



Le permis de faire, ou comment déroger à certaines règles en matière de construction

Le permis de faire est un dispositif expérimental permettant de déroger aux règles de constructions pour la réalisation d'équipements publics et de logements sociaux - sous réserve de respecter l'objectif des normes auxquelles il est dérogé.

Cette expérimentation est rendue possible par l'article 88 de la [Loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine](#) (LCAP) pour une durée de 7 ans à compter de sa promulgation.

Qui peut bénéficier du dispositif ?

L'article 88 de la LCAP prévoit que peuvent demander une dérogation :

- L'Etat ;
- Les collectivités territoriales ;
- Les organismes d'habitation à loyer modéré ([article L. 411-2 du CCH](#)) ;
- Les sociétés d'économie mixte agréées au titre de [l'article L.481-1 du CCH](#) ;
- Les sociétés d'économie mixte locales (SEML) ([article L. 1521-1 du CGCT](#)) ;

- Les sociétés publiques locales (SPL) ([article L.1531-1 du CGCT](#)).

Les sociétés d'économie mixte à opération unique (SEMOP) et les sociétés d'économie mixte d'aménagement à opération unique (SEMAOP) ne sont pas expressément visées par le dispositif. Cependant, leur régime juridique renvoyant à celui des SEML, l'expérimentation doit être considérée comme possible.

Pour quels projets ?

La LCAP distingue deux catégories de projets éligibles à l'expérimentation :

- La réalisation d'équipements publics et de logements sociaux (article 88 I) ;
- Les projets soumis à permis de construire autres que ceux mentionnés ci-dessus et situés dans le périmètre d'une opération d'intérêt national (OIN) (article 88 II).

Le [décret n°2017-1044 du 10 mai 2017](#) est venu préciser le contour de la première catégorie de projets concernés. En revanche, il est muet concernant les projets situés dans le périmètre des OIN. Un second décret est donc à attendre - à une date indéterminée - notamment en raison de la période électorale.

Quoi qu'il en soit, à ce jour, peuvent faire l'objet d'une expérimentation les projets de construction comportant pour au moins 75% de leur surface de plancher :

- Des équipements publics mentionnés au 4° de [l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme](#), réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'Etat, des collectivités territoriales ou de leurs groupements, des SEM de logements sociaux, des SEML et des SPL. Il s'agit des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, des établissements

d'enseignement, de santé et d'action sociale, des salles d'art et de spectacles, équipements sportifs et autres équipements recevant du public ;

- Des logements sociaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'Etat, des collectivités territoriales ou de leurs groupements, des organismes HLM et des SEM de logements sociaux.

A quelles règles de construction est-il possible de déroger ?

L'article 2 du décret du 10 mai 2017 prévoit que les projets éligibles sont soumis aux dispositions du CCH en matière de protection

contre les risques d'incendie et de panique, sous réserves des dérogations et réserves suivantes :

Protection contre les risques d'incendie et de panique		
Principe	Règles dont l'application peut être écartée	Réserves - objectifs
Application du CCH	Pour les bâtiments d'habitation : inapplication possible de l'arrêté mentionné au dernier alinéa de l'article R.111-13 du CCH c'est-à-dire l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation	<p>En cas de sinistre, les résultats suivants doivent être atteints :</p> <ul style="list-style-type: none"> Stabilité des éléments principaux de la structure Propagation limitée du feu et des fumées Pour les immeubles à usage d'habitation : accès aisé des secours, protection des occupants pendant un temps suffisant pour l'intervention des secours, possibilité de quitter l'immeuble Pour les IGH et ERP : accès aisé des secours et évacuation du public assurée <p>Une étude d'ingénierie de sécurité incendie atteste de ces résultats.</p>
	Pour les immeubles de grande hauteur (IGH) et les établissements recevant du public (ERP) : inapplication possible des règles particulières de sécurité de l'article R.123-12 du CCH, détaillées dans l'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP) .	

En matière d'accessibilité des bâtiments neufs aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, l'article 3 du décret ne prévoit pas à

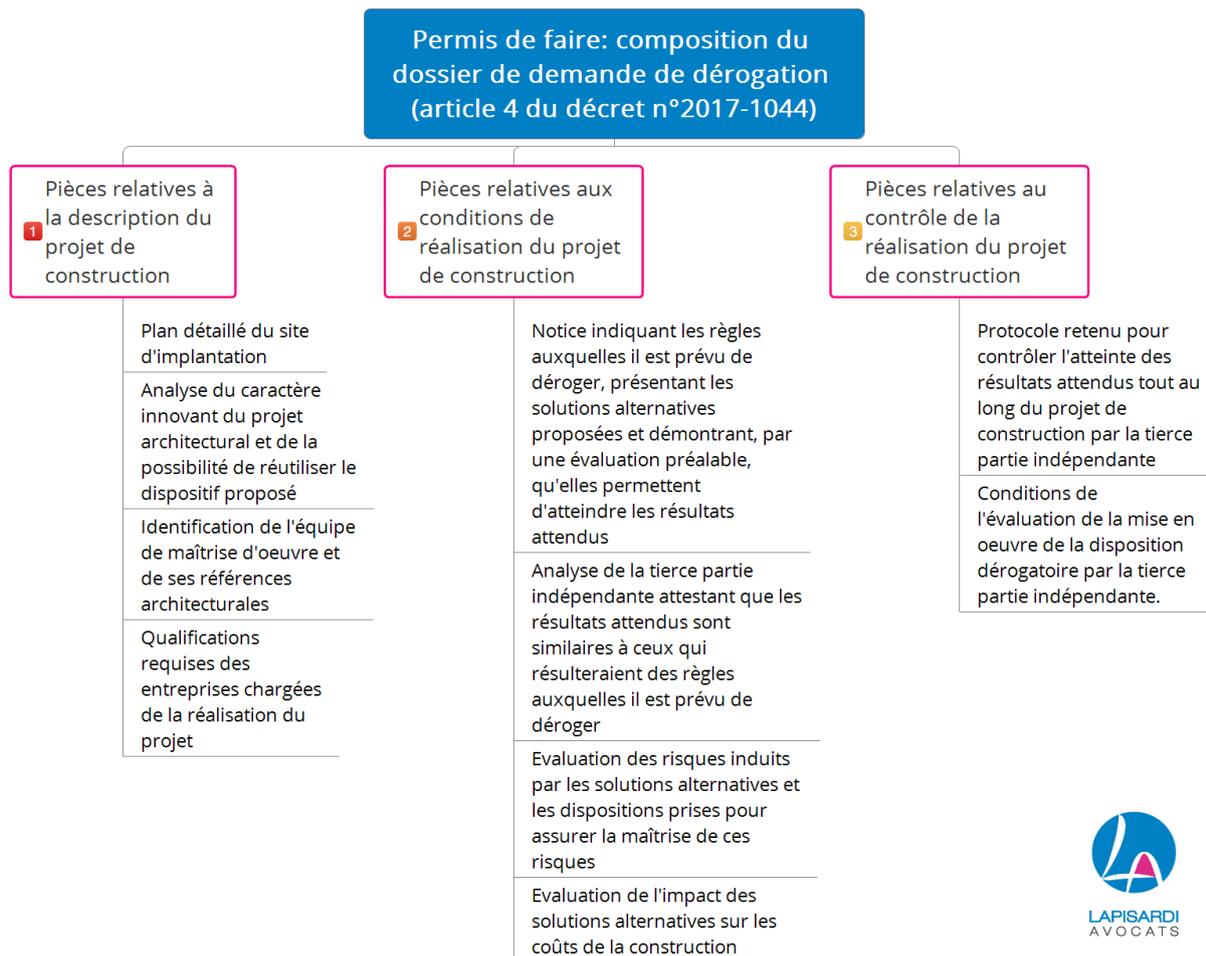
proprement parler de dérogations (et on le comprend), mais plutôt un aménagement possible des procédures existantes :

Accessibilité des bâtiments neufs aux personnes handicapées ou à mobilité réduite	
Principe	Aménagements
Application du CCH	Les autorisations de recourir à des solutions d'effet équivalent prévues aux articles R.111-18-1, R.111-18-2, R.111-18-6, R.111-19-2, R.111-19-3, R.111-19-5, R.111-19-7, R.111-19-11, R.111-19-12 sont données suivant la procédure du permis de faire (Cf. ci-dessous) en lieu et place du Préfet.
	Les autorisations prévues par les articles R.111-18-3, R.111-18-7, R.111-18-10 et R.111-19-10, sont données suivant la procédure du permis de faire (Cf. ci-dessous) en lieu et place du Préfet.

Quelle est la procédure de demande de dérogation ?

La demande de dérogation doit être adressée aux Ministres chargés de l'architecture et de la construction par le maître d'ouvrage qui

dépose un dossier dont le contenu est le suivant :



Les Ministres en charge de l’instruction doivent recueillir l’avis de personnalités qualifiées qu’ils désignent, ainsi que de la Commission départementale de sécurité et d’accessibilité. Ces avis portent sur les solutions alternatives proposées, sur un plan technique et opérationnel et sur la maîtrise des risques et des coûts induits.

Le délai d’instruction de la demande est de 6 mois. A son issue :

- Les Ministres compétents peuvent accorder la dérogation par une décision conjointe, notifiée au maître d’ouvrage.
- Les Ministres compétents peuvent refuser la demande, décision également notifiée au maître d’ouvrage.

- En cas de silence, gardé pendant une durée de 6 mois à compter de la réception d’un dossier complet vaut acceptation de la demande de dérogation.

Il est également possible, après les consultations et avant l’échéance du délai de 6 mois, que les Ministres fassent connaître au maître d’ouvrage les « *objections devant être surmontées, dans un délai qu’ils fixent, en vue d’obtenir l’autorisation demandée. Dans ce cas, le silence gardé par les ministres pendant une durée de deux mois à compter de la réception des pièces complémentaires vaut acceptation de la demande de dérogation* » (article 4 III du décret du 10 mai 2017).

Quel dispositif de contrôle ?

Le dossier de demande de dérogation doit comprendre un protocole de contrôle de l’atteinte des résultats attendus tout au long de la réalisation du projet. Les articles 4 et 5 du décret précisent que ce contrôle doit être réalisé par une tierce partie indépendante de la conception du projet, ayant signé une convention avec les Ministres chargés de l’architecture et de la construction.

Les résultats du contrôle sont transmis régulièrement aux Ministres (au moins une fois par an). Si ces résultats s’éloignent de ceux attendus, le contrôle doit en informer immédiatement les Ministres.

Ces derniers peuvent alors mettre le maître d’ouvrage en demeure de se conformer à ses obligations.

Une expérimentation en prélude à un assouplissement des règles de construction ?

L’article 7 du décret du 10 mai 2017 prévoit que l’expérimentation fait l’objet d’une évaluation par les Ministres chargés de la construction et de l’architecture. Le rapport d’évaluation analyse les solutions expérimentées, formule, dans la mesure du possible, au vu des résultats obtenus, des propositions de simplification de la réglementation et des normes en matière de construction et propose, s’il y a lieu, de nouveaux champs d’expérimentation.

La volonté est donc clairement de faire évoluer les règles de construction.

Cependant, reste à savoir si la complexité de mise en œuvre de l’expérimentation ne découragera pas les constructeurs de la mettre en œuvre.

*

Article rédigé par Agnès Boudin, Avocat à la Cour