

Trois ordonnances, adoptées le 2 octobre en conseil des ministres, viennent d'être publiées au Journal officiel du 4 octobre 2013.

Il s'agit :

- de l'ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement (*complétée par le décret n° 2013-891 du 3 octobre 2013 visant à favoriser la construction de logement, et publié au Journal officiel du 4 octobre également*)
- de l'ordonnance n° 2013-890 du 3 octobre 2013 relative à la garantie financière en cas de vente en l'état futur d'achèvement.
- de l'ordonnance n° 2013-888 du 3 octobre 2013 relative à la procédure intégrée pour le logement,

Elles s'ajoutent à l'ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013, destinée à lutter contre les recours abusifs.

*\* Cette ordonnance vient d'être complétée par un décret n°2013-879 du 1er octobre 2013 relatif au contentieux de l'urbanisme ; ce décret aménage les recours contentieux en matière d'urbanisme pour un délai de cinq ans, en prévoyant notamment de donner compétence aux tribunaux administratifs pour connaître en premier et dernier ressort des contentieux portant sur les autorisations de construire des logements.*

Ces trois nouvelles ordonnances devraient faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement pour construire davantage de logements. La première permet de lever les difficultés inhérentes à certains projets de construction. La seconde vise la sécurité des acquéreurs en cas de défaillance du promoteur Enfin, la troisième crée une procédure intégrée pour le logement (PIL), permettant de raccourcir les délais de construction.

### I - L'ordonnance relative au développement de la construction de logement

Cette ordonnance met en place différentes mesures pour favoriser l'offre nouvelle de logement et faciliter les projets de construction de logement :

- dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social.

*\* Pour connaître la liste des communes, consulter [le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013](#) relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts.*

- et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret

*\* pour connaître la liste des communes, consulter le [décret n° 2013-671 du 24 juillet 2013](#) déterminant la liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 302-5 du CCH et la liste des communes mentionnées au 7<sup>ème</sup> alinéa du même article.*

Pour freiner l'artificialisation des espaces agricoles et naturels, l'ordonnance prévoit que cette nouvelle offre de logement doit être prioritairement développée dans les secteurs **déjà urbanisés disposant d'un potentiel de surélévation** ou de transformation des bâtiments à autre usage que de logement.

Dans ces secteurs, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme (PLU) ou du document en tenant lieu, et le préfet peut accorder des dérogations aux règles prévues par le code de la construction et de l'habitation.

#### Dérogations aux règles du PLU (ou du document en tenant lieu) (article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance)

Par décision motivée, l'autorité compétente pour délivrer les permis de construire, peut déroger :

- aux **règles relatives à la densité et au gabarit** pour autoriser une construction destinée à l'habitation à **dépasser la hauteur maximale** prévue par le règlement du PLU. Cette dérogation ne peut être accordée que dans la limite de l'alignement sur la hauteur de la construction contiguë existante (calculée à son faitage) et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.
- aux règles relatives à la **densité** et aux obligations en matière de **création d'aires de stationnement**
  - pour autoriser la **surélévation d'une construction** achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, il peut également bénéficier d'une dérogation règles de **gabarit**.
  - pour autoriser la **transformation en habitation d'un immeuble existant**, par reconstruction, rénovation, réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.
- aux obligation en matière de **création d'aires de stationnement** applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à **moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre** en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres du projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité.
- La demande de dérogation doit être jointe, par le maître d'ouvrage, à la demande de permis de construire. Le délai d'instruction de la demande de permis de construire est majoré d'un mois (*art.1 du décret n°2013-891*).

#### Dérogations aux règles de construction prévues par le code de la construction et de l'habitation (article 2 de l'ordonnance)

- Dans ces mêmes zones (zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique), le préfet peut accorder des dérogations aux règles du code de la construction et de l'habitation, **pour les projets de surélévation d'immeubles**.
- Les dispositions auxquelles le préfet peut accorder des dérogations sont relatives :
  - à l'isolation acoustique
  - aux brancards
  - aux ascenseurs
  - à l'aération
  - à la protection des personnes contre l'incendie
  - aux lignes de communication électronique à très haut débit en fibre optique
  - à l'accessibilité (L. 111-7 et suivant)
  - à la réglementation thermique.Elles peuvent être accordées, lorsque les caractéristiques techniques, les matériaux en place du bâtiment à surélever, la structure du bâtiment existant ou sa configuration ne permet pas de satisfaire ou d'atteindre les objectifs poursuivis (*lorsque, par exemple, la cage d'escalier est trop étroite pour y installer un ascenseur au regard de la réglementation actuelle*) (*art.2 de l'ordonnance n° 2013-889*).
- La demande de dérogation doit être jointe, par le maître d'ouvrage, à la demande de permis de construire. Le délai d'instruction de la demande de permis de construire est alors majoré de deux mois. Le permis de construire ne peut être délivré avant l'obtention de la dérogation (*art. 1 de l'ordonnance n° 2013-889 et art.1 du décret n° 2013-891*).

- La demande de dérogation comporte, outre la précision des règles auxquelles il est demandé de déroger, les mesures compensatoires proposées (*telles que des aménagements, ou des mesures techniques ou d'exploitation*). En outre, le maître d'ouvrage doit justifier dans quelle mesure le projet sera de nature, au regard des objectifs poursuivis par la réglementation en cause, à atteindre le meilleur niveau de performance possible, que ce soit par sa conception ou par la mise en œuvre de matériaux et équipements performants (*art.2 du décret n° 2013-891*).

- Le maire dispose d'un délai de 8 jours pour transmettre le dossier de permis et la demande de dérogation à la préfecture.

Le préfet dispose d'un délai de **3 mois** à compter du jour de transmission pour se prononcer ; il doit saisir au préalable, pour avis :

- le SDIS lorsque les demandes de dérogations concernent les règles de sécurité relative à la prévention des risques contre l'incendie
- la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité pour les demandes de dérogations relatives à l'accessibilité
- le centre d'études et d'expertise pour les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement dans les autres cas (*art.2 du décret n° 2013-891*).

- La décision du préfet accordant ou refusant ces dérogations, est notifiée à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

Elle peut être assortie de prescriptions particulières et imposer des mesures compensatoires au maître d'ouvrage (*art.2 de l'ordonnance n° 2013-889*).

- L'absence de réponse du préfet dans un délai de 3 mois, vaut **acceptation** de la demande de dérogation (*art.2 de l'ordonnance n° 2013-889 et art. 2 du décret n° 2013-891*).

- Si la dérogation a été refusée par le préfet, l'absence de décision expresse du maire à l'issue du délai d'instruction, vaut **rejet** de la demande de permis de construire (*art.1 de l'ordonnance n° 2013-889*).

➔ **Entrée en vigueur** : les dispositions de l'ordonnance n° 2013-889 et du décret n° 2013-891 sont entrées en vigueur le **5 octobre 2013**.

Consulter

[L'ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement](#)  
[Le décret n° 2013-891 du 3 octobre 2013 visant à favoriser la construction de logement](#)

**II - L'ordonnance relative à la garantie financière en cas de vente en l'état futur d'achèvement**

Dans les opérations de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), la loi impose au promoteur, sous peine de nullité, d'apporter des garanties concernant les constructions à édifier. Deux types de garanties sont prévus : la garantie d'achèvement ou la garantie de remboursement.

\* VEFA : vente d'un bien immobilier avant son achèvement, le vendeur s'engageant à achever l'immeuble et l'acquéreur à en payer le prix au fur et à mesure

La garantie d'achèvement peut être soit **extrinsèque** (délivrée par une banque, un établissement de crédit, une entreprise d'assurance agréée à cet effet, ou une société de caution mutuelle) soit **intrinsèque**, (dès lors que l'opération répond, au moment de la vente, à certaines conditions permettant de présumer que l'opération sera menée à son terme.

\* Plusieurs cas de garanties intrinsèques sont prévus par le code de la construction et de l'habitation. Il ne s'agit pas d'une véritable garantie mais plus d'une « probabilité d'achèvement » de la construction. Les cas prévus regroupent des situations dans lesquels, l'avancement des travaux et la situation financière de l'opération offrent une sécurité suffisante pour l'acquéreur. Ainsi, le vendeur était dispensé de prendre une garantie auprès d'un établissement financier dans les situations suivantes :

1° Lorsque l'immeuble est mis hors d'eau et n'est grevé d'aucun privilège, hypothèque ou gage immobilier ;

2° Lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :

a) Les fondations sont achevées ;

b) Le financement de l'immeuble ou des immeubles compris dans un même programme est assuré à hauteur de 75 % du prix des ventes prévues par les fonds appartenant au vendeur déjà investis dans l'opération ou disponibles pour la financer, le montant du prix des ventes déjà conclues, les crédits confirmés des banques. (Toutefois, le taux de 75 % est réduit à 60 % lorsque le financement est assuré à concurrence de 30 % du prix des ventes par les fonds appartenant au vendeur)

c) Le vendeur a ouvert un compte unique, propre à l'opération, auprès d'un établissement de crédit et s'engage à y centraliser les fonds assurant le financement du ou des immeubles.

3° Lorsque la vente porte sur une maison individuelle, dont les fondations sont achevées et à la condition que les versements prévus n'excèdent pas au total :

- 20 % du prix à l'achèvement des fondations ;

- 45 % à la mise hors d'eau ;

- 85 % à l'achèvement de la maison.

4° Lorsque la vente est réalisée par une société d'économie mixte de construction agréée à cet effet par le ministre chargé des finances et le ministre chargé de la construction et de l'habitation ou dont une collectivité publique détient au moins 35 % du capital social.

4

En pratique, la garantie intrinsèque s'est révélée source de difficultés, ce qui a conduit le Gouvernement à envisager sa suppression, à l'issue d'une période transitoire, afin de sécuriser les acquéreurs.

Cette ordonnance met donc en place le recours obligatoire à la garantie financière d'achèvement extrinsèque pour les opérations en VEFA.

→ **Entrée en vigueur** : les dispositions de cette ordonnance s'appliquent aux opérations pour lesquelles la demande de permis de construire est déposée à compter du **1<sup>er</sup> janvier 2015**.

Ainsi pour toutes les opérations de vente en l'état futur d'achèvement, dont le permis est déposé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, la garantie devra obligatoirement être prise auprès d'une banque, d'un établissement de crédit, d'une entreprise d'assurance agréée ou d'une société de caution mutuelle, qui s'engage à fournir les fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble, en cas de défaillance du promoteur.

Un décret devrait prochainement modifier les dispositions réglementaires correspondantes (*les garanties d'achèvement sont effectivement prévues par les articles R. 261-17 et suivants du code de la construction et de l'habitation*).

[Consulter l'ordonnance n° 2013-890 du 3 octobre 2013 relative à la garantie financière en cas de vente en l'état futur d'achèvement](#)

### III - L'ordonnance relative à la procédure intégrée pour le logement

Cette ordonnance crée une nouvelle procédure : la procédure intégrée pour le logement (PIL) qui est inspirée de la déclaration de projet.

Cette procédure doit permettre, pour les projets d'aménagement ou de construction d'intérêt général comportant principalement la réalisation de logements au sein des unités urbaines de :

- Mettre en compatibilité des documents d'urbanisme
  - Adapter des normes supérieures, dans des délais beaucoup plus courts.
- (*Cette procédure simplifie les différentes étapes de procédures*)

L'article 1 crée la nouvelle procédure intégrée pour le logement (*nouvel article L. 300-6-1*)

- Il détermine les projets qui pourront faire l'objet d'une PIL : les opérations d'aménagement ou les constructions destinées principalement à l'habitation, à caractère public ou privé, présentant un caractère d'intérêt général et situées dans une unité urbaine au sens de l'Institut national de la statistique et des

études économiques. Ces projets doivent permettre d'assurer, à l'échelle de la commune, la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat.

- Il définit les autorités compétentes pour engager cette procédure : l'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements.
- Il précise les documents qui pourront être mis en compatibilité dans le cadre de la PIL : les PLU, les SCOT, le SDRIF, le PADD de Corse et les schémas d'aménagement régional.
- Il définit les documents qui pourront faire l'objet d'une adaptation et précise les modalités de la procédure d'adaptation. *(La hiérarchie des normes peut en effet rendre impossible une mise en compatibilité si cette dernière entraîne l'incompatibilité du document d'urbanisme avec une norme supérieure. C'est pourquoi, il apparaît nécessaire d'autoriser l'adaptation des normes supérieures afin de permettre la réalisation d'un projet présentant un intérêt général. Cependant, ces adaptations doivent rester exceptionnelles ; c'est pourquoi la possibilité d'adapter une norme supérieure n'est ouverte qu'à l'État, garant de l'intérêt général) :*
  - les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux
  - les schémas d'aménagement et de gestion des eaux
  - les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager
  - les schémas régionaux de cohérence écologique
  - les plans climat-énergie territoriaux
  - les directives territoriales d'aménagement
  - les plans de prévention des risques naturels relatifs aux risques d'inondation à cinétique lente dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme hors champs d'expansion des crues
  - les plans de prévention des risques naturels relatifs aux risques liés aux cavités souterraines et aux marnières dans l'hypothèse d'un comblement de la cavité ou de la marnière
  - les plans de prévention des risques miniers dans l'hypothèse d'un comblement des cavités minières ou d'une étude du sous-sol démontrant l'absence de telles cavités
  - les plans de déplacements urbains
  - les programmes locaux de l'habitat.

*L'article 2 crée deux articles dans le code général des collectivités territoriales relatif à la mise en compatibilité des schémas d'aménagement régional et du PADD de Corse.*

→ **Entrée en vigueur** : les dispositions de cette ordonnance entreront en vigueur le **1<sup>er</sup> janvier 2014**.

[Consulter l'ordonnance n° 2013-888 du 3 octobre 2013 relative à la procédure intégrée pour le logement](#)