

## PASSER D'UN URBANISME DE LA CONSTRUCTION À UN URBANISME DE LA TRANSFORMATION

- La construction d'un bâtiment neuf représente 60% de son empreinte carbone sur la totalité de son cycle de vie.
- La rénovation des bâtiments existants peut réduire de 5 à 6 fois les émissions de GES par rapport à la construction de nouveaux bâtiments.
- Les débris de construction et de démolition représentent environ 40% de tous les déchets produits dans le monde.
- 25 à 30% des déchets en Europe proviennent des activités de construction et de démolition.

Réduction de l'artificialisation des sols, diminution de l'impact carbone du bâtiment, adaptation des logements au vieillissement de la population sont trois objectifs qui obligent la société française à passer « d'un urbanisme de la construction » à « un urbanisme de la transformation ».

Créé pour la reconstruction après la seconde guerre mondiale, le droit de l'urbanisme et de la reconstruction a accompagné le développement du pays des années 60 aux années 80. Au tournant du siècle, avec la montée des préoccupations environnementales, la question de la construction de la ville sur elle-même est devenue prégnante.

Mais la question de l'impact carbone de la construction n'a pas été jusqu'à présent suffisamment traitée alors même que le secteur de la construction est fortement émetteur de carbone et génère une grande quantité de déchets.

Sur ces constats, nous proposons de passer à un urbanisme de la transformation qui conduit à privilégier la transformation du bâti existant. La proposition repose sur des mécanismes prescriptifs et incitatifs : d'une part, la démolition de bâtiments doit pouvoir être interdite pour des motifs environnementaux ; d'autre part, les acteurs de la ville et les particuliers doivent être incités à préférer la transformation des bâtiments plutôt que leur démolition-reconstruction.

### LE 120<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

**ADOPTÉE**

1. Que le droit de l'urbanisme privilégie la transformation du bâti existant et limite les opérations de démolition-reconstruction en prévoyant que la démolition est, sur l'ensemble du territoire, soumise à permis de démolir. Outre pour des motifs patrimoniaux, celui-ci pourra être refusé pour des motifs environnementaux.

En l'absence de motif patrimonial justifiant un refus, le permis de démolir pourra être accordé si le pétitionnaire produit :

- Soit un diagnostic structurel. Ce dernier devra préciser les caractéristiques du bâtiment : fragilité structurelle, époque de construction, caractéristiques techniques et architecturales, matériaux de construction employés ou état des sols, qui justifie la démolition ;
- Soit un diagnostic dressant un bilan coût avantage de la démolition au regard des questions économiques et environnementales notamment de son coût carbone sur la durée de vie du bâtiment.

Les opérations concernées par ces dispositions devront être précisées notamment par des seuils.

Par ailleurs, le conseil municipal pourra dans le cadre d'une délibération préciser les motifs d'intérêt général pouvant justifier la démolition sur tout ou partie de son territoire.

---/---

---/---

2. Que pour pour passer à un urbanisme de la transformation, le 120<sup>e</sup> Congrès des notaires de France propose également la mise en place d'une fiscalité écologique incitative tant à l'égard des communes que des porteurs de projet.

**Pour les Communes**, une réflexion globale sur la fiscalité locale doit être engagée sans délai.

**Pour les porteurs de projets, il est proposé :**

- Que, pour le seul bénéfice de l'exonération prévue à l'article 1594-0 G A du Code général des impôts, les travaux sur existant qui conduisent :
  - 1°) à une rénovation énergétique performante,
  - 2°) et, pour les logements, à leur accessibilité aux personnes handicapées, puissent être assimilés à des travaux qui ont remis un immeuble à l'état neuf.
  
- Qu'un immeuble faisant l'objet de travaux de rénovation le rendant impropre à toute utilisation ne soit pas assujéti à la taxe foncière sur les propriétés bâties, mais à la taxe foncière sur les propriétés non bâties ;
  
- Que l'acquéreur d'un logement dans un immeuble ayant fait l'objet de travaux conduisant à une rénovation énergétique performante puisse bénéficier d'une aide à l'acquisition dans les mêmes conditions que pour MaPrimeRénov'. Cette aide pourra être majorée si la rénovation améliore l'accessibilité du logement.