

EDITORIAL

Attestateur

Comme souvent à pareille époque, les textes réglementaires abondent fin décembre. 2023 n'aura pas dérogé à la coutume. Les chiffres d'abord sont nombreux, des indices de loyers à la revalorisation des rentes viagères, en passant par la redevance pour création de bureaux ou aux plafonds de ressources des logements HLM. Nous tâchons de vous présenter ces multiples données chiffrées aussi clairement que possible.

Par ailleurs, une tendance émerge à la lecture des abondants décrets et arrêtés publiés fin décembre: la volonté de l'administration non seulement d'imposer le respect des règles en vigueur, mais aussi de solliciter de l'administré, et de préférence par les soins d'un tiers indépendant, l'affirmation solennelle que les règles ont bien été respectées tant lors de l'élaboration du projet qu'à sa réalisation. Cela se vérifie pour les règles d'accessibilité, de performance environnementale, de risque sismique, ou de performance acoustique... Ces formalités vont faire croître le besoin de gestion documentaire des constructions et les questions de partage de responsabilité en cas de décalage entre l'affirmation de l'attestateur et la réalité constatée sur le terrain.

Un autre type d'écart peut se présenter entre le contenu d'un dossier de permis de construire et celui de l'arrêté qui accorde le permis. Mais le pétitionnaire ne saurait tirer profit d'un écart en sa faveur. Si le permis accorde une autorisation pour une surface supérieure à celle qui était demandée, cela ne crée pas de droit supplémentaire pour le pétitionnaire. Ceux qui pensaient ainsi bénéficier d'une erreur de plume de l'administration ne pourront qu'être dépités. Confirmant un arrêt plus ancien, le Conseil d'État vient leur ôter tout espoir! (p. 10). Il faut donc s'en tenir à ce qui était demandé. Sans doute est-ce sagesse...

Dans cette perspective, nous vous présentons tous nos vœux pour la nouvelle année et vous donnons rendez-vous la semaine prochaine pour le numéro spécial consacré à la loi de finances. ■ **BD**

A R E T E N I R

■ CLASSONS, CLASSONS...

Afin que chaque lieu soit bien qualifié et correctement répertorié, une série de classements ont été publiés: les nouveaux quartiers de la politique de la ville et les communes en revitalisation de centre-ville.

p. 6 et 7

■ J'ATTESTE, TU ATTESTES, IL ATTESTE...

Les divers codes de notre matière (urbanisme ou construction et habitation notamment) imposent de plus en plus, non seulement de respecter les règles en vigueur, mais d'affirmer que le maître de l'ouvrage les a bien respectées au stade de l'élaboration de son projet et qu'il en est de même à l'achèvement des travaux. Une série de formulaires ont été publiés à cet effet. Ils visent la performance énergétique, la réglementation acoustique, sismique et d'accessibilité. Le métier "d'attestateur" est promis à un développement soutenu.

p. 7

■ QU'EST-CE QU'UNE FRICHE?

Si la définition d'une friche figurait déjà dans le code de l'urbanisme en vertu de la loi climat et résilience, il y manquait une précision réglementaire pour en cerner les critères. Ce manque est comblé par le décret du 26 décembre 2023.

p. 5

■ DES TOITURES VERTES ET DES PARKINGS À L'OMBRE

Les obligations de verdissement des immeubles, qu'elles passent par une végétalisation des toitures ou l'installation d'ombrières sur les places de stationnement, sont précisées par une série de textes réglementaires.

p. 5

■ JUDILIBRE

Le service public de diffusion des décisions de justice s'étend désormais à l'ensemble des juridictions judiciaires.

p. 8

■ ASSOUPPLISSEMENT DES CONDITIONS D'OCTROI DES PRÊTS?

Alors que le taux de l'usure poursuit sa hausse (p. 3), le Haut conseil de stabilité financière a décidé deux mesures d'assouplissement des conditions d'octroi des prêts (p. 8). Portant sur le crédit-relais et le financement d'achat de logements anciens avec travaux, elles sont d'une portée limitée. Les litiges sur les conditions de prêt sont aussi d'actualité en raison de l'annonce par la CLCV d'un accord trouvé avec BNP Paribas Personal Finance sur les prêts Helvet Immo, dont les conditions de remboursement étaient liées au franc suisse. Une bonne nouvelle pour les quelques milliers d'emprunteurs dont les charges de remboursement avaient fortement monté en raison de l'appréciation du franc suisse.

p. 8 et 10

■ UN PERMIS DE CONSTRUIRE ERRONÉ

Il peut arriver que l'arrêté accordant un permis de construire soit différent du permis sollicité. La destination peut être différente ou la surface supérieure à celle demandée. Il résulte d'un nouvel arrêt du Conseil d'État (20 décembre 2023) que le pétitionnaire ne peut pas s'en prévaloir pour construire une surface supérieure à celle qui figurait dans son dossier de demande.

p. 10

SOMMAIRE

- 2 - Chiffres -

- Rentes viagères
- Taxe pour création de bureaux
- Plafonds de ressources HLM
- Indices de loyer
- Intérêt légal - taux de l'usure
- Prime de transition énergétique
- Réduction de loyer de solidarité

- 4 - Réglementation -

- Professions**
- Code de déontologie des notaires
- Urbanisme**
- Définition des friches
- Panneaux photovoltaïques en toiture et

- ombrières sur les parkings
- Dérogations au ZAN et à la loi littoral
- Classement de communes**
- Revitalisation des centres-villes / QPV
- Prévention des inondations
- Conformité aux règles de construction**
- Attestations accessibilité, en zone sismique, de performance énergétique
- Compétence des diagnostiqueurs
- Financement**
- Condition d'octroi des prêts immobiliers
- 9 - Nominations -**
- 10 - Jurisprudence -**
- Urbanisme commercial
- Permis de construire

■ Majoration des rentes viagères

La revalorisation des rentes viagères est fixée à **4,8 %** pour les rentes servies en 2024.

Les taux de majoration sont les suivants : (Arrêté du 18 déc. 2023 portant majoration de certaines rentes viagères, J.O. du 20, n° 8).

Année ⁽¹⁾	Taux de majoration (en %)	Année ⁽¹⁾	Taux de majoration (en %)
avant le 1/8/1914	124 058,40	1991	65,60
du 1/8/1914 au 31/12/1918	70 850,40	1992	61,30
du 1/1/1919 au 31/12/1925	29 779,50	1993	58,20
Du 1/1/1926 au 31/12/1938	18 226,20	1994	55,60
Du 1/1/1939 au 31/8/1940	13 128,00	1995	52,50
Du 1/9/1940 au 31/8/1944	7 953,50	1996	50,20
Du 1/9/1944 au 31/12/1945	3 875,70	1997	48,50
1946, 1947, 1948	1 820,70	1998	46,70
1949, 1950, 1951	996,30	1999	46,10
1952 à 1958	729,60	2000	44,10
1959 à 1963	592,20	2001	41,90
1964 et 1965	555,10	2002	39,10
1966, 1967 et 1968	524,20	2003	37,10
1969 et 1970	490,50	2004	35,00
1971, 1972 et 1973	427,40	2005	32,50
1974	303,00	2006	30,00
1975	281,10	2007	28,00
1976 et 1977	248,30	2008	26,10
1978	223,50	2009	24,60
1979	194,90	2010	22,70
1980	161,80	2011	20,70
1981	132,00	2012	18,50
1982	115,40	2013	17,10
1983	104,90	2014	16,50
1984	95,70	2015	16,40
1985	90,30	2016	16,30
1986	87,30	2017	15,10
1987	82,70	2018	13,30
1988	78,70	2019	12,20
1989	74,20	2020	12,00
1990	69,70	2021	10,50
		2022	4,80

Plafonds de ressources

L'arrêté du 18 décembre 2023 fixe le plafond de ressources de l'année 2022 applicable en 2024 pour l'octroi des majorations aux rentes viagères constituées à compter du 1^{er} janvier 1979. Le plafond de ressources 2022 applicable en 2024 est fixé à :

- 20 703 € pour une personne seule et
- 39 352 € pour un ménage.

(J.O. du 20 décembre 2023, n° 9).

■ Barème des rémunérations saisissables

Le nouveau barème des rémunérations saisissables résulte du tableau ci-dessous, il entre en vigueur le 1^{er} janvier 2024.

Les seuils sont majorés de 1 690 € par personne à charge.

Tranche de rémunération	Fraction saisissable
≤ 4 370 €	Un vingtième
> 4 370 € et ≤ 8 520 €	Un dixième
> 8 520 € et ≤ 12 690 €	Un cinquième
> 12 690 € et ≤ 16 820 €	Un quart
> 16 820 € et ≤ 20 970 €	Un tiers
> 20 970 € et ≤ 25 200 €	Deux tiers
> 25 200 €	Totalité

(Décret n° 2023-1228 du 20 décembre 2023 révisant le barème des saisies et cessions des rémunérations, J.O. du 22 déc. n° 15).

■ Plafonds de ressources HLM

Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements HLM en 2024 sont modifiés. Les plafonds PLUS et plafonds PLAI ont été fixés par arrêté du 18 décembre 2023.

(J.O. du 23 décembre 2023 déc. n° 28).

Logements PLUS Plafonds annuels de ressources en €

Ménages	Paris et communes limitrophes	Reste de l'Île-de-France	Autres régions
1	26 044	26 044	22 642
2	38 925	38 925	30 238
3	51 025	46 789	36 362
4	60 921	56 046	43 899
5	72 482	66 347	51 641
6	81 562	74 662	58 200
par pers. supplém.	9 089	8 319	6 492

Logements PLAI Plafonds annuels de ressources en €

Ménages	Paris et communes limitrophes	Reste de l'Île-de-France	Autres régions
1	14 329	14 329	12 452
2	23 355	23 355	18 143
3	30 614	28 074	21 818
4	33 511	30 824	24 276
5	39 863	36 493	28 404
6	44 861	41 064	32 010
par pers. supplém.	4 998	4 573	3 569

■ Taxe pour création de bureaux

Les tarifs de la taxe pour création de bureaux en Île-de-France ont été actualisés par arrêté.

Voici les tarifs applicables pour l'année 2024.

Types de locaux	Circonscription	Valeur au 1 ^{er} janvier 2024
Bureaux	4 ^e	0,00 €
	3 ^e	57,00 €
	2 ^e	102,57 €
	1 ^e	455,75 €
Locaux commerciaux	4 ^e	0,00 €
	3 ^e	36,50 €
	2 ^e	91,19 €
	1 ^e	147,02 €
Locaux de stockage	4 ^e	15,99 €
	3 ^e	15,99 €
	2 ^e	15,99 €
	1 ^e	15,99 €

Des tarifs particuliers pour 2024 sont par ailleurs applicables aux communes de la 1^e circonscription ayant perdu leur éligibilité à la DSU ou le bénéfice du fonds de solidarité des communes de la région d'Île-de-France.

Les tarifs font, les années suivantes l'objet d'abattements dégressifs.

(Arrêté du 1^{er} décembre 2023, J.O. du 21 décembre 2023, n° 37).

Tarif 2024	Année de perte d'éligibilité à la DSU ou au fonds de solidarité		
Types de locaux	2021	2022	2023
Bureaux	367,46 €	279,16 €	190,87 €
Locaux commerciaux	133,06 €	119,11 €	105,15 €
Locaux de stockage	15,99 €	15,99 €	15,99 €

➤ Indices de loyer :

➤ L'indice du coût de la construction, l'indice des loyers commerciaux et l'indice des activités tertiaires du 3^e trimestre 2023 ont été publiés au J.O. du 22 déc. 2023 (n° 96, 97) et au J.O. du 28 déc. 2023, n°223). Il en résulte les variations suivantes :

Chiffres

Indices et variations en...	ICC	ILC	ILAT
3 ^e trimestre 2023	2106	133,66	132,15
1 an	+3,39 %	+5,97 %	+6,12 %
3 ans	+19,32 %	+15,52 %	+15,69 %
9 ans	+29,44 %	+23,17 %	+22,79 %

Chiffres

→ Taux de l'intérêt légal

Pour le premier semestre 2024, le taux de l'intérêt légal est fixé à :
- Pour les créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels : à **8,01 %** ;
- Pour les autres cas : à **5,07 %**.
(Arrêté du 21 décembre 2023, J.O. du 24, n° 14).

Chiffres

→ Taux de l'usure

Le taux de l'usure à compter du 1^{er} janvier 2024 est fixé à :
→ Prêts à taux fixe :
- moins de 10 ans : 4,53 %
- de 10 à moins de 20 ans : 6,01 %
- 20 ans et plus : 6,29 %
→ Prêts à taux variable : 5,63 %
→ Prêts-relais : 6,35 %
(Avis du 26 décembre 2023, J.O. du 29, n° 161).

■ Archéologie préventive

Le taux de la redevance d'archéologie préventive (II de l'article L. 524-7 du code du patrimoine), est fixé à **0,68 € par m²** pour l'année 2024.
(Arr. du 21 déc. 2023, J.O. du 29, n° 90).

■ Plafonds de ressources dans le cadre des certificats d'économie d'énergie

L'arrêté du 29 décembre 2014 a fixé des plafonds pour déterminer les catégories de ménages modestes et ceux en situation de précarité énergétique. Cet arrêté du 20 décembre actualise les montants de revenus pour 2024.
Les plafonds de revenus qui figurent dans l'attestation sur l'honneur sont actualisés en conséquence (voir tableau ci-dessous).
(Arrêté du 20 décembre 2023 portant actualisation des plafonds de revenus pour l'année 2024 dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie, J.O. du 28 déc. n° 102).

Seuils de ressources des ménages en situation de précarité énergétique et des ménages modestes (revenus fiscaux de référence, en € par an)

Nombre de personnes du ménage	Ménages en précarité énergétique		Ménages modestes	
	Île-de-France	Autres régions	Île-de-France	Autres régions
1	23 541	17 009	28 657	21 805
2	34 551	24 875	42 058	31 889
3	41 493	29 917	50 513	38 349
4	48 447	34 948	58 981	44 802
5	55 427	40 002	67 473	51 281
Par pers. suppl.	6 970	5 045	8 486	6 462

■ Prime de transition énergétique

Un décret du 29 décembre fixe les conditions d'attribution de la prime de transition énergétique, MaPrimeRénov' pour les dossiers déposés à compter du 1^{er} janvier 2024.
(Décret n° 2023-1365 du 29 décembre 2023 modifiant le décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020 relatif à la prime de transition énergétique, J.O. du 30 déc. n° 101).

■ Barème de la prime de transition énergétique

Un arrêté du 29 décembre fixe les différents barèmes de la prime en fonction du type d'équipements installés.
Voici à titre d'exemple le cas des ensembles de travaux.

Prime de transition énergétique pour un ensemble de travaux d'amélioration de la performance énergétique

Ensemble de travaux permettant un gain de	Plafond de dépense éligible (€ HT)	Ménages aux ressources intermédiaires	Ménages aux ressources supérieures
2 classes	40 000 €	45 % de la dépense éligible	30 % de la dépense éligible
3 classes	55 000 €	50 % de la dépense éligible	35 % de la dépense éligible
4 classes ou plus	70 000 €		
Majoration forfaitaire (1)		+ 10 % de la dépense éligible	

(1) visée au 7^e alinéa du I de l'art. 3 du décret du 14 janvier 2020

(Arrêté du 29 décembre 2023, J.O. du 30 déc., n° 112).

Par ailleurs, un arrêté du 29 décembre modifie l'arrêté du 17 novembre 2020 modifié relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique.
(J.O. du 30 déc. n° 113).

Investissement locatif

■ Loc'Avantages

Le dispositif Loc'Avantages suppose de déterminer un loyer de marché hors charges puis de fixer le loyer plafond. Pour les communes couvertes par un observatoire des loyers, le loyer est retenu à partir du loyer médian indiqué par l'observatoire. Pour les loyers de 2024, les valeurs retenues sont celles des années 2020 à 2022, suivant les observatoires.

Pour les autres communes, le loyer retenu est celui de la carte des loyers publiée par le ministre du logement. Le local type est un appartement de 52 m² mis en location au 3^e trimestre 2022.

Un nouvel arrêté fournit en annexe (376 pages de tableau) les loyers de référence, par commune, selon que le bailleur entre dans le dispositif Loc1 (location intermédiaire), Loc2 (sociale) ou Loc3 (très sociale).
(Arrêté du 28 décembre 2023 pris en application de l'article 2 terdecies H de l'annexe III au code général des impôts, J.O. du 31 déc. n° 95).

Logement social

■ Barème des APL

Le barème de calcul des APL est modifié à effet du 1^{er} janvier 2024.
(Arrêté du 15 décembre 2023, J.O. du 21 déc., n° 41).

■ Accès au logement social

Le préfet peut fixer à titre temporaire, au maximum pour 6 ans, des plafonds de ressources dérogatoires pour l'accès à un logement social (art. R 441-1-1 du CCH). Cet article modifié admet cette faculté dans 3 cas :

- l'immeuble ou ensemble immobilier
- comporte plus de 15 % de logements vacants,
- est situé dans un QPV,
- est occupé à plus de 65 % par des ménages bénéficiant de l'APL.

Le nouveau texte précise que la modification de la liste des QPV n'affecte pas la mise en œuvre de l'arrêté préfectoral. Ainsi, cette faculté demeure applicable jusqu'à son terme si un quartier sort de la liste des QPV.

Cette nouvelle rédaction et cette précision sont également prévues dans le cas de majoration dérogatoire des plafonds de ressource fixée par une collectivité territoriale délégataire des aides à la pierre (art. R 441-1-2 modifié).
(Décret n° 2023-1364 du 29 décembre 2023

relatif aux dérogations aux conditions de ressources pour accéder au logement social, J.O. du 30 déc. n° 100).

■ Réduction de loyer de solidarité

Les plafonds de ressources permettant l'octroi de la réduction de solidarité et les montants de cette RLS ont été revalorisés (dans les limites légales qui sont également rappelées dans l'arrêté). Les montants applicables en 2024 figurent dans les tableaux ci-dessous.

(Arrêté du 29 décembre 2023, J.O. du 30 déc., n° 111).

Plafond de ressources ouvrant droit à la RLS

(montants mensuels en €)

	Zone I	Zone II	Zone III
Bénéficiaire isolé	959	895	868
Couple sans pers. à charge	1 155	1 092	1 056
Pers seule ou couple + 1 pers à charge	1 470	1 393	1 351
Pers seule ou couple + 2 pers à charge	1 749	1 659	1 610
Pers seule ou couple + 3 pers à charge	2 141	2 036	1 967
Pers seule ou couple + 4 pers à charge	2 470	2 351	2 273
Pers seule ou couple + 5 pers à charge	2 750	2 617	2 527
Pers seule ou couple + 6 pers à charge	3 045	2 897	2 799
Par pers. supplém.	297	279	259

Montants de la RLS

(montants mensuels en €)

	Zone I	Zone II	Zone III
Bénéficiaire isolé	55,20 €	48,45 €	45,36 €
Couple sans pers. à charge	66,73 €	59,15 €	54,92 €
Pers seule ou couple + 1 pers à charge	75,31 €	66,06 €	61,42 €
Par pers. supplém.	10,78 €	9,60 €	8,65 €

■ Hébergement des personnes âgées

La hausse du tarif des prestations est plafonnée à **5,48 %** au cours de l'année 2024 par rapport à 2023.

(Arrêté du 26 décembre 2023 relatif aux prix des prestations d'hébergement de certains établissements accueillant des personnes âgées, J.O. du 31 déc. n° 16).

■ Agence nationale de l'habitat

Un décret du 22 décembre étend le champ de compétence de l'Anah à l'outre-mer

pour les propriétaires occupants pour les travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap, en vue du lancement au 1er janvier 2024 d'une nouvelle aide « MaPrimeAdapt' ».

Par ailleurs, il clarifie le pouvoir de sanction de l'Anah et faisant explicitement référence aux mandataires et pas seulement aux bénéficiaires des aides (art. R 321-21 modifié du CCH).

Enfin, pour les aides relatives à des travaux d'accessibilité, il supprime l'accord exprès du bailleur. À cet effet, l'article R321-12 est modifié. Il renvoie aux règles d'accord du bailleur de la loi du 6 juillet 1989 (art. 7 f). (Décret n° 2023-1258 du 22 décembre 2023, J.O. du 27 déc. n° 44).

Assurance

■ Catastrophes naturelles

Un arrêté du 22 décembre 2023 modifie le taux de la prime ou cotisation additionnelle relative à la garantie « catastrophe naturelle » aux contrats d'assurance mentionnés à l'article L. 125-2 du code des assurances (J.O. du 28 déc. n° 25).

Professions

■ Code de déontologie des notaires

Ce code a été publié par décret. En voici quelques extraits.

Le notaire est un officier public ministériel, délégataire de l'autorité publique, chargé d'une mission de service public (art. 2). Il prête serment en déclarant « Je jure de loyalement remplir mes fonctions avec exactitude et probité et d'observer en tout les devoirs qu'elles m'imposent. » (art. 4).

Le notaire est tenu à un secret professionnel général et absolu (art. 8), mais il veille au respect de ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (art. 9). Le notaire se tient informé de l'évolution du droit, de l'économie et de la société (art. 11).

Le notaire s'abstient de toute démarche à caractère publicitaire pour proposer ses services mais il peut faire une sollicitation personnalisée et une offre de services en ligne (art. 14).

Toute personne est libre du choix de son notaire (art. 21).

Le notaire doit en toutes circonstances à sa clientèle sa conscience professionnelle, ses égards, l'impartialité, la probité, le conseil

adapté à sa situation et l'information la plus complète. L'intérêt du client prime toujours le sien (art. 22).

(Décret n° 2023-1297 du 28 décembre 2023, J.O. du 29 déc. n° 28).

■ Commissaires de justice

Le décret n° 2023-1296 du 28 décembre 2023 est relatif au code de déontologie des commissaires de justice.

(J.O. du 29 déc. n° 27).

Fiscalité

■ Paiement différé ou fractionné des droits d'enregistrement

L'article 397 de l'annexe III au CGI prévoit une liste de cas dans lesquels il peut être admis des crédits de paiement des droits d'enregistrement.

Un décret du 28 décembre y ajoute le cas du conjoint successible ayant manifesté sa volonté de bénéficier des droits viagers d'habitation et d'usage (dans la limite de la fraction des droits correspondant à la valeur imposable de l'immeuble grevé du droit viager d'habitation). Ce faisant le texte confirme la doctrine administrative.

Par ailleurs, le délai de 4 mois accordé au comptable public pour statuer sur la demande de crédit et l'offre de garanties est réduit à 2 mois. Le délai de 4 mois laissé au débiteur pour constituer les garanties est maintenu à 4 mois à compter de l'accord du comptable public (art. 399 modifié).

(Décret n° 2023-1324 du 28 décembre 2023 relatif au paiement fractionné ou différé des droits d'enregistrement ou de la taxe de publicité foncière, J.O. du 30 déc. n° 6).

Marchés publics

■ Offres variables selon le nombre de lots

Le seuil permettant aux entités adjudicatrices d'autoriser les opérateurs économiques à présenter des offres variables selon le nombre de lots susceptibles d'être obtenus est fixé à 10 M€.

Il déroge au principe de l'article L 2151-1 du code de la commande publique selon lequel, en cas d'allotissement, les opérateurs économiques ne peuvent présenter des offres variables selon le nombre de lots susceptibles d'être obtenus.

Décret n° 2023-1292 du 27 décembre 2023 fixant le seuil d'application des offres variables dans les procédures de marchés passés par les entités adjudicatrices, J.O. du 29 déc. n° 6).

Urbanisme

■ Définition des friches

La loi climat et résilience (art. 222 de la loi du 22 août 2021) a ainsi défini les friches : « tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un **aménagement** ou des **travaux** préalables » (art. L 111-26 du code de l'urbanisme). Il devait être complété d'un décret. Le présent texte précise les deux critères légaux qui sont insérés à l'article D 11154 du code de l'urbanisme. (voir tableau). Par ailleurs, le Conseil national de l'information géolocalisée élabore des standards qui doivent être utilisés pour les collectivités et les agences d'urbanisme en vue de l'établissement de l'inventaire national des friches (art. D111-55).

Il résulte de ces précisions, ainsi que le précise la notice du décret, que ne peuvent être considérés comme des friches :

- les terrains non bâtis à caractère agricole ou forestier
- les terrains à caractère naturel, y compris après avoir fait l'objet d'une renaturation. En effet, ils présentent bien un usage à cette fin sans nécessiter de travaux pour leur réemploi.

Notion de friche

Critères sur l'état du bien		
1	Vacance de logements	Une concentration élevée de logements vacants ou d' habitats indignes
2	Vacance ou dégradation de locaux	Un ou des locaux ou équipements vacants ou dégradés en particulier à la suite d'une cessation définitive d'activités
3	Pollution	Une pollution identifiée pour laquelle son responsable ou l'exploitant du site, son ayant-droit ou celui qui s'est substitué à lui a disparu ou est insolvable
4	Coût de réemploi	Un coût significatif pour son réemploi voire un déséquilibre financier probable entre les dépenses d'acquisition et d'interventions, d'une part et le prix du marché pour le type de biens concernés, ou compte tenu du changement d'usage envisagé, d'autre part
Critère sur les aménagements ou travaux préalables		
1	Travaux	Interventions permettant la remise en état, la réhabilitation ou la transformation du bien concerné

(Décret n° 2023-1259 du 26 décembre 2023 précisant les modalités d'application de la définition de la friche dans le code de l'urbanisme, J.O. du 27 déc. n° 45).

■ Pose de panneaux photovoltaïques en toiture et d'ombrières sur les parkings

L'article L 171-4 du CCH issu de la loi climat et résilience de 2021 impose pour la construction bureaux de plus de 1000 m² et pour les surfaces commerciales de plus de 1000 m² la présence de systèmes de production d'énergie renouvelable ou de végétalisation des toitures.

L'obligation vise aussi les travaux de réhabilitation lourde. Ce décret du 18 décembre précise la notion de réhabilitation lourde et les cas d'exonération de l'obligation.

Il vise les demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1^{er} janvier 2024 ou la date de passation des contrats de travaux à compter de cette même date. Si un bâtiment comporte plusieurs usages, il est soumis aux obligations de l'article L 171-4 si au moins la moitié de sa surface de plancher est affectée à un ou plusieurs des usages de commerce ou de bureau, indépendamment de l'usage de la toiture (art. R 171-32).

Sont considérés comme des travaux de rénovation lourde ceux « qui rendent nécessaire le renforcement ou le remplacement d'éléments structuraux concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment » (art. R 171-33).

Dérogations

L'administration peut accorder des dérogations à l'obligation, sous réserve

qu'elles soient motivées (art. L 171-4 IV). Les cas sont les suivants :

- Motif **patrimonial** (art. R171-34) : il s'agit notamment des immeubles inscrits ou classés, aux abords des monuments historiques, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, ou à l'intérieur d'un parc national. Lorsque le pétitionnaire présente son dossier de demande d'autorisation, il doit y joindre une **attestation** :

- soit qui justifie l'exception dont il entend se prévaloir,
- soit du projet d'installation de système de production d'électricité renouvelable ou d'un système de production de chaleur renouvelable ou d'un système de végétalisation qui répond à l'obligation légale (art. R 171-35)
- **Coût d'installation disproportionné** (art. R 171-36) : cette disproportion est reconnue lorsque le rapport entre le coût des

travaux d'installation des dispositifs et le coût des travaux de construction, d'extension ou de rénovation dépasse un taux fixé par arrêté ;

Pour le calcul du coût des travaux d'installation de système de production d'énergies renouvelables, il faut le réduire des gains actualisés résultant de la vente de l'électricité produite ou des économies d'énergie réalisées.

Quant au coût des travaux, il doit être diminué des aides publiques auxquelles les travaux sont éligibles.

La demande de dérogation doit être assortie d'une note justificative avec devis et d'une étude technico-économique d'une entreprise spécialisée.

- **Coût excessif** de production d'énergie renouvelable (art. R 171-37). Il est établi s'il dépasse un coût actualisé fixé par arrêté et il doit être attesté par une étude technico-économique d'une entreprise spécialisée.

- **Contrainte technique architecturale** : elle est constatée si les travaux d'installation d'un système de production d'énergies renouvelables ou d'un système de végétalisation « mettent en cause la pérennité des ouvrages initiaux ou ne sont pas techniquement réalisables » (art. R 171-38).

- Présence d'**installations techniques en toiture** (art. R 171-40)

- **Pente** supérieure à 20 % faisant obstacle à la végétalisation de la toiture (art. R 171-41).

- Contrainte de **sécurité** (art. R 171-42).

Parcs de stationnement

Ceux qui sont visés sont ceux qui ne sont pas intégrés à un bâtiment (art R111-25-1). La rénovation lourde du parc signifie que la moitié du revêtement de surface au sol est remplacée (art R111-25-2).

L'art. R 111-25-3 définit les surfaces du parc de stationnement soumises à l'obligation de végétalisation ou de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales. Des dérogations sont prévues pour le cas par exemple de contraintes liées à la nature du sol (art. R 111-25-4) ou en cas de coût excessif (art. R 111-25-6) précisé par arrêté. L'art. R 111-25-7 précise les surfaces des parcs de stationnement soumis à l'obligation d'installation de dispositifs d'ombrage.

S'il s'agit d'arbres, il en faut au moins un pour 3 places de stationnement (art. R 111-25-8). Des dérogations sont prévues pour des contraintes techniques ou d'ensoleillement insuffisant (art. R 111-25-11) ou de coût excessif (art. R 111-25-12 et suivants).

Le préfet peut accorder des exemptions temporaires pour les parcs de stationnement dont la suppression est prévue dans le cadre d'une opération d'aménagement, ORT, OIN... (art. R 111-25-17).

Enfin l'article R 424-17-1 nouveau du code de l'urbanisme prévoit un délai dérogatoire de **péremption de l'autorisation** d'urbanisme en cas d'interruption des travaux. Le délai de principe d'un an (art. R 424-17) est remplacé par un délai de 2 ans s'il s'agit de répondre aux objectifs d'aménagement des parcs de stationnement de l'article L 171-4 du CCH.

(Décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023 portant application de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation et de l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme, J.O. du 20 déc. 2023, n° 30).

■ Végétalisation des toitures

L'article L 171-4 du CCH fixe une obligation de végétalisation des toitures pour une série de bâtiments neufs ou faisant l'objet de rénovation lourde. Il s'agit notamment des locaux de bureaux de plus de 1000 m². Cet arrêté fixe les exigences requises à ce titre. Il s'applique à compter du 1^{er} janvier 2024 (demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1^{er} janvier ou date de passation des contrats postérieure au 1^{er} janvier).

Le **substrat** (support de culture, léger à dominante minérale) doit être d'une épaisseur minimale de 10 cm (8 cm pour une rénovation de bâtiment existant).

Le système de végétalisation de la toiture doit comporter **au moins 10 espaces végétaux**. La toiture doit comporter au moins l'accès à un point d'eau et un dispositif d'accès pour l'entretien. Le propriétaire ou l'exploitant du bâtiment doit justifier d'un entretien au moins annuel garantissant la protection et la reconquête de la biodiversité.

Outre-mer, les installations doivent être conformes aux contraintes sismiques et cycloniques.

(Arrêté du 19 décembre 2023 portant application de l'article L. 171-4 du CCH et fixant les caractéristiques minimales que doivent respecter les systèmes de végétalisation installés en toiture, J.O. du 29 déc. n° 67).

Pourcentage de toiture à couvrir par la végétalisation ou des équipements de production d'énergie

En complément du texte précédent, un autre arrêté fixe la proportion de la surface de toiture qui doit être couverte par la végétation ou des équipements de produc-

tion d'énergies renouvelables.

L'exigence est progressivement renforcée; elle est fixée à :

30 % à compter du 1^{er} janvier 2024,

40 % à compter du 1^{er} janvier 2026,

50 % à compter du 1^{er} janvier 2027.

L'article 2 fixe le seuil permettant de qualifier de **disproportionné le coût** d'installation des systèmes de production d'énergies renouvelables ou d'un système de végétalisation :

- Soit si le coût des travaux d'installation des équipements (diminué des gains actualisés de la vente de l'électricité produite pendant 20 ans ou des économies d'énergie, diminué des autres dispositifs de soutiens financiers) excède **15 % du coût des travaux**.

- Soit, lorsque le coût des travaux est supporté par un tiers-investisseur, si le reste à charge hors taxes excède 15 % du coût total hors taxes des travaux.

L'évaluation des revenus fait l'objet d'une étude technico-économique réalisée par une entreprise spécialisée (art. 3).

L'article 5 détermine les qualifications requises de l'entreprise réalisant l'étude technico-économique de l'installation de production d'électricité renouvelable ou de chaleur renouvelable.

(Arrêté du 19 décembre 2023 portant application de l'article L. 171-4 du CCH, fixant la proportion de la toiture du bâtiment couverte par un système de végétalisation ou de production d'énergies renouvelables, et précisant les conditions économiquement acceptables liées à l'installation de ces systèmes, J.O. du 29 déc. n° 68).

■ Dérogations au ZAN pour les installations de production d'énergie photovoltaïque

Afin de ne pas entraver le développement d'installations de production d'énergie photovoltaïque, l'objectif du zéro artificialisation nette a été assorti d'une dérogation pour ces installations sur des espaces agricoles. Pour qu'elle ne soit pas comptabilisée au titre de l'artificialisation, l'installation doit :

- **ne pas affecter durablement les fonctions écologiques du sol** ainsi que son potentiel agronomique (l'installation doit être réversible et maintenir le couvert végétal ainsi que les habitats naturels et ne pas donner lieu à imperméabilité du sol des voies d'accès) ;

- **ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole** ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée, si la vocation de celui-ci est agricole.

(Décret n° 2023-1408 du 29 déc. 2023 définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace au titre du 6° du III de l'art. 194 de la loi du 22 août 2021, complété d'un arrêté du 29 déc., définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers, J.O. du 31 déc. n° 75 et 96).

■ Dérogation à la loi littoral

Pour les secteurs du littoral, l'article 121-8 du code de l'urbanisme fixe un principe de continuité de l'extension de l'urbanisation avec les agglomérations et villages existants.

Mais la loi du 10 mars 2023 a créé une dérogation (art. L 121-12-1) à ce principe pour permettre l'implantation d'ouvrages de production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique sur des friches. La loi a prévu de fixer par décret la liste de ces friches. Elle est publiée dans ce décret du 27 décembre et comporte 22 lieux, situés par exemple en Haute-Savoie, dans le Morbihan ou en Loire-Atlantique.

(Décret n° 2023-1311 du 27 décembre 2023 pris pour l'application de l'article L. 121-12-1 du code de l'urbanisme, J.O. du 29 déc. n° 61).

Classement de communes

■ Revitalisation des centres-villes

Un arrêté du 22 décembre 2023 modifie l'arrêté du 31 décembre 2020 de classement des communes en zone de revitalisation des centres-villes.

Deux annexes fixent respectivement, la liste des communes entrant dans le classement et celles en sortant au 1^{er} janvier 2024.

(J.O. du 27 décembre, n° 49).

■ Définition des QPV

Le décret du 3 juillet 2014 a fixé la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) par application de la loi du 21 février 2014 (art. 5). Un décret du 28 décembre actualise la méthode de calcul retenue.

Les unités urbaines sont celles qui regroupent au moins 10000 habitants selon le recensement de 2019. Toutefois, à titre temporaire, les unités urbaines d'au moins 10000 habitants selon le recensement de 2010, sont également retenues.

Un autre décret du même jour modifie la

liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains. Lire aussi p. 10.
La liste des QPV et les critères retenus sont accessibles sur le site <https://sig.ville.gouv.fr>.
(Décrets n° 2023-1312 et n° 2023-1314 du 28 décembre 2023, J.O. du 29 décembre, n° 62 et 64).

■ Gestion forestière

L'article L 312-1 du code forestier impose la gestion des parcelles de plus de 20 hectares de forêt selon un plan simple de gestion. Le seuil a été abaissé de 25 à 20 ha par la loi du 10 juillet 2023 afin de renforcer la lutte contre les feux de forêts.
Un décret du 26 décembre fixe les dates auxquelles doivent être présentés à l'agrément les projets de plan.
(Décret n° 2023-1281 du 26 décembre 2023, J.O. du 28 déc. n° 66).

■ Prévention des inondations

Les communes dans lesquelles s'applique le dispositif expérimental « Mieux reconstruire après inondation » ont été désignées par arrêté du 19 décembre 2023. Elles sont situées dans le Pas-de-Calais et le Nord.
(J.O. du 28 déc. n° 86).

Conformité aux règles de construction

Toute une série de décrets et arrêtés ont été publiés à propos des attestations de conformité aux règles de construction

■ Attestation accessibilité

Un arrêté du 26 décembre 2023 est relatif aux attestations de respect de la réglementation d'accessibilité dans les bâtiments neufs et existants aux personnes en situation de handicap.
Le texte comporte en annexes 9 modèles d'attestation, suivant qu'il s'agit de construction ou de travaux et suivant le type de bâtiment (logement individuel, collectif, ERP...).

(J.O. du 31 déc. 2023, n° 86).

■ Attestation acoustique

Cet arrêté du 26 décembre fixe le contenu des attestations à fournir à la déclaration d'achèvement des travaux pour certains projets de construction soumis à la réglementation acoustique.
Le CCH (art. R 154-6 et R 154-7) impose pour la construction des logements, le res-

pect de normes acoustiques. Le maître de l'ouvrage doit établir un document attestant la prise en compte de la réglementation acoustique (art. R 122-32).
Le modèle d'attestation figure dans cet arrêté.

Les études doivent porter sur les objets suivants :

- Bruits aériens extérieurs,
- Bruits aériens intérieurs,
- Absorption dans les circulations communes,
- Bruit de choc,
- Bruit des équipements.

L'annexe 1 concerne les bâtiments collectifs ou les maisons individuelles accolées ou contiguës à un local d'activité ou superposées à celui-ci.

L'annexe 2 vise les maisons individuelles au voisinage d'infrastructures classées (art. L 571-10 du code de l'environnement) ou dans les zones classées de plan d'exposition au bruit (art. L 112-6 du code de l'urbanisme).

(Arrêté du 26 décembre 2023 relatif à l'attestation du respect de la réglementation acoustique applicable en France métropolitaine aux bâtiments d'habitation neufs, J.O. du 29 déc. n° 75).

■ Attestations en zone sismique

Le CCH (art. R 122-36) impose dans le dossier de permis de construire dans certaines zones sismiques, de joindre une attestation de prise en compte du risque sismique puis à l'achèvement de fournir une attestation de prise en compte de ce risque (art. R 122-37). Ce décret en fixe les modalités. Il précise les documents que le maître de l'ouvrage doit remettre à la personne chargée d'établir l'attestation.

Le modèle d'attestation se termine par la formule suivante « L'attestateur atteste que le maître d'ouvrage a bien pris en compte, en phase de dépôt du permis de construire, les règles de construction parasismiques sur la base des documents qui lui ont été fournis par le maître d'ouvrage » oui / non

(Arrêté du 22 décembre 2023 relatif au contenu de l'attestation sismique au dépôt de permis de construire et à la déclaration d'achèvement des travaux, J.O. du 29 déc. n° 70).

■ Attestation de performance énergétique

Un arrêté du 21 décembre modifie, à compter du 1^{er} janvier 2024, les attestations du respect des exigences de performance énergétique et environnementale,

à joindre au dossier de permis de construire et à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

Dans la suite du décret du 12 décembre 2023, cet arrêté

- supprime l'attestation de réalisation de l'étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie;
- remplace la notion de « prise en compte » par celle de « respect »; et
- ajoute les bureaux d'études parmi les professionnels autorisés à réaliser les attestations du respect des exigences de performance énergétique et environnementale, à joindre à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.
(Arrêté du 21 décembre 2023 modifiant les arrêtés pris en application des articles R. 122-22 à R. 122-25 du CCH, J.O. du 28 déc. n° 88).

■ Compétences des diagnostiqueurs pour réaliser les audits énergétiques

Les personnes certifiées pour la réalisation d'un DPE peuvent réaliser un audit énergétique sous condition de justifier de compétences sur la base d'un référentiel de compétences.

Un décret du 20 décembre définit ce référentiel.

Le référentiel est dénommé « **extension de certification pour l'audit énergétique** ».

Elle est délivrée au diagnostiqueur par le même organisme que celui certifiant les compétences de ce diagnostiqueur pour le DPE (art. 2).

L'organisme de certification vérifie que le candidat dispose de compétences requises (art. 3).

Le professionnel doit entretenir sa compétence par une formation continue (art. 5) L'organisme de formation doit être accrédité auprès du Cofrac ou organisme équivalent (art. 6)

Le décret entre en vigueur le 1^{er} juillet 2024.

Sont fixés en annexes :

- les prescriptions minimales et les durées pour la formation,
- les modalités de délivrance de l'extension de certification,
- les opérations de contrôle,
- les objectifs de la formation initiale,
- les compétences requises pour l'extension de certification.

(Décret n° 2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique men-

tionné à l'article L. 126-28-1 du CCH, J.O. du 21 déc. n° 36).

Contenu de l'audit

Un arrêté du 29 décembre modifie le contenu de l'audit énergétique notamment sur :

- l'estimation de la performance énergétique du bâtiment et
- les propositions de travaux devant permettre une rénovation performante.

(Arrêté du 29 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 4 mai 2022 définissant pour la France métropolitaine le contenu de l'audit énergétique réglementaire prévu par l'article L. 126-28-1 du CCH, J.O. du 30 déc. n° 110).

Audit énergétique d'activité

Les grandes entreprises doivent réaliser tous les 4 ans un audit énergétique de leurs activités (art. L233-1 du code de l'énergie). Cet arrêté actualise la méthodologie de cet audit énergétique et des critères de la reconnaissance de compétence des auditeurs.

(Arrêté du 21 décembre 2023, J.O. du 27 déc. n° 51).

Règles sur la construction en sol argileux

Le contenu de l'attestation de prise en compte du phénomène de retrait gonflement des sols argileux à la déclaration d'achèvement des travaux a été fixé par arrêté.

Le formulaire d'attestation est fourni en annexe de l'arrêté.

(Arrêté du 21 décembre 2023, J.O. du 31 déc. n° 84).

Juridictions

Judilibre s'étend

Le service de traitement des décisions des juridictions, dénommé « Décisions de la justice administrative » et « Judilibre » est étendu aux décisions de première instance. Initialement réservé aux décisions du Conseil d'État, de la Cour de cassation et des cours d'appel il est donc généralisé à l'ensemble des juridictions judiciaires.

(Décret n° 2023-1199 du 18 décembre 2023, J.O. du 19 déc. n° 12).

Procédure civile

Un décret n° 2023-1391 du 29 décembre 2023 porte simplification de la procédure d'appel en matière civile

(J.O. du 31 déc. n° 37).

Technique

Réseaux de chaleur

La loi de finances pour 2019, modifiée par la loi du 16 août 2022 a mis en place des aides financières pour les propriétaires de logements chauffés par un réseau de chaleur dans une commune concernée par une opération de conversion du réseau de gaz à bas pouvoir calorifique dont l'impossibilité de d'adaptation ou de réglage a été vérifiée, pour lui permettre d'acquitter tout ou partie du coût de son remplacement.

Ce décret du 21 décembre modifie le montant maximum des aides financières accordées. À titre d'exemple ce plafond est de 4500 € pour le remplacement d'une chaudière à gaz murale d'une puissance inférieure à 70 kilowatts.

(Décret n° 2023-1237 du 21 décembre 2023, J.O. du 23 déc. n° 30).

Classement des palaces

La durée de la distinction Palace, qui devait prendre fin entre le 9 juin 2021 et le 31 décembre 2023, est prorogée jusqu'au 30 septembre 2024.

(Arrêté du 28 décembre 2023, J.O. du 30 déc. n° 22).

Financement

Conditions d'octroi de crédits immobiliers

Une décision du 18 décembre 2023 du Haut conseil de stabilité financière comporte deux mesures d'assouplissement.

1. Sur la durée maximale des prêts en cas de travaux

La durée maximale de principe est de 25 ans.

Il est prévu deux exceptions, portant la durée maximale à 27 ans, l'une pour les VEFA et l'autre pour les acquisitions de logements anciens avec travaux si les travaux représentent au moins 25 % du coût total.

Ce taux de 25 % est ramené à 10 %.

2. Sur l'octroi des crédits relais.

Pour le calcul du taux d'effort, les crédits relais dont la quotité de financement est inférieure à 80 % sont exclus.

La quotité de financement est le rapport entre le montant du crédit relais et la valeur du bien mis en vente, nette du capital restant dû sur le prêt encore en cours sur le bien.

(J.O. du 24 déc. n° 17).

CEE pour les rénovations d'ampleur des logements.

Un arrêté du 19 décembre crée

- deux fiches d'opérations standardisées (pour la France métropolitaine) : une fiche « Rénovation d'ampleur d'une maison individuelle »
- une fiche « Rénovation d'ampleur d'un appartement »
- une nouvelle bonification Coup de pouce « Rénovation d'ampleur des maisons et appartements individuels » à ces fiches,
- un nouveau référentiel de contrôle relatif à ces fiches.

(Arrêté du 19 déc. 2023 créant de nouvelles dispositions relatives à la Rénovation d'ampleur des maisons individuelles et des appartements dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie, J.O. du 28, n° 100).

Bouclier électricité

Un décret du 29 décembre fixe les modalités d'application du bouclier tarifaire électricité en faveur de l'habitat collectif résidentiel pour 2024. Il prolonge l'aide pour les ménages chauffés collectivement à l'électricité ou par un réseau de chaleur utilisant de l'électricité pour 2024.

(Décret n° 2023-1369 du 29 déc. 2023 relatif à l'aide en faveur de l'habitat collectif résidentiel face à l'augmentation du prix de l'électricité pour 2024, J.O. du 30 déc. n° 118).

Bouclier gaz

Un décret également daté du 29 décembre prolonge l'aide pour les ménages chauffés collectivement au gaz naturel ou par un réseau de chaleur utilisant du gaz pour 2024 pour lesquels leurs gestionnaires ont signé un contrat pluriannuel à un prix très élevés.

(Décret n° 2023-1370 du 29 décembre 2023 relatif à l'aide en faveur de l'habitat collectif résidentiel face à l'augmentation du prix du gaz naturel en 2024, J.O. du 30 déc. n° 119).

Amortisseur électricité

Deux décrets du 30 décembre ont été publiés concernant une aide aux entreprises pour le paiement des factures d'électricité.

- L'un est relatif à la poursuite de l'amortisseur électricité en 2024 pour les consommateurs non domestiques éligibles.
- L'autre crée une aide supplémentaire pour les TPE bénéficiaires de l'amortisseur électricité afin d'assurer la poursuite sur 2024 de la limitation du prix moyen sur l'année à 230 €/MWh hors taxe et hors TURPE.

(Décret n° 2023-1421 et n° 2023-1422 du 30 décembre 2023, J.O. du 31, n° 103 et 104).

NOMINATIONS

Cabinets ministériels

➡ **Première ministre**: Il est mis fin aux fonctions de conseillère justice (cheffe de pôle) au cabinet de la Première ministre exercées par **Vanessa Perrée** au cabinet d'Elisabeth Borne.
(Arrêté du 18 décembre 2023, J.O. du 19 déc. n° 36).

➡ **Outre-mer**: **Xavier Rahe** est nommé conseiller économie et emploi au cabinet de Philippe Vigier où il succède à **François-Xavier Boell**.
(Arrêtés du 19 décembre 2023, J.O. du 21 déc. n° 113 et du 22 déc. n° 42).

➡ **Logement**: **Adrien Deschamps** est nommé conseiller en charge de la planification écologique au cabinet de Patrice Vergriete.
(Arrêté du 18 décembre 2023, J.O. du 21 déc. n° 151).

Administration centrale

✓ **Commissariat général au développement durable**: **Olivier Aaguer** est nommé sous-directeur des statistiques du logement et de la construction.
(Arrêté du 26 décembre 2023, J.O. du 28 déc. n° 172).

Magistrature

✓ **Cour de cassation**: sont nommés conseillers référendaires à la Cour de cassation: Mathilde Girard-Bloch, Vincent Riune, Marine Sciore-de Laporte et Marie Verley-Le Roux de Bretagne.
(Décret du 29 décembre 2023, J.O. du 31 déc. n° 145)

✓ **Cours d'appel**: Sont nommés présidents de chambres: Agnès Bodard, Sabine Raczy-Bili, Sylvie Delacourt, Marie Jacque-Salord et Xavier Blanc (Paris), Laurence Huguenin-Sinquin, Pascale Humbert-Massa et Raphaël Trarieux (Versailles), Agnès Falenot (Amiens), Emmanuel Robin et Isabelle Fabrequettes (Colmar), Fabienne Rayon (Dijon), Agnès Watson-Marquant et Laurence Lemaire-Berthier (Douai), Margareth Stragier (Lyon), Eric Emmanuelidis (Montpellier), Nathalie Azouard (Nîmes), Maria-Christina Dias da Silva (Reims), Thierry Paurvert (Toulouse), Didier Guissart (Montpellier) et Marc Hedrich (Fort-de-France).
(Décrets des 18 et 21 décembre 2023, J.O. du 20 déc. n° 69 et du 23 déc. n° 59).

✓ **Tribunaux judiciaires**: Sont nommés présidents de tribunaux judiciaires: Eric Bramat (Amiens), Jean-Luc Frey (Lons-le-Saunier) et Alain Fouquet (Montauban).
(Décret du 28 décembre 2023, J.O. du 30 déc. n° 159).

✓ **Tribunaux administratifs**: **Thierry Sorin** devient président des tribunaux administratifs de La Réunion et de Mayotte.
(Arrêté du 19 décembre 2023, J.O. du 28 déc. n° 151).

Organismes publics

✓ **Commission nationale d'aménagement commercial**: **Eric Schahl**, conseiller régional de la région Ile-de-France, est nommé membre de la CNAC sur désignation de la présidente de Régions de France.

DISTINCTIONS

♦ A noter dans la promotion du 1^{er} janvier de la **Légion d'honneur**:

L'ancien ministre **Jean-Louis Borloo** est promu officier au titre de la transition écologique et de la cohésion des territoires et **Éric Verlhac**, directeur général d'un organisme de défense et de représentation d'élus locaux est nommé chevalier au titre de l'intérieur.
(Décrets du 29 décembre 2023, J.O. du 31 déc. n° 6 et 7).

(Décret du 21 décembre 2023, J.O. du 23 déc. n° 45).

✓ **Conseil national d'évaluation des normes**: **Cécile Raquin**, directrice générale des collectivités locales, **Thomas Fauconier**, **Isabelle Dorliat-Pouzet** et **Thomas Montbabut** (direction générale des collectivités locales) sont nommés au CNEN.
(Arrêté du 22 décembre 2023, J.O. du 23 déc. n° 57).

✓ **ANAH**: **Valérie Mancret-Taylor**, architecte-urbaniste général de l'Etat, est renouvelée dans les fonctions de directrice générale de l'Anah pour trois ans
(Arrêté du 22 décembre 2023, J.O. du 24 déc. n° 83).

Conventions collectives

➡ **Immobilier**: l'avenant n° 100 du 4 octobre 2023 modifiant l'annexe II « Salaires et primes d'ancienneté » est étendu.
(Arrêté du 19 décembre 2023, J.O. du 23 déc. n° 81).

➡ **Promotion immobilière**: l'avenant n° 8 du 9 octobre 2023 à l'accord du 19 octobre 2011 relatif au régime de prévoyance et frais de santé est étendu.
(Arrêté du 12 décembre 2023, J.O. du 27 déc. n° 101).

Professions

Notaires

Un arrêté du 29 novembre 2023 approuve les modifications apportées aux statuts de la section professionnelle des notaires (CPRN). Ce texte concerne les régimes d'assurance vieillesse complémentaire, d'assurance invalidité-décès et les statuts généraux de la section professionnelle des notaires.
(J.O. du 28 déc. n° 55).

BULLETIN D'ABONNEMENT « PRIVILÈGE »

À RETOURNER A JURISHEBDO 168, AVENUE MARGUERITE RENAUDIN, 92140 CLAMART

☐ **OUI**, je souhaite bénéficier de l'offre de souscription à JURISheβδο qui m'est réservée soit un an d'abonnement (41 numéros de la lettre + 5 numéros spéciaux consacrés au droit immobilier) au prix de 589 € TTC (soit 576,89 € HT + 2,1 % de TVA) au lieu de 734 € TTC, soit **20 % de réduction**.

Abonnement avec lecture en ligne.

Ci-joint mon chèque de 589 € TTC à l'ordre de JURISheβδο.

Je recevrai une facture acquittée dès paiement de ma souscription

20 %
de réduction
sur l'abonnement

OFFRE
EXCEPTIONNELLE
Réservée aux
nouveaux abonnés

JURISheβδο
immobilier

NOM :	PRÉNOM :
FONCTION :	
SOCIÉTÉ :	
ADRESSE :	
TÉL :	
MÉL :	
N° TVA INTRACOM :	SIGNATURE :

ACTUALITÉ

Acteurs

Contentieux sur les prêts Helvet Immo

L'association CLCV se félicite d'avoir trouvé un accord avec BNP Paribas Personal Finance sur le dossier des prêts immobiliers consentis en 2008 et 2009 qui prévoyaient un prêt en francs suisses, remboursable en euros. Les emprunteurs étaient confrontés à une forte hausse des mensualités liée à l'évolution de la parité entre le franc suisse et l'euro.

La CLCV avait engagé une action de groupe et s'était portée partie civile dans l'action pénale qui a donné lieu à un arrêt de la cour d'appel de Paris le 28 novembre 2023. Selon les termes de l'accord conclu, BNP PPF s'engage à proposer une solution amiable aux emprunteurs. La CLCV se réjouit de cet accord qui permettra aux emprunteurs de trouver une solution sans attendre l'issue définitive de l'action de groupe. (Communiqué du 2 janvier 2024).

Liste des nouveaux QPV

Commentant la parution de la liste des nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (voir p. 6), la secrétaire d'État à la ville, Sabrina Agresti-Roubache, indique que

- 960 quartiers voient leur périmètre évoluer,
 - 111 quartiers entrent dans le classement
 - 40 quartiers en sortent, du fait d'une l'amélioration socio-économique ou d'une évolution démographique.
- Le nouveau zonage s'applique à 1362 territoires dans lesquels résident 5 millions d'habitants.

De nouveaux contrats de ville Engagements Quartiers 2030 seront signés d'ici fin mars 2024.

(Communiqué du 29 décembre 2023).

Acteurs

Benjamin Bill et Florence Chérel, avec, pour les aspects immobiliers, Pierre-Edouard Vino et Alison Auday (CMS Francis Lefevre) ont conseillé Santa Lucia Compania pour l'acquisition de 2119 m² de bureaux à Paris (25-27 Pyramides).

JURISPRUDENCE

URBANISME

Urbanisme commercial

Notion d'extension

(CE, 4^e et 1^{re} chambres, 29 décembre 2023, n° 471159, sté Deta Distribution)

Une société était confrontée à un refus d'autorisation pour l'extension d'un ensemble commercial dans le Nord (à Bel-laing); il s'agissait de porter de 6170 à 6800 m² la surface de vente d'un Leclerc, sans construction nouvelle. La CDAC avait autorisé le projet mais, saisie d'un recours par des concurrents, la CNAC avait rejeté la demande d'autorisation. Le refus avait été confirmé par la cour administrative d'appel mais son arrêt est annulé par le Conseil d'État.

L'arrêt se fonde sur le 5^e de l'article L 752-1 du code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi du 4 août 2008.

« Il résulte de [cet article] que si l'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail est, sur le fondement du 2^e du I de l'article L. 752-1 du code de commerce, soumise à autorisation d'exploitation commerciale dès qu'elle concerne un magasin existant de plus de 1000 m² ou qu'elle porte la surface de ce magasin à plus de 1000 m², l'extension d'un ensemble commercial, y compris lorsque l'extension ne concerne qu'un seul de ses magasins, n'était, sous l'empire des dispositions du 5^e du I du même article dans sa rédaction issue de la loi du 4 août 2008, applicable jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi du 12 mai 2009, soumise à autorisation d'exploitation commerciale que si l'extension, en elle-même, dépassait 1000 m². »

Jugeant l'affaire au fond, le Conseil d'État rejette le recours des concurrents.

Observations: La rédaction de l'article L 752-1 du code de commerce, applicable pour le présent litige, a été modifiée par la loi du 12 mai 2009 dans un sens plus contraignant.

Désormais, l'extension d'une surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil de 1000 m² ou devant le dépasser par la réalisation du projet est soumise à autorisation, y compris si elle est inférieure à 1000 m², ce qui n'était donc pas le cas dans la version du texte issue de la loi du 4 août 2008.

Permis de construire

Permis accordé pour une destination différente de celle demandée

(CE, 10^e et 9^e chambres, 20 décembre 2023, n° 461552)

Le maire de Charleville-Mézières avait accordé un permis de construire pour la restructuration d'un ensemble commercial et un permis pour démolir un immeuble de bureaux. Sur contestation d'un voisin, la cour administrative appel avait rejeté le recours. Était en question la portée de l'arrêt du maire qui faisait état d'une destination différente de celle figurant au dossier. Le Conseil d'État indique notamment qu'il résulte de l'article A 424-9 du code de l'urbanisme, que « lorsque le projet porte sur les constructions, l'arrêté [qui se prononce sur la demande de permis] indique leur destination et, s'il y a lieu, la surface de plancher créée ». L'arrêt poursuit:

Un permis de construire, sous réserve des prescriptions dont il peut être assorti, n'a pour effet que d'autoriser une construction conforme aux plans déposés et aux caractéristiques indiquées dans le dossier de demande de permis. **D'éventuelles erreurs susceptibles d'affecter les mentions, prévues par l'article A. 424-9 du code de l'urbanisme, devant figurer sur l'arrêté délivrant le permis ne sauraient donner aucun droit à construire dans des conditions différentes de celles résultant de la demande.** Par suite, la seule circonstance que l'arrêté délivrant un permis de construire comporte des inexactitudes ou des omissions en ce qui concerne la ou les destinations de la construction qu'il autorise, ou la surface de plancher créée, est sans incidence sur la portée et sur la légalité du permis. »

Observations: Il résulte de cet arrêt que si le permis comporte des inexactitudes sur la destination de la construction ou sur la surface de plancher créée, cela est sans incidence sur la portée du permis. À titre de comparaison: un arrêt antérieur (CE 25 juin 2004, N° 228437, Maison médicale Edison) avait jugé que lorsque le permis mentionne une surface de construction autorisée supérieure à celle mentionnée dans le dossier de permis de construire, cela ne crée pas de droit de construire supplémentaire. ●