Voir cet email dans votre navigateur

Janvier 2022

FIL D'ACTUALITES

Aménagement commercial

Des idées de réforme de l'aménagement commercial avancées dans le projet de loi « 3 DS »

A l'occasion des débats parlementaires sur le projet de loi portant sur la différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification de l'action publique locale (3DS), plusieurs amendements ont été adoptés en vue de faire évoluer la législation de l'aménagement commercial.

D'abord, **les projets d'aménagement commercial transfrontaliers** pourraient faire l'objet d'une information des collectivités territoriales frontalières ou de leurs groupements, dès l'enregistrement des demandes d'AEC. Leurs représentants pourraient être invités à participer à la réunion de la CDAC, sans voix délibérative.

Par ailleurs, une nouvelle procédure dérogatoire est envisagée sous forme d'une expérimentation d'une durée de six ans, pour les projets situés au sein des Opérations de Revitalisation du Territoires (ORT). Dans les territoires retenus pour cette expérimentation, **la délivrance des AEC serait confiée à l'autorité compétente en matière d'urbanisme, sans saisine de la CDAC, ni instruction par les services de la DDTM**. Et ce, afin de « renforcer le contrôle de l'urbanisme commercial à l'amont, au stade de l'estimation des documents d'urbanisme pour simplifier ce contrôle à l'aval » et permettre d'accélérer les projets.

Projet de loi « 3 DS » adopté par l'Assemblée nationale, le 4 janvier 2022

Quelles propositions après les Assises du commerce ?

Les Assises du commerce, qui se sont tenues du 1er décembre au 16 décembre 2021, ont réuni plus de 300 secteurs représentant la diversité du commerce. Elles avaient pour ambition de **définir les contours du commerce de demain**, au regard des défis que représentent notamment la segmentation accrue de la consommation (véganisme, hard-discount, certification Bio, commerce responsable, seconde main…), l'essor renforcé de la numérisation du fait de la crise sanitaire ou encore la progression du télétravail. Le 10 janvier dernier, Bruno Le Maire, Elisabeth Borne et Jean-Baptiste Lemoyne ont reçu la synthèse des ateliers organisés pendant ces Assises, afin de lancer le **« plan commerce 2030 »**. Ces propositions ne sont pas encore publiques, mais elles sont supposées porter sur l'accompagnement de la transformation des comportements d'achats, sur les relations entre les locataires et les bailleurs, ou encore sur la fiscalité et la concurrence. D'aucuns prédisent **une suppression de la TASCOM, une exonération d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) pour les projets mixtes, l'octroi d'aides** pour la requalification des zones commerciales en difficulté ou encore **la facilitation des transferts de magasins**…

Ministère de l'économie, des finances et de la relance, Lancement des assises du commerce

LSA, Assises du commerce : les propositions faites à Bercy

Droit de l'urbanisme

Entrée en vigueur de la dématérialisation des autorisations d'urbanisme

La dématérialisation des autorisations d'urbanisme prévues par la loi ELAN, s'agissant du dépôt des permis de construire en ligne pour les communes de plus de 3 500 habitants, **est entrée en vigueur à compter du 1er janvier 2022**. Un **memento technique**, établi par le ministère du logement, présente une utile synthèse de cette procédure.

Ministère chargé du logement, Memento technique concernant la dématérialisation des demandes d'autorisation d'urbanisme, mars 2021

Taxe d'aménagement : les nouveautés 2022

Alors que la réforme des taxes d'urbanisme, opérée par la loi de finances pour 2021, devrait entrer en vigueur au plus tard le 1er janvier 2023, la loi de finances pour 2022 a apporté **de nouvelles modifications au régime de la taxe d'aménagement, entrées en vigueur le 1er janvier 2022**. Ainsi, il est désormais prévu le reversement de plein droit, par la commune, de tout ou partie de la TA perçue, à l'EPCI ou aux groupements dont elle est membre. Et ce, afin de permettre un partage de la taxe au prorata de chacun. **Le régime des exonérations de TA** est également modifié. Il est notamment prévu que la reconstruction sur le même terrain de locaux sinistrés « comprenant, à surface de

plancher égale, des aménagements rendus nécessaires en application des dispositions d'urbanisme » est exonérée de TA. Et ce, afin d'éviter qu'une victime d'un sinistre ne se trouve pénalisée fiscalement. Par ailleurs, **l'exonération de plein droit de la part communale ou intercommunale de la TA des places de stationnement aménagées au-dessus ou en-dessous des immeubles ou intégrés au bâti dans un plan vertical**, prévue par la loi de finances pour 2021, est entrée en vigueur au 1er janvier 2022.

LOI n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022

Article L 331-8 du code de l'urbanisme

Plus de 2 000 friches à reconquérir en Ile-de-France

2 721 friches utilisables, dont 776 situées à Paris et en petite couronne, ont été recensées par l'institut Paris Région, permettant d'en assurer la visibilité auprès des aménageurs de la région en quête de terrains. Un outil qui permettra aux acteurs de remplir **les obligations de la loi Climat et Résilience en la matière**. Et ce, alors que le Gouvernement, qui a consacré 650 millions d'euros cette année à cet enjeu, vient d'annoncer les lauréats de la seconde édition de l'appel à projets pour le recyclage des friches lancé le 15 juillet dernier. Ainsi, 503 lauréats recycleront, **pour beaucoup dans le cadre des programmes Action Cœur de Ville ou Petites Villes de Demain**, plus de 1100 ha de friches. Ces projets, subventionnés par 280 M€, généreront plus de 1 833 000 m2 de logements (soit l'équivalent de plus de 25 000 logements), dont 40 % de logements sociaux.

Institut Paris Région, Observatoire des friches franciliennes

Ministère de la transition écologique, Les lauréats du fonds pour le recyclage des friches

Droit des collectivités territoriales

Entrée en vigueur de la réforme des règles de publicité des actes pris par les collectivités

Un projet de loi ratifiant l'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 qui a réformé les règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation, notamment dématérialisée, des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements a été présenté le 8 décembre 2021 en Conseil des ministres. Cette réforme entrera ainsi en vigueur le 1er juillet 2022. **La publication dématérialisée des actes sera désormais le principe**, et non plus une faculté subsidiaire. Elle remplacera l'obligation d'affichage et de publication sur papier, sauf pour les communes de moins de 3 500 habitants, pour les syndicats de communes et pour les syndicats mixtes fermés qui pourront décider du mode de publicité de leurs actes. Il restera néanmoins possible pour tout citoyen **de demander une copie de ces actes en format papier**. Par suite, le recueil des actes administratifs sera supprimé.

Ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements

Droit de l'environnement

L'audit énergétique obligatoire des logements reporté au 1er septembre 2022

Alors qu'il avait été rendu obligatoire, au 1er janvier 2022, par la loi Climat et Résilience pour les maisons et logements individuels classés « F ou G », **l'audit énergétique devant accompagner toute vente a été reporté au 1er septembre 2022**. Ce délai devrait permettre au Gouvernement de publier le décret d'application à la fin du premier trimestre 2022 et les mesures en découlant, au cours du deuxième trimestre 2022. Dans l'intervalle, ce document ne sera donc pas nécessaire pour vendre un bien, même si celui-ci constitue une « passoire énergétique ».

Ministère de la transition écologique, 17 décembre 2021, L'audit énergétique règlementaire pour les logements proposes à la vente entrera en vigueur le 1er septembre 2022

Lancement d'une consultation sur la stratégie française pour l'énergie et le climat

Le Gouvernement a lancé une consultation publique en ligne, du 2 novembre au 15 février 2022, pour préparer avant 2023 la première loi de programmation quinquennale pour l'énergie et le climat de la prochaine législature. Cette loi de programmation devra décliner **l'objectif européen de réduction de 55 % des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050**, dont découleront la stratégie bas carbone, le plan national d'adaptation au changement climatique et la programmation pluriannuelle de l'énergie 2024-2033.

Ministère de la transition écologique, Stratégie française pour l'énergie et le climat : lancement de la consultation publique

Photovoltaïque : le Gouvernement veut relancer la filière

Le Gouvernement a présenté, le 3 novembre dernier, un plan d'action pour remplir ses engagements **de tripler la puissance des installations mises en place au cours des 7 prochaines années**. Dans ce cadre, des soutiens renforcés sont annoncés pour l'installation de panneaux photovoltaïques sur les terrains et bâtiments dégradés, conformément à l'obligation prévue par la loi Climat et Résilience à ce titre, notamment pour les entrepôts, hangars et parkings de plus de 500 m². **Plus de 1000 projets photovoltaïques sont annoncés sur le foncier public d'ici 2025**, ainsi qu'une meilleure

documentation des impacts de la biodiversité, des sols, des paysages. Il est également prévu d'alléger les procédures administratives pour les projets de moins de 500kW, qui ne seront plus soumis à évaluation environnementale et seront directement autorisés par le maire pour les communes dotées d'un PLU.

Ministère de la transition écologique, Plan d'actions pour accélérer le développement du photovoltaïque

Droit de la construction

Tome II du rapport Rebsamen sur la relance du logement : toujours des annonces pour accélérer l'instruction des permis et le traitement des recours

La commission pour la relance durable de la construction de logements, présidée par Monsieur François Rebsamen, a remis le tome II de son Rapport, lequel contient 24 propositions visant à simplifier l'acte de construire et à accélérer les procédures d'urbanisme. Parmi les mesures avancées, **il est de nouveau question de dérogation et de lutte contre les recours abusifs...**

Ainsi, la participation du public à l'enquête environnementale serait dématérialisée, en cas de concertation préalable, et certains délais, tels que celui de délivrance des permis de construire pourraient être réduits. Pour accélérer le traitement des recours, le rapport propose **de réduire le délai de cristallisation des moyens à deux mois à compter du dépôt de la requête et à un mois pour en soulever l'irrecevabilité**, ou de **réduire le délai maximal de jugement à moins de 10 mois**, tout en relevant l'amende pour recours abusif, actuellement fixée à 10 000 euros. Il contient également différentes recommandations tendant à mobiliser le foncier existant, ou à transformer les bureaux en logements, notamment via **un permis de construire expérimental prévoyant à l'avance une ou plusieurs destinations**.

Commission pour la relance durable de la construction de logements, Tome II – Approfondissement du contrat local et autres mesures nationales

Pénuries de matériaux : le Gouvernement lance un « prêt pour l'industrie »

Alors que la pénurie de matériaux continue à affecter le secteur de la construction, ainsi que d'autres industries françaises, le ministère de l'économie et des finances et le ministère du travail ont annoncé le 13 décembre dernier la mise en place d'un nouveau dispositif de soutien : le prêt pour l'industrie. Celui-ci, abondé de 700 millions d'euros, sera distribué par BPI France et permettra aux entreprises d'obtenir entre 50 000 à 5 millions d'euros sur 10 ans, en différant de deux ans l'amortissement du capital, de façon

à améliorer leur trésorerie. Il sera également possible de cumuler les avances remboursables avec un prêt garanti par l'Etat (disponible jusqu'en juin 2022) ou un prêt à taux bonifié.

Gouvernement, Communiqué de presse, Plan d'accompagnement des entreprises affectées par les tensions d'approvisionnement

Diagnostics de performance énergétique dans les bâtiments tertiaires anciens

De nombreuses anomalies avaient été constatées dans les diagnostics de performance énergétique (DPE) sur l'ancien, aboutissant à catégoriser trop de « passoires énergétiques » classées F ou G. Le Gouvernement a donc publié au journal officiel du 18 novembre 2021, en complément de l'arrêté du 8 octobre 2021 concernant les bâtiments d'habitation, **un nouvel arrêté concernant les bâtiments tertiaires et l'évaluation de leurs réseaux de chaleur**. Cette classification est entrée en vigueur le 18 janvier dernier.

Arrêté du 21 octobre 2021 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine

Actualité du label Bas-Carbone

Le label « Bas-Carbonne » vise à favoriser l'émergence de projets additionnels de réductions d'émission de gaz à effet de serre (GES) sur le territoire français, ainsi qu'à orienter des financements vers des projets vertueux pour l'environnement dans les domaines de la forêt, de l'agriculture, des transports et de la rénovation de bâtiments. **Un décret n°2021-1865 du 29 décembre 2021** modifiant le décret n°2012-1043 du 28 novembre 2018 créant un label « Bas-Carbonne » a **renforcé le cadre existant**. Il prévoit ainsi que, pour les projets disposant de ce label, la quantité de réductions d'émissions de GES sera vérifiée par l'autorité compétente sur présentation d'un rapport d'audit effectué par un organisme compétent et indépendant. Par ailleurs, à compter du 28 février 2022, le préfet de la région, dans laquelle est réalisé le projet, sera compétent pour attribuer ce label, ainsi que pour vérifier et reconnaître les réductions d'émissions associées.

Décret n°2021-1865 du 29 décembre 2021 modifiant le décret n°2018-1043 du 28 novembre 2018 créant un label « Bas-Carbonne »

WILHELM & ASSOCIÉS

70 boulevard de Courcelles, 75017 Paris
www.wilhelmassocies.com

Copyright © 2022 Wilhelm & Associes, Tous droits réservés.

Vous voulez changer la façon dont vous recevez ces e-mails?
Vous pouvez mettre à jour vos préférences ou vous désabonner de cette liste.

mailchimp