

Loi d'habilitation à légiférer par ordonnances pour accélérer les projets de construction

Ces mesures visent à lever certains freins à la construction de logements et à lutter contre l'étalement urbain. Elaborée dans le cadre du "Plan d'investissement d'urgence pour le logement", la loi précède la grande réforme de l'urbanisme portée par le projet de loi "pour l'accès au logement et un urbanisme rénové" (ALUR).

Les trois premières ordonnances à paraître dans un délai de quatre mois suivant la publication de la loi d'habilitation concerneront :

- ⇒ la réduction des délais de traitement des contentieux et la lutte contre les recours malveillants ;
- ⇒ l'incitation à densifier, en facilitant la réalisation de logements dans les zones tendues ;
- ⇒ l'obligation, à l'issue d'une période transitoire, pour les opérations de vente de logements en l'état futur d'achèvement (VEFA), de recourir à une garantie extrinsèque.

Création d'une "procédure intégrée pour le logement" (art. 1-1°)

Le Gouvernement est autorisé à prendre des mesures destinées à favoriser la construction rapide de logements en créant une procédure particulière, applicable à des projets d'aménagement ou de construction d'intérêt général comportant principalement la réalisation de logements au sein des unités urbaines, avec un objectif de mixité sociale et fonctionnelle. Cette procédure, soumise à évaluation environnementale, s'imposera aux documents d'urbanisme qui pourront être mis en compatibilité avec le projet. Des délais restreints encadreront les différentes étapes de cette procédure. Enfin, il sera possible de regrouper l'instruction et la délivrance des autorisations d'urbanisme et des autorisations requises pour la réalisation du projet par d'autres législations. L'ordonnance correspondante doit être prise dans un délai de six mois à compter du 2 juillet 2013.

Accès aux : création d'un portail national de l'urbanisme (art. 1-2°)

Un portail national de l'urbanisme destiné à la consultation des documents d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique va être créé. Les autorités compétentes auront l'obligation de transmettre les informations nécessaires à l'autorité gestionnaire du portail. L'ordonnance doit également être prise dans un délai de six mois suivant la publication de la loi d'habilitation.

Augmentation du taux maximal de garantie d'emprunt que les collectivités pourront consentir (art. 1-3°)

Afin de faciliter le financement des projets d'aménagement comportant principalement la réalisation de logements, l'ordonnance prise dans un délai de huit mois à compter de la publication de la loi d'habilitation, augmentera le taux maximal de garantie que les collectivités et leurs groupements peuvent apporter aux emprunts souscrits par le titulaire d'une concession d'aménagement.





Réduction des délais de traitement des recours contentieux et lutte contre les recours abusifs (art. 1-4°)

Dans un délai de quatre mois suivant la publication de la loi d'habilitation, une ordonnance va modifier les règles du contentieux des autorisations d'urbanisme qui peuvent, aujourd'hui, entraîner des blocages des projets d'aménagement et de construction. Il s'agit notamment de lutter contre les recours dont la motivation principale consiste à obtenir de l'opérateur une contrepartie financière à leur retrait. Ainsi, les conditions dans lesquelles le juge administratif peut être saisi d'un recours en annulation ou d'une demande de suspension seront modifiées : en exigeant des requérants un intérêt suffisamment direct à agir, en aménageant les compétences et les pouvoirs des juridictions, en réduisant les délais de traitement des procédures juridictionnelles et en permettant au bénéficiaire du permis de demander au juge administratif de condamner l'auteur d'un recours abusif à des dommages et intérêts. L'ordonnance sera présentée le 17 juillet prochain en Conseil des ministres.

Faciliter les projets de construction en zones tendues (art. 1-5°)

Afin d'inciter à la densification des villes et plus précisément pour faciliter les projets de construction dans les communes soumises à la taxe sur les logements vacants (liste des communes fixée en [annexe du décret du 10 mai 2013](#)) ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique (correspondant à celles dans lesquelles le quota de 20 % de logements sociaux s'appliquera¹), une ordonnance prise dans un délai de quatre mois à compter du 2 juillet 2013, donnera la faculté à l'autorité compétente en matière d'application du droit des sols :

- ⇒ d'exonérer les projets, en tout ou partie, de l'obligation de création d'aires de stationnement pour les logements, nonobstant toute disposition du PLU ou de tout document en tenant lieu, et ce compte tenu de la qualité de la desserte en transports collectifs ou de la densité urbaine ;
- ⇒ de déroger aux règles du PLU relatives au gabarit et à la densité pour permettre l'alignement au faitage du projet de construction par rapport à une construction contigüe déjà existante ;
- ⇒ de déroger aux règles du PLU relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour un projet de création de logements par surélévation d'un immeuble existant. De la même manière, par dérogation aux règles de gabarit, l'alignement au faitage de l'immeuble surélevé par rapport à une construction contigüe existante pourra être autorisé.
- ⇒ Pour ces projets de création de logements par surélévation, l'autorité administrative pourra également accorder des dérogations à certaines règles du Code de la construction et de l'habitation (règles générales de construction, installations pour véhicules électriques, accessibilité à des personnes handicapées, performance énergétique, isolation phonique) et ce, en tenant compte des objectifs poursuivis par ces règles, au besoin par des mesures compensatoires ;
- ⇒ de permettre, pour un projet de transformation en habitation d'un immeuble existant, par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, et dans le respect du gabarit de l'immeuble existant, de déroger aux règles du PLU relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement.



Développement dans les zones tendues d'une offre de logements intermédiaire (art. 1-6°)

Pour favoriser le développement des logements dits "intermédiaires" dans le parc locatif ou des logements dont le prix d'acquisition est inférieur à celui du marché, un régime du logement intermédiaire va être défini par ordonnance pour permettre aux collectivités territoriales ou à leurs groupements d'en prévoir la production dans les documents de planification et de programmation. Ce dispositif, qui ne sera ouvert qu'aux collectivités qui ne font pas l'objet d'un constat de carence au titre de la loi SRU (quota de logements sociaux), n'a vocation à s'appliquer que dans les zones tendues, à savoir : communes soumises à la taxe sur les logements vacants et communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique (décret à paraître).

De plus, sera créé un nouveau bail de longue durée, réservé à la production de logements, prenant la forme du bail à construction ou à réhabilitation. Il sera destiné à la location ou à l'accession à la propriété des logements, sous des conditions de plafonds de ressources, de niveau de loyers et, le cas échéant, de prix de cession, ainsi qu'en prévoyant les règles applicables en cas de résiliation ou de méconnaissance des obligations contractuelles.

Les organismes de logement social pourront également créer des filiales ayant pour activité exclusive la construction et la gestion de logements intermédiaires, dans le respect du "principe d'étanchéité des fonds" défini dans la loi d'habilitation.

L'ordonnance concernant ces dispositions sera prise dans les huit mois suivant la publication de la loi d'habilitation.

Suppression progressive du recours à la garantie intrinsèque en VEFA (art. 1-7°)

Pour les opérations de vente de logements en l'état futur d'achèvement (VEFA) d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte, l'ordonnance prise dans les huit mois suivant la publication de la loi, rendra obligatoire, à l'issue d'une période transitoire, le recours à une garantie extrinsèque. Cette mesure a notamment pour but de protéger les accédants, en cas de défaillance du promoteur en cours de chantier.

Marchés de travaux privés (art. 1-8°)

Afin de faciliter la gestion de la trésorerie des professionnels du secteur du bâtiment et des travaux publics, les règles relatives aux délais de paiement applicables aux marchés de travaux privés seront modifiées (Code civil : art. 1779-3°).



ADIL 81

Résidence Leclerc

3 Bd Lacombe

81000 ALBI

☎ 05.63.48.73.80

Fax 05.63.48.73.81

E-mail : adil81@wanadoo.fr

Toutes nos publications sur : adiltarn.org

Nouvel indice de référence des loyers :



2ème trimestre 2013 :

124.44

soit + 1.20%

12 juillet 2013

Information donnée sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux