

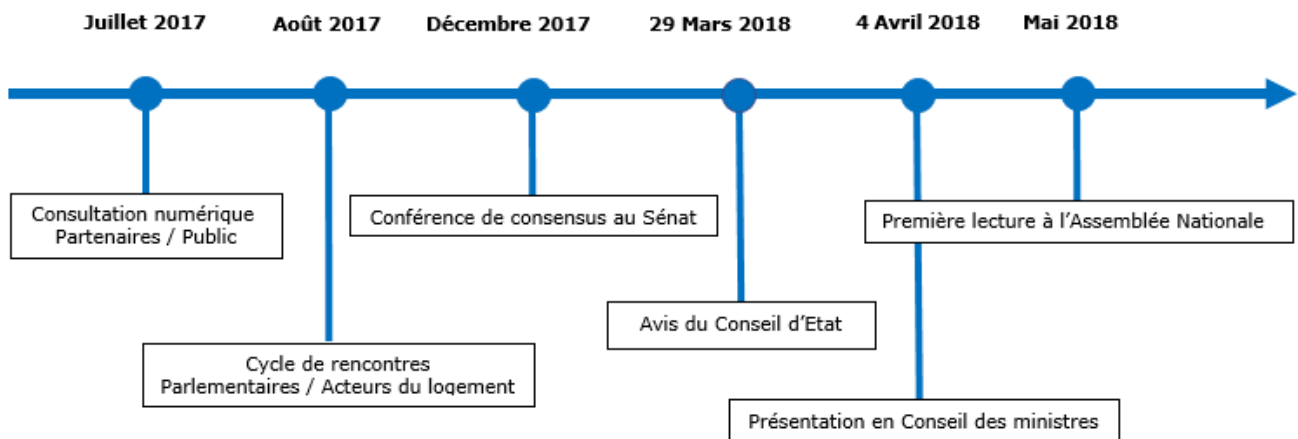


LE PROJET DE LOI ELAN DEVANT L'ASSEMBLEE NATIONALE : Les principales mesures en matière d'urbanisme

Le 22 mai 2018,

Marqué par une procédure de consultation originale, le projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dit « ELAN » ([Projet de loi, n°846](#)), a été soumis au Conseil d'Etat pour avis ([CE, Avis, 29 mars 2018, n°394435](#)), avant d'être présenté en Conseil des ministres le 4 avril 2018.

Porté devant les membres de la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale ce 15 mai, il devrait être examiné en séance publique à compter du 28 mai prochain.



Ambitionnant de provoquer un « choc d'offre » de logement, il est organisé en quatre titres, respectivement intitulés :

- « Construire plus, mieux et moins cher » ;
- « Evolutions du secteur du logement social » ;
- « Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale » ;
- « Améliorer le cadre de vie ».

Rappel des principales mesures qu'il comporte en matière d'urbanisme, déclinées dans son premier titre, au vu des objectifs suivants :

- Dynamiser les opérations d'aménagement ;
- Favoriser la libération du foncier ;
- Favoriser la transformation de bureaux en logements ;
- Simplifier et améliorer les procédures d'urbanisme ;
- Simplifier l'acte de construire ;
- Améliorer le traitement du contentieux.

Dynamiser les opérations d'aménagement pour produire plus de foncier

CHAPITRE 1 : DYNAMISER LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT POUR PRODUIRE PLUS DE FONCIER CONSTRUCTIBLE

Art.	Mesure
1	Création du contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA).
	Création de la Grande Opération d'Urbanisme (GOU).
2	Précision du régime juridique des Opérations d'Intérêt National (OPIN).
3 - 5	Simplification des procédures afférentes aux opérations d'aménagement.

Favoriser la libération du foncier

CHAPITRE 2 : FAVORISER LA LIBERATION DU FONCIER

Art.	Mesure
6 - 7	Modification du régime de la cession par l'Etat de terrains de son domaine privé.
	Placement sous le contrôle de l'Agence nationale du contrôle du logement social (ANCOLS) de la Foncière Publique Solidaire (FPS).
8	Simplification et harmonisation des divers outils d'intervention foncière.
	Extension de la possibilité de créer des Zones d'Aménagement Différé (ZAD) aux établissements publics territoriaux du Grand Paris.

Favoriser la transformation de bureaux en logements

CHAPITRE 3 : FAVORISER LA TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

Art.	Mesure
9	Amélioration de l'équilibre économique des opérations de transformation de bureaux vacants en logements.
10	Création d'une catégorie d'« immeubles de moyenne hauteur ».
11	Extension de la procédure de réquisition de logements avec attributaire à l'hébergement d'urgence de personnes sans abri.



Simplifier et améliorer les procédures d'urbanisme

CHAPITRE 4 : SIMPLIFIER ET AMELIORER LES PROCEDURES D'URBANISME	
Art.	Mesure
12	Précision des conséquences de l'annulation ou de la déclaration d'illégalité d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou d'un document d'urbanisme.
13	Habilitation du Gouvernement à procéder par voie d'ordonnance afin de limiter et simplifier les obligations de compatibilité et de prise en compte faites aux documents d'urbanisme locaux.
14	Habilitation du Gouvernement à procéder, par voie d'ordonnance afin de d'actualiser clarifier, simplifier et compléter le régime juridique des schémas d'aménagement régional.
15	Substitution à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) un avis simple sur : - les opérations de traitement de l'habitat indigne dans les secteurs protégés au titre du patrimoine ; - les projets d'installation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile. Simplification du traitement des recours contre l'avis de l'ABF.
16	Limitation du contenu du dossier de demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou de déclaration préalable aux seules pièces nécessaires à la vérification du respect des législations et réglementations applicables au projet pour lequel une autorisation d'urbanisme est sollicitée.
17	Extension de la nature et des usages des données contenues dans les dossiers de demandes d'autorisations d'urbanisme et transmises par les collectivités locales à l'État. Création d'une télé-procédure pour assurer le traitement des demandes d'autorisation d'urbanisme pour les communes dont le nombre d'habitant sera supérieur à un seuil défini par un décret à compter du 1 ^{er} janvier 2022.

Simplifier l'acte de construire

CHAPITRE 5 : SIMPLIFIER L'ACTE DE CONSTRUIRE	
Art.	Mesure
18	Substitution à l'obligation de produire des logements accessibles une obligation de produire des logements « évolutifs ».
19	Habilitation du Gouvernement à adapter, par voie d'ordonnance, le régime du contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan au cas de la réalisation de maisons préfabriquées.
20	Prolongation pour trois ans de la possibilité de recourir à la procédure de conception-réalisation pour les organismes de logement social. Modifications ponctuelles de règles en matière de commande publique applicables, en particulier, aux Offices Publics de l'Habitat (OPH).
21	Adaptation du dispositif d'individualisation des frais de chauffage.
22	Ajustement du régime la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA).
23	Clarification du régime des opérations de contrôle de la conformité aux dispositions du code de l'urbanisme des constructions, aménagements, installations et travaux.

Améliorer le traitement du contentieux de l'urbanisme

CHAPITRE 6 : AMELIORER LE TRAITEMENT DU CONTENTIEUX DE L'URBANISME	
Art.	Mesure
24	Limitation des effets des annulations et des déclarations d'illégalité des documents d'urbanisme sur les autorisations d'urbanisme.
	Extension des possibilités ouvertes au représentant de l'Etat pour exercer une action civile en démolition.
	Extension des règles d'appréciation de l'intérêt pour agir à toute décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol.
	Extinction de la possibilité d'introduire une requête en référé suspension à l'encontre d'une autorisation d'urbanisme postérieurement à la cristallisation des moyens devant le juge saisi en premier ressort.
	Extension des possibilités de régularisation des autorisations d'urbanisme au sein et à l'issue de l'instance.
	Attraction au sein de l'instance portant sur le permis initial des contestations dirigées contre les autorisations modificatives ou de régularisation.
	Extension de l'obligation d'enregistrement des transactions.
	Allègement des critères du recours abusif.
	Suppression de la déclaration de caducité.

En conclusion, la lecture du projet de loi ELAN traduit une aspiration à « libérer les initiatives » en matière d'urbanisme, par une intervention sur :

- Ses outils ;
- Ses normes et ses procédures ;
- Son contentieux.

Pour plus de détails sur ces trois axes, nous vous invitons à consulter nos articles à venir sur le sujet.

Article rédigé par Ariane Bakkali, Avocat à la Cour