

Sommaire :

JUILLET 2016

◆ Textes officiels :

- Obligation de travaux d'isolation thermique lors de travaux de rénovation
- Dérogation aux règles du PLU
- Bonus de constructibilité pour les bâtiments durables

◆ La jurisprudence :

- Location étudiante : application de la taxe étudiante
- Réception de congé et mandat d'entreprise

I - Obligation de travaux d'isolation thermique lors de travaux importants de rénovation

Pris en application de l'article 14 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, le décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables précise les conditions dans lesquelles les dispositions de l'article L. 111-10 du code de la construction et de l'habitation (CCH) s'appliquent.

En effet, sont rendus obligatoires les travaux d'isolation thermiques lors de rénovations importantes des bâtiments à usage d'habitation, de bureau, de commerce et d'enseignement et les hôtels.

L'objectif est de permettre aux locaux existants d'augmenter leur niveau de performance énergétique afin de le rapprocher de celui des bâtiments neufs.

Le présent décret dit de « travaux embarqués » concerne les maîtres d'ouvrage publics et privés, les architectes, les maîtres d'œuvre, les bureaux d'études, les particuliers et les entreprises.

Il modifie le Code de la construction et de l'habitation en ajoutant deux sous-sections après l'article R.131-28-6.

Champ d'application de l'obligation : la notion de rénovation lourde

(décret : art. 1 / CCH : R.131-28-7 et R.131-28-8)

La notion de rénovation lourde s'entend comme les travaux de ravalement importants portant sur des parois extérieures de locaux chauffés ou de la réfection de la toiture. Le ravalement correspond à "la réfection de l'enduit existant, le remplacement d'un parement existant ou la mise en place d'un nouveau parement, concernant au moins 50 % d'une façade du bâtiment, hors ouvertures".

Pour la réfection de la toiture, des travaux d'isolation thermique de la toiture ou du plancher haut du dernier niveau occupé ou chauffé doivent engendrer "le remplacement ou le recouvrement d'au moins 50 % de l'ensemble de la couverture, hors ouvertures".

Exceptions à l'obligation de travaux d'isolation thermique

(décret : art. 1 / CCH : R.131-28-9)

Le législateur a prévu plusieurs exceptions à l'obligation d'effectuer des travaux d'isolation :

- Un risque de pathologie du bâti,
- Travaux non conformes à des règles juridiques (servitudes,...),
- Incompatibilité avec les prescriptions relatives aux secteurs sauvegardés ou autres,
- En cas de disproportion manifeste entre les avantages de l'isolation et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale.

Cas des travaux d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables

(décret : art. 1, CCH : R.131-28-11)

Le maître de l'ouvrage qui réalise dans un bâtiment à usage d'habitation des travaux d'aménagement afin de rendre habitable un comble, un garage annexe ou toute autre pièce non habitable, d'une surface minimale de plancher de 5 m², non enterrée ou semi-enterrée, a l'obligation de réaliser des travaux d'isolation thermique.

Ille décret vise les travaux d'isolation des parois opaques donnant sur l'extérieur conformément aux règles prévues à l'article R131-28 du CCH. Néanmoins, cette obligation ne s'applique pas lorsque les travaux génèrent un risque de pathologie du bâti, attesté par un homme de l'art. Il s'agit du seul cas d'exception possible.

Entrée en vigueur (décret : art.3)

Ces dispositions entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2017 en métropole. Elles ne s'appliquent pas aux travaux pour lesquels le devis d'engagement de la prestation de maîtrise d'œuvre ou, à défaut, le devis d'engagement de la prestation de travaux a été signé avant cette date.



II - Dérogations aux règles du PLU pour l'isolation par l'extérieur ou pour une protection contre le rayonnement solaire

Pris en application de l'article 7 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, le décret n° 2016-802 du 15 juin 2016 facilitant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour la mise en œuvre d'une isolation thermique ou d'une protection contre le rayonnement solaire définit les dérogations aux règles d'urbanisme lors de la réalisation de certains travaux.

L'article 7 s'inspire des dérogations issues de l'ordonnance du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logements (JO du 4.10.13) qui a initié la possibilité, dans les zones tendues, de déroger à certaines règles d'urbanisme pour faciliter les projets de construction de logements (CU : L.152-6 / ancien L.123-5-1).

Le présent décret définit les conditions d'exercice de cette dérogation exercée par l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols.

Ainsi, l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols peut déroger aux règles fixées par le PLU relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions (CU : L.152-5).

Sa décision doit, toutefois, être motivée et peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

L'objectif est de lever les freins pouvant être contenus dans certaines règles d'urbanisme lors de la réalisation de travaux, pour améliorer la performance énergétique des logements.

Le décret concerne les collectivités territoriales et les professionnels de la construction (les architectes, les maîtres d'œuvre, les bureaux d'études, les artisans).

Il modifie le Code de l'urbanisme en ajoutant les articles R.152-5 à R.152-9 à la suite de l'article R.152-4.

Champ d'application de la dérogation (décret art. 1er / CU : R.152-4 à R.152-9)

Le décret permet cette dérogation pour la mise en œuvre de trois types de travaux (CU : L.152-5) :

- Une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- Une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- Une installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Les constructions doivent être achevées depuis plus de deux ans à la date de la demande de dérogation pour les travaux d'isolation des façades et ceux réalisés par surélévation (CU : R.152-5).

La demande de dérogation doit être accompagnée, lors du dépôt du permis de construire, d'une note justificative pour chaque dérogation aux règles d'urbanisme sollicitée (modification de l'article R.431-31-2 du CU).

Limites de dépassement autorisées et maintien de la qualité architecturale

Les dépassements, par rapport aux règles édictées par le PLU, peuvent aller jusqu'à 30 cm, selon le type de travaux réalisés (façades ou toiture) (CU : nouveaux art. R.152-5 à R.152-9).

Entrée en vigueur

Le présent décret entre en vigueur le 18 juin 2016.



III - Bonus de constructibilité pour les bâtiments durables

La loi POPE du 13 juillet 2005 a institué un bonus de constructibilité pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Il consiste à autoriser, dans une certaine limite, un dépassement du coefficient d'occupation des sols (COS).

Les règles relatives au bonus de constructibilité pour les constructions neuves, ne peuvent plus, depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, se fonder sur le COS. Le bonus de constructibilité doit résulter d'autres règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol afin de favoriser la densité urbaine.

L'article 8 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, prévoit les trois cas où un dépassement des règles de constructibilité est possible.

Pris en application de cet article, le présent décret définit, à condition que le règlement du plan local de l'urbanisme (PLU) le prévoit, les exigences auxquelles doivent répondre les constructions pour bénéficier ce dépassement. Elles doivent faire preuve d'exemplarité énergétique, ou environnementale, ou être à énergie positive (code de l'urbanisme : L.151-28 / ancien article L.128-1).

Le décret dit de "bonus de constructibilité" concerne les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre, les constructeurs et les promoteurs, les architectes, les bureaux d'études, les entreprises du bâtiment, de matériaux de construction et de systèmes techniques du bâtiment.

Il modifie les articles R.111-21 et R.111-20-4 du code de la construction et de l'habitation et les articles R.431-18 et R.151-42 du code de l'urbanisme.

Champ d'application du dépassement des règles de constructibilité

(décret : art 1 / CCH : art. R.111-21)

Les constructions, **situées dans les zones urbaines ou à urbaniser délimitées dans le PLU**, pourront bénéficier du dépassement des règles de constructibilité relatives au gabarit avec une possibilité de modulation.

Toutefois, le dépassement du volume constructible ne peut excéder 30 % (CU : L151-28, 3°).

Le décret distingue trois cas où il est possible de bénéficier du dépassement :

- les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique (CCH : R.111-21, disposition I),
- les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale (CCH : R.111-21, disposition II),
- les constructions réputées à énergie positive (CCH : R.111-21, disposition III).

Qualification d'exemplarité énergétique

La construction fait preuve d'exemplarité énergétique si sa consommation conventionnelle d'énergie est inférieure d'au moins 20 % à la consommation conventionnelle d'énergie définie au 1° du I de l'article R. 111-20 du présent code.

Afin d'établir l'exemplarité énergétique du bâtiment, le maître d'ouvrage, lors de la demande de permis de construire (CU : R. 431-18) joint un document attestant qu'il a pris en compte ou fait prendre en compte par le maître d'œuvre les critères de performance énergétique requis. Cela s'applique si ce dernier est chargé de la mission de conception de l'opération.



Qualification d'exemplarité environnementale

Une construction fait preuve d'exemplarité environnementale si elle respecte l'exigence relative à "la quantité des émissions de gaz à effet de serre au cours de l'ensemble du cycle de vie de la construction" (CCH : R.111-21, II - 1°).

Elle doit être inférieure à un seuil exprimé en kilogrammes d'équivalent dioxyde de carbone par mètre carré.

Par ailleurs, la construction doit respecter deux des critères mentionnés ci-dessous :

- la quantité de déchets de chantier valorisés pour la construction du bâtiment est supérieure à un seuil fixé par arrêté,
- le bâtiment comporte une part minimale de matériaux faiblement émetteurs en composés organiques volatils et les installations de ventilation font l'objet d'une démarche qualité (arrêté à paraître),
- le bâtiment comprend le taux minimal de matériaux biosourcés (CCH : R.111-22-3 / arrêté du 19 décembre 2012 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label "bâtiment biosourcé").

Afin de justifier de l'exemplarité environnementale, la construction fait l'objet d'une certification (code de la consommation : L.115-27 à L.115-32), par un organisme accrédité selon la norme NF EN ISO / CEI 17065 par un organisme dédié à cette accréditation. Le maître d'ouvrage devra joindre, au moment de la demande du permis de construire (CU : R.431-18), un document établi par l'organisme de certification attestant de la conformité des critères exigés.

Qualification d'un bâtiment à énergie positive (BEPOS)

Une construction est définie à énergie positive, si elle permet d'aboutir à un équilibre entre sa consommation d'énergie non renouvelable et sa production d'énergie renouvelable injectée dans le réseau. Son bilan énergétique doit être inférieur à un seuil défini par arrêté (arrêté à paraître).

L'objectif d'un bâtiment bioclimatique est de produire en moyenne plus d'énergie qu'il n'en consomme. Le seuil varie en fonction de la localisation, des caractéristiques et de l'usage de la construction.

Pour justifier de la qualification d'un bâtiment à énergie positive, les formalités sont similaires à celles applicables à l'exemplarité environnementale.

Entrée en vigueur

Le décret relatif au bonus de constructibilité entre en vigueur le 30 juin 2016. Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie sera publié afin de préciser ses modalités d'application (CCH : R.111-21, disposition V).



Jurisprudence

Location étudiante : application de la taxe d'habitation

(arrêt du Conseil d'Etat en date du 15 juin 2016)

Un locataire sollicitait la décharge de la taxe d'habitation au motif qu'il s'agissait d'une location saisonnière d'une durée limitée et que la propriétaire s'en réservait la disposition pendant la période estivale.

Le Conseil d'État rejette la demande et affirme que l'étudiant qui loue un logement meublé pour une durée de 10 mois n'est pas une location saisonnière et, qu'ainsi, celui-ci est redevable de la taxe d'habitation.

Réception de congé et mandat d'entremise

(arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation en date du 31 mars 2016)

Un bailleur conteste la réception du congé que son locataire a adressé au mandataire auquel il avait eu recours pour la visite des lieux mais à qui il n'a confié aucun mandat de gestion.

La Cour de cassation confirme l'arrêt d'appel considérant que compte tenu de la remise des clés faite au bailleur par le mandataire, il était parfaitement informé du congé du locataire et ce, même en l'absence d'un mandat de gestion.

