La loi climat va acter le gel des nouvelles zones commerciales

● Toute nouvelle implantation commerciale en périphérie des villes ou toute extension impliquant une artificialisation des
● A quelques exceptions près, si le projet de loi climat et résilience présenté ce mercredi au Conseil des ministres est adopté. s'inquiètent pour la mise en œuvre de leurs projets de restructuration de zones commerciales, souvent couplés à des agran

ENVIRONNEMENT

Elsa Dicharry
@dicharry_e
avec ***Philippe Bertrand***

Emmanuel Macron l'avait promis dès cet été. L'interdiction de nouvelles zones commerciales en périphérie des villes est inscrite dans le projet de loi climat et résilience, qui doit être présenté ce mercredi en Conseil des ministres. Le texte stipule que *« l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut être délivrée pour une implantation ou une extension qui engendrerait une artificialisation des sols, au sens de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme »*.

« Nous avons l'impression d'être une cible un peu facile », regrette le délégué général du Conseil national des centres commerciaux (CNCC), Gontran Thüring, qui note qu'une circulaire envoyée aux préfets fin août 2020 a déjà *« fermé le robinet »* des nouvelles ouvertures. Et depuis les récents échecs d'Europacity, au nord de Paris, et de Val Tolosa, à l'ouest de Toulouse, il n'y a plus de projets de centres commerciaux réalisés en pleine campagne en France, observe-t-il.

« Incertitude juridique »

« Aujourd'hui, créer un centre commercial ex nihilo, cela ne passe plus. La ligne dominante est déjà plutôt de moderniser ou de restructurer les centres existants », reconnaît la présidente de la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF), Maryse Aulagnon. Ou de construire sur des friches déjà artificialisées.

Le CNCC n'en est pas moins inquiet. L'âge moyen des centres commerciaux français est de trente ans. *« Ils ont besoin d'être restructurés et ce sont souvent les revenus générés par une extension qui permettent de financer les restructurations »*, souligne son délégué général. Autrement dit, la nouvelle loi pourrait rendre difficilement soutenables certains programmes.

Plusieurs causes de dérogations sont cependant prévues pour les projets inférieurs à 10.000 mètres carrés. Mais certaines d'entre elles sont de nature à *« créer de l'incertitude juridique »*, estime Gontran Thüring. Des clarifications sont nécessaires. Tout comme, d'ailleurs, une définition plus claire de ce qu'est une terre artificialisée, dit-il. Les distributeurs indépendants, les Leclerc et les Intermarché, par exemple, comptent sur ces dérogations afin de poursuivre les agrandissements des magasins de leurs adhérents, qui restent souvent des projets de taille modeste.

> Des géants du secteur travaillent déjà à la refonte de quartiers entiers, mêlant bureaux, logements et… commerces.

Emmanuel Cloërec, directeur associé du conseil en immobilier EOL, se veut, lui, optimiste. Il voit dans ce projet de loi une opportunité pour transformer les entrées de villes. *« Il va y avoir des bâtiments entiers restructurés et recalibrés pour accueillir les nouveaux concepts et les nouveaux opérateurs »*, pense-t-il. Ce moratoire va *« conduire les acteurs du grand commerce à se positionner différemment »*, juge aussi Laurent Girometti, directeur général de l'aménageur EpaMarne-EpaFrance. Par exemple, en créant des *« programmes mixtes »* avec du commerce, mais aussi du bureau ou du logement, plutôt qu'en créant de nouvelles zones commerciales. Il souligne cependant que cela induira *« davantage de complexité opérationnelle »*. Mais cela a d'autant plus de sens que de nombreuses zones commerciales, conçues à l'origine loin des villes, ont depuis été rattrapées par celles-ci du fait de l'urbanisation.

Cette tendance était d'ailleurs déjà à l'œuvre. Le partenariat annoncé le week-end dernier par Carrefour et Altarea, pour transformer des zones commerciales en quartier mixtes à Nantes, Sartrouville et Flins-Aubergenville, va dans ce sens. Ceetrus, la foncière d'Auchan, opère le même virage. Elle va s'appuyer avec Nodi, autre foncière de la galaxie Mulliez, sur une nouvelle entité baptisée Nhood pour *« créer la ville de demain »*. Elle exploitera, pour ce faire, les réserves foncières de Ceetrus, d'Auchan, mais aussi des autres enseignes détenues par l'Association familiale Mulliez, les Leroy Merlin, Boulanger, Decathlon et autres. Déjà, des géants du secteur comme Unibail-Rodamco-Westfield ou Altarea travaillent à la refonte de quartiers entiers, mêlant bureaux, logements et… commerces.

Le CNCC a tout de même encore une interrogation : pourquoi les entrepôts logistiques ne sont-ils pas concernés par l'interdiction de la loi Climat ? Il espère que la question sera posée lors du débat parlementaire.

Lire également Pages 2-3 **et l'éditorial d'Etienne Lefebvre** Page 14

Plusieurs causes de dérogations sont cependant prévues pour les projets inférieurs à 10.000 mètres carrés. Et comptent sur celles-ci pour poursuivre les agrandissements des magasins de leurs adhérents, qui sont souvent

Le plan pluriannuel de travaux dans les copropriétés fait son retour dans le projet de loi

Cette mesure phare de la réforme de la copropriété de 2019 avait été retoquée par le Conseil d'Etat. Le plan pluriannuel de travaux revient dans le projet de loi issu de la Convention citoyenne pour le climat. Il ne revêt cependant pas de caractère obligatoire pour les copropriétaires.

C'était l'une des mesures phares de la réforme de la copropriété, adoptée à l'automne 2019. Mais elle avait été retoquée in extremis par le Conseil d'Etat. Le plan pluriannuel de travaux (PPT) revient dans le projet de loi Climat et résilience, présenté ce mercredi en Conseil des ministres. Ceci pour tous les immeubles d'habitation construits il y a plus de quinze ans, et sans caractère obligatoire. Le texte stipule que le PPT comprend *« la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie ; une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ; et un échéancier des travaux qui doivent être réalisés dans les dix prochaines années »*.

Le plan pluriannuel de travaux repose sur les conclusions du diagnostic technique global (DTG), s'il y en a eu un, ainsi que sur le diagnostic de performance énergétique (DPE). Il doit être soumis au vote de l'assemblée générale des copropriétaires. Celle-ci peut l'adopter tel quel ou l'amender *« à la majorité des voix exprimées »*. Mais elle est aussi en droit de le rejeter.

Si le PPT est adopté, les copropriétaires sont invités à verser à un fonds de travaux une cotisation annuelle obligatoire égale à au moins 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan. Dans le cas contraire, la règle actuelle continue de s'appliquer, avec un abondement correspondant à 5 % du budget prévisionnel de la copropriété.

L'enjeu de la rénovation énergétique

« Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot », précise encore le texte.

Danielle Dubrac, la présidente de l'Unis, l'Union des syndicats de l'immobilier, se dit *« satisfaite de ce retour du plan pluriannuel de travaux, même si nous aurions préféré qu'il soit établi sur cinq ans. Il va permettre une rénovation globale, par étapes des copropriétés »*, se réjouit-elle. Plutôt que de laisser les copropriétaires reporter les efforts sur leurs successeurs, au risque de voir un certain nombre d'immeubles se dégrader. Il s'agit aussi de répondre à l'enjeu, cher au gouvernement, de la rénovation énergétique des bâtiments.

Pour Guillaume Macher, porte-parole du réseau immobilier Procivis, *« même s'il n'est pas obligatoire, nous espérons que le PPT va entrer dans les mœurs, ne serait-ce que parce que les copropriétés qui s'en seront emparées verront sans doute leurs biens mieux valorisés »*. Enfin, *« l'autorité publique sera désormais en droit d'exiger l'application du PTT en cas de danger en termes de sécurité ou de santé pour les occupants de l'immeuble »*, soulignait récemment Jean-Marc Torrollion, le président de la Fnaim, la Fédération nationale des agents immobiliers. S'il y a péril, le texte revêt ainsi un aspect plus contraignant. — ***E. Di.***

> « Le retour du plan pluriannuel de travaux va permettre une rénovation globale, par étapes des copropriétés. »
> **DANIELLE DUBRAC**
> Présidente de l'Unis

2020, « année blanche » pour le vote des travaux dans les copropriétés

La crise sanitaire a eu des conséquences importantes sur la tenue des assemblées générales de copropriété et sur le vote des travaux. Le syndicat immobilier Unis parle même d'une « année blanche ». « Seuls les travaux d'urgence ont été votés [...]. Le climat anxiogène a poussé les copropriétaires à se recroqueviller sur eux-mêmes et à négliger les besoins des parties communes », indique Danielle Dubrac, sa présidente. « Les craintes économiques des copropriétaires et une prise de décision plus difficile dans des AG dématérialisées ont conduit à une baisse des votes de travaux », constate aussi Foncia, le premier syndic de France, sans pouvoir réellement chiffrer le phénomène. « Cela risque de continuer en 2021 », s'inquiète Danielle Dubrac. Dans ce contexte, elle voit mal comment les objectifs fixés par le gouvernement en matière de rénovation énergétique pourraient être tenus dans un calendrier inchangé.

Préservation des sols : les craignent une hausse des

La lutte contre l'artificialisation des sols inscrite dans le projet de loi climat et résilience pourrait avoir un effet de bord : une hausse des prix du foncier, qui se répercutera sur le coût final des projets immobiliers, craignent les professionnels du secteur.

C'était l'une des grandes promesses du gouvernement en matière de protection de l'environnement : la lutte contre l'artificialisation des sols est désormais inscrite dans le projet de loi issu de la Convention citoyenne sur le climat. Le texte est présenté ce mercredi en Conseil des ministres. Il oblige à privilégier l'utilisation des espaces déjà urbanisés lors de toute nouvelle urbanisation, avec même un objectif de *« zéro artificialisation nette »*.

Le respect de ces obligations aura inévitablement un effet sur l'activité des acteurs de l'immobilier, qu'ils réalisent des logements, des bureaux, des commerces, des usines ou des entrepôts logistiques. Il sera de moins en moins possible de construire sur des terres agricoles ou des espaces naturels, sauf à rendre à la nature des terrains déjà bâtis. Tandis qu'il s'agira de mobiliser les locaux vacants et les friches.

Nombre de professionnels craignent que cette nouvelle réglementation fasse grimper les prix du foncier, déjà élevés surtout dans les grandes agglomérations. Bien qu'il s'agisse aussi de densifier les constructions, le texte fixe des densités minimales pour les grandes opérations d'urbanisme. Dans le cadre du plan de relance présenté en septembre, le gouvernement avait également annoncé la création d'une aide aux maires bâtissant au-delà d'un seuil de densité défini par commune.

« Contrainte supplémentaire »

Pour Christophe Le Corre, PDG de la foncière Proudreed, spécialisée dans les locaux d'activité pour les entreprises, *« il faut prendre en compte les enjeux environnementaux »*, mais ajoute-t-il aussitôt, *« il est clair que pour nous, cette loi crée une contrainte supplémentaire. Il va être plus difficile de trouver du foncier, cela va créer un phénomène de rareté et le prix des terrains va augmenter »*.

Cette hausse du prix des terrains aura un impact sur *« le coût des produits immobiliers »*, confirme Laurent Girometti, directeur général d'EpaMarne-EpaFrance, aménageur de l'Est francilien. Selon lui, *« le recyclage urbain et la construction de la ville sur la ville sont plus coûteux que l'extension urbaine, car ils impliquent dépollution et reconstruction »*. Ce qui pourrait amener *« à revoir les modèles financiers »*, et entraîner un retour dans le débat public des questions *« d'aides publiques et de fiscalité »*.

Guillaume Gady, le directeur général d'Ancoris, société qui accompagne les territoires dans