Lens, Saint-Quentin et Lille (59), un renforcement de la coordination entre corps d'État du bâtiment est expérimenté par un dispositif de formation sur chantier. Il consiste en une formation de quinze heures réunissant une quinzaine d'artisans de divers corps d'État intervenant sur le même chantier pour les former à l'étanchéité à l'air.

La gouvernance de ces initiatives est prometteuse et mérite d'être étendue. Mais cela ne doit pas occulter le besoin d'une politique nationale forte pour servir de boussole aux acteurs à toutes les échelles. Des expériences comme celle du Cambrésis doivent non seulement pouvoir essaimer largement sur le territoire national, mais ces résultats doivent aussi pouvoir être agrégés pour mesurer le progrès vers l'objectif commun.

Une telle intervention stratégique de l'État doit aussi permettre de vaincre les résistances à un changement de modèle économique. Ainsi des initiatives ont démontré leur efficacité à impliquer les différentes parties prenantes pour réussir des rénovations et assurer les résultats en minimisant les risques. Mais elles s'appuient pour cela sur des structures redistribuant au maximum les bénéfices de la rénovation à toutes les parties prenantes, et selon un modèle de gouvernance « une personne, une voix[3] ».

De nouvelles opportunités économiques, notamment industrielles, pourraient être explorées, en fonction de leurs bénéfices climat et emploi. Ceux-ci semblent prometteurs dans le développement de l'industrie de la pompe à chaleur. Ils sont à explorer pour la rénovation industrielle, ciblée de manière appropriée. Il ne s'agit pas pour l'État de faire des paris technologiques, mais simplement d'organiser ce que la France a « dépriorisé » depuis des décennies, sa capacité à industrialiser rapidement des produits dont le besoin est avéré.

Enfin, comme souligné plus haut, la transformation du logement a des implications géographiques et urbanistiques qu'il convient d'organiser à l'échelle nationale, en lien direct avec les problématiques d'emploi. Le rôle de l'État demeurera essentiel.

Yannick Saleman, project manager
The Shift Project

3 Kotnarovsky (Grégory), Lejeune (Christophe), *Revue Recherche en Sciences de Gestion-Management-Sciences*, n° 127, pages 59 à 80.

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 64 24/03/2022 13:24

La résilience territoriale pour amorcer une redirection écologique et sociale du logement

Face aux bouleversements écologiques, le logement doit impérativement être pensé dans ses interactions avec le reste de son écosystème territorial. Une approche centrée sur la résilience du territoire favorise la sortie des injonctions contradictoires, tout en faisant progresser le territoire sur les voies de la transition écologique.

Le climat français s'est déjà réchauffé de 1,7 °C depuis l'ère préindustrielle. Partout en France, les phénomènes climatiques extrêmes se font tout à la fois plus fréquents et plus intenses. Les canicules à répétition de ces dernières années mettent déjà à rude épreuve le confort thermique des bâtiments.

D'ici à 2100, c'est près de la moitié du territoire français qui pourrait être couvert par un climat méditerranéen. Il faudrait alors composer avec des températures qui franchiront régulièrement les 50 °C en ville.

Le diagnostic est sans appel : face à de tels événements le parc de logements menace, en l'état, la santé des habitants. Vagues de chaleur, mais aussi crues, submersions ou encore sécheresses imposent une transformation des logements pour continuer de remplir leur fonction protectrice. Les actions entreprises en ce sens sont qualifiées de mesures d'adaptation au changement climatique. Les leviers ne se limitent pas à l'apport des technologies et des techniques de construction ou de rénovation souvent mises en avant. Il s'agit aussi de faire évoluer les process des organisations et les usages et comportements des individus.

La trajectoire de la transition écologique non négociable

L'adaptation des logements au changement climatique s'inscrit dans un contexte de transition écologique. Cette transition se traduit par la sortie des énergies fossiles, la décarbonation du secteur du bâtiment et, plus généralement, la minimisation de son impact environnemental en limitant l'artificialisation des sols et en améliorant la quantité de matériaux utilisés.

Cette trajectoire de transition écologique n'est pas négociable : y renoncer exposerait la population des territoires à une exacerbation des dérèglements climatiques, avec les conséquences déstabilisantes d'une raréfaction de fait des ressources. Aujourd'hui déjà, les tensions sur le marché du gaz, par exemple, exposent de nombreux habitants à une fragilisation économique.

La transformation du logement pour répondre aux enjeux écologiques sera profondément déstabilisante. Pour les acteurs économiques qui devront faire évoluer leurs modèles, mais aussi pour les habitants. Ces derniers devront faire évoluer leurs pratiques, souvent supporter une part des investissements, et subiront les conséquences des éventuels retards et inégalités dans cette transformation. Sans évolution du parc de logement tenant compte conjointement des objectifs d'adaptation au changement climatique et à la transition écologique, c'est l'habitabilité même des territoires qui sera remise en question.

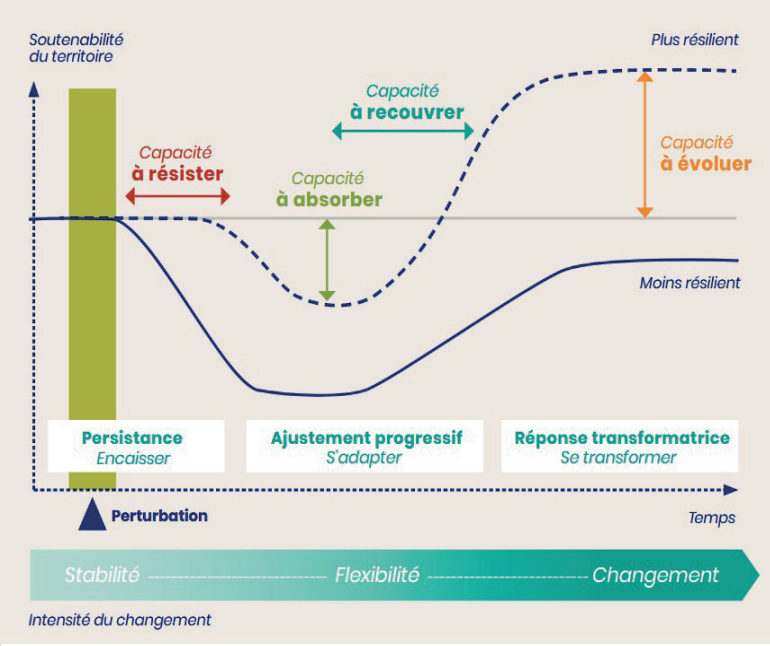
Le logement, pierre angulaire de la résilience des territoires

Le défi posé aux territoires est de surmonter les stress et les chocs liés à la fois aux dérèglements climatiques et écologiques mais aussi à la transition écologique. Les risques classiques ne disparaissent pas. Les bouleversements écologiques catalysent au contraire leur potentiel destructeur. La connaissance des risques qui pèsent sur le bâtiment est éclairante et permet de mettre sur pied des stratégies pour minimiser l'impact des risques connus. La crise du Covid-19 a néanmoins démontré que la complexité de nos sociétés et l'ampleur des bouleversements écologiques rendent illusoire l'identification de l'ensemble des risques sans parler de leurs interactions. Il faut dès lors envisager des manières de mieux faire face aux crises, quelle que soit leur nature.

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 65 24/03/2022 13:24

Résilience d'un territoire soumis à une perturbation initiale

Un territoire résilient peut être caractérisé par ses capacités de rédaction et d'adaptation à court et moyen termes, mais aussi sa capacité d'apprentissage et de réorganisation sur le long terme.



Source : Cerema 2020

Ce qui est ici en jeu c'est la résilience territoriale. Elle peut se définir comme la capacité d'un territoire à faire face à des perturbations de toute sorte et à se transformer pour préserver le bien-être de sa population. La résilience ne peut viser le « retour à la normale », puisque c'est cet état de fait qui dégrade l'environnement et menace les territoires. Les acteurs locaux se sentent souvent impuissants face aux enjeux globaux de climat, de biodiversité ou de ressources. La résilience permet d'approcher ces enjeux sous l'angle de leurs effets sur le territoire, en repartant des besoins et des spécificités. Les problèmes « globaux » sont ainsi repositionnés au niveau local, où ils affectent la vie des acteurs et où peuvent s'envisager des actions locales concrètes.

Un territoire ne sera jamais résilient si la fonction de se loger n'est pas elle-même résiliente. L'adaptation du bâti au changement climatique et la décarbonation des logements sont des facteurs essentiels de résilience. Les attentes vis-à-vis du logement s'étendent aujourd'hui au-delà de sa fonction historique de protection contre les éléments.

Un logement jugé habitable se doit par exemple d'offrir l'eau courante, un accès à l'électricité ou encore une connexion à Internet. La capacité d'un logement à pourvoir à ces attentes excède de loin son propre périmètre. Elle nécessite des moyens de production pérennes ou encore des réseaux d'approvisionnement fonctionnels. De même, tout logement perdra son utilité s'il ne permet pas l'accès à des infrastructures de transport nécessaires à la consommation, aux loisirs et au travail des habitants. Réinsérer le logement dans son environnement, dans le tissu de dépendances qui assurent son habitabilité incite à étendre l'analyse à un niveau territorial. Un faisceau de nouvelles solutions apparaît alors, à l'instar des mesures de naturalisation de l'espace public, qui visent à réduire l'effet des îlots de chaleur.

Les infrastructures qui pourvoient aux besoins essentiels des populations subiront une dégradation accrue sous l'effet des bouleversements écologiques. Une rupture sur l'une d'elles est susceptible de mettre en danger les occupants de ces logements. S'il faut bien entendu travailler à l'adaptation des réseaux au changement climatique, il faut aussi envisager les solutions qui permettraient de préserver le bien-être des habitants en cas de rupture. Ces solutions peuvent s'inscrire dans le logement lui-même. Ainsi, le raccordement direct à des panneaux solaires sur le toit permet l'accès à un minimum d'électricité en cas de rupture sur le réseau. Si transition écologique et résilience territoriale progressent souvent de concert, elles ne sont pas synonymes. Créer des stocks pour faire face à l'éventualité d'une crise ou encore dédoubler des réseaux pour assurer la sécurité d'approvisionnement sont des mesures qui renforcent la résilience, mais qui réclament un surcroît de ressources qui peut être contradictoire avec des objectifs de sobriété.

Revenir sur l'objectif de la résilience territoriale, c'est-à-dire le bien-être des populations en cas de perturbation, permet de placer l'analyse au bon niveau. Les sous-systèmes qui pourvoient à nos besoins essentiels peuvent vouloir être changés pour de multiples raisons (fragilité, sobriété, etc.). La réponse à un besoin ne peut pas justifier la préservation d'organisations ou de structures délétères au nom de la résilience du territoire. Ainsi le besoin de transports induits par l'organisation actuelle de notre économie ne doit pas empêcher le démantèlement du système voiture. Il s'agit de repenser notre société pour réduire ce besoin. La résilience est à la fois un art du renoncement et de l'inventivité. Il convient de tracer des trajectoires qui permettent d'assurer la fermeture des organisations ou infrastructures délétères tout en assurant par de nouvelles voies la satisfaction des besoins essentiels auxquels ces structures pourvoyaient jusqu'ici.

Se projeter collectivement dans le temps long de la transition écologique à partir du logement

L'aménagement et le logement de la deuxième moitié du XXe siècle structurent le fonctionnement actuel des territoires. Cet héritage représente la plupart du temps un frein aux politiques de transition écologique. Les décisions prises aujourd'hui doivent être conçues

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 66 24/03/2022 13:24

pour favoriser autant que possible les transformations attendues et souhaitées, sans contrevenir à nos besoins immédiats.

La crise du Covid-19 a conduit à réinterroger la fonction des logements. La généralisation du télétravail ou les périodes d'isolement à domicile induisent une demande de multifonctionnalité gage d'une meilleure qualité de vie des habitants. Ces évolutions vont souvent dans le sens d'une plus grande flexibilité qui favorise le bien-être des habitants et la continuité de la vie économique. À ce titre, elles peuvent contribuer au renforcement de la résilience du territoire. Il faut toutefois prendre garde à ce que l'amélioration du logement individuel et sa capacité d'autonomie ne conduisent pas à un repli des ménages sur eux-mêmes. L'interconnaissance des habitants et la qualité du lien social entre eux sont des facteurs essentiels de résilience territoriale. L'un des chantiers les plus importants en matière de logement est sûrement sa transformation pour favoriser les dynamiques collectives. À travers des expériences aussi diverses que la mutualisation de matériels à l'échelle d'un bâtiment, de réseaux d'entraide à domicile au sein d'un quartier ou encore de la mise en place d'une gestion collective des espaces communs d'une résidence, le logement contribue à la cohésion sociale du territoire et à sa résilience.

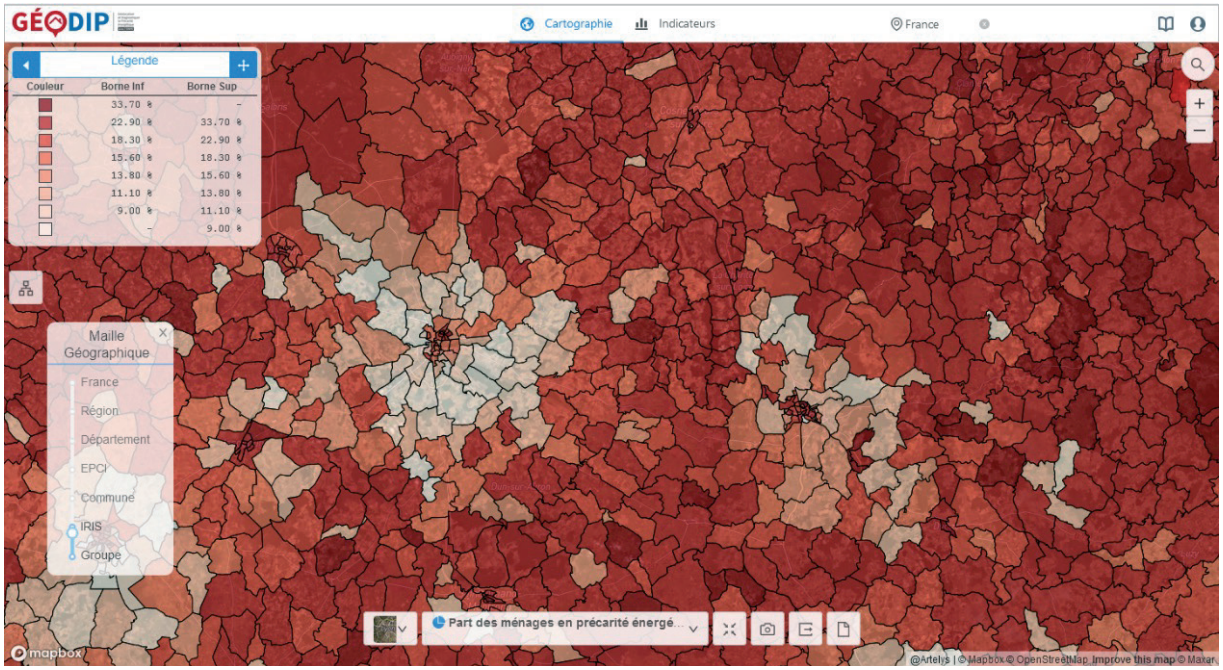
Que ce soit en raison du prix élevé du logement en France qui grève le portefeuille des plus pauvres ou de la précarité énergétique, le logement est au cœur de nombreuses inégalités sociales et entretient la vulnérabilité de pans entiers de la population. Ces populations disposent d'une moindre marge de manœuvre pour faire face aux perturbations comme une flambée du prix de l'énergie.

Dans une logique de résilience, il est nécessaire de porter une attention accrue aux plus vulnérables. La détérioration rapide de leurs conditions de vie peut

Géodip, un outil pour cartographier la précarité énergétique

En février 2021, l'Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE) a présenté les fonctionnalités et le mode d'emploi de son nouvel outil de cartographie de la précarité énergétique Géodip (géolocaliser et diagnostiquer la précarité énergétique) lors des Assises européennes de la transition énergétique.
Cet outil, destiné en priorité aux acteurs locaux (collectivités, agences de l'énergie et d'urbanisme), permettra sur une zone choisie d'obtenir des données et de cartographier les indicateurs de précarité énergétique, les caractéristiques socioéconomiques des ménages, les principaux indicateurs concernant leur habitat et leur mobilité.

Ci-dessous, motif typique de la répartition de la précarité énergétique (logement et/ou déplacement) autour des agglomérations, ici centré sur Bourges et Nevers.



Source : plate-forme Géodip de l'ONPE

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 67 24/03/2022 13:24

avoir des répercussions en chaîne rapides sur le reste du territoire. Suite au traumatisme de la canicule de 2003 et ses 10 000 victimes, des mécanismes d'anticipation et d'atténuation de l'effet des canicules ont été mis en place à l'échelle communale. Le choc énergétique actuel pourrait être mis à profit pour développer des mécanismes analogues pour ceux qui souffrent du froid.

Les outils existent déjà pour repérer à une maille très fine les ménages en situation de précarité énergétique sur les territoires. L'outil Géodip ou le programme Slime peuvent être cités. Le rôle des collectivités territoriales sera déterminant dans l'identification, la mise en confiance des particuliers, l'orientation vers les dispositifs d'aides locaux, mais aussi vers les bons acteurs dans l'écosystème économique du territoire (services publics, accompagnateurs Rénov', architectes et ingénieurs, artisans, etc.). Car il s'agira aussi d'accompagner prioritairement ces ménages dans la rénovation et la sortie des combustibles fossiles pour réduire durablement leur vulnérabilité.

Les collectivités peuvent également encourager des groupements à géométrie variable selon les besoins de chaque rénovation en promouvant la coopération entre artisans de spécialités différentes. Ils composeront ainsi un tissu économique interconnecté et souple pour répondre aux besoins du territoire.

Entre objectifs de rénovation, manque de logements, zéro artificialisation nette, obligation en matière de logements sociaux ou encore évolution des normes de construction, le logement agrège des attentes et des injonctions contradictoires. Peut-être faut-il y voir une reconnaissance de sa dimension structurante ?

À coup sûr, le secteur illustre bien la complexité d'un sujet aussi systémique que la résilience territoriale. Radicale par les transformations qu'elle suppose, la transition écologique nécessite une progressivité que seule l'anticipation permet d'échafauder. Le traitement de ces enjeux nécessite la coopération des parties prenantes dans une réflexion plus large sur l'avenir du territoire. Si le sujet du logement n'est pas politisé par les décideurs publics et les acteurs du secteur eux-mêmes, il finira par faire irruption violemment dans la sphère publique dans l'urgence de crises (immobilière, énergétique, etc.), situations peu propices à l'émergence des solutions les plus durables.

Par sa nature même, le logement constitue un secteur de prédilection des politiques de transition écologique et de résilience à deux titres. D'une part parce que, en raison de l'inertie de ce secteur, les évolutions à réaliser doivent être entreprises dès aujourd'hui pour espérer tenir nos engagements climatiques à horizon 2050. D'autre part, parce que son inscription dans le temps long qualifie ce secteur pour nourrir l'élaboration nécessaire d'une vision de l'avenir du territoire partagée entre ses acteurs. À partir du logement, c'est l'ensemble de l'aménagement du territoire ou encore des politiques de développement de l'emploi qui pourront et devront finalement être repensés.

Corentin Riet,
chargé de projet résilience des territoires
The Shift Project

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 68 24/03/2022 13:24

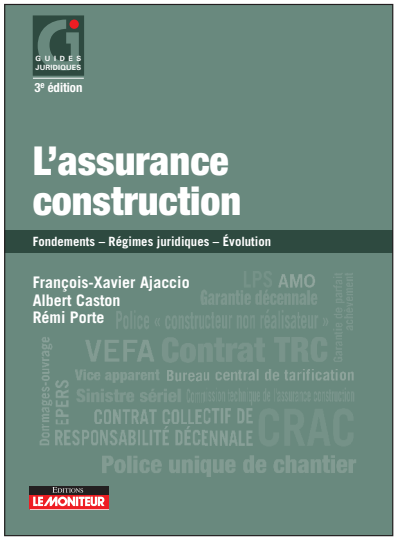
3 ouvrages indispensables

LE MONITEUR | BOUTIQUE

boutique.lemoniteur.fr

Droit de la construction

L'assurance construction



Tout savoir sur l'assurance construction

Organisé en trois parties, consacrées à la naissance de la matière, à l'obligation d'assurance décennale puis à l'assurance dommages-ouvrage, ce livre aborde toutes les questions que peuvent se poser les professionnels en matière de police dommages-ouvrage (DO), de responsabilité civile décennale, de police tous risques chantier (TRC), de déchéances, etc. Illustrée de nombreux exemples jurisprudentiels, l'analyse s'appuie également sur les arrêts de principe, cités et commentés pour chaque thème abordé.

François-Xavier Ajaccio, Albert Caston et Rémi Porte
Guides juridiques
3e édition 2019
532 pages - 17 x 24 cm

55 € Réf. **113356**

La réception de travaux

NOUVEAUTÉ

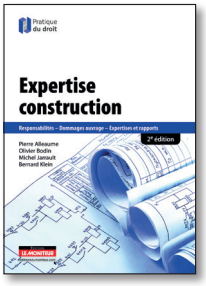
Pierre Pintat
Pratique du droit
Juin 2021
220 pages - 17 x 24 cm

49 € Réf. **113490**

Sécuriser la réception des travaux

Divisé en quatre parties, cet ouvrage pratique offre une analyse étape par étape des éléments à coordonner en vue de sécuriser la réception des travaux, que ce soit de manière tacite ou non, avec ou sans réserves, pour une opération de travaux publics ou privés, et ce pour tout acteur d'une opération de construction. Une étude du contentieux complète l'analyse afin d'éviter les erreurs les plus fréquemment commises.

Expertise construction



Pierre Alleaume, Olivier Bodin, Michel Jarrault et Bernard Klein
Pratique du droit
2e édition 2013
358 pages - 17 x 24 cm

55 € Réf. **113303**

Un guide opérationnel de l'expertise construction

L'expertise construction consiste à analyser les désordres affectant un ouvrage dans le but d'apporter les solutions nécessaires à sa réparation. Du recours préventif au cours des travaux aux principaux types d'expertise, en passant par la délimitation du rôle de l'expert et l'aspect contentieux, cet ouvrage permet de maîtriser tous les aspects juridiques et techniques des responsabilités décennales, dommages-ouvrage, civile construction, de l'expertise judiciaire, du diagnostic technique, etc.

EDITIONS LE MONITEUR

Commandez sur boutique.lemoniteur.fr

EN SYNTHÈSE

Le nouveau dispositif de réduction d'impôt sur le revenu pour les bailleurs privés

Dénommé « Loc'Avantages », ce nouveau dispositif institué par la loi de finances pour 2022 se substitue au dispositif « Cosse ancien » à compter du 1er mars 2022. Il permet au bailleur acceptant de pratiquer des loyers inférieurs à ceux observés sur le marché locatif local de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu. Plus le loyer pratiqué est sous le prix du marché, plus la réduction d'impôt est élevée. Décryptage.

RÉFÉRENCES

- Loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022, article 67.
- Code général des impôts, article 199 tricies.
- Instruction du 4 juin 2018 relative à la mise en œuvre du plan de relance de l'intermédiation locative (BO ministère de la Transition écologique et solidaire, n° 2018-06, 25 juin 2018).

1. Conditions d'attribution de la réduction d'impôt

Propriétaires bailleurs bénéficiaires

Sont éligibles à la réduction d'impôt sur le revenu les contribuables propriétaires bailleurs fiscalement domiciliés en France au sens de l'article 4 B du Code général des impôts (CGI).

S'il est fiscalement domicilié en France au sens de ce même article, est également éligible à cette réduction d'impôt l'associé d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés lorsque le logement est donné en location par l'intermédiaire de cette société, à la condition notamment qu'il conserve la totalité de ses titres pendant toute la durée de la convention, soit pendant au moins 6 ans en application de l'article L. 321-4 du CCH. .

Logements concernés

Les logements doivent être conventionnés avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) dans les conditions des articles L. 321-4 et L. 321-8 du Code de la construction et de l'habitation. La date d'enregistrement par l'ANAH de la demande de conventionnement doit intervenir entre le 1er mars 2022[1] et le 31 décembre 2024.

En outre, les logements doivent non seulement satisfaire aux normes de décence fixées par le décret no 2020-120 du 30 décembre 2020 modifié, mais également respecter un certain niveau de performance énergétique globale fixé par arrêté (à paraître). Il est prévu que soient exclus les logements les plus énergivores, c'est-à-dire ceux classés en étiquette énergie F ou G.

Conditions de mise en location

- Le logement doit être loué nu à usage d'habitation principale pendant toute la durée de la convention conclue avec l'ANAH.

- La location ne peut être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable ou avec une personne occupant déjà le logement, sauf lors du renouvellement du bail.

- Lorsque le logement est donné en location par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, la location ne peut être conclue avec l'un des associés de la société propriétaire du logement ni avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un tel associé.

- Le loyer ne doit pas excéder certains plafonds fixés par décret (à paraître) en fonction de la localisation du logement et de son affectation prévue par la convention ANAH (location avec loyer intermédiaire, social ou très social). Comme l'a indiqué le ministère du Logement, les loyers plafonds intermédiaires, sociaux et très sociaux sont fixés en appliquant une décote aux loyers observés sur le marché locatif local. Ces taux de décote sont les suivants : – 15 % pour les loyers intermédiaires, – 30 % pour les loyers sociaux et – 45 % pour les loyers très sociaux.

- Les ressources du locataire, appréciées à la date de conclusion du bail, ne doivent pas non plus excéder certains plafonds fixés par décret (à paraître) en fonction de la localisation du logement et de son affectation à la location intermédiaire, sociale ou très sociale. En principe, devraient s'appliquer les mêmes plafonds que ceux qui étaient fixés dans le cadre du dispositif « Cosse ancien ».

- En cas d'intermédiation locative (voir encadré), le logement peut être loué à un organisme agréé en vue de sa sous-location. Sous réserve du décret (à pa-

1 Selon les précisions apportées par l'ANAH, la plate-forme de dépôt des demandes de conventionnement ouvrira à compter du 1er avril 2022. La réduction d'impôt pourra néanmoins s'appliquer rétroactivement pour les logements dont le bail a pris effet à partir du 1er janvier 2022, sous réserve évidemment que toutes les conditions d'attribution de la réduction d'impôt soient réunies.
En pratique, la demande de conventionnement devra être déposée sur la plate-forme de l'ANAH :
- avant le 1er mai 2022 pour les baux signés avant le 1er mars 2022 ;
- dans un délai de deux mois pour les baux signés à partir du 1er mars 2022.

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 70 24/03/2022 13:24

raître) devant préciser les conditions de la location/sous-location, le loyer dû par l'organisme, locataire principal, ainsi que celui dû par le sous-locataire ne devraient pas excéder le loyer plafond (intermédiaire, social ou très social) applicable au logement. La sous-location ne pourrait être consentie qu'à des personnes dont les ressources n'excèdent pas les mêmes plafonds que ceux applicables aux locataires personnes physiques.

2. Taux de la réduction d'impôt

Les taux applicables sont les mêmes quelle que soit la localisation géographique du logement, mais ils varient selon le type de conventionnement ANAH.

Pour les logements conventionnés avec un loyer intermédiaire

Le taux de la réduction est fixé à 15 % ; il est porté à 20 % en cas de recours à un dispositif d'intermédiation locative (voir encadré).

Pour les logements conventionnés avec un loyer social

Le taux de la réduction est fixé à 35 % ; il est porté à 40 % en cas de recours à un dispositif d'intermédiation locative.

Pour les logements conventionnés avec un loyer très social

Le taux de la réduction est fixé à 65 %, mais le bailleur ne pourra en bénéficier que s'il recourt à un dispositif d'intermédiation locative.

3. Durée et modalités d'application de la réduction d'impôt

Durée d'application de la réduction

La réduction d'impôt s'applique à compter de la date d'effet de la convention ANAH et pendant toute sa durée, soit six ans minimum. Précisons que la date d'effet de la convention – laquelle date correspond à la date d'effet du premier bail conclu pour son application (voir CCH, article D. 321-24) – ne peut être antérieure au 1er janvier 2022.

Lorsqu'un bail est en cours de validité à la date d'expiration de la convention, la réduction d'impôt est maintenue jusqu'au terme de ce bail, tant que le même locataire reste en place et que les conditions de location fixées par la convention, notamment celles relatives au loyer, sont remplies.

Calcul et imputation de la réduction

La réduction d'impôt est calculée sur le montant des revenus bruts fonciers tirés de la location du logement conventionné. Lorsque le logement est la propriété d'une indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part des revenus bruts correspondant à ses droits dans l'indivision. Lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, chaque associé bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part des revenus bruts correspondant à ses droits sur le logement concerné.

Le montant de la réduction est imputé sur l'impôt dû au titre des revenus de chacune des années de la période d'application de ladite réduction.

4. Remise en cause de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt est remise en cause dans les cas suivants :

- non-respect de l'une de ses conditions d'octroi (notamment les conditions de location) ;

- cession à titre gratuit ou onéreux du logement ou des parts sociales avant le terme de la convention ANAH.

La remise en cause de la réduction d'impôt obtenue fait alors l'objet d'une reprise[2] au titre de l'année de rupture de la condition ou de l'année de la cession.

Toutefois, aucune reprise n'est effectuée si la rupture de la condition ou la cession survient à la suite :

- de l'invalidité du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune, correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories énumérées à l'article L. 341-4 du Code de la Sécurité sociale (invalides absolument incapables d'exercer une profession quelconque et invalides qui sont, en outre, dans l'obligation d'avoir recours à l'assistance d'une tierce personne pour effectuer les actes ordinaires de la vie) ;

- du licenciement[3] ou du décès du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune.

Pascal Derrez,
rédacteur juridique

2 Ce droit de reprise peut intervenir jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au cours de laquelle est intervenu le fait générateur motivant la remise en cause de la réduction d'impôt.

3 Pour l'administration fiscale, les personnes licenciées s'entendent comme celles dont le contrat de travail est rompu à l'initiative de leur employeur.

À SAVOIR

Les bailleurs bénéficiaires de la réduction d'impôt dans le cadre du dispositif Loc'Avantages sont exclus du bénéfice du régime déclaratif spécial dit « microfoncier » (CGI, article 32, 2, h).

L'intermédiation locative

Destinée principalement à favoriser l'accès et le maintien dans le logement de personnes ou ménages disposant de ressources modestes ou en situation de précarité, l'intermédiation locative permet, grâce à l'intervention d'un opérateur tiers, de sécuriser les relations entre les locataires et les propriétaires bailleurs. Elle peut être mise en œuvre selon deux modalités :

- le mandat de gestion : le bailleur confie la gestion de son logement à une agence immobilière sociale agréée par le préfet en application de l'article L. 365-4 du Code de la construction et de l'habitation, à charge pour cette agence d'assurer une gestion locative adaptée et un accompagnement social ;

- la location/sous-location : le bailleur loue son logement à un organisme privé ou public agréé par le préfet en application de ce même article L. 365-4. Dans ce cas, l'organisme en tant que locataire principal assure le paiement des loyers et charges et s'engage à sous-louer le logement, meublé ou non, en assurant là encore une gestion locative adaptée et un accompagnement social.

L'ANAH accorde une prime de 1 000 euros au bailleur ayant conclu une convention à loyer social ou très social par l'intermédiaire d'un dispositif d'intermédiation locative ; cette prime peut être cumulée avec une prime de 1 000 euros en cas de mandat de gestion et avec une prime de 1 000 euros si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 mètres carrés (et ce afin de favoriser la captation de petits logements destinés à des personnes isolées).

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 71 24/03/2022 13:24

10 QUESTIONS SUR...

La maquette numérique BIM

Le building information modeling **(BIM) est une méthode de travail collaborative permettant à plusieurs intervenants à l'acte de construire de constituer ensemble une base de données immobilière sur un bâtiment. Propulsé par les différentes normes ISO qui structurent son utilisation depuis 2013, ce processus révolutionne les modes de conception, de construction et de maintenance d'actifs immobiliers. Faisons un tour d'horizon des dernières évolutions du BIM.**

1. Pourquoi prolonger le plan BIM 2022 ?

Pour rappel le BIM s'appuie sur des technologies logicielles dédiées qui conduisent à la mise en place de maquettes numériques de bâtiments. C'est bien pour motiver les acteurs de l'immobilier et du bâtiment à se lancer dans ce nouveau processus de gestion de projet que l'État a mis en place le plan BIM 2022 en janvier 2019 faisant suite au plan de transition numérique du bâtiment (PTNB).

L'accompagnement à la collaboration était un objectif majeur de la première période du plan BIM 2022 avec l'intégration de la plate-forme collaborative gratuite Kroqi. Sur cette deuxième période l'accompagnement à la contractualisation s'est révélé essentiel. C'est pourquoi, le logiciel Orelie, outil d'accompagnement à la rédaction d'un cahier des charges BIM, s'est déployé. Ce dispositif en ligne gratuit permet de rédiger son cahier des charges BIM en toute autonomie.

Beaucoup d'actions sont encore nécessaires à la motivation des acteurs du BTP pour se lancer dans cette démarche : le permis de construire en BIM, le contrôle de la qualité des datas contenues dans les maquettes ou encore la promotion du dossier numérique d'ouvrages exécutés (DOE). Le travail est encore long. Ce sont 17 % des acteurs de la filière qui ont déployé en 2021 des actions de transition au sein de leurs entreprises soit une progression de 10 % par rapport à 2020 (source *smart building alliance* SBA).

2. Quelle dynamique pour le référentiel BIM4VALUE ?

En 2019 est né le référentiel BIM4VALUE, fruit d'un travail commun entre sept organisations professionnelles du bâtiment que sont la fédération Cinov, le Conseil national de l'ordre des architectes (CNOA), le syndicat national des entreprises générales de France bâtiments et travaux publics (EGF. BTP), la fédération des services énergies et environnement (Fedene), la fédération des entreprises immobilières (ex-FSIF), la *smart building alliance* (SBA) et le Syntec Ingénierie. Ce référentiel est actuellement gratuit et accessible à tous sur le site de la SBA.

Ce premier cadre de référence des usages du BIM a pour vocation d'accompagner la maîtrise d'ouvrage et les donneurs d'ordres dans la définition de leurs cas d'usages du BIM afin que la production BIM soit génératrice de création de valeur et corresponde à l'expression de besoin depuis le programme jusqu'à l'exploitation d'un actif.

L'idée est bien de valoriser les apports de la démarche BIM dans l'usage quotidien des maquettes numériques par les donneurs d'ordres, d'en faire un véritable outil d'aide à la décision à toutes les étapes de vie d'un actif, d'améliorer la connaissance patrimoniale et d'automatiser des actions d'exploitation maintenance. Le BIM4VALUE investit progressivement les opérations immobilières. Nexity a récemment promu ce cadre de référence dans le projet résidentiel de 15 800 mètres carrés Rueil Terray situé à Rueil-Malmaison (92). Trois lauréats sur quatre du dernier appel à projet du plan BIM 2022 sur l'expérimentation de démarches qualités mises en œuvre sur un projet BIM utilisaient la démarche BIM4VALUE.

3. Que peut apporter le BIM à la gestion exploitation maintenance (GEM) ?

L'aspect gestion exploitation maintenance (GEM) du BIM apparaît comme le nouvel enjeu de déploiement de la démarche BIM des prochaines années. Nous avons longtemps pensé à tort que le BIM était une démarche collaborative de construction alors qu'en réalité il est parfaitement possible de bénéficier des usages du BIM uniquement en phase GEM.

La modélisation des données du bâtiment peut se faire indépendamment de projets de travaux. Pour cela, afin de constituer un jumeau numérique d'un bâtiment existant, un mode d'acquisition des données existantes sera utilisé. À partir de là, la maquette numérique pourra servir à « géoréférencer » les équipements et ouvrages du bâtiment à maintenir. Avec

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 72 24/03/2022 13:24

l'aide de capteurs, les équipements peuvent communiquer avec le jumeau numérique afin de fluidifier la transmission d'informations concernant leurs états de fonctionnement et leurs besoins d'interventions.
Le couplage avec des outils de *building operating system* (BOS) permet d'augmenter cette fluidité dans la gestion maintenance assistée par ordinateur (GMAO).
Il existe un développement conséquent d'outils d'exploitation maintenance tels que SmartO&M, Dalux, Spacewell ou Spinalcom ayant recours à la maquette numérique, véritable outil de data visualisation des données d'exploitation des bâtiments.
Le véritable enjeu est bien de valoriser cet usage du BIM pour constituer des bases de données d'immeubles au-delà de la technique et géoréférençant toutes les données patrimoniales au sens large dans la maquette numérique. L'analyse de données d'utilisation des bâtiments apparaît comme l'enjeu majeur pour apporter des services aux utilisateurs d'immeubles.

4. Comment le BIM favorise-t-il l'économie circulaire ?

Le recyclage et le réemploi sont une dynamique forte du secteur de l'immobilier et du bâtiment. En 2020, une quarantaine d'acteurs majeurs de l'immobilier se sont rassemblés pour créer le booster du réemploi afin de s'engager dans cette démarche sur leurs opérations de travaux. Cette dynamique est également soutenue par l'objectif « zéro carbone » et la nouvelle réglementation environnementale RE 2020.
Le processus de création ou d'évolution d'un bâtiment selon l'approche en coût global est ainsi remis au goût du jour. Il s'agit d'anticiper l'impact du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie, autant sur les aspects environnementaux que techniques ou financiers. L'usage de la maquette numérique est fondamentalement inscrit dans cette vision de coût global. Le BIM permet d'établir une carte d'identité du bâtiment, relatant toutes les actions réalisées sur ce dernier.
Dès les premières approches d'études de projet, le BIM permet de simuler de nombreux scénarios dans la maquette numérique y compris la ré-employabilité des équipements et ouvrages jusqu'à l'anticipation de la fin de vie des matériaux, matériels et équipements constituant les objets numériques.
Récemment, la start-up Sitowie a développé un outil, Predibat, qui s'appuie notamment sur l'usage de la maquette numérique BIM pour simuler le comportement du bâtiment et accompagner les acteurs de l'immobilier dans l'anticipation du vieillissement des actifs. Le traitement du vieillissement permet des économies de carbone et des économies financières.

5. Quel est l'impact du BIM sur les assurances construction ?

Le BIM apparaît comme une opportunité pour les assureurs. La maquette leur permet de mieux connaître le contenu des actions menées sur les bâtiments et de pouvoir analyser leurs risques à partir de contenu fiable.
Actuellement plusieurs assureurs, dont le courtier Marsh, travaillent à la mise en place d'outils logiciels dans lesquels ils pourraient mener ces analyses sur les maquettes numériques de leurs clients.
Le premier enjeu consiste à analyser les scénarios de risques au sein de la maquette numérique pour adapter la prime d'assurance au risque réel. La maquette BIM permet également d'analyser les contenus de données postérieurement aux chantiers afin de départager les responsabilités civiles décennales des intervenants en cas de sinistre.
La traçabilité des données dans le modèle est fiable puisqu'elle repose sur un processus de *blockchain* où chaque intervenant a intégré ses propres données au modèle ce qui rend la recherche de responsabilité plus transparente et garantit mieux les intérêts de chacun.

6. Comment le BIM accompagne-t-il le management de l'énergie ?

Depuis 2020, le label investissement socialement responsable (ISR) a été décliné à l'immobilier et attribué à des fonds répondant aux critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Le label ISR permet de mettre en place son propre outil de notation afin de justifier d'une amélioration verte du parc immobilier notamment auprès des investisseurs. Plus largement, le verdissement du tertiaire est un enjeu pour l'ensemble des acteurs dont les promoteurs agissant pour les investisseurs.
Parallèlement, le décret tertiaire a frappé un grand coup auprès des propriétaires qui se voient dans l'obligation de justifier d'une baisse de consommation énergétique sur leur parc immobilier de 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050. Cette diminution de consommation s'accompagne de la mise en place nécessaire du management de l'énergie.
Dans ce contexte, le recours à la maquette numérique et à l'usage du BIM permettent de visualiser plus finement les bâtiments et espaces énergivores sur un parc immobilier afin d'adapter l'utilisation du bâtiment et d'anticiper les travaux correctifs. La data visualisation offerte par le BIM apparaît alors comme un enjeu essentiel et un levier de performance énergétique dans la gestion de patrimoine.

7. Comment le BIM permet-il de répondre à la RE 2020 ?

La réglementation environnementale 2020 (RE 2020) est arrivée en janvier 2022 dans le logement et arrivera dès l'été 2022 dans le tertiaire. Son objectif est de poursuivre l'ambition de diminution des émissions de gaz à effet de serre (GES) dans le bâtiment, d'améliorer le confort intérieur, de continuer à baisser les consommations énergétiques et de réduire l'empreinte carbone des bâtiments.
C'est ainsi que la RE 2020 impose l'évaluation environnementale du bâtiment correspondant aux émis-

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 73 24/03/2022 13:24

sions de GES sur tout son cycle de vie pendant cinquante ans. Ce calcul de l'analyse de cycle de vie (ACV) compile l'impact carbone estimatif de l'ensemble des matériaux et équipements du bâtiment.
Dès lors le calcul thermique réglementaire demandé aux dépositaires de permis de construire à compter de cette année oblige à envisager de multiples scénarios. C'est là que l'usage de la maquette numérique est une opportunité pour simuler le comportement énergétique du bâtiment, évaluer la qualité bioclimatique du modèle et choisir le scénario le plus adapté. Des logiciels comme ClimaBIM, Archiwizard ou ThermBIM ont été développés pour charger la maquette numérique BIM dans leur environnement de travail et créer des scénarios thermiques variés afin d'atteindre l'optimum du choix technique et de conception répondant à la RE 2020. Le BIM permet ainsi, dans un laps de temps identique, de créer tous les scénarios possibles et non pas quelques-uns. La décision prise sur le choix des matériaux est mieux éclairée.

8. Quel est le point d'étape sur les enjeux juridiques du BIM ?

Depuis sa montée en puissance ces dernières années, le processus BIM a donné naissance à de nombreux questionnements sur les implications juridiques de l'usage des maquettes numériques pour concevoir, construire et exploiter un bâtiment. Des responsabilités des intervenants à l'acte de construire, à la propriété intellectuelle en passant par la gestion contractuelle : plusieurs pans de notre organisation juridique de la construction évoluent.
Un premier rapport « Droit du numérique & bâtiment » a été établi en 2016 par le cabinet Lefèvre Pelletier et associés dans le cadre du plan de transition numérique du bâtiment (PTNB) afin de dresser une première analyse de la situation. Face au besoin d'apporter des réponses concrètes aux situations complexes rencontrées autour du BIM, un groupe de discussion BIM4LegalFr a été créé fin 2021 par des professionnels des sociétés Autodesk, DB-Lab, Lex Terra et Novlaw Avocats.
L'enjeu est de concentrer des réflexions ouvertes entre professionnels du BIM afin de proposer des évolutions juridiques permettant de résoudre les problématiques rencontrées au quotidien. Ces réflexions ont pour objectif d'être soumises au législateur pour accompagner les évolutions législatives attendues par l'impact du BIM sur nos différents codes.

9. Comment le BIM révolutionne-t-il la phase chantier ?

Au stade du chantier, le BIM permet une visualisation augmentée des ouvrages et apparaît comme une aide à la compréhension de situations techniques complexes. En effet, des start-up proposent des services de visualisation des objets numériques de la maquette BIM à des fins de contrôle de la réalisation sur les chantiers.
C'est le cas des casques de réalité mixte qui font le lien entre le monde virtuel de la maquette numérique et le monde réel du chantier. Cette réalité mixte permet à la personne qui porte le casque de voir la superposition des ouvrages de la maquette et ceux du chantier afin de s'assurer de leur bonne réalisation à l'emplacement prévu. Des rapports d'erreurs peuvent être générés lorsque la superposition révèle des écarts entre la maquette et les ouvrages réalisés.
D'autres solutions comme celle de la société Anoxa permettent d'amener la visualisation de la maquette numérique au sein du chantier. Une cabine métallique solide et mobile est transportable sur tout le chantier afin de permettre la visualisation de la maquette à tout moment et permettre la poursuite du travail collaboratif entre les directeurs travaux.
Par ailleurs, la « donnée 5D » permet de simuler des options de planning pour choisir les enchaînements de tâches optimales les plus adaptées aux situations spécifiques des chantiers. Par exemple le logiciel Powerproject permet de simuler des options de planning de chantier à partir de la maquette numérique.

10. Quels enjeux pour passer du BIM au *city information modeling* (CIM) ?

Le BIM à l'échelle urbaine présente une réelle opportunité pour améliorer la gestion de nos villes. Existant depuis les années 1960, le système d'information géographique (SIG) permet déjà une modélisation des données urbaines. Ce SIG couplé au BIM nous conduit vers le *city information modeling* (CIM).
Le CIM bénéficie ainsi des bases de données existantes du SIG ainsi que de la data du BIM relatives aux bâtiments et infrastructures. Cette approche permet de structurer des maquettes numériques urbaines intégrant notamment les réseaux, les voiries, la circulation et le trafic.
Certaines villes projettent d'utiliser les données urbaines et de les visualiser en 3D pour améliorer la connaissance de la ville et optimiser son fonctionnement. Il s'agit de passer de l'échelle BIM du bâtiment à celle d'un quartier puis d'une ville. La modélisation d'ensembles urbains constitués de plusieurs bâtiments et infrastructures permet de simuler de nombreuses situations urbaines telles que les inondations, les incendies, l'évolution d'un carrefour, etc. pour adapter la réponse immobilière optimale.
Les données des bâtiments publics comme privés et celles de l'espace public pourraient ainsi être couplées pour améliorer le fonctionnement du territoire.

Gabrielle Millan, architecte ingénieure MRICS

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 74 24/03/2022 13:24

Accessible sur tous vos supports

LE MONITEUR | BOUTIQUE

www.lemoniteurboutique.com

Le Moniteur Boutique fait peau neuve

- La garantie du meilleur prix
- Expédition en 48 h des livres en stock
- Feuilletage d'extraits en ligne
- Paiement sécurisé
- ★★★★ Avis des lecteurs
- Livraison Colissimo à 1 € France métropolitaine
- Suggestion de produits complémentaires
- Mandats administratifs acceptés

MAGAZINES · LIVRES · SERVICES EN LIGNE · OUVRAGES À MISES À JOUR

SOMMAIRE THÉMATIQUE

Urbanisme et Environnement

Monuments historiques : précisions sur l'affichage de l'autorisation de travaux 10

Épreuves olympiques : publication de la liste des territoires dont les rejets d'eaux ont une incidence sur la qualité de l'eau 10

Pose de panneaux photovoltaïques dans les zones d'un plan de prévention du risque d'incendie de forêt 12

Transmission des données personnelles de propriétaires par les mairies 12

Dévaluation des biens immobiliers compris dans le périmètre d'un plan de prévention du risque inondation 13

Sursis à statuer et cristallisation des règles d'urbanisme en matière de lotissement 16

La rénovation énergétique, un défi collectif pour les prochaines décennies 29

Penser la lutte contre le changement climatique à l'échelle d'une ville 53

Décarboner la production de chaleur grâce aux réseaux de chaleur 55

La résilience territoriale pour amorcer une redirection écologique et sociale du logement 65

Construction

Pas de réparation des préjudices immatériels de la part de l'assureur dommage-ouvrage 17

Des rénovations à engager pour lutter contre la précarité énergétique 35

Anticiper les besoins d'emplois et compétences, clé de la décarbonation rapide du logement 61

La maquette numérique BIM 72

Vente et Contrats spéciaux

Les nouvelles pratiques de l'immobilier public à l'épreuve de la commande publique 7

L'information du consommateur renforcée en matière de transactions immobilières 10

Ventes de fonciers forestiers : information sur la plate-forme DVT Etalab 13

En l'absence de stipulation expresse, le bailleur n'a pas l'obligation d'assurer la commercialité et le standing du centre commercial 17

Modalités de contrôle du caractère indivisible de la clause d'échelle mobile 18

Première application par le Conseil d'État de l'obligation de prévoir un montant maximum dans les accords - cadres 19

Dispense de jury pour certains marchés globaux : légalité du décret du 30 mars 2021 20

Juge des référés : les limites à l'annulation totale d'une procédure de passation en cas d'erreur dans la qualification de l'offre 21

Obligation de rénovation performante, une issue acceptable pour rénover à temps ? 58

Gestion

Copropriété : reconduction des mesures mises en place en réponse à la recrudescence de l'épidémie de Covid-19 11

Société civile immobilière : une décision unanime implique la décision de tous les associés 21

Le logement social, acteur engagé dans la rénovation et la décarbonation du logement 39

Financement

Financement des rénovations énergétiques globales : peut mieux faire 43

Les sociétés de tiers-financement, un modèle intéressant pour stimuler une demande de rénovation globale 47

La société civile de placement immobilier : outil alliant transition énergétique et performance financière pour les investisseurs 51

Fiscalité

Qualification des revenus perçus par les conseillers indépendants en immobilier 14

TVA sur la marge : évolution jurisprudentielle et sécurisation des opérations en cours 14

Bail à construction : application du traitement fiscal de la résiliation anticipée à la cession concomitante des droits du bailleur et du preneur 22

TVA sur la marge : application du critère de l'identité juridique du bien acquis puis revendu 23

Le nouveau dispositif de réduction d'impôt sur le revenu pour les bailleurs privés 70

OPEIMMO 144-avril_2022.indd 76 24/03/2022 13:24