



Conjoncture, fonds verts et actualités juridiques

Conjoncture générale

Conjoncture macroéconomique marquée par le retour de l'inflation, et la hausse des taux d'intérêt.

Taux d'intérêt des crédits à l'habitat :

- 1,12 % en janvier
- 1,70 % en septembre

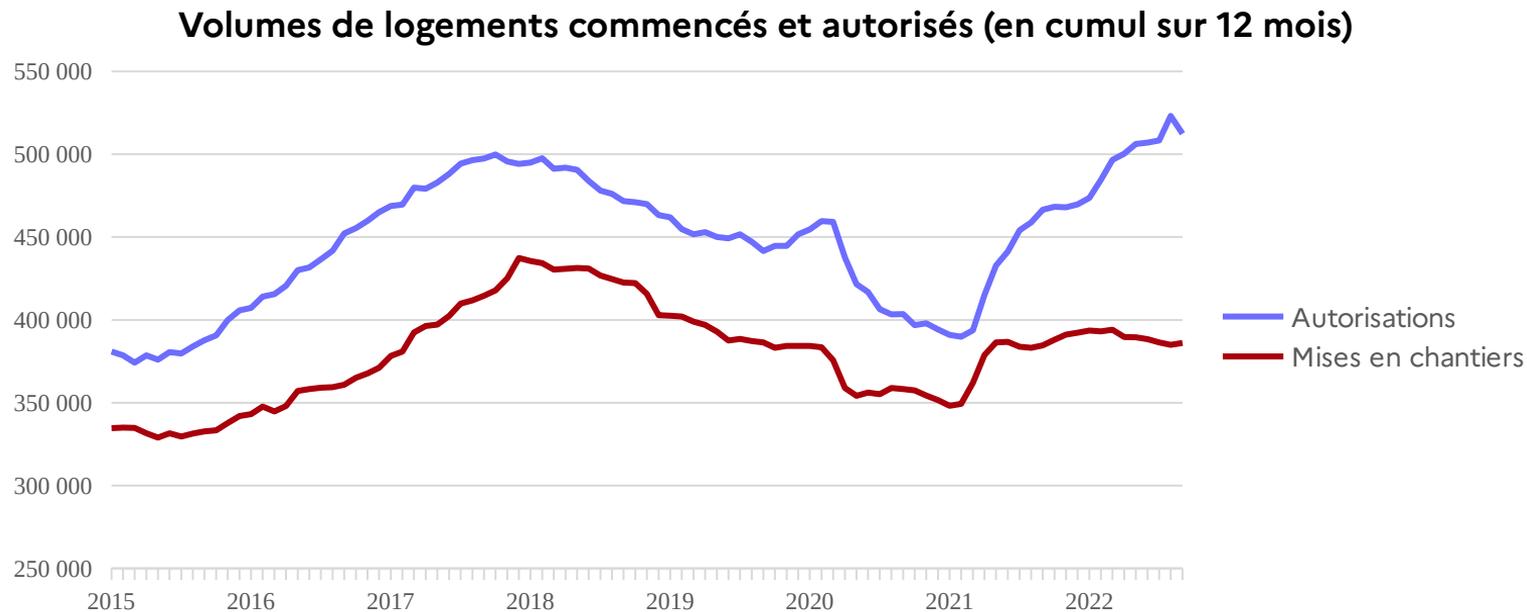
*TESE hors renégociation,
source Banque de France*

Taux des crédits à l'habitat en France, Allemagne, et Zone Euro (%)



Source : BCE

Conjoncture : construction neuve



Source : SDES, données brutes, estimations en date réelle

Un Fonds Vert de 2 Md€ dès 2023

- Le fonds d'accélération de la transition écologique dans les territoires, aussi appelé « fonds vert », est doté de **2Md€ dès 2023**.
- Les crédits du fonds vert sont **déconcentrés aux préfets** à qui il appartiendra, dès janvier 2023, de sélectionner les projets présentés par les collectivités territoriales et leurs partenaires publics ou privés.
- Des **cadres nationaux** pour la mise en œuvre, avec l'utilisation d'outils simples (démarches simplifiées et Aides territoires), pas d'appels à projet nationaux
- Principaux partenaires Etat : DGALN (responsable de programme), DGPR, DGCL, DGITM, DGEC, CGDD, DGOM, ADEME, Agences de l'eau, ANCT, Cerema, OFB
- Enfin, l'efficacité des actions entreprises est évaluée grâce à des indicateurs de performance.



Performance environnementale

- ➔ Rénovation énergétique des bâtiments publics locaux
- ➔ Soutien au tri à la source et à la valorisation des biodéchets
- ➔ Renouveau de l'éclairage public
- ...



Adaptation des territoires au changement climatique

- ➔ Prévention des inondations
- ➔ Adaptation aux risques émergents en montagne
- ➔ Prévention des risques cycloniques
- ➔ Prévention des risques d'incendies de forêts
- ➔ Adaptation au recul du trait de côte
- ➔ Renaturation des villes
- ...



Amélioration du cadre de vie

- ➔ Appui à la mise en place des ZFE-m
- ➔ Recyclage des friches
- ➔ Accompagnement de la stratégie nationale biodiversité 2030
- ...

Sobriété foncière - Intervention PM

« Nous avons décidé de réduire de moitié l'artificialisation d'ici 2030 et d'atteindre zéro artificialisation nette, à l'horizon 2050. (...) Face à des situations diverses, nous devons **territorialiser et différencier nos objectifs** (...) sans rien trahir de nos ambitions, sans rien céder à notre volonté de mener la transition écologique, je souhaite aujourd'hui vous apporter quelques réponses (...)

Je vous confirme que **les projets d'envergure nationale, comme les lignes à grande vitesse ou les grands projets d'infrastructures, ne seront pas décomptés à l'échelle de chaque région**, mais bien à l'échelle nationale. De cette manière, les territoires concernés ne seront pas pénalisés par leur implantation. La liste de ces grands projets sera arrêtée au premier trimestre 2023.

Ensuite, nous **adapterons** rapidement, en associant l'AMF, **le décret relatif à la nomenclature de l'artificialisation** pour qu'il soit plus lisible et opérationnel. Nous voulons également tenir compte des projets de renaturation.

En cas de blocage à l'échelle d'un territoire, **des contrats entre l'État et le bloc communal** doivent pouvoir être conclus pour trouver des solutions. Notre but sera d'ajuster nos objectifs pour permettre un équilibre, entre développement de projets d'intérêt majeur et sobriété foncière.

Une **prise en compte spécifique des territoires ruraux** sera également prévue. Nous voulons garantir que toutes les communes rurales puissent bénéficier d'une possibilité de construction, en particulier lorsqu'elles ont peu construit par le passé.

Pour pouvoir agir, vous avez également besoin de capacités d'ingénierie. C'est pourquoi la Caisse des dépôts développera **un nouveau soutien en ingénierie, à hauteur de 200 millions d'euros**. Nous accompagnerons en particulier les communes rurales.

Enfin, mon Gouvernement est prêt à travailler avec vous, si vous souhaitez **faire évoluer la fiscalité locale, pour mieux l'adapter aux exigences de sobriété foncière**. Nous devons vous donner les moyens de concilier développement économique et transition écologique."

(discours salon des maires, 24 novembre 2022)

Actualités juridiques

Mesures d'application de la loi Climat et résilience

❖ En matière de lutte contre l'artificialisation des sols

- Décret n° 2022-1309 du 12 octobre 2022 relatif aux **observatoires de l'habitat et du foncier** (adossés aux PLH) : permettre leur généralisation (article 205 – article L. 302-1, III du code de la construction et de l'habitation), et notamment détailler certains suivis comme ceux relatifs aux parcs de logements ou à l'offre foncière.
- Décret n° 2022-1312 du 13 octobre 2022 relatif aux modalités d'octroi de **l'autorisation d'exploitation commerciale pour les projets qui engendrent une artificialisation des sols** : application de l'interdiction fixée dans la loi (article 215 – article L. 752-6, V du code de commerce) et précisions sur la dérogation pour les projets d'une surface de vente inférieure à 10 000 m².
 - Applicable aux demandes déposées à compter du 15 octobre 2022.
- Textes à venir :
 - 📄 Décret précisant les modalités de **mise en demeure de travaux de réhabilitation de locaux, terrains ou équipements dans les zones d'activité économique** (article 220 – article L. 300-8 du code de l'urbanisme) : au Conseil d'Etat ;
 - 📄 Décret pour **l'expérimentation d'un certificat de projet « friches »** (article 212) : consultation publique terminée ;
 - 📄 Décret portant diverses mesures liées à **l'étude de densité dans les évaluation environnementales** (article 214) et la **compensation de projet en zones préférentielles de renaturation** (article 197) : travaux à venir au Conseil d'Etat ;
 - 📄 Décret relatif aux **types d'usages des sites et sols pollués** (article 223 – article L.556-1-A du code de l'environnement) : au CE.

❖ En matière d'adaptation des territoires au recul du trait de côte

- Décret n° 2022-1289 du 1er octobre 2022 relatif à **l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques** (article 236): mise à jour du dispositif d'IAL préalablement à l'acte de location ou de vente d'un bien immobilier (à partir du 1^{er} janvier 2023) ;
 - Lancement d'un GT sur les modalités de financement et des travaux sur d'autres mesures d'application notamment pour la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte, ou pour les modalités d'application du droit de préemption.
-

Actualités juridiques

Mesures d'application de la loi 3DS

❖ Renforcement des missions des organismes de foncier solidaire (OFS)

- Projet d'ordonnance relatif au bail réel solidaire d'activité (habilitation prévue à l'article 106) :
 - Exercice de l'objet subsidiaire des OFS, conduit dans un objectif de mixité fonctionnelle de ses opérations ;
 - Des caractéristiques définies en tenant compte de celles du BRS (durée, encadrement des prix de cession), avec des spécificités propres à l'objet du contrat (preneur, encadrement de l'activité, conditions de location) ;
 - Texte à prendre avant le 22 février 2023 : travaux en cours et jusqu'à début-mi décembre, en associant un groupe miroir.
- Décret en Conseil d'Etat à venir dans un second temps pour tenir compte des apports de la loi 3DS (et de l'ordonnance).

❖ En matière de logement social

- Mise en œuvre de la réforme du cadre « SRU » (articles 65 et suivants) : notamment concernant le contrat de mixité sociale.
-

Projet de loi relatif à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (AER)

- ❖ Déposé/voté au Sénat – Actuellement à l'Assemblée nationale : <https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/dossiers/DLR5L16N46539>
 - Objectif : Lever des freins spécifiques pour faciliter le déploiement de certains projets.
 - Projet initialement resserré (20 articles). Elargi au Sénat (plus de 90 articles). Nucléaire pas concerné (projet de loi indépendant déposé au Sénat le 2 novembre).

Principales mesures intéressant l'aménagement et l'urbanisme :

- Extension de la participation du public par voie électronique (PPVE) aux déclarations préalables de travaux ou permis de démolir pour les projets soumis à évaluation environnementale après examen au cas par cas (article 2) ;
- Faciliter la mise en comptabilité des documents d'urbanisme (MECDU) notamment en élargissant le champ de la déclaration de projet prévue à l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme aux EnR (article 3) – article considérablement modifié au Sénat, notamment avec des mesures relatives au ZAN (et aux zones prioritaires – en lien avec l'article 1^{er} A) ;
- Reconnaître une raison impérieuse d'intérêt public majeur (RIIPM) pour certains projets d'énergie renouvelables et, pour tous les projets, permettre que la déclaration d'utilité publique (DUP) emporte RIIPM (article 4) – restriction aux seuls projets EnR votée au Sénat ;
- obligation pour le juge de permettre, avant une éventuelle annulation, la régularisation d'une illégalité d'une autorisation environnementale (article 5) ;
- dérogation au principe de constructibilité limitée pour les panneaux photovoltaïques sur certains espaces routiers comme les délaissés ou les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier (article 7) ;
- imposer l'équipement des parkings extérieurs (sauf exceptions prévues dans la loi) en ombrières avec EnR sur au moins la moitié de leur surface (article 11) – totalement réécrit au Sénat ;
- Intégration de la proposition de loi en faveur du développement de l'agrovoltaïsme telle que votée au Sénat en 1^{ère} lecture (article 11 decies).

A noter également le **décret relatif au contentieux des décisions afférentes aux installations EnR** (hors énergie éolienne) du 29 octobre 2022.
