

# LE COURRIER DES MAIRES et des élus locaux



## La loi « Elan »

### **DE 1 À 12** **Opérations d'aménagement**

Libérer du foncier,  
transformer des bureaux  
en logements... **p. 3**

### **DE 13 À 25** **Procédures révisées**

Simplification des règles  
d'urbanisme et des actes  
de construction, loi  
« Littoral » modifiée... **p. 6**

### **DE 26 À 36** **Logement social**

Restructuration du sec-  
teur, conditions d'activité  
des organismes, mixité  
sociale favorisée... **p. 9**

### **DE 37 À 40** **Locataires, bailleurs et copropriétés**

Production de logements  
intermédiaires, droit des  
copropriétés... **p. 12**

### **DE 41 À 50** **Les contentieux**

Traitement rénové,  
annulation du PLU,  
contestation du permis  
de construire... **p. 13**



**Principal actionnaire:** Info Services Holding. **Société éditrice:** Groupe Moniteur SAS au capital de 333900 euros. **Siège social:** Antony Parc 2 - 10, place du Général de Gaulle - La Croix de Berny - BP 20156 - 92186 Antony Cedex. **RCS:** Paris 403 080 823. **Numéro de commission paritaire:** 1008 T 83807. **ISSN:** 0769-3508. **Président-directeur de la publication:** Julien Elmaleh. **Impression:** Imprimerie de Champagne, ZI Les Franchises, 52200 Langres. **Dépôt légal:** à parution.

## Les références

### Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018

portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi « Elan »

### Loi n° 2015-990 du 6 août 2015

pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi « Macron »

### Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014

pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur »

### Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000

relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi « SRU »

### Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985

relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, dite loi « MOP »

### Code de l'urbanisme

Articles L. 121-8, L. 121-24, L. 141-3, L. 210-1, L. 312-1, L. 312-3, L. 311-4, L. 312-5, L. 311-1, L. 151-4, L. 151-7-2, L. 151-7-7, L. 153-34, L. 151-7-2, L. 151-11, L. 151-15, L. 151-41, L. 174-6, L. 300-1, L. 424-5, L. 423-2, L. 442-14, L. 461-1, L. 480-13, L. 481-1, L. 600-1-1, L. 600-3, L. 600-6, L. 600-8, L. 610-1, R. 600-5, L. 600-5-1, L. 600-5-2, L. 600-7

## Lexique

### Convention APL

Une convention d'aide personnalisée au logement est un acte conclu entre le préfet et les bailleurs sociaux. Il fixe les plafonds de ressources pour accéder aux logements sociaux et le montant maximum des loyers applicables. Ces derniers sont alors appelés « logements conventionnés ».

### Opération d'intérêt national (OIN)

Une opération d'intérêt national est une opération d'urbanisme décidée par l'Etat à laquelle est conféré un régime juridique particulier pour répondre aux objectifs d'une politique nationale prioritaire d'aménagement et d'urbanisme sur des territoires présentant des enjeux forts.

### Opérations de requalification des copropriétés dégradées (Orcod)

Mises en place par la loi « Alur », les opérations de requalification des copropriétés dégradées s'inscrivent dans le cadre de projets urbains et sociaux ou de politiques locales de l'habitat, notamment grâce au portage foncier. Il s'agit d'un outil permettant de traiter de façon globale les dysfonctionnements des copropriétés.

### Opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (Orcod-In)

En cas de forte concentration d'habitat dégradé nécessitant un investissement financier lourd, l'Orcod peut être déclarée d'intérêt national (In) par décret en Conseil d'Etat. Sa mise en œuvre est alors confiée à un établissement public foncier qui assure la mission de portage foncier, concède l'opération d'aménagement et coordonne l'ensemble des actions.

### Orientations d'aménagements et de programmation (OAP)

Document constitutif du PLU utile pour favoriser un urbanisme de projet. Les OAP permettent ainsi de prévoir des projets précis et ponctuels dans le cadre de l'élaboration ou de la révision du PLU. Elles sont définies aux articles L. 151-6 et suivants du code de l'urbanisme.

### Règlement national d'urbanisme (RNU)

Ensemble des règles relatives à l'utilisation du sol qui s'appliquent sur les territoires des communes non couvertes par un document d'urbanisme. Certaines de ces règles, dites d'ordre public, ont vocation à s'appliquer sur l'ensemble du territoire. Ces règles concernent la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. Elles sont régies par les articles R. 111-1 à R. 111-27 du code de l'urbanisme.

### Zone d'aménagement concerté (ZAC)

Zone au sein de laquelle une collectivité publique, ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains, notamment ceux acquis ou à acquérir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. La ZAC est régie par les articles L. 311-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### Zone d'aménagement différé (ZAD)

Zone créée par le préfet sur proposition ou après avis des collectivités locales concernées au sein de laquelle s'applique un droit de préemption permettant à une collectivité d'acquérir prioritairement des immeubles en vue de réaliser une opération d'aménagement dont le programme n'est pas encore connu. La ZAD est régie par les articles L. 212-1 et suivants du code de l'urbanisme.

# La loi « Elan »

**A**fin de répondre au processus long et complexe de l'acte de construction des logements, à leur pénurie dans les grands centres urbains, à l'absence de mobilité des résidents, la loi « Elan » constitue l'une des pièces majeures du gouvernement dans la mise en œuvre de sa stratégie « logement » présentée le 20 septembre 2017. Ce texte poursuit deux objectifs fondamentaux : libérer les initiatives et protéger les plus fragiles. Il vise tout d'abord à construire plus, mieux et moins cher, en donnant aux professionnels les moyens d'être plus efficaces en simplifiant les procédures

et les normes, que ce soit en matière d'aménagement, d'intervention foncière, d'urbanisme ou de construction, et en encadrant mieux les procédures contentieuses contre les permis de construire. Il facilite également la mobilisation du foncier public et donne une nouvelle impulsion, par le projet partenarial d'aménagement, à la dynamique de coopération entre les collectivités territoriales et l'Etat.

**Mobilité sociale favorisée.** La loi « Elan » s'attache enfin à répondre aux besoins de chacun et à favoriser la mobilité et la mixité sociale dans le parc social comme

dans le privé. Il renforce en particulier la transparence des attributions de logements sociaux et prévoit un examen périodique de la situation des locataires HLM.

Ce 50 questions-réponses porte sur ces différents chapitres et les modifications qu'apporte la loi « Elan » quatre ans après le précédent grand texte sur le logement, la loi « Alur ».

Par **Jean-Christophe Lubac**, avocat associé, professeur à l'ICH, spécialiste en droit public, **François Bas**, avocat, **Clément Boudoyen**, avocat, SCP Sartorio et associés

## 1

### Qu'est-ce que le projet partenarial d'aménagement (PPA) ?

La loi « Elan » crée le projet partenarial d'aménagement (PPA). Ce nouvel outil contractuel d'aménagement, prévu à l'article L. 312-1 du code de l'urbanisme, permet d'associer les collectivités, l'État et ses établissements publics concernés en vue de la réalisation de projets d'aménagement d'une certaine ampleur. Les collectivités qui peuvent être parties au contrat sont l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre (EPCI-FP), la ville de Paris ou un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris, ou la métropole de Lyon, mais également les communes membres de l'EPCI ou de la collectivité signataire du contrat. La loi prévoit toutefois que les communes concernées sont associées à l'élaboration du PPA, ce qui constitue un garde-fou pour les communes concernées par le projet mais qui auraient été mises en minorité au sein de l'intercommunalité. Ce nouvel outil s'inspire semble-t-il des contrats de développement territoriaux du Grand Paris.

## 2

### Comment la grande opération d'urbanisme (GOU) est-elle déterminée ?

L'article L. 312-3 complète le PPA par la grande opération d'urbanisme (GOU). Ce PPA spécifique induit une plus grande implication des collectivités en raison de ses dimensions ou de ses caractéristiques et l'application d'un régime juridique dérogatoire en conséquence. Le PPA permettra de définir un périmètre de GOU qui déclenchera des effets juridiques facilitant la réalisation des opérations d'aménagement, notamment en concentrant les outils de l'aménagement dans les mains de l'intercommunalité. Le périmètre de la GOU est décidé par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI, après avis des communes incluses en tout ou partie dans le périmètre de l'opération et l'accord du préfet du département.

#### À NOTER

Dans l'hypothèse où l'une des communes s'oppose à l'opération, la GOU ne peut être créée que par arrêté du préfet.

**3**

### Quel est le régime spécifique de la grande opération d'urbanisme (GOU) ?

Le nouvel article L. 312-5 du code de l'urbanisme prévoit un dispositif dérogatoire au sein des GOU qui emporte des transferts de compétence importants de la commune à l'intercommunalité, notamment en termes de droit des sols, création de **zone d'aménagement concerté (ZAC)** <sup>az</sup>, maîtrise d'ouvrage ou gestion d'infrastructures. Au sein des périmètres de la GOU, le président de l'EPCI est compétent pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir. Contrairement au cas d'une OIN (voir question 4), l'interco peut développer ses compétences d'aménageur. De même, l'EPCI est compétent pendant toute la durée de l'opération pour la réalisation, la construction, l'adaptation ou la gestion d'équipements publics nécessaires à la GOU relevant de la compétence de la commune d'implantation. Enfin, la GOU peut prévoir la création d'une **zone d'aménagement différé (ZAD)** <sup>az</sup>. Le titulaire du droit de préemption est désigné à la création de l'opération. Le cas échéant, le délai de validité de la ZAD est porté de 6 ans renouvelable plusieurs fois, à 10 ans renouvelable une fois.

**4**

### Que devient l'actuelle opération d'intérêt national (OIN) ?

Le gouvernement a souhaité maintenir le dispositif d'**Oin** <sup>az</sup> qui reste utile dans les cas où l'État souhaite porter une opération stratégique pour les intérêts de la France. L'article 3 de la loi «Elan» complète ainsi le régime juridique des OIN en la définissant comme «une opération d'aménagement qui répond à des enjeux d'une importance telle qu'elle nécessite une mobilisation de la collectivité nationale et à laquelle l'État décide par conséquent de consacrer des moyens particuliers». Les collectivités concernées par le périmètre envisagé sont désormais consultées sur le projet. En outre, comme pour la GOU, la création de l'OIN pourra emporter création d'une zone d'aménagement différé (ZAD) sur tout ou partie de son périmètre, avec une durée de validité de 10 ans, renouvelable une seule fois.

#### À NOTER

Le préfet reste compétent pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir, avec toutefois la possibilité de définir par arrêté ministériel des secteurs dans lesquels la compétence est rendue au maire.

**5**

### La loi « Elan » clarifie-t-elle les procédures de participation du public pour les zones d'aménagement concerté (ZAC) ?

La dérogation à l'obligation de procéder à une enquête publique pour les ZAC était ambiguë dans sa rédaction dès lors que seule la création de la zone était mentionnée. Cette formulation était source d'insécurité juridique, puisque le régime applicable à la phase de réalisation de la ZAC n'était pas explicitement prévu. L'article 6 de la loi «Elan» lève toute ambiguïté en supprimant le terme «création» à l'article L. 123-2 du code de l'environnement. Ainsi, le régime de la mise à disposition de l'étude d'impact serait unifié, qu'il s'agisse de la création de la ZAC ou de l'actualisation des projets, les deux étant exemptées d'enquête publique et soumises à simple mise à disposition par voie électronique. En outre, la mise à disposition par voie électronique des études d'impact pour les ZAC peut désormais être organisée par arrêté du maire, permettant ainsi de réduire le formalisme de passer par une délibération du conseil municipal.

**6**

### Quelles sont les principales modifications du cadre juridique de la ZAC ?

#### Les orientations d'aménagement et de programmation

**(OAP)** <sup>az</sup> adoptées dans le cadre de la révision d'un plan local d'urbanisme (PLU) pourront emporter création d'un périmètre de ZAC dans le cas où l'autorité bénéficie de la double compétence de PLU et de création de ZAC. La révision du PLU sera alors l'objet d'un examen conjoint de l'État, des personnes associées et de l'autorité compétente. Cette possibilité est fixée aux articles L. 311-1, L. 153-34 du code de l'urbanisme et par un nouvel article L.151-7-2. Un nouvel article L. 151-7-1 prévoit, en conséquence, que les OAP puissent déterminer la localisation et les caractéristiques des espaces et ouvrages publics en ZAC. L'article L. 311-4 autorise l'aménageur à signer la convention de participation financière au coût des équipements publics de ZAC et, de fait, une nouvelle possibilité de versement direct lui a été offerte. Enfin, les articles L. 122-1 et 122-4 du code de l'environnement imposent à l'autorité environnementale de justifier ses demandes d'études d'impact et d'en préciser les objectifs.

**7**

## Quels changements sont apportés à la procédure de décote du foncier public en faveur du logement social ?

Jusqu'à la loi « Elan », les communes qui réalisaient des programmes de logements ne pouvaient acquérir des terrains appartenant au domaine public de l'État ou de ses établissements publics à un prix inférieur à leur valeur vénale qu'à certaines conditions. Celles-ci rendaient plus difficile le montage de projets urbains mixtes combinant logements, commerces et activités dans les zones où le besoin de logement est moindre. Désormais, les communes peuvent bénéficier du dispositif de décote du foncier public dès que la surface de plancher minimum consacrée au logement est de 50%. Par ailleurs, elles peuvent déroger au délai de réalisation des logements de cinq ans pour toutes les cessions avec décote, quelle que soit la surface de l'opération, après accord des ministres chargés du logement et du domaine. A noter : dans un objectif de mixité sociale, le bénéfice de la décote est élargi aux logements faisant l'objet d'un contrat de bail réel solidaire.

**8**

## Quid de la délégation par le préfet de son droit de préemption sur les communes carencées ?

Pendant la durée d'application d'un arrêté préfectoral constatant la carence d'une commune en termes de logements locatifs sociaux, le droit de préemption est exercé par le préfet, notamment lorsque l'aliénation porte sur un bien ou un droit affecté au logement. Ce droit de préemption est exercé pour permettre à une commune carencée d'atteindre le taux de logements locatifs sociaux exigible sur le territoire de certaines communes soumises à l'article 55 de la loi « SRU ». L'article L. 210-1 du code de l'urbanisme permettait au préfet de déléguer ce droit aux sociétés d'économie mixte (SEM), quel que soit leur objet social. Désormais, cette délégation est limitée aux SEM agréées mentionnées à l'article L. 481-1 du code de la construction, autrement dit celles réalisant des logements sociaux. Le préfet peut également exercer ce droit dans les parties urbanisées des communes déficitaires soumises au **règlement national d'urbanisme (RNU)** <sup>az</sup>.

**9**

## L'exercice du droit de priorité pour l'acquisition de biens en décote peut-il être subdélégué ?

Oui. Jusqu'à présent, l'exercice de ce droit de priorité pour l'acquisition de biens en décote pouvait seulement être délégué par la commune, sans faculté de subdélégation pour le délégataire dans l'hypothèse de l'exercice du droit de priorité dont une commune est titulaire pour réaliser des actions ou opérations d'aménagement d'intérêt général répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

Désormais, la subdélégation est étendue à l'exercice du droit de priorité pour l'acquisition de biens en décote afin de faciliter la production de logements sociaux. Un décret en Conseil d'Etat définira les modalités de délégation par l'organe délibérant organismes titulaires du droit délégué. La mesure entrera en vigueur dès la promulgation de la loi.

**10**

## Les établissements publics fonciers d'Etat (EPF) peuvent-ils agir dans le cadre du droit de délaissement d'un bien ?

La loi « Alur » a considérablement rapproché le régime applicable aux EPF locaux de celui applicable aux EPF d'Etat. Néanmoins, alors qu'elle a soumis les premiers à l'obligation de prendre en charge le droit de délaissement exercé par le propriétaire d'un bien situé en emplacement réservé au plan local d'urbanisme, elle n'y a pas soumis les seconds. Désormais, les EPF d'Etat ont la possibilité d'agir dans le cadre des emplacements réservés prévus à l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme. Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit peuvent être délimités par le règlement des PLU. Cette mesure poursuit donc l'harmonisation des compétences et modalités d'intervention des établissements publics fonciers locaux et d'Etat.



## DE 13 À 25 | PROCÉDURES RÉVISÉES

11

### Comment la loi « Elan » veut-elle remédier à la vacance de bureaux ?

Les opérations de transformation d'immeubles de bureaux existants en logements pourront non seulement déroger aux obligations en matière de densité et d'aires de stationnement mais aussi, si la commune n'est pas visée par un constat de carence, aux obligations de mixité sociale s'appliquant au programme, prévues par le règlement du PLU (article L. 151-15 du code de l'urbanisme), ce qui ne remet pas en question les obligations de mixité sociale au niveau de la commune. Ces dérogations viseront désormais non seulement les opérations respectant le gabarit de l'immeuble existant, mais aussi les projets accroissant le gabarit du bâtiment, dans une limite de 30 % d'augmentation. Le projet de loi donne donc un bonus de constructibilité aux opérations de transformation.

12

### Quel est l'objectif de la création de l'immeuble de moyenne hauteur (IMH) ?

L'article R. 122-2 du code de la construction et de l'habitation prévoit que la limite de classement à la catégorie « immeuble de grande hauteur » est de 50 mètres pour l'habitation et de 28 mètres pour les autres bâtiments. La qualification d'IGH entraîne alors l'application d'une police particulière d'autorisation, selon les règles de sécurité fixées par décret en Conseil d'État. La loi « Elan » crée une nouvelle catégorie d'immeuble de moyenne hauteur (IMH), distincte du régime précité, dont relèveront les édifices compris entre 28 et 50 mètres de hauteur, du plancher bas au dernier niveau. Ces immeubles jusqu'alors classés « immeubles de grande hauteur » bénéficieront de facto d'un assouplissement de la réglementation applicable. L'objectif de la mesure est donc d'harmoniser les règles applicables aux immeubles d'habitation et aux autres bâtiments grâce à une catégorie réglementaire intermédiaire, afin de faciliter et de rendre moins coûteux les travaux de changement de destination et de réhabilitation.

13

### Quid de la fin définitive des plans d'occupation des sols (POS) ?

L'article L. 174-6 du code de l'urbanisme prévoit une exception au principe de caducité des POS fixé par la loi « Alur ». En effet, si un PLU ou une carte communale est déclaré nul ou illégal après l'échéance de la caducité des POS, le POS immédiatement antérieur au document invalidé peut être remis en vigueur pour éviter l'absence de tout document local de planification. Le POS remis en vigueur peut alors faire l'objet d'évolutions et ce, sans être soumis aux obligations relatives à l'intégration des enjeux environnementaux et de densité urbaine imposées au PLU. Le nouvel article L. 174-6 entérine le principe de caducité en encadrant la remise en vigueur du POS pour 24 mois à compter de la date d'annulation ou de déclaration d'illégalité. A l'issue de ce délai, le règlement national d'urbanisme s'applique si aucun PLU n'a été adopté.

#### À NOTER

Le nouvel article L. 174-6 interdit toute possibilité d'évolution du POS remis en vigueur. Ainsi, le retour au POS est strictement encadré et n'est possible que de façon transitoire.

14

### Quelle période doit être couverte par le bilan de consommation d'espace du Scot ou du PLU ?

Les schémas de cohérence territoriale (Scot) et les PLU doivent comporter, dans leur rapport de présentation, une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et fixer des objectifs de limitation de cette consommation. Ce bilan de consommation d'espace portait initialement sur les dix années précédant l'approbation du document. Néanmoins, dans la pratique, le diagnostic se conclut au moment où le projet de Scot ou de PLU est arrêté, soit avant son approbation. La nouvelle rédaction des articles L. 141-3 et L. 151-4 du code de l'urbanisme prévoit que la période de dix ans couverte par le bilan de consommation d'espace couvre désormais jusqu'à la date d'arrêt du projet du Scot ou du PLU.

**15**

### **Quid des dérogations à l'inconstructibilité des zones agricoles et forestières ?**

Le champ des dérogations prévues à l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme est élargi. Le règlement autorise désormais, dans le PLU, les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions ne doivent pas porter atteinte aux espaces naturels et paysages. Les autorisations seront soumises à l'avis de la commission départementale ad hoc. Pour les cartes communales, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, la transformation, le conditionnement et la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de la production, la mise en valeur des ressources naturelles, le stockage et l'entretien du matériel des coopératives agricoles, sont désormais admises dans les zones non urbanisées. De même, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, même sous forme d'annexes, sont autorisés.

**16**

### **Quel est l'apport de la notion de « secteur déjà urbanisé » dans le cadre de l'application de la loi « Littoral » ?**

La loi « Elan » permet de construire « dans les secteurs déjà urbanisés » qui constituent une nouvelle catégorie à côté des villages et des agglomérations. La notion de « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » est donc supprimée. À ce titre, le nouvel article L. 121-3 du code de l'urbanisme prévoit que le Scot détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et en définit la localisation. Ainsi, le comblement des fameuses « dents creuses », ne sera permis que dans des secteurs repérés par le Scot. Enfin, une fois ces secteurs identifiés par le Scot, le PLU en délimitera plus précisément le périmètre.

**17**

### **En quoi les nouvelles opportunités d'urbanisation dans les secteurs déjà urbanisés concernés par la loi « Littoral » sont-elles strictement encadrées ?**

Deux nouveaux alinéas ajoutés à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme autorisent les constructions et installations dans les secteurs déjà urbanisés. Mais seules les constructions et installations visant l'amélioration de l'offre de logement ou l'implantation de services publics pourront être autorisées, ce qui exclut les projets à fins touristiques. Aucune construction ne pourra être autorisée à l'intérieur de la bande littorale des cent mètres ou des espaces proches du rivage et des rives de plans d'eau. Les constructions ne devront pas étendre le périmètre bâti existant ni modifier de manière significative ses caractéristiques. Les autorisations d'urbanisme devront être soumises pour avis à la commission départementale des paysages et des sites. Ces garde-fous restreignent les possibilités de comblement des « dents creuses » en secteurs déjà urbanisés.

**18**

### **Quelles sont les limites à l'implantation d'aménagements légers au sein des espaces remarquables du littoral ?**

La loi « Elan » durcit les modalités d'autorisation des aménagements légers implantés dans les espaces remarquables du littoral qui sont désormais listés de manière limitative par décret en Conseil d'État et non plus par décret simple. D'une part, la nouvelle rédaction de l'article L. 121-24 du code de l'urbanisme apporte une nouvelle modalité restrictive à l'implantation d'aménagements légers qui ne doivent pas porter préjudice au caractère remarquable du site. D'autre part, cet article soumet l'installation des aménagements légers à l'avis de la commission départementale de la nature, des sites et des paysages.

## DE 13 À 25 | PROCÉDURES RÉVISÉES

19

### Dans quels domaines l'avis de l'architecte des bâtiments de France devient simple ?

Dans deux cas spécifiques, l'avis conforme de l'ABF sur tout projet situé au sein d'un périmètre remarquable ou aux abords des monuments historiques devient un avis simple, c'est-à-dire qu'il ne s'impose pas à l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme. Ces deux exceptions concernent, d'une part, l'installation d'antennes relais de téléphonie mobile et des locaux nécessaires à leur fonctionnement et, d'autre part, les opérations relatives à l'habitat dans des installations insalubres ou impropres (art. L. 522-1 du code de la construction et de l'habitation), aux immeubles déclarés insalubres à titre irrémédiable (art. L. 1331-28 du code de la santé publique) et aux immeubles menaçant ruine ayant fait l'objet d'un arrêté de péril et assorti d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter (art. L. 511-2 du code de la construction). Le maire étant l'autorité compétente de principe en matière de délivrance d'autorisations d'urbanisme, cette mesure a pour effet de lui octroyer un pouvoir de décision plus étendu.

20

### La commune peut-elle déterminer un périmètre délimité des abords (PDA) ?

L'ABF était, jusqu'à présent, le seul à pouvoir proposer à délimitation d'un périmètre des abords créé par décision du préfet. Si l'initiative de l'ABF demeure, l'article L. 621-31 du code du patrimoine prévoit désormais que le périmètre des abords pourra également être proposé par l'autorité compétente en matière de PLU. Néanmoins, l'ABF conserve un rôle important en la matière : son accord sera nécessaire en cas d'initiative de la commune. Le préfet garde tout de même la possibilité de passer outre un refus de l'ABF après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture.

21

### Lors d'un recours contre l'avis de l'architecte des Bâtiments de France, le silence du préfet de région vaut-il refus ?

Afin de faciliter le recours de la collectivité auprès du préfet de région, l'article L. 632-2 du code du patrimoine institue un « silence vaut accord ». Ainsi, en cas de silence gardé pendant deux mois par le préfet de région, le projet de décision sera réputé approuvé alors qu'un tel silence valait, jusqu'à présent, rejet du projet de décision. En revanche, la loi « Elan » ne modifie pas la valeur du silence du préfet de région dans le cas d'un recours formé par un demandeur à qui l'on aurait opposé un refus d'autorisation. Dans ce cas, le silence de l'autorité administrative dans les délais impartis continuera de valoir confirmation du refus d'autorisation.

22

### Peut-on déposer une demande d'autorisation d'urbanisme sur un terrain pour lequel une autorisation a déjà été accordée et qui n'a pas été retirée ?

Aucune disposition du code de l'urbanisme ne précisait les règles applicables au dépôt de plusieurs autorisations d'urbanisme visant le même terrain. L'article L. 424-5 du code de l'urbanisme prévoit désormais que la nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme, visant un terrain pour lequel une autorisation a déjà été délivrée, ne nécessite pas le retrait de la première autorisation. Cette disposition permet ainsi de favoriser les constructions, en permettant aux porteurs de projet d'envisager une autre destination pour leurs terrains sans risquer de perdre le bénéfice d'une autorisation déjà acquise.



**23**

### **Dans quelle mesure la loi « Elan » assouplit-elle les normes d'accessibilité ?**

La loi «Elan» introduit le concept de «logement évolutif». Il doit permettre d'adapter la configuration du logement aux occupants dont les besoins et les attentes diffèrent selon leurs handicaps. Pour autant, les circulations communes, abords et places de stationnement devront être accessibles selon les normes européennes déjà en vigueur. Les logements évolutifs devront être livrés accessibles jusqu'à la porte d'entrée, y compris le séjour et le cabinet d'aisance, et la mise en accessibilité de l'ensemble des pièces de l'unité de vie devra être réalisable ultérieurement par des travaux simples. Les logements concernés sont ceux situés en rez-de-chaussée, en étage desservis par un ascenseur ou pour lesquels une desserte ultérieure par ascenseur est prévue dès la construction. Le seuil de logements entièrement accessibles a quant à lui été abaissé à 20% alors qu'auparavant 100% des logements neufs devaient être accessibles dans les bâtiments équipés d'ascenseurs ou, en leur absence, tous les logements du rez-de-chaussée.

**24**

### **La procédure de conception-réalisation pour les bailleurs sociaux perdurera-t-elle en 2019 ?**

Les marchés publics de conception-réalisation permettent à l'acheteur de confier simultanément la réalisation d'études (conception) et l'exécution de travaux (réalisation) à un groupement d'opérateurs économiques ou à un seul opérateur pour les ouvrages d'infrastructures. Le recours à ces marchés pour les acheteurs soumis à la loi «MOP» est limité dès lors que doit être dissociée la mission de maîtrise d'œuvre de celle de l'entrepreneur pour la réalisation d'ouvrages de bâtiments et d'infrastructures, sauf pour les marchés publics conclus jusqu'au 31 décembre 2018 par les entités du secteur du logement social. Ce dispositif ayant démontré la preuve de son efficacité en matière de rapport qualité/coût et de réduction des délais de construction, la possibilité pour les bailleurs sociaux de recourir à cette procédure a été pérennisée afin de faciliter et d'accélérer les procédures applicables à la construction de logements sociaux.

**25**

### **Quelles nouveautés pour les commissions d'appel d'offres (CAO) des offices publics de l'habitat (OPH) ?**

La loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique a modifié les modalités de fonctionnement, la composition et les pouvoirs des CAO des OPH. Cependant, les régimes n'ont pas été alignés alors que les établissements publics des collectivités locales sont normalement soumis aux mêmes règles en matière de composition et d'organisation des CAO. En effet, en application de l'article R.433-6 du CCH, ces derniers constituaient une CAO dont ils déterminent librement «la composition, les modalités de fonctionnement et les pouvoirs.» La loi «Elan» applique donc les dispositions applicables aux CAO des OPH sur celui des CAO des organismes privés d'HLM et des SEM exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux.

**26**

### **Comment la loi accroît-elle l'obligation de regroupement des bailleurs sociaux ?**

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, les organismes HLM et les SEM agréées devront se regrouper lorsqu'ils gèrent moins de 12 000 logements sociaux en application du nouvel article L. 423-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), sauf si l'activité d'accession sociale à la propriété constitue leur activité principale des trois dernières années et sauf s'ils ont leur siège dans un département dans lequel aucun autre organisme n'a son siège. Par ailleurs, lorsqu'un organisme ne respecte pas cette obligation de regroupement, le ministre chargé du logement peut le mettre en demeure de céder tout ou partie de son patrimoine ou de son capital à un ou plusieurs bailleurs sociaux en application de l'article L. 481-1 du CCH, ou de souscrire au moins une part sociale d'une société de coordination. Il peut également mettre en demeure un organisme d'acquiescer tout ou partie des logements ou du capital d'un bailleur social qui ne respecte pas l'obligation dans la limite d'un accroissement de 20% du nombre de ses logements locatifs sociaux.

27

## Un organisme d'HLM et une SEM agréée peuvent-ils fusionner ?

La loi «Elan» élargit les possibilités de fusion-acquisition ou de scission entre les différentes familles de bailleurs. Ainsi, comme c'était déjà le cas s'agissant des SEM agréées entre elles, un organisme d'HLM et une SEM agréée peuvent désormais fusionner alors même que leurs activités ne relèveraient pas exclusivement de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation. Néanmoins, l'opération de fusion ou de scission ne doit pas conduire au dépassement de l'objet social et de la compétence géographique de l'organisme d'HLM. Afin d'éviter que la nouvelle société ait à demander un nouvel agrément, la nouvelle compétence géographique de la société absorbante sera l'addition de ses compétences géographiques à celles de la société absorbée. De plus, les logements de la société absorbée doivent faire l'objet d'une **convention APL** dans le délai d'un an suivant la fusion ou la scission et les locataires doivent être informés de toute fusion entre bailleurs sociaux.

28

## Les bailleurs sociaux peuvent-ils réaliser des opérations financières entre eux ?

Les conditions de circulation des capitaux entre les organismes du secteur social étaient très restrictives mais, afin d'accélérer l'octroi d'un prêt ou d'une avance, celle-ci est désormais facilitée. Ainsi, un organisme peut maintenant faire une avance ou accorder un prêt à un organisme HLM, une SEM agréée ou un organisme agréé exerçant des activités de maîtrise d'ouvrage dès lors qu'ils sont membres du même groupe d'organismes de logement social. Les ministres concernés auront dorénavant quinze jours pour se prononcer et non plus deux mois. En outre, les SEM agréées peuvent accorder des prêts et avances dans les mêmes conditions que les organismes HLM. De la même manière, les organismes et sociétés qui constituent un groupe d'organismes de logement social sont autorisés à réaliser des opérations de crédit à condition que ces opérations soient réalisées entre eux. Enfin, les organismes et sociétés constituant un groupe d'organismes de logement social peuvent désormais procéder à des opérations de trésorerie entre eux.

29

## Comment s'organise la nouvelle procédure de vente de logements sociaux ?

Désormais, c'est la convention d'utilité sociale (CUS) qui vaudra autorisation de vendre pour les logements qui seront mentionnés dans le plan de mise en vente et ce, pour la durée de la CUS. Le plan de vente devra comprendre la liste des logements que l'organisme souhaite vendre ainsi que les documents relatifs aux normes d'habilité et de performance énergétique. Par ailleurs, la vente se fera désormais au prix fixé par les bailleurs et non au prix estimé par la direction de l'immobilier de l'État. La CUS doit en outre comporter des indicateurs, définis par décret, permettant de mesurer le niveau de réalisation des objectifs fixés pour chaque aspect de la politique des organismes concernés. Les autorisations de vendre, implicites ou notifiées, de la commune et des collectivités et leurs groupements devront être reprises dans le plan de vente des prochaines CUS. Si l'organisme souhaite vendre des logements non mentionnés dans la CUS, il devra alors adresser une demande d'autorisation au préfet, lequel consultera la seule commune.

30

## Un maire peut-il s'opposer à la vente de logements sociaux sur son territoire ?

La commune d'implantation et les collectivités et leurs groupements ayant accordé un financement ou leurs garanties d'emprunt pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements devront être consultées par l'organisme vendeur et émettre leur avis dans un délai de 2 mois à compter de la réception de la consultation. Le silence gardé pendant le délai de deux mois vaudra acceptation et, en cas d'opposition du maire, la vente de logements sociaux ne sera pas autorisée. L'opposition de l'État pourra s'exercer dans cette nouvelle procédure par le refus de signer la CUS. Il s'agit ainsi de donner plus de pouvoir au maire sur les ventes de logements sociaux. Il doit s'y opposer si celles-ci conduisent à ne pas respecter les obligations de construction de logements sociaux en application de la loi «SRU».

**31**

### **Qu'est-ce qu'une société de vente d'HLM et quelles sont ses missions ?**

Un nouveau type d'organisme d'HLM, la société de vente d'habitations à loyer modéré, a été créé par la loi «Elan». Selon l'article L. 422-4 du code de la construction et de l'habitation, il s'agit d'une société anonyme ou d'une société anonyme coopérative agréée ayant pour seul objet l'acquisition de biens immobiliers appartenant à des organismes HLM, à des SEM agréées et à des organismes qui bénéficient de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage, en vue de la vente de ces biens. Les parts sociales de ces nouveaux organismes ne peuvent être souscrites que par des organismes HLM, des SEM agréées et Action Logement immobilier. Par ailleurs, la gestion des HLM sera conservée par les vendeurs. Les sociétés de vente d'HLM peuvent également acquérir les locaux accessoires et les locaux à usage autre que d'habitation dès lors qu'ils font partie de l'immeuble cédé. En revanche, elles ne pourront pas acquérir la nue-propriété des logements.

**32**

### **Peut-on attribuer une note aux demandeurs de logement social ?**

Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs devra désormais prévoir un système de cotation des demandeurs dans le respect des priorités, des critères d'égalité des chances des demandeurs et de la mixité sociale des villes et des quartiers. Ces critères doivent permettre l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Le système de cotation précise les principes et ses modalités, notamment les critères choisis et leur pondération, ainsi que les conditions dans lesquelles le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur peut modifier la cotation de sa demande. Le public et les demandeurs de logement social doivent recevoir une information appropriée sur la mise en place de ces systèmes.

**33**

### **Le bailleur social peut-il proposer un logement adapté à l'évolution de la situation de son locataire ?**

Le nouvel article L.442-5-2 du code de la construction et de l'habitation prévoit désormais que le bailleur doit examiner tous les trois ans les conditions d'occupation du logement. Il devra aussi transmettre à la commission d'attribution des logements les dossiers présentant une suroccupation, une sous-occupation, le logement adapté quitté par l'occupant présentant un handicap, une reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie, un dépassement de plafond de ressources applicable au logement. Sur la base de l'avis de la commission, le bailleur devra procéder avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

**34**

### **Qu'est-ce que la cohabitation intergénérationnelle solidaire ?**

La cohabitation intergénérationnelle solidaire permet à des personnes de 60 ans et plus de louer ou de sous-louer à des personnes de moins de 30 ans une partie du logement dont elle est propriétaire ou locataire. L'objectif ? Renforcer le lien social et faciliter l'accès des jeunes à un logement. Le contrat peut prévoir, en complément de la contrepartie financière modeste, la réalisation sans but lucratif des parties, des menus services par la personne de moins de 30 ans exclusifs de tout lien de subordination. La durée du contrat est déterminée par les parties et le délai de préavis est d'un mois. Une charte de la cohabitation intergénérationnelle, définie par arrêté, précisera le cadre général et les modalités pratiques de cette cohabitation.

## DE 37 À 40 | LOCATAIRES, BAILLEURS ET COPROPRIÉTÉS

35

### Comment transformer un hôtel en une résidence hôtelière à vocation sociale ?

La loi «Elan» a pour objectif de faciliter la transformation d'un hôtel en une résidence hôtelière à vocation sociale pour réduire les nuitées hôtelières et répondre à la crise migratoire. Ainsi, un nouvel alinéa de l'article L.111-8 du code de la construction et de l'habitation prévoit que si les travaux conduisent à perdre la qualité d'établissement recevant du public, notamment à un hôtel, aucune autorisation ne serait plus nécessaire. Les collectivités territoriales n'auront donc plus à instruire et délivrer cette autorisation qui était nécessaire. Le dépôt d'une autorisation d'urbanisme est toujours nécessaire suivant la nature des travaux. Depuis la promulgation de la loi, l'État peut proposer aux hôtels de se transformer en résidence hôtelière à vocation sociale sans que la collectivité territoriale n'en soit officiellement informée.

36

### Quels sont les principaux assouplissements de la loi «SRU» en matière de construction de logements sociaux ?

La durée de prise en compte des logements sociaux réalisés dans le cadre de la loi «SRU» passe de 5 à 10 ans. À titre expérimental, les obligations de la commune ayant atteint un taux de 20% de logements sociaux peuvent être transférées à l'EPCI compétent en matière de PLU, couvert par un programme local de l'habitat et délégataire des aides à la pierre, dans le cadre d'un contrat intercommunal de mixité sociale. Dans ce cadre, les communes disposant de plus de 35% de logements sociaux ne pourront se voir imposer d'objectifs de réalisation. Le législateur a supprimé le seuil de 1 500 habitants applicables aux communes franciliennes qui est porté à 3 500 habitants comme dans le reste du territoire.

Enfin, la loi «Elan» prolonge la date limite de réalisation de logements sociaux de 2025 à 2031, pour permettre aux communes d'atteindre l'objectif de 25% à un rythme plus soutenable.

37

### Qu'est-ce qu'un logement décent après la loi «Elan» ?

Depuis la loi «Alur», les locaux meublés doivent respecter certaines règles de décence et notamment être «équipé du mobilier nécessaire au sommeil et à la vie courante du locataire ainsi qu'être pourvu de chauffage, d'une alimentation en eau et de sanitaires. Ces règles de confort minimal sont maintenues dans les hôtels meublés et en cas de colocation, la décence des locaux d'habitation s'apprécie au regard d'une surface minima de 9 m<sup>2</sup> et d'un volume de 20 m<sup>3</sup> et en prenant en compte l'ensemble des éléments et pièces du logement et non de la seule partie de logement affectée à la jouissance exclusive du colocataire. Enfin, pour lutter contre la prolifération des punaises de lit, il est désormais précisé qu'un logement décent doit être exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites.

38

### De quels moyens les communes disposent-elles en matière de meublés touristiques ?

La loi «Elan» renforce les moyens d'information à la disposition des communes ayant mis en place un régime de déclaration des meublés touristiques soumise à enregistrement. Elles pourront demander au loueur, jusqu'au 31 décembre de l'année au cours de laquelle un meublé de tourisme a été loué, de leur transmettre, dans le délai d'un mois, le nombre de jours de location (en rappelant l'adresse du meublé et son numéro de déclaration). Le même principe vaut pour les intermédiaires. La commune peut leur demander un décompte individualisé pour une liste de meublés de tourisme dans un périmètre donné.

Pour la location des résidences principales, en vue de permettre aux communes de taille modeste d'être mieux informées sur leurs parcs de meublés de tourisme, mettre en place une politique de qualité et mieux percevoir la taxe de séjour, l'obligation de déclaration «simple» en mairie a été rétablie.

**39**

### Quelles sont les sanctions encourues en cas de non-respect de leurs obligations par les loueurs et les intermédiaires ?

Désormais, les loueurs s'exposent à des amendes civiles de 5000 € pour non-déclaration de leur meublé de tourisme et de 10000 € en cas de location de leur résidence principale au-delà des 120 jours ou si les informations demandées par la commune ne sont pas transmises. Les intermédiaires seront exposés à une amende civile de 12500 € maximum par meublé de tourisme en cas d'absence d'information du loueur, de non-obtention de la déclaration sur l'honneur ou encore en cas d'absence de publication du numéro de déclaration. S'ils refusent de transmettre des informations aux communes ou de bloquer les annonces au-delà de 120 jours, l'amende encourue sera de 50000 € par meublé de tourisme ou par annonce. Les sanctions seront prononcées par le président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés sur demande de la commune et le produit de l'amende sera versé à la commune.

**40**

### Quid du traitement des copropriétés dégradées après la loi « Elan » ?

Le maire et le président de l'EPCI ont la possibilité de recourir à leur pouvoir de désignation pour le relogement des ménages habitant en copropriétés dégradées incluses dans le périmètre d'une **opération de requalification des copropriétés dégradées (Orcod)** <sup>(1)</sup> qui n'est pas d'intérêt national. Les collectivités n'auront plus à attendre que la copropriété fasse l'objet d'un plan de sauvegarde pour déclarer l'intérêt national. En outre, une procédure accélérée de prise de possession anticipée est créée pour les bâtiments dégradés situés dans les **Orcod-In** <sup>(2)</sup> lorsque des risques sérieux pour la sécurité des occupants rendent nécessaires cette prise de possession, et qu'un plan de relogement des occupants a été établi. La loi « Elan » précise enfin que les opérations de restauration immobilière comprennent des opérations d'amélioration de l'habitat incluant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie.

**41**

### L'annulation du PLU remet-elle en cause le permis d'aménager valant lotissement ?

La déclaration préalable ou le permis d'aménager, qui portent sur la division du sol et le cas échéant sur les aménagements, restera dorénavant applicable en cas d'annulation du Scot, du PLU, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale. Selon le nouvel alinéa 2 de l'article L.442-14 du code de l'urbanisme, ce maintien du permis d'aménager sera possible si l'annulation porte sur un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au lotissement. Cette cristallisation des règles est donc limitée aux annulations n'ayant pas de lien direct avec les règles d'urbanisme de la zone; elle ne pourra ainsi pas jouer en cas de terrains classés constructibles en méconnaissance de la loi « Littoral ». Cette disposition vient sécuriser les permis de construire obtenus après la délivrance d'un permis d'aménager. Elle précise la jurisprudence sur les conséquences d'une annulation, notamment du PLU, sur les autorisations d'urbanisme.

**42**

### Les règles du PLU applicables à un projet peuvent-elles survivre à l'annulation du PLU ?

Oui. L'annulation du PLU devrait désormais avoir des conséquences limitées sur les permis de construire accordés dès lors que la cristallisation des règles du PLU annulé est possible. C'est le cas si l'annulation porte sur un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet. Dans ce scénario, l'annulation du PLU n'aura plus d'incidence sur les permis de construire : les règles du PLU continueront à s'appliquer sans qu'il soit nécessaire de faire application des règles générales obsolètes du document d'urbanisme antérieur. De même, les permis de construire non définitifs ne devraient plus être annulés, sauf si l'annulation du PLU porte sur un motif qui n'est pas étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet.



**43**

### **Comment s'applique désormais le droit de visite des constructions par les communes ?**

Selon les articles L. 461-1 du code de l'urbanisme et L. 151-1 du code de la construction et de l'habitation, les communes disposent d'un droit de visite des constructions et d'un droit de communication des documents techniques se rapportant à celles-ci leur permettant d'accéder aux constructions en cours de réalisation pendant un délai de trois ans suivant leur achèvement afin de procéder « aux vérifications qu' [elles] jugent utiles. » La loi « Elan » est venue préciser que ce droit de visite peut s'effectuer de 6 à 21 heures et prévoit l'intervention du juge des libertés et de la détention lorsque l'accès à un domicile ou à un local comprenant des parties à usage d'habitation est refusé ou lorsque l'occupant ne peut être atteint. L'ordonnance peut faire l'objet d'un recours.

#### **À NOTER**

Ces nouvelles dispositions s'appliquent également aux visites effectuées dans le cadre du récolement des travaux, suite à la modification de l'article L. 462-2 du code de l'urbanisme.

**44**

### **L'infraction directe au PLU annulé est-elle sanctionnable en cas d'autorisation définitive venant la régulariser ?**

L'article L.610-1 du code de l'urbanisme dispose qu'en cas d'infraction aux dispositions des plans locaux d'urbanisme, les sanctions pénales du code de l'urbanisme lui sont applicables, ce qui permet de poursuivre une infraction directe aux règles du PLU.

Le nouvel alinéa de l'article L.610-1 du code de l'urbanisme dispose que cet article ne s'applique pas lorsque le bénéficiaire d'une autorisation définitive exécute des travaux conformément à l'autorisation accordée. Cet article semble viser l'hypothèse des travaux exécutés conformément au permis de construire délivré sous l'empire d'un PLU annulé en précisant que le pétitionnaire ne commet pas une infraction en poursuivant ces travaux, ce qui se combine avec la survie des règles du PLU annulé.

**45**

### **L'action en démolition est-elle rétablie pour les constructions illégales à la suite d'un permis de construire irrégulier ?**

Si la loi « Macron » de 2015 avait signé la fin de l'action en démolition, la loi « Elan » confirme qu'elle est maintenue si le permis de construire a été déféré au tribunal administratif par le préfet dans le cadre de son contrôle de légalité. Cette action en démolition rétablie par l'application combinée des articles L.600-6 et L.480-13 du code de l'urbanisme vise les constructions qui ne sont pas situées dans les zones protégées mentionnées à l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire en zone urbaine. L'objectif de cette mesure est de faciliter la démolition de certaines constructions ouvertement illégales mais qui espèrent échapper à l'action en démolition car non situées dans les zones protégées. Cette disposition ne trouvera son efficacité que si le préfet est en mesure d'identifier les permis de construire irrégulièrement délivrés dans le cadre de son contrôle de légalité.

**46**

### **A quelles conditions les associations constituées peuvent-elles agir en justice à l'encontre d'un permis de construire ?**

La loi « Elan » vient de nouveau réduire les possibilités d'action en justice des associations à l'encontre des permis de construire. L'article L.600-1-1 du code de l'urbanisme précise désormais que l'association devra être constituée au moins un an avant l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire. L'objectif : empêcher les associations créées quelques mois avant le dépôt d'un permis de construire d'agir en vue de contester un projet à venir, connu par exemple du fait d'une orientation d'aménagement au PLU. L'article L.600-8 du code de l'urbanisme souligne également que les transactions conclues avec les associations ne peuvent avoir pour contrepartie le versement d'argent sauf lorsque les associations agissent pour la défense de leurs intérêts matériels propres. De quoi conduire les requérants particuliers à ne plus former d'association pour contester un permis de construire, mais à engager des requêtes collectives.

**47**

### **Le référé-suspension tardif est-il toujours possible ?**

Les nouvelles dispositions de l'article L.600-3 du code de l'urbanisme rendent irrecevable le référé-suspension déposé après l'expiration du délai fixé pour la cristallisation des moyens soulevés devant le juge. Celui-ci est désormais fixé à deux mois à compter de la communication aux parties du premier mémoire en défense (nouvel article R.600-5 du code de l'urbanisme). Ainsi, si le pétitionnaire entame la construction après la cristallisation des moyens, le requérant ne pourra plus déposer de référé-suspension. Ce dispositif doit s'examiner également au regard de l'objectif de juger dans un délai de dix mois les recours contre les permis de construire, un bâtiment comportant plus de deux logements ou contre les permis d'aménager. Ainsi, en cas de permis de construire ne nécessitant pas de permis de régularisation, la commune et le pétitionnaire ont intérêt à déposer un mémoire en défense dans les plus brefs délais afin d'exercer une pression sur le requérant.

**48**

### **L'annulation partielle d'un permis est-elle possible si la régularisation nécessite de déposer un nouveau permis de construire ?**

La loi «Elan» introduit une petite révolution pour sauver les permis de construire irréguliers. Elle précise au nouvel article L.600-5-1 du code de l'urbanisme que, si le juge constate un vice entraînant l'illégalité susceptible d'être régularisé, il devra surseoir à statuer et inviter la partie à présenter la régularisation. Celle-ci pourra prendre la forme d'un permis de construire modificatif, d'une décision modificative ou, semble-t-il, d'un nouveau permis de régularisation. De même, si le juge identifie qu'un vice affecte une partie du projet régularisable, il n'aura plus la possibilité mais l'obligation de limiter l'annulation à cette partie. Et il devra fixer un délai pour demander la régularisation même après l'achèvement des travaux. Voilà qui devrait amener le contrôle du juge à se transformer en un pouvoir de purge des vices des permis irréguliers et non plus d'annulation systématique, la loi laissant peu de place, dorénavant, aux vices qui ne peuvent être régularisés.

**49**

### **Après de quelle instance la légalité du permis de construire de régularisation doit-elle être attaquée ?**

Antérieurement, le recours contre le permis de construire modificatif avait pour effet de retarder l'instruction du recours contre le permis initial en ouvrant de nouveaux délais et une nouvelle instance devant la juridiction administrative. Ce scénario ne sera plus possible dès lors que si le permis de construire modificatif intervient en cours d'instance, celui-ci sera communiqué aux parties et sa légalité ne pourra être discutée que dans le cadre de la même instance. Ce dispositif de l'article L.600-5-2 du code de l'urbanisme est même étendu au permis de construire de régularisation et à la décision modificative. Cela devrait réduire les délais d'instruction de jugement des permis de construire faisant l'objet d'une mesure de régularisation et faciliter la mise en œuvre du nouveau pouvoir du juge de purge des vices des permis irréguliers évoqué à la question précédente.

**50**

### **Dans quelles situations l'action reconventionnelle du pétitionnaire peut-elle être engagée ?**

La loi «Elan» confère au pétitionnaire le droit de déposer un mémoire reconventionnel en vue d'obtenir des dommages et intérêts du fait du recours engagé à l'encontre du permis de construire. Pour faciliter la condamnation des requérants, la nouvelle rédaction de l'article L.600-7 du code de l'urbanisme admet la réparation du préjudice «normal», et non plus excessif, du pétitionnaire dès lors que la requête traduit un comportement abusif de la part du requérant. Ce dispositif doit amener les requérants à être particulièrement vigilants dans leurs relations avec le pétitionnaire dès la connaissance du projet car si les échanges mettent en avant que le recours a pour objet de retarder la construction pour une question du droit des tiers, le droit de former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager pourrait être analysé comme traduisant un comportement abusif.