



Christine Wiels

DESS administration des entreprises

Délai de validité des autorisations d'urbanisme : une nouvelle prorogation exceptionnelle !!

En suite de la présentation du plan d'investissement pour le logement par le Président de la République en mars 2013, la volonté d'accélérer la construction de logements s'était surtout traduite par une accélération du processus normatif. Trois ordonnances avaient donc été adoptées en Conseil des ministres, parmi laquelle figurait notamment l'ordonnance du 3 octobre 2013 relative à la procédure intégrée pour le logement (n° 2013-888) entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2014, mais qui nécessitait d'être complétée par voie réglementaire. Un décret n°2015-218 du 25 février 2015 est venu préciser les modalités de mise en œuvre de cette procédure. Une ordonnance en même date du 3 octobre 2013 (n° 2013-889) visait également à favoriser la construction de logements, par dérogation aux règles d'urbanisme et de la construction, un décret d'application du 3 octobre 2013 en précisant les modalités pratiques.¹

Pour autant, face à la crise profonde du secteur de la construction et du logement, cet arsenal juridique ne semble pas avoir été jugé suffisant par le ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, dès lors qu'un plan de relance a été présenté le 25 juin 2014, et que le 29 août 2014 un nouveau plan de relance complémentaire a été présenté par le premier ministre, Manuel Valls et M^{me} Pinel, ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité. Les objectifs annoncés doivent conduire à libérer le foncier, augmenter l'offre de logements neufs et intermédiaires et sociaux, favoriser l'acquisition de logements neufs, améliorer l'habitat, poursuivre la simplification des normes de construction et simplifier et recentrer les dispositions de la loi Alur. Toutes ces mesures sont détaillées dans le dossier de presse, qui

1- M^{me} LAZARINI, « L'ordonnance et le décret d'application du 3 octobre 2013 visant à faciliter la construction de logements » *Cahier du CRIDON* n°69 du 03/04/2014.

en annexe propose un point d'avancement des actions annoncées le 25 juin 2014² parmi lesquelles figuraient la simplification de la réglementation de la construction pour abaisser les coûts et accélérer les délais de construction.

Si l'objectif poursuivi tend à raccourcir les délais d'obtention des permis de construire, on a voulu également sécuriser les autorisations obtenues en faisant appel à un mécanisme connu, celui de la prolongation des délais de validité des autorisations de construire.

C'est dans ce contexte de lutte contre la crise du secteur immobilier qu'est intervenu le décret n° 2014-1661 du 29 décembre 2014 publié au journal officiel du 30 décembre 2014 .

La méthode avait déjà été éprouvée, à l'occasion d'un décret n° 2008-1353 du 19 décembre 2008, en suite d'un plan de relance présenté le 4 décembre 2008 par le Président de la République, et qui avait prorogé le délai de validité pour les autorisations intervenus au plus tard le 31 décembre 2010. Le décret du 29 décembre dernier reprend cette disposition quasiment dans les mêmes termes.

I. Prorogation du délai de validité des autorisations

Selon l'article R 424-4 du Code de l'urbanisme, les permis de construire, d'aménager ou de démolir sont périmés si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification de la décision ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année (al.2).

Les dispositions de cet article sont applicables à la décision de non-opposition à une déclaration préalable lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux (al. 3).

Si la déclaration porte sur un changement de destination ou sur une division de terrain, la décision devient caduque si ces opérations n'ont pas eu lieu dans le délai de deux ans à compter de la notification ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue conformément aux dispositions de l'article R 424-18 du Code de l'urbanisme.

Désormais et par dérogation exceptionnelle aux articles susvisés, le délai de validité est porté de deux à trois ans.

L'article 1^{er} du décret du 29 décembre 2014 énumère les autorisations concernées par cette prorogation, à savoir les permis de construire, d'aménager, ou de démolir, et les décisions de non-opposition à déclaration

II. Caractère exceptionnel de cette prorogation

Le présent décret s'applique aux autorisations en cours de validité à la date de sa publication, soit le 30 décembre 2014 et concerne les décisions intervenues au plus tard le 31 décembre 2015.

Le délai est plus court que celui qui résultait du décret du 19 décembre 2008, puisque ce dernier concernait les autorisations intervenues au plus tard le 31 décembre 2010, ce qui souligne le caractère exceptionnel et conjoncturel de la mesure.

Par autorisation en cours de validité, il y aura à notre sens lieu de comprendre

2- Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, Dossier de Presse, Plan de relance du 29 août 2014, www.territoires.gouv.fr

les autorisations faisant l'objet d'un recours contentieux et dont le délai a été suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable (article R 424-19 du Code de l'urbanisme).

De plus, le décret rappelle que cette prolongation ne fait pas obstacle à la prorogation de ces autorisations dans les conditions définies aux articles R 424-21 à R 424-23 du Code de l'urbanisme.

Enfin, lorsque ces autorisations ont fait l'objet, avant cette date, d'une prorogation dans les conditions visées aux articles susvisés, le délai de validité résultant de cette prorogation est majoré d'un an.

Rappelons à cet égard que la prorogation des autorisations d'urbanisme visée aux articles R 424-21 à R 424-23 du Code de l'urbanisme n'a pas quant à elle un caractère automatique. Elle doit être sollicitée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité et ne peut être accordée que si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres n'ont pas évolué défavorablement.

Il y fort à parier au vu des ambitions des plans de relance successifs pour le secteur de la construction que ce décret inaugure une série de mesures concrètes, le contentieux de l'urbanisme déjà affecté par les réformes successives serait encore dans la ligne de mire... A suivre donc...