

IMMOBILIER – OBLIGATION PAR LE GRENELLE POUR 2012



Quatre obligations ressortent du Grenelle en matière immobilière et des bâtiments : **L'étiquetage des produits de construction mis sur le marché à partir de janvier** : afin de préserver la qualité de l'air intérieur, les produits de construction et de décoration mis sur le marché à partir du 1^{er} janvier devront être doté d'une étiquette indiquant les substances volatiles émises dans l'air et la classe à laquelle appartient le produit. **L'obligation de recharge électrique pour les nouveaux permis de construire tertiaire** : Les bâtiments tertiaires (constituant principalement un lieu de travail) et les immeubles d'habitation dont la demande de permis de construire a été déposée après le 1^{er} janvier ont l'obligation d'équiper au moins 10 % des emplacements de stationnement prévus de dispositifs de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables. Les bâtiments existants ont jusqu'au 1^{er} janvier 2015 pour mettre en place cette obligation. **Le décret sur l'annexe environnementale aux baux commerciaux en attente** : Les baux commerciaux et les baux des locaux à usage de bureaux ou de commerce de plus de 2.000 m² conclus ou renouvelés à partir du 1^{er} janvier 2012 devront intégrer des clauses environnementales, prévoit la loi Grenelle 2. Les baux déjà conclus avant cette date disposeront d'un délai supplémentaire (jusqu'au 12 juillet 2013) pour se doter d'une annexe environnementale. **Des audits énergétiques pour les grandes copropriétés** : La loi Grenelle 2 prévoyait également qu'à compter du 1^{er} janvier 2012, les grandes copropriétés ont obligation de réaliser, dans un délai de cinq ans, un audit énergétique. Sont concernées les copropriétés de plus de cinquante lots, équipées d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001.

CLIMAT - UNE ANNEE 2011 EXTREMEMENT CHAUDE



Une nouvelle qui risque pour les années à venir de ne guère nous étonner : l'Organisation Météorologique

Mondiale vient récemment d'annoncer que l'année 2011 était l'une des années les plus chaudes jamais recensées. La France ne fait guère exception à ce bilan pour le moins chaotique puisque Météo France a annoncé récemment un constat identique pour la France. En effet François Gourant, prévisionniste à Météo France, précise que « du 1^{er} janvier au 26 décembre, la température moyenne à l'échelle de toute la France a été de 13.6°C, soit 1.5 degré de plus que la normale ». Météo France rappelle de plus que l'année 2011 s'est accompagnée d'un véritable déficit pluviométrique puisque les précipitations sont d'environ 20% inférieures en moyenne à l'échelle du pays. Néanmoins l'un des paradoxes de cette année 2011 reste malgré tout l'absence de véritable canicule. Rappelons enfin que face à ces situations extrêmes où l'homme est présenté comme étant le principal responsable, les actions en vue de la préservation de l'environnement et contre l'émission des gaz à effet de serre restent pour le moins indispensables.

NUCLEAIRE – ENTRE ESPOIR ET NECESSAIRE PREVENTION



Suite à la catastrophe monumentale qui s'était produite le 11 mars dernier à Fukushima, les autorités françaises ont jugé fondamental de réaliser des évaluations complémentaires de sûreté des installations nucléaires, afin de déterminer si de telles conséquences sont susceptibles de se produire en France. Ce 3 janvier, l'Agence de Sûreté Nucléaire (ASN) en publia le rapport. Ainsi l'ASN estime que les installations examinées présentent un niveau de sûreté suffisant qui ne justifierait pas l'arrêt immédiat d'aucune d'entre elles. Eric Besson, ministre chargé de l'Industrie, de l'Energie et de l'Economie numérique, juge lui-même qu'arrêter le nucléaire serait « un gâchis monumental », la réduction ou même la sortie du nucléaire ne pourrait avoir lieu qu'au moment où le nucléaire cesserait d'apporter les avantages qu'il apporte. Cependant, il convient d'être prudent puisque l'ASN juge dans le même temps nécessaire d'augmenter la sûreté déjà existante afin que les installations soient à même de faire face à des situations extrêmes, si l'improbable serait à même de se produire. Cette sûreté devrait être à même de prévenir pour le mieux les risques naturels, les risques liés aux autres activités industrielles, la surveillance des sous-traitants et le traitement des non-conformités. Pour se faire, l'ASN impose la mise en place d'un véritable « noyau dur » se traduisant par un ensemble de dispositions matérielles et organisationnelles permettant d'assurer les fonctions fondamentales de sûreté du site dans des situations extrêmes. Les exploitants auront dans ce cadre jusqu'au 30 juin 2012 pour proposer à l'ASN le contenu de ce fameux « noyau dur ». L'ASN juge également nécessaire la réalisation d'une « force d'action rapide nucléaire » qui est un dispositif national d'urgence permettant à des équipes spécialisées et à des équipements d'intervenir en moins de 24 heures sur un site accidenté. Des dispositions renforcées devront réduire le risque de « dénoyage » du combustible dans les piscines d'entreposage des installations. Devront aussi être mis à l'étude des dispositifs supplémentaires en vue de protéger les nappes phréatiques se situant à proximité des centrales. De plus un renouvellement des effectifs et des compétences au sein des installations nucléaires sera nécessaire. Enfin l'ASN souhaiterait que l'Europe devienne un véritable moteur en matière de sûreté nucléaire



Enquêtes publiques et études d'impact : la réforme est publiée

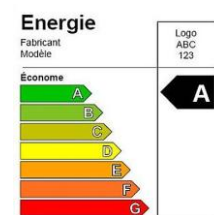
Réforme impactant pour l'ensemble des porteurs de projets, trois décrets relatifs aux enquêtes publiques et aux études d'impact sont parus au Journal officiel du 30 décembre 2011 : le premier décret favorise l'amélioration de la participation du public (consultation du public par voie électronique) et de la prise en compte des avis formulés, la simplification des procédures, et la possibilité de modifier les projets en cours d'enquête ; le deuxième décret améliore aussi la prise en considération des observations du public et des recommandations du commissaire enquêteur par de nouvelles procédures de suspension d'enquête ou d'enquête complémentaire ; et le troisième décret : réforme le contenu et le champ d'application des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements.

Décret n° 2012-14 du 5 janvier 2012 relatif à l'évaluation des moyens d'aération et à la mesure des polluants effectuée au titre de la surveillance de la qualité de l'air intérieur de certains établissements recevant du public.

Les modalités de surveillance obligatoire de la qualité de l'air dans les écoles sont précisées. Le texte vise les établissements d'accueil collectif d'enfants de moins de six ans, les établissements d'accueil de loisirs et les établissements d'enseignement ou de formation professionnelle du premier et du second degré. Le texte rappelle la nécessité d'évaluer les moyens d'aération des bâtiments, la liste des polluants à mesurer et la façon de procéder aux analyses ainsi que les valeurs au-delà desquelles des investigations complémentaires seront nécessaires.



En 2010 dans le film « L'avocat » de Cédric Anger, Gilbert Melki incarnait un parrain montpelliérain dont l'activité se résumait dans la création de fausses décharges. A Bagnols-en-Forêt dans le Var, la réalité a dépassé la fiction avec la condamnation du groupe Pizzorno Environnement et deux de ses filiales pour malversations, délit de pollution et délit de faux. En effet, entre 2004 et 2007 l'installation qui devait recevoir uniquement des déchets ménagers a accueilli plus de quatre-vingt mille tonnes chargés métaux lourds de résidus d'incinération. De plus a été retrouvée une forte densité de boues de stations d'épuration et de gravats de chantier à l'origine de pollutions de deux cents mètres cubes d'eau et de nappes. Cette sombre histoire n'est pas terminée car bien que la Sovatram, une filiale du groupe, ait été condamnée à dix mille euros d'amende pour délit de faux, le procès de Francis Pizzorno le PDG du groupe a été renvoyé en mars 2012



« Economiser l'énergie ! ». Cela pourrait être le cheval de bataille de Nathalie Kosciusko-Morizet. En effet, le Grenelle de l'Environnement et le « Paquet énergie climat » européen obligent la France à réduire de 20% les émissions de gaz à effet de serre. C'est en suivant ce fil rouge qu'en mai dernier la Ministre de l'environnement a réalisé un grand regroupement d'idées en mai dernier mélangeant des réunions d'experts du Grenelle et l'avis du grand public. Cette table ronde a permis la consultation de « plus de deux cents mesures » selon Madame la Ministre, mais seulement un peu moins d'une trentaine ont attiré l'attention des experts. Parmi ces mesures censées permettre une économie en 2020 de cent vingt-huit millions de tonnes équivalent pétrole la consommation d'énergie de la population française, on retrouve les crédits d'impôts développement durable pour les ménages, l'éco prêt à taux zéro, l'interdiction d'allumer les enseignes commerciales entre une heure et six heures du matin et d'allumer les immeubles vides. Ces mesures ne concernent pas uniquement professionnels et particuliers puisque l'Etat va désormais inclure dans ses contrats d'achats des incitations dans le but de favoriser l'achat de produits sobres. Des mesures jugées « antisociales » par la ministre elle-même ont cependant été abandonnée comme le bonus-malus pour l'achat d'appareils électroménager A+++ . Ces appareils jugés les plus écologiques, selon des critères bien définis par la directive européenne 92/75/CEE, étant aussi les plus coûteux, les ménages aux revenus moins conséquents n'auraient pu les acheter. Le bonus-malus aurait alors favorisé les ménages aisés et handicapé les moins aisés. Avec tout à la fois, des réformes, égalitaires, pouvant favoriser les consommateurs, permettant aux professionnels de faire des économies, et à l'Etat de respecter les exigences européennes, la Ministre semble répondre aux objectifs fixés par le gouvernement



Du changement pour les installations polluantes - La directive IED (relative aux émissions industrielles) appelée à remplacer la directive IPPC (relative à la prévention et à la réduction intégrée de la pollution) vient d'être transposée en France via une ordonnance. Par cette directive une nouvelle section est créée dans la partie législative du code de l'environnement qui sera spécialement consacrée aux installations relevant de cette dernière. Les installations seront par ailleurs identifiées au sein de la nomenclature des ICPE. L'article L515-28 du code de l'environnement prévoit la mise en place pour ces installations des meilleures techniques disponibles, principe rappelé dans la directive IED "qui prévoit notamment que les valeurs limites d'émission doivent, sauf dérogation, garantir que les émissions n'excèdent pas les niveaux d'émission associés aux meilleures techniques disponibles". De plus, ce même article prévoit le réexamen périodique des conditions d'exploitation, ce afin de tenir compte des meilleures techniques disponibles. Une enquête publique pourra également avoir lieu en cas de réexamen de l'autorisation. Enfin la directive impose lors de la cessation d'activité une « remise en état du site compte tenu de son utilisation future » ainsi que la prise en compte de l'état du terrain lors de la demande d'autorisation des installations nouvelles ou lors du premier réexamen des installations existantes.

