

Your World First

C/M/S/ Francis Lefebvre

Avocats

Guide immobilier : principaux apports de la loi ELAN

Source : loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement,
de l'aménagement et du numérique

Décembre 2018

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	2
CONTACTS	3
REPÈRES	4

DROIT IMMOBILIER PUBLIC	5
PLANIFICATION	6
AMÉNAGEMENT	13
AUTORISATIONS	24
LOTISSEMENTS	32
PARTICIPATIONS D'URBANISME	36
CONTENTIEUX DE L'URBANISME	39
INTERVENTIONS FONCIÈRES	45
URBANISME COMMERCIAL	48

DROIT IMMOBILIER PRIVÉ	57
PROFESSIONS IMMOBILIÈRES	58
RÉGIMES LOCATIFS	61
LOGEMENT DÉCENT	71
LOGEMENT SOCIAL : DISPOSITIF SRU	76
CONSTRUCTION	79
CHANGEMENTS D'USAGE	83
MONTAGES	86
DIAGNOSTICS	89
ECONOMIES D'ÉNERGIE	92
PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE	95
COPROPRIÉTÉ	99
JO 2024	105
NOTRE ÉQUIPE	110

CONTACTS



Benjamin Bill
Avocat associé
01 47 38 56 05
benjamin.bill@cms-fl.com



Florence Chérel
Avocat associé
01 47 38 57 83
florence.cherel@cms-fl.com



Céline Cloché-Dubois
Avocat counsel
01 47 38 56 40
celine.cloche-dubois@cms-fl.com



Aline Divo
Avocat associé
01 47 38 43 49
aline.divo@cms-fl.com



Brigitte Gauclère
Avocat counsel
01 47 38 42 03
brigitte.gauclere@cms-fl.com



Sandra Kabla
Avocat counsel
01 47 38 42 01
sandra.kabla@cms-fl.com



Géraldine Machinet
Avocat counsel
01 47 38 42 01
geraldine.machinet@cms-fl.com



Pierre Popesco
Avocat associé
01 47 38 57 84
pierre.popesco@cms-fl.com



Philippe Riglet
Avocat associé
01 47 38 42 01
philippe.riglet@cms-fl.com



Jean-Luc Tixier
Avocat associé
01 47 38 56 40
jean-luc.tixier@cms-fl.com

REPÈRES

PRINCIPAUX APPORTS DE LA LOI ELAN

Source : loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (JORF n° 0272 du 24 novembre 2018).

La loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) est une loi importante en matière d'urbanisme et d'immobilier.

Fruit d'une concertation de sept mois, articulée autour d'une consultation publique et d'une conférence de consensus, et d'un processus législatif d'adoption de six mois au cours duquel le texte a crû de manière exponentielle (de 65 à 234 articles), la loi ELAN peut parfois dérouter, eu égard à la multitude de sujets traités.

Certaines de ses dispositions ont toutefois été invalidées par le Conseil constitutionnel à la suite de sa saisine par les députés le 23 octobre 2018 (décision n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018).

Que peut-on retenir de la décision du Conseil constitutionnel ?

Les dispositions contestées devant le Conseil constitutionnel étaient assez peu nombreuses. Il s'agissait :

- de l'article 64, qui revient sur l'obligation d'accessibilité des logements aux personnes handicapées, en y substituant des règles d'adaptabilité et de modularité ;
- des articles 42, 43 et 45, qui allègent certaines règles protégeant les espaces littoraux de toute construction.

Ces dispositions ont été jugées conformes à la Constitution.

En revanche, le Conseil constitutionnel a annulé 20 autres dispositions, considérées comme des cavaliers législatifs. Outre l'entièreté des dispositions concernant l'affichage publicitaire et les enseignes, on peut citer pêle-mêle, et de manière non exhaustive les dispositions qui prévoyaient :

- l'aménagement d'une dérogation à l'obligation de communiquer les diagnostics immobiliers dans le cadre des locations saisonnières ;
- l'exclusion du champ de l'assurance construction obligatoire, sauf exceptions, des dommages occasionnés aux existants ;
- la création de l'Observatoire des diagnostics immobiliers ;
- l'autorisation d'accès des agents du service municipal du logement à tout logement qu'ils souhaiteraient visiter.

Quand la loi ELAN entre-t-elle en vigueur ?

Pour l'essentiel, elle est entrée en vigueur au lendemain de la publication de la loi au Journal officiel, c'est-à-dire le 25 novembre 2018.

Certaines dispositions, toutefois, ont vocation à entrer en vigueur ultérieurement, soit parce que la loi ELAN elle-même le prévoit expressément, soit parce qu'un

décret d'application est nécessaire à la mise en œuvre du dispositif créé ou amendé par la loi.

Enfin, quelques dispositions de validation s'appliqueront de manière rétroactive.

Ce point est précisé pour chaque disposition présentée.

Que peut-on retenir de cette loi ?

« Libérer les initiatives et protéger les plus fragiles » : tels étaient les deux objectifs mis en avant dans le communiqué présentant le projet de loi au Conseil des ministres, le 4 avril 2018.

Et de fait, la loi ELAN est résolument tournée vers l'avenir. Elle offre en effet de nouveaux outils, qui semblaient manquer aux praticiens, pour mettre en œuvre leurs projets. C'est le cas de la grande opération d'urbanisme (GOU), du projet partenarial d'aménagement (PPA) ou encore du « permis d'innover », qui devraient ainsi faciliter l'essor du Grand Paris et l'organisation des jeux olympiques et paralympiques de 2024.

La loi se veut également curative. En effet, les rédacteurs du texte (citoyens, Gouvernement, législateur) se sont successivement employés à résoudre les difficultés pratiques rencontrées par les professionnels de la construction et de l'immobilier, afin d'accélérer et de redynamiser la construction. Certains dispositifs ont été adaptés, lorsque les objectifs fixés semblaient en l'état inatteignables, comme pour certains quotas de logements sociaux prévus par la loi SRU.

La loi reprend également à son compte certains grands chantiers ouverts par ailleurs, comme la remise à plat des règles d'urbanisme commercial (la proposition de loi portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs est ainsi « aspirée » par la loi ELAN) et la modernisation des règles applicables à la copropriété.

Le Gouvernement et le législateur se sont également saisis de pratiques récentes, qu'il convenait d'encadrer, comme les locations meublées touristiques de courte durée en ligne ou la colocation intergénérationnelle.

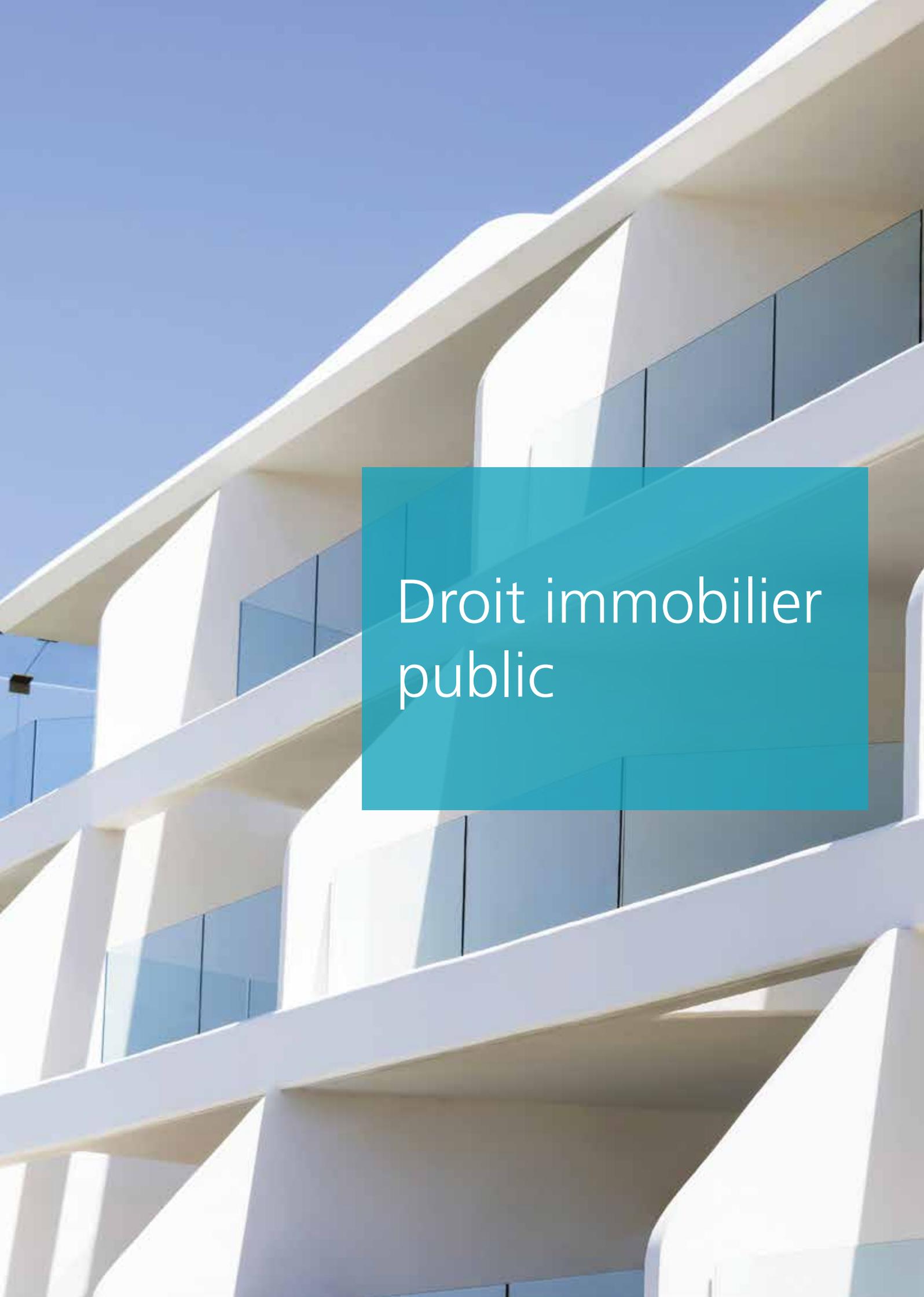
Enfin, le législateur se fait sanctionnateur : la notion de logement décent est redéfinie, et l'arsenal d'intervention et de sanction à l'encontre des « marchands de sommeil » est largement développé. L'encadrement des recours abusifs contre les autorisations d'urbanisme est également revu.

L'approche se veut actuelle, avec un recours accru à l'expérimentation, comme pour l'encadrement des loyers, mais reste traditionnelle par certains aspects, tels que le renvoi à sept ordonnances pour traiter plusieurs sujets techniques, comme la création du bail numérique ou la remise à plat des règles de compatibilité des documents d'urbanisme.

S'il est compliqué de présenter toutes ces règles, nous avons identifié ce qui nous semble être les principaux apports de la loi Elan, en droit immobilier et en droit de l'urbanisme. Des entrées thématiques vous sont proposées pour faciliter la bonne appréhension du texte.

Nous vous en souhaitons bonne lecture

L'équipe immobilier

A low-angle, upward-looking photograph of a modern, multi-story building with a white facade and glass balconies. The building's architecture features clean lines and a repetitive pattern of balconies. The sky is a clear, bright blue. A semi-transparent teal rectangular box is overlaid on the center of the image, containing the text 'Droit immobilier public' in white.

Droit immobilier public

A top-down view of a drafting table. In the center is a large architectural plan with grid lines labeled A through G and 1 through 4. A pair of compasses is open on the plan. To the right, there is a ruler with inch and centimeter markings, a pen, and a portion of a smartphone. A protractor is visible in the top left corner. The entire scene is overlaid with a semi-transparent teal gradient.

Planification

La loi ELAN comporte plusieurs dispositions disparates, visant à « simplifier et améliorer » les procédures d'urbanisme : elles vont de la précision chirurgicale à des modifications de fond concernant la planification de l'urbanisme.

POINTS-CLÉS

1. Rationalisation des délais pour débattre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
2. Nouvelles dérogations possibles aux règles d'inconstructibilité dans la carte communale
3. Habilitation à réformer par ordonnance la hiérarchie des normes des documents d'urbanisme
4. Loi littoral : modification de certaines règles de construction et d'aménagement
5. Aménagement de délais pour établir le volet foncier des plans locaux d'urbanisme intercommunaux-habitat (PLUi-H) et sécurisation des documents existants
6. Nouveau cas de dérogation à l'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le plan local d'urbanisme

REMISE EN VIGUEUR DU POS EN CAS D'ANNULATION DU PLU



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Aux termes de l'article L.174-6 du Code de l'urbanisme, en cas d'annulation ou de déclaration d'illégalité d'un plan local d'urbanisme (PLU), le document antérieur (le plus souvent un plan d'occupation des sols - POS) redevient applicable.

Jusqu'à la loi ELAN, en cas d'annulation contentieuse du PLU, l'ancien POS pouvait également faire l'objet d'une révision selon les modalités définies par l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme, pendant le délai de 2 ans suivant la décision du juge devenue définitive.



L'AJOUT OPÉRÉ - L'article 34 de la loi ELAN supprime la possibilité de faire évoluer l'ancien POS ; il s'appliquera en l'état.

La loi limite également la durée d'application de l'ancien POS à 24 mois à compter de l'annulation du PLU ou de sa déclaration d'illégalité. A défaut d'adoption d'un nouveau PLU ou d'une carte communale exécutoire dans ce délai de 24 mois, le règlement national d'urbanisme s'appliquera sur le territoire communal.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Le législateur a souhaité encadrer dans le temps l'application de l'ancien document d'urbanisme en limitant sa remise en vigueur

à 24 mois à compter de l'annulation du PLU, tout en bloquant toute évolution. Cette mesure a pour but d'inciter les collectivités locales à adopter rapidement un nouveau document d'urbanisme.

RATIONALISATION DES DÉLAIS POUR DÉBATTRE DES ORIENTATIONS DU PADD



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) doit avoir lieu au sein de l'organe délibérant de l'autorité publique compétente en matière de PLU (organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale - EPCI - et conseils municipaux, ou conseil municipal selon la compétence) deux mois avant l'examen du projet de PLU.



L'AJOUT OPÉRÉ - Un second alinéa est ajouté à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme qui prévoit, lorsque le PLU est élaboré par un EPCI, que le débat au sein des conseils municipaux est réputé avoir été tenu s'il n'a pas eu lieu deux mois avant l'examen du projet de PLU.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Cet ajout vise, lorsque la compétence d'élaboration du PLU relève des EPCI, à éviter que les débats qui doivent avoir lieu dans les communes ne retardent la procédure. Il ne concerne cependant pas le débat qui doit avoir lieu par ailleurs au sein de l'organe délibérant de l'EPCI.

NOUVELLES DÉROGATIONS POSSIBLES AUX RÈGLES D'INCONSTRUCTIBILITÉ DANS LA CARTE COMMUNALE



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - La carte communale est un document d'urbanisme ayant pour seul objet de délimiter des secteurs où les constructions sont autorisées et des secteurs où elles sont interdites, sans pouvoir définir de règles applicables aux constructions (notamment des marges de recul au sein des secteurs constructibles). Son contenu est défini par l'article L.161-4 du Code de l'urbanisme.

Dans les secteurs où les constructions ne sont pas admises, des exceptions sont toutefois possibles. Avant la loi ELAN, étaient autorisés à titre dérogatoire :

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
- les constructions et installations nécessaires :
 - à des équipements collectifs dès lors qu'elles n'étaient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles étaient implantées et qu'elles ne portaient pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - à l'exploitation agricole ou forestière ;
 - à la mise en valeur des ressources naturelles.



L'AJOUT OPÉRÉ - La nouvelle rédaction de l'article L.161-4 du Code de l'urbanisme étend le champ des constructions autorisées à titre dérogatoire dans les secteurs inconstructibles.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Sont également autorisées :

- l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles ;
- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Enfin, l'autorisation de certaines de ces constructions et installations sera désormais soumise à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

MODIFICATION DE CERTAINES RÈGLES DE CONSTRUCTION ET D'AMÉNAGEMENT APPLICABLES EN ZONE LITTORALE



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Aux termes de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi ELAN, « l'extension de l'urbanisation se [réalisait] soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

La notion de « hameau nouveau intégré à l'environnement » était difficile à appréhender même si le Conseil d'Etat en avait finalement précisé les contours (CE, 3 avril 2014, n° 360902, Commune de Bonifacio). Il avait dans ce cadre souligné que ce « hameau nouveau » ne pouvait résulter de la seule initiative privée du constructeur ; il devait être prévu par les dispositions du document d'urbanisme local.



L'AJOUT OPÉRÉ - L'article 42 de la loi ELAN fait disparaître purement et simplement la notion de « hameau nouveau intégré à l'environnement ». Le premier alinéa de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme dispose désormais uniquement que « l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants ».

Deux alinéas sont par ailleurs ajoutés à cet article, visant à permettre le comblement de « dents creuses ».



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Cette modification permet de densifier certains territoires fortement marqués par une urbanisation dispersée, sous réserve néanmoins de respecter certaines conditions :

- les secteurs susceptibles d'être densifiés ne peuvent se situer ni dans la bande littorale des 100 mètres ni dans les espaces proches du rivage ou des rives de plans d'eaux ;
- ces secteurs doivent d'ores et déjà être urbanisés tout en se distinguant des espaces d'urbanisation diffuse grâce à une série de critères non exhaustifs : densité, continuité, structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès à l'eau potable, électricité, etc. ;
- les secteurs déjà urbanisés susceptibles d'être densifiés doivent avoir été identifiés préalablement par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) et avoir été délimités par le PLU ;
- les constructions et installations autorisées ne doivent pas étendre le périmètre du bâti existant ni le modifier de façon significative. Le projet ne doit ainsi pas constituer une extension de l'urbanisation ;
- les constructions et installations autorisées le sont à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics. Les destinations autorisées dans ces secteurs sont donc très limitées. Des projets de commerce par exemple ne seront pas autorisés ;
- les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

L'autorisation d'urbanisme sera ainsi soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Ce dispositif sera opposable à partir du 1er janvier 2022.

Les collectivités locales peuvent recourir à la procédure de modification simplifiée du SCOT et du PLU, après avis de la CDNPS afin d'identifier et de délimiter les secteurs urbanisés susceptibles d'être densifiés dans les SCOT et PLU jusqu'au 31 décembre 2021. A défaut, après cette date, il devra être recouru à une procédure de modification ou de révision.

Jusqu'au 31 décembre 2021, si aucune procédure d'évolution du PLU/SCOT n'a été initiée, des constructions et installations n'ayant pas pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti, pourront néanmoins être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la CDNPS.

COMPÉTENCE DES SCOT POUR DÉTERMINER LES ZONES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE EXTENSION DE L'URBANISATION



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - L'article L.121-3 du Code de l'urbanisme est complété par un nouvel alinéa qui confie aux rédacteurs des schémas de cohérence territoriale la tâche de déterminer les critères d'identification des zones pouvant faire l'objet d'une extension de l'urbanisation (villages, agglomérations, secteurs déjà urbanisés : cf. article L.121-8 du Code de l'urbanisme).

Cette disposition renforce ainsi le pouvoir des autorités décentralisées sur l'aménagement du littoral.

AMÉNAGEMENTS LÉGERS DANS LES ESPACES REMARQUABLES



Nécessité d'un décret avant entrée en vigueur.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - L'article L.121-24 du Code de l'urbanisme autorisait, dans les espaces remarquables et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, l'implantation d'aménagements légers lorsqu'ils étaient nécessaires à la gestion, à la mise en valeur ou encore à l'ouverture au public de ces espaces et milieux.

Les articles R.121-5 et R.121-6 du Code de l'urbanisme définissaient la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements, qui étaient autorisés après enquête publique.



L'AJOUT OPÉRÉ - L'article 45 de la loi ELAN encadre plus strictement les aménagements légers susceptibles d'être implantés. Il renvoie à une liste limitative d'aménagements et à des caractéristiques qui devront être établies par décret en Conseil d'Etat. Il n'est en conséquence plus uniquement fait référence à une nature d'aménagements mais à une liste exhaustive.

Par ailleurs, ces aménagements légers devront non seulement être nécessaires à la gestion, à la mise en valeur ou à l'ouverture au public des espaces remarquables, comme cela était déjà prévu par l'article L.121-24 du Code de l'urbanisme, mais ils ne devront pas non plus porter atteinte au caractère remarquable du site.

Enfin, ces projets d'aménagement seront soumis après enquête publique à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, ce qui est une condition nouvelle.

UN DÉLAI POUR ÉTABLIR LE VOLET FONCIER DES PLUI-H



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - L'article 102 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a instauré de nouvelles obligations concernant le contenu du programme local de l'habitat (PLH). Elle a ainsi inscrit dans l'article L.302-1 du Code de la construction et de l'habitation l'obligation :

- pour le diagnostic du PLH de comporter une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements ;
- de définir les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal habitat (PLUi-H) ;
- de préciser les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme.

Ce volet foncier devait également être inclus dans les PLUi-H, dès l'entrée en vigueur de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté, celle-ci n'ayant pas prévu de modalités transitoires.

Il s'agissait d'une obligation lourde. La procédure d'élaboration des PLUi-H, en particulier, avait de ce fait été significativement retardée. Certains EPCI, dont les PLUi-H étaient en cours d'élaboration ou de révision, n'avaient pu insérer le volet foncier nouvellement exigible au sein du document.

Il est ainsi apparu nécessaire, compte tenu des délais d'élaboration de ces documents, de différer l'application de cette mesure.



L'AJOUT OPÉRÉ - L'article 54 de la loi ELAN modifie la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 afin de sécuriser les PLUi-H adoptés peu de temps après l'entrée en vigueur de ce texte sans avoir toutefois intégré les nouvelles exigences relatives au volet foncier du PLH.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Les PLUi-H arrêtés ou approuvés avant le 31 mars 2018 ne pourront se voir opposer les obligations introduites par l'article 102 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 et ne pourront ainsi faire l'objet de recours contentieux à ce titre.

Par ailleurs, un délai supplémentaire pour la mise en conformité de ces documents est accordé : trois ans à compter de leur entrée en vigueur lorsque l'intégration des exigences relatives au volet foncier nécessite leur révision ; deux ans dans le cas contraire.

NOUVEAU CAS DE DÉROGATION À L'OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT DANS LE PLU



Entrée en vigueur
immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Le PLU peut fixer des obligations en matière d'aires de stationnement dans les conditions prévues aux articles L.151-30 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ces obligations visent à assurer le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos hors des voies publiques, dans le respect des objectifs de diminution des déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols. Ces obligations tiennent compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité.

Lorsque le règlement du PLU comporte des obligations de réalisation d'aires de stationnement, il peut :

- en préciser le type ainsi que les principales caractéristiques ;
- minorer ces obligations pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement ;
- fixer, dans les conditions définies par la loi, un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs qu'il délimite.

En application de ce dernier principe, l'article L.151-36 du Code de l'urbanisme, issu de l'ordonnance du 23 septembre 2015, prévoyait une dérogation en ce qui concerne les constructions destinées à l'habitation situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif.



L'AJOUT OPÉRÉ - L'article 158 de la loi ELAN ajoute une nouvelle dérogation à l'obligation de réaliser des aires de stationnement et crée un nouvel article L.151-36-1 du Code de l'urbanisme.

Cette dérogation s'applique :

- aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants qui n'emportent pas de création de surface de plancher supplémentaire ;
- dès lors que ces logements sont situés :
 - dans une zone mentionnée à l'article 232 du Code général des impôts, à savoir une commune appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue au même article 232 [liste des communes dans lesquelles une taxe sur les logements vacants est instituée]
 - ou dans une commune de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation. Actuellement le décret n° 2017-840 du 5 mai 2017 précise que cette liste est « sans objet » mais un nouveau décret pourrait en décider autrement.

Cette disposition s'applique nonobstant toute disposition contraire du PLU.

A SIGNALER ÉGALEMENT

- **Mise en compatibilité de certains documents d'urbanisme dans le cadre d'une opération de revitalisation du territoire - ORT** (article 4 de la loi) : cette mise en compatibilité peut être réalisée dans le cadre d'une procédure intégrée, si elle est rendue nécessaire par la réalisation de cette opération (pour en savoir plus sur l'ORT, vous pouvez consulter nos développements dans la partie « Aménagement »).
- **Habilitation à simplifier par ordonnance la hiérarchie des normes des documents d'urbanisme** (article 46 de la loi) : cet article habilite le Gouvernement à simplifier par ordonnance, dans un délai de 18 mois, la hiérarchie des normes des documents d'urbanisme, en particulier en modernisant le SCOT, en réduisant le nombre de documents opposables aux documents locaux de planification (sont visés les SCOT, PLU et cartes communales mais pas les chartes des parcs naturels régionaux) et en supprimant dans certains cas le lien de prise en compte au profit d'un lien de compatibilité.
- **Renforcement du document d'aménagement artisanal et commercial du SCOT** (article 169 de la loi) : ce document doit désormais prévoir les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux aux secteurs identifiés. De nouveaux contenus facultatifs sont également prévus (voir notre développement sur ce point dans la partie « Urbanisme commercial »).
- **Prise en compte de l'urbanisme commercial dans le PLU** (article 169 de la loi) : en l'absence de SCOT, les orientations d'aménagement et de programmation du PLU comportent des orientations relatives à l'aménagement commercial et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux les plus importants (voir notre développement sur ce point dans la partie « Urbanisme commercial »).



Céline Cloché-Dubois

Avocat counsel
celine.cloche-dubois@cms-fl.com



Aménagement

L'un des grands objectifs de la loi ELAN est de faciliter les opérations d'aménagement. Pour ce faire, les règles applicables aux opérations d'aménagement et aux opérations d'intérêt national sont revues. Par ailleurs, trois nouveaux outils sont créés.

POINTS-CLÉS

1. Nouveaux outils d'aménagement : le projet partenarial d'aménagement (PPA), la grande opération d'urbanisme (GOU) et l'opération de revitalisation du territoire (ORT)
2. Révision des outils d'aménagement existants : l'opération d'intérêt national (OIN) et les opérations d'aménagement
3. Elargissement des dérogations issues du permis d'innover

LES NOUVEAUX INSTRUMENTS : PPA, GOU ET ORT

PROJET PARTENARIAL D'AMÉNAGEMENT (PPA) Régime du nouveau dispositif



Entrée en vigueur
immédiate.



LA CRÉATION OPÉRÉE - Afin de favoriser la réalisation d'opérations d'aménagement, un contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA) peut être conclu entre l'État et un ou plusieurs des établissements publics ou collectivités territoriales suivants :

- un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre (métropole, communauté d'agglomération, communautés urbaines, communautés de communes, syndicat d'agglomération nouvelle) ;
- un établissement public territorial (EPT) au sens de l'article L.5219-2 du Code général des collectivités territoriales, à savoir les établissements publics de coopération intercommunale créés au 1er janvier 2016 dans le périmètre de la métropole du Grand Paris ;
- la Ville de Paris ;
- la métropole de Lyon ;
- une ou plusieurs communes membres d'un EPCI à fiscalité propre, d'un EPT ou de la métropole de Lyon, dès lors qu'ils ou elles sont signataires. Cette signature est alors de droit si une demande est produite en ce sens.

Les communes concernées sont associées à l'élaboration du contrat de PPA.

Les autres collectivités territoriales peuvent, à leur demande, être signataires de ce contrat, de même que les établissements publics intéressés.

Sur proposition d'un ou plusieurs signataires, le contrat peut également être signé par toute société publique locale, par toute société d'économie mixte ainsi que par toute autre personne publique ou tout acteur privé implantés dans son périmètre territorial et susceptibles de prendre part à la réalisation des opérations prévues par ce même contrat. Ces opérateurs ne peuvent être mis en situation de conflit d'intérêts.

Lorsqu'un contrat de PPA prévoit une opération d'aménagement susceptible d'être qualifiée de grande opération d'urbanisme (voir nos développements infra), il en précise les dimensions et les caractéristiques.

Les établissements publics d'aménagement de l'Etat (EPA) et Grand Paris Aménagement peuvent, en dehors du périmètre de compétence défini dans leurs statuts, conduire les études préalables à la formation des contrats de PPA. Les EPA peuvent également réaliser des missions de conseil et d'expertise entrant dans le cadre de leurs compétences (article 4 de la loi ELAN - articles L.321-23 et L.321-29 du Code de l'urbanisme).



Entrée en vigueur
immédiate.



Extension des hypothèses de cession de foncier de l'Etat aux fins de réalisation des opérations d'aménagement prévues par un contrat de PPA

LA MODIFICATION OPÉRÉE - L'article L.3211-6 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) est modifié, afin d'étendre les hypothèses de cession amiable des biens immobiliers de l'Etat.

QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Les immeubles bâtis et non bâtis qui font partie du domaine privé de l'État peuvent désormais être cédés pour contribuer à la mise en œuvre des opérations d'aménagement définies à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme lorsque leur réalisation est prévue par un contrat de PPA.

Ces terrains sont cédés à l'amiable à la collectivité territoriale ou à l'établissement public cocontractant ayant initié l'opération objet du contrat de PPA ou à l'opérateur désigné dans ce dernier.



Entrée en vigueur
immédiate.



GRANDE OPÉRATION D'URBANISME (GOU)

LA CRÉATION OPÉRÉE - La loi ELAN crée la grande opération d'urbanisme (GOU), un nouveau périmètre permettant de déroger à certaines règles de droit commun afin de réaliser plus aisément des actions ou opérations d'aménagement ainsi que des constructions.

Une opération d'aménagement peut être qualifiée de GOU lorsqu'elle est prévue par un contrat de PPA et que, en raison de ses dimensions ou de ses caractéristiques, sa réalisation requiert un engagement conjoint spécifique de l'État et d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public cocontractant d'un PPA (sur le projet partenarial d'aménagement, voir notre développement supra).

Mise en place de la GOU - La qualification de GOU est décidée par délibération de l'organe délibérant de cette collectivité ou établissement, après avis conforme des communes dont le territoire est inclus en tout ou partie dans le périmètre de l'opération et avec l'accord du représentant de l'État dans le ou les départements concernés. L'acte décidant de la qualification de GOU fixe la durée ainsi que le périmètre de celle-ci.

L'avis de la commune sur la qualification de GOU intervient par délibération, dans un délai de trois mois à compter de la saisine de la commune. L'avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu à l'expiration de ce délai.

L'avis de la commune peut être assorti de prescriptions relatives au projet de qualification, que l'établissement public ou la collectivité territoriale à l'initiative de la création de la GOU pourra ou, le cas échéant, devra prendre en compte afin de modifier ledit projet, la commune pouvant conditionner son avis favorable au respect de ces prescriptions.

Si l'avis de la commune est conforme, sa délibération fait explicitement mention de l'accord de la commune sur :

- la qualification de GOU, son périmètre et sa durée ;
- le transfert de la compétence de délivrance des permis de construire, d'aménager ou de démolir et de la compétence pour se prononcer sur une déclaration préalable, lorsque ces autorisations d'urbanisme visent des projets situés dans le périmètre de la GOU ;
- le transfert de la compétence de réalisation, de construction, d'adaptation ou de gestion d'équipements publics nécessaires à la GOU, et identifiés et localisés dans l'acte de qualification.

Modification de la GOU - L'acte originel peut être modifié selon les modalités prévues pour la création de la GOU.

Lorsqu'une modification du périmètre de la GOU étend ce périmètre à des terrains situés dans des communes n'ayant pas été consultées lors de la création du périmètre initial, l'avis conforme de ces communes doit être recueilli.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – L'instauration de la GOU permet de déroger à un certain nombre de règles de droit commun, soit de manière automatique, parce que la loi ELAN le prévoit, soit sur option.

Compétence permis de construire - L'article 1er de la loi ELAN prévoit que dans les GOU, par dérogation à l'article L.422-1 du Code de l'urbanisme qui confère cette compétence, selon le cas, au maire ou au représentant de l'Etat dans le département, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est :

- le maire de Paris ;
- le président de la métropole de Lyon ; ou
- le président de l'établissement public cocontractant de la GOU.

Dérogation aux règles d'urbanisme – L'article 5 de la loi ELAN concrétise la possibilité, ouverte par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine de déroger à certaines règles d'urbanisme dans le périmètre des GOU, des opérations d'intérêt national et des opérations de revitalisation du territoire (voir infra, notre développement sur ce point).

Documents d'urbanisme - La rédaction de l'article L.300-6-1 du Code de l'urbanisme relatif à la procédure intégrée, qui permet la mise en compatibilité de certains plans et schémas avec une

opération d'aménagement ou une construction, est simplifiée par l'article 4 de la loi ELAN. Le texte ne prévoit plus désormais qu'une seule procédure applicable à toutes les opérations ou constructions concernées.

Relèvent toujours de la procédure intégrée les opérations comportant principalement du logement et créant ou étendant des locaux d'activités économiques présentant un caractère d'intérêt général, mais également dorénavant la réalisation d'une GOU ou d'une opération de revitalisation de territoire (voir notre développement sur l'ORT infra).

Opérations d'aménagement - La création et la réalisation des opérations d'aménagement sont réputées d'intérêt communautaire, au sens des articles L.5214 16, L.5215 20 et L.5216 5 du Code général des collectivités territoriales, ou d'intérêt métropolitain, au sens de l'article L.5217 2 du même code.

Ouvrages publics nécessaires à la GOU - L'EPCI ou la collectivité territoriale intéressé(e) par la GOU est compétent(e) pendant toute sa durée pour la réalisation, la construction, l'adaptation ou la gestion d'équipements publics relevant de la compétence de la commune d'implantation, nécessaires à la GOU, et identifiés et localisés dans l'acte de qualification.

Cet établissement ou cette collectivité assure alors la maîtrise d'ouvrage des équipements.

Ces entités peuvent, le cas échéant, être également compétentes pour la réalisation, la construction, l'adaptation ou la gestion des équipements publics mentionnés ci-dessus pour une durée inférieure ou supérieure à la durée de la GOU, dès lors que la commune d'implantation desdits équipements publics a donné son accord.

Le délai et les modalités de remise à la commune d'implantation de ces équipements publics font l'objet d'un accord entre la commune et l'établissement ou la collectivité.

Projet urbain partenarial (PUP) - La collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant d'une GOU est seul compétent pour conclure, par décision de son organe délibérant, une ou plusieurs conventions de PUP ou de périmètre élargi de PUP, prévu à l'article L.332-11-3 II du Code de l'urbanisme.

Par dérogation à l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme, la durée du périmètre élargi de PUP peut être supérieure à quinze ans, sans pour autant pouvoir excéder la durée fixée par l'acte décidant de la qualification de GOU.

La collectivité territoriale ou l'établissement public est seul compétent pour recevoir une demande d'étude de projet d'aménagement ou de construction et pour organiser un débat au sein de l'organe délibérant, sur un projet de PUP.

Zone d'aménagement différé (ZAD) - L'acte décidant la qualification de la GOU peut délimiter sur tout ou partie du périmètre de celle-ci une ZAD. Dans ce cas, il désigne le titulaire du droit de préemption afférent.

Par dérogation au premier alinéa de l'article L.212 2 du Code de l'urbanisme, le droit de préemption peut être exercé pendant une période de dix ans – et non plus six ans - renouvelable une fois à compter de la publication de l'acte qui a créé la zone.

Dispense d'application de la loi MOP - Les dispositions de la 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 (loi MOP) ne sont pas applicables aux ouvrages d'infrastructure situés dans le périmètre d'une OIN (voir infra) ou d'une GOU.

Compétence exorbitante des établissements publics d'aménagement (EPA) - Les EPA peuvent intervenir en dehors du périmètre de compétence défini par leurs statuts dans le cadre de la réalisation d'une OIN, mais également d'une GOU pour :

- réaliser et faire réaliser, pour le compte de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public, des opérations d'aménagement et les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à ces opérations lorsqu'ils sont titulaires d'une concession d'aménagement ;
- créer des sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national ou des sociétés d'économie mixte d'aménagement à opération unique et acquérir ou céder des participations dans ces sociétés.

Intervention de Grand Paris Aménagement - Grand Paris Aménagement peut, en dehors du territoire de la région Île-de-France, réaliser et faire réaliser, pour le compte de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public, des opérations d'aménagement et les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à ces opérations lorsqu'il est titulaire d'une concession d'aménagement. Cette compétence exorbitante du droit commun s'applique dans les GOU et les OIN.



Nécessité d'un décret avant entrée en vigueur.



OPÉRATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE (ORT)

LA CRÉATION OPÉRÉE - Sont créés, à l'article L.303-2 du Code de la construction et de l'habitation, de nouveaux périmètres correspondant aux opérations de revitalisation de territoire (ORT). Ces opérations ont pour objet la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et à moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, réhabiliter l'immobilier de loisir, valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable.

Elles donnent lieu à une convention entre l'État, ses établissements publics intéressés, un EPCI à fiscalité propre et tout ou partie de ses communes membres, ainsi que toute personne publique ou tout acteur privé susceptible d'apporter un soutien ou de prendre part à la réalisation des opérations prévues par la convention.

La convention définit le projet urbain, économique et social de revitalisation du territoire concerné, favorisant la mixité sociale, le développement durable, la valorisation du patrimoine et l'innovation.

Elle délimite le périmètre des secteurs d'intervention, parmi lesquels figure nécessairement le centre-ville de la ville principale du territoire de l'EPCI à fiscalité propre signataire. Ce périmètre peut également inclure un ou plusieurs centres-villes d'autres communes membres de cet établissement.

La convention précise sa durée, le calendrier, le plan de financement des actions prévues et leur répartition dans les secteurs d'intervention délimités. Elle prévoit également les conditions dans lesquelles ces actions peuvent être déléguées à des opérateurs.

Outre des actions d'amélioration de l'habitat qui doivent être obligatoirement prévues, la loi liste une série d'actions pouvant être menées telles que :

- actions ou opérations d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, contribuant à l'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité et prenant en compte les problèmes d'accessibilité, de desserte des commerces et des locaux artisanaux de centre-ville et de mobilité ainsi que l'objectif de localisation des commerces en centre-ville ;
- dispositifs d'intervention immobilière et foncière visant la reconversion ou la réhabilitation des sites industriels et commerciaux vacants ainsi que des sites administratifs et militaires déclassés.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Différentes adaptations aux règles de droit commun sont opérées, en matière d'urbanisme et d'aménagement, mais aussi de baux commerciaux.

Droit de préemption - L'ORT peut donner lieu à l'instauration :

- du droit de préemption urbain renforcé ;
- du droit de préemption sur fonds artisanaux, fonds de commerce, baux commerciaux et terrains faisant l'objet d'un projet d'aménagement commercial (projets commerciaux de 300 à 1000 m²). Ce droit de préemption peut être délégué à l'opérateur chargé de mettre en œuvre certaines actions (8 ou 9 du III de l'article L.303-2 du Code de la construction et de l'habitation).

Permis d'aménager - À titre expérimental et pour une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la loi ELAN, la mise en œuvre des actions mentionnées dans la convention peut donner lieu à un permis d'aménager portant sur des unités foncières non contiguës (par dérogation à l'article L.442-1 du Code de l'urbanisme) lorsque l'opération d'aménagement garantit l'unité architecturale et paysagère des sites concernés et s'inscrit dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du plan local d'urbanisme (PLU).

Règles d'urbanisme – L'article 5 de la loi ELAN concrétise la possibilité, ouverte par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine de déroger à certaines règles d'urbanisme dans le périmètre des GOU, des OIN et des ORT (voir infra, notre développement sur ce point).

Autorisation d'aménagement commercial - Certains projets normalement soumis à autorisation d'exploitation commerciale en sont dispensés, sauf si la convention créant l'ORT stipule autrement. Par ailleurs, l'instruction des demandes autorisations d'exploitation commerciale peut être suspendue :

- pour les projets situés dans un périmètre d'ORT, mais en dehors des secteurs d'intervention de cette opération ;
- pour les projets situés dans les communes non signataires de la convention d'ORT (sur ces points, voir nos développements dans la partie « Urbanisme commercial »).

Baux commerciaux - Aux termes de l'article 157 de la loi ELAN, la convention d'ORT peut prévoir que :

- dans les centres villes, par dérogation au statut des baux commerciaux défini aux articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, les baux relatifs à un local commercial conclus postérieurement à la signature de la convention ne peuvent porter que sur ce local dans les immeubles qui abritent à la fois un ou plusieurs locaux commerciaux et des locaux destinés à l'habitation. Peuvent également être couverts par le bail commercial les locaux annexes destinés au fonctionnement des activités commerciales ou artisanales et le local destiné à l'habitation occupé par le commerçant ou l'artisan qui exerce son activité professionnelle en rez-de-chaussée. En revanche, les baux « tous immeubles » sont clairement visés par cette disposition ;
- sont interdits, postérieurement à la signature de la convention, les travaux qui conduisent, dans un même immeuble, à la condamnation de l'accès indépendant aux locaux ayant une destination distincte de l'activité commerciale ou artisanale. Il s'agit ici d'éviter la « privatisation » des immeubles qui n'ont pas de vocation uniquement commerciale, et de permettre le retour sur le marché du logement des locaux vacants situés au-dessus des commerces de centre-ville.

Mise en compatibilité des documents d'urbanisme - La mise en compatibilité de certains documents d'urbanisme peut être réalisée dans le cadre d'une procédure intégrée lorsqu'elle est rendue nécessaire par la réalisation d'une ORT (article 4 de la loi ELAN).

Impacts en dehors du droit de l'urbanisme - Outre le droit de l'urbanisme, la création des ORT impacte d'autres domaines tels que :

- le droit de propriété. Dans un tel périmètre, l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constaté dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie. Ainsi, la procédure prévue aux articles L.2241-2 à L.2243-4 du Code général de la propriété des personnes publiques donnant compétence au maire pour dresser un tel constat est applicable (article 160 de la loi ELAN) ;
- la gestion des services publics. Dans une commune signataire, le maire ou le président d'un EPCI devra, à la suite d'une fermeture ou d'un déplacement d'un service de l'Etat, d'une collectivité territoriale, d'un EPCI ou d'un organisme chargé d'une mission de service public situé dans le périmètre de l'opération, communiquer toutes les informations justifiant cette fermeture ou ce déplacement ainsi que les mesures de maintien du service au représentant de l'État dans le département ou à l'autorité exécutive de la collectivité territoriale six mois avant leur réalisation (article 159 de la loi ELAN).

RÉFORME DE L'OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL (OIN)



Nécessité d'un décret avant entrée en vigueur.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - L'opération d'intérêt national (OIN) est un dispositif déjà ancien, mais certaines de ses caractéristiques, et le flou autour de sa définition, en ont fait un outil d'usage exceptionnel. L'objectif de la loi ELAN est de le replacer au cœur des outils d'aménagement utilisables pour les opérations d'importance.



LA MODIFICATION OPÉRÉE - La loi ELAN définit pour la première fois l'opération d'intérêt national. Il s'agit d'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. La qualification d'OIN peut être accordée par un décret en Conseil d'Etat qui inscrit l'opération concernée sur la liste des opérations auxquelles cette qualité est reconnue. La loi ELAN modifie également en partie le régime des OIN.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Le régime des OIN permettait déjà, dans de nombreux cas, de déroger aux règles de droit commun en matière d'urbanisme et d'aménagement. La loi ELAN modernise l'ensemble du dispositif pour le rendre plus efficace. Parmi les nouvelles règles, on peut notamment signaler celles qui suivent.

Règles d'urbanisme - Comme précédemment, à l'intérieur du périmètre d'une OIN, par dérogation à l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à la réalisation de l'opération peuvent être autorisées en dehors des parties urbanisées de la commune.

Si ces constructions et installations nouvelles ont pour conséquence soit une réduction des surfaces sur lesquelles est exercée une activité agricole ou des surfaces ayant vocation agricole, soit une réduction des surfaces situées dans les espaces naturels et forestiers, l'autorisation est délivrée après consultation de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Dérogation aux règles d'urbanisme – L'article 5 de la loi ELAN concrétise la possibilité, ouverte par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine de déroger à certaines règles d'urbanisme dans le périmètre des GOU, des OIN et des ORT (voir infra, notre développement sur ce point).

Droit de préemption - Les droits de préemption et de priorité respectivement prévus aux articles L.213-1 et L.240-1 du Code de l'urbanisme ne peuvent être exercés dans le périmètre d'une OIN.

Zone d'aménagement concerté (ZAC) - Le représentant de l'État dans le département demeure compétent pour la création des ZAC situées en tout ou partie à l'intérieur du périmètre d'une OIN.

Associations foncières urbaines (AFU) - Comme précédemment, des AFU peuvent être créées dans le périmètre des OIN, dans les conditions prévues à l'article L.322 3 2 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire après l'avis du conseil municipal. Les périmètres de projet au sein desquels les propriétaires fonciers sont incités à se regrouper en AFU de projet et à mener leurs opérations de façon concertée sont délimités par le représentant de l'Etat.

Autorisation d'urbanisme - Dans une OIN, le préfet est en principe compétent pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable (article L.103-13 5° du Code de l'urbanisme).

Par dérogation, l'article L.102-14 nouveau du Code de l'urbanisme dispose que la compétence pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable peut s'exercer dans les conditions de droit commun (prévues à l'article L. 422 1 du Code de l'urbanisme) dans des secteurs particuliers et pour une période déterminée lorsque le stade de réalisation de l'aménagement ou la zone concernée ne justifient pas l'intervention de l'État.

La possibilité de confier la compétence pour instruire les autorisations d'occupation du sol est ouverte par le décret en Conseil d'État conférant la qualité d'OIN ou, pour les OIN existantes, par un décret en Conseil d'État.

Les secteurs dans lesquels cette compétence de droit commun s'applique, au sein de chaque OIN, sont délimités par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme qui fixe la période pendant laquelle la dérogation est applicable.

Sursis à statuer - Le régime du sursis à statuer demeure inchangé.

Pour mémoire, lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, le sursis à statuer (prévu par l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme) peut être prononcé dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par le représentant de l'État dans le département et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Dispense d'application de la loi MOP – Voir notre développement sur ce point dans « Grande opération d'urbanisme ».

Projet urbain partenarial (PUP) - Le représentant de l'État peut conclure une convention de PUP, visée à l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme, avec les propriétaires des terrains, les aménageurs et les constructeurs des opérations d'aménagement ou de construction prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie des équipements autres que les équipements propres. La collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant d'une GOU est seul compétent pour conclure, par décision de son organe délibérant, une ou plusieurs conventions de PUP ou de périmètre élargi de PUP, prévu à l'article L.332-11-3 II du Code de l'urbanisme.

Zone d'aménagement différé (ZAD) - Le décret qui délimite une OIN peut prévoir une ZAD, sur tout ou partie du périmètre de cette OIN. Dans ce cas, il désigne le titulaire du droit de préemption afférent.

Par dérogation à l'article L.212 2 du Code de l'urbanisme, le droit de préemption institué dans la ZAD peut être exercé pendant une période de dix ans – et non pas de six ans - à compter de la publication de l'acte qui a créé la zone, renouvelable une fois par décret.

DÉROGATION AUX RÈGLES OPPOSABLES À UN PROJET D'OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL (OIN), DE GRANDE OPÉRATION D'URBANISME (GOU) OU D'OPÉRATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE (ORT) - PERMIS D'INNOVER



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Afin de dynamiser le secteur de la construction, l'article 88 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP) a introduit deux dispositifs expérimentaux, exclusifs l'un de l'autre, pour une durée de sept ans : le « permis de faire » (article 88 I) et le « permis d'innover » (article 88 II).

Le I de l'article 88 susvisé et son décret d'application (décret n° 2017-1044 du 10 mai 2017 portant expérimentation en matière de construction) ont créé le « permis de faire ». Il autorise l'Etat, les collectivités territoriales ainsi que leurs groupements et les organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation à déroger aux règles applicables en matière d'accessibilité et de sécurité incendie pour des projets portant sur des équipements publics ou des logements sociaux, sous réserve d'atteindre des résultats équivalents à ceux qui auraient été obtenus en l'absence de dérogations. L'atteinte de ces résultats est contrôlée tout au long du projet.

Sur le fondement de l'article 49 de la loi n° 2018-727 du 10 août 2018 pour un Etat au service d'une société de confiance (loi ESSOC), l'ordonnance n° 2018-937 du 30 octobre 2018 visant à faciliter la réalisation des projets de construction et à favoriser l'innovation abroge l'article 88 I de la loi LCAP pour y substituer un nouveau dispositif non codifié.

Le II de l'article 88 de la loi LCAP a, quant à lui, institué le « permis d'innover ». Il permet aux maîtres d'ouvrage ou locataires d'ouvrage des opérations (i) nécessitant la délivrance d'un permis de construire et (ii) réalisées dans le périmètre d'opération d'intérêt national de déroger à certaines règles applicables à leurs projets dès lors que leur sont substitués des résultats à atteindre similaires aux objectifs sous-jacents aux règles auxquelles il est dérogé. Le périmètre des dérogations possibles est plus large que celui prévu par le permis de faire.

Dans cette hypothèse, la demande d'autorisation doit être accompagnée d'une étude de l'impact des dérogations proposées - étude elle-même visée par l'établissement public d'aménagement géographiquement compétent. La délivrance du permis de construire emporte approbation des dérogations.



L'AJOUT OPÉRÉ - La loi ELAN reprend le dispositif expérimental prévu par le II de l'article 88 de la loi LCAP en étendant son champ d'application :

- à d'autres types de projets ; et
- à d'autres autorisations que le permis de construire.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? - Outre le périmètre des OIN, la faculté de demander une dérogation au titre du « permis d'innover » s'appliquera au périmètre des GOU et à celui du ou des secteurs d'intervention prévus au premier alinéa du II de l'article L.303-2 du Code de la construction et de l'habitation (sur l'ORT, voir supra).

La demande de dérogation aux règles opposables au projet sera possible à condition de démontrer que sont atteints des résultats satisfaisant aux objectifs poursuivis par les règles auxquelles il est dérogé.

Elle prendra la forme d'une étude permettant de vérifier l'atteinte de ces résultats. Cette étude fera l'objet d'un avis - et non plus d'un visa - émis par : un établissement public d'aménagement de l'Etat, un établissement public foncier et d'aménagement de l'Etat, géographiquement compétent, l'établissement public national dénommé « Société de livraison des ouvrages olympiques » ou, à défaut, le représentant de l'Etat territorialement compétent.

Tant l'étude que l'avis susvisés devront être joints à la demande de permis ou à la déclaration préalable.

Le permis ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable tiendra lieu d'approbation des dérogations.

Par ailleurs, l'expérimentation du « permis d'innover » est prolongée, dans la mesure où l'expérimentation de sept ans du dispositif modifié court désormais à compter de la publication de la loi ELAN.

Signalons enfin que la loi ELAN maintient l'inapplicabilité du « permis d'innover » aux projets faisant l'objet d'un « permis de faire » visé par l'article 88 I de la loi LCAP. Dans la mesure où ce dernier est abrogé par l'ordonnance n° 2018-937 du 30 octobre 2018 et remplacé par un autre dispositif non codifié, il existe une incertitude sur le point de savoir si les projets relevant du « permis de faire » demeureront exclus du dispositif du « permis d'innover ».

OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

MODIFICATION DES RÈGLES APPLICABLES AUX OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT



Entrée en vigueur immédiate pour partie ; nécessité d'un décret d'application pour le reste.



LES MODIFICATIONS OPÉRÉES - La loi ELAN modifie plusieurs règles régissant les opérations d'aménagement, et notamment les zones d'aménagement concerté (ZAC), afin de faciliter la mise en oeuvre de ces zones.

Concertation - L'article L.300-2 du Code de l'urbanisme, avant la loi ELAN, soumettait à concertation certains projets de travaux ou d'aménagements requérant un permis de construire ou un permis d'aménager, situés sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale, par un PLU ou par un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale. Par ailleurs, la création d'une ZAC devait faire l'objet d'une concertation préalable, ce qui aboutissait parfois à devoir mener deux concertations.

L'article L.300-2 du Code de l'urbanisme est donc complété par la loi ELAN : il prévoit désormais une concertation simultanée dans le périmètre d'une ZAC. Ainsi, lorsqu'elle vise un projet situé dans le périmètre d'une ZAC, la concertation sur le projet peut être conduite simultanément à la concertation visant la création de ladite ZAC.

Cela ne s'applique qu'aux projets dont les caractéristiques sont connues de façon suffisamment précise au moment de la création de la ZAC.

La concertation organisée par le Code de l'environnement et régie par l'article L.121-15-1 est exclue pour les projets, plans et programmes soumis à évaluation environnementale, qui ont fait l'objet d'une concertation en application de l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme.

Enquête publique – Les projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements, exécutés par des personnes publiques ou privées et soumis à évaluation environnementale, doivent faire l'objet d'une enquête publique sur le fondement de l'article L.123-2 du Code de l'environnement.

Avant la loi ELAN, en était exempté l'acte de création de la ZAC. Mais cela s'avérait insuffisant pour faciliter la réalisation des opérations d'aménagement, dans la mesure où d'autres actes pouvaient se prononcer sur une opération d'aménagement avant l'acte créateur de la ZAC. Pour y remédier, la loi ELAN a modifié l'article L.123-2 du Code de l'environnement : sont désormais dispensés d'enquête publique « les projets de ZAC ».

Etude de faisabilité en approvisionnement en énergie renouvelable - Aux termes de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, toute action ou opération d'aménagement soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération.

La loi ELAN prévoit qu'un décret en Conseil d'État déterminera les modalités de prise en compte des conclusions de cette étude de faisabilité dans l'étude d'impact prévue à l'article L.122-3 du Code de l'environnement.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) - Les OAP prévues à l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme peuvent, depuis la loi ELAN, comporter des prescriptions complémentaires dans le périmètre des ZAC. L'article L.151-7-1 nouveau prévoit qu'elles peuvent à ce titre désormais :

- définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Création de la ZAC - La loi ELAN prévoit une nouvelle modalité de création de la ZAC, dans un article L.151-7-2 nouveau du Code de l'urbanisme.

Lorsque l'EPCI à fiscalité propre ou la commune est compétent(e) en matière de PLU et pour approuver le dossier de création de la ZAC, la délibération d'approbation du PLU contenant des OAP peut valoir acte de création de la ZAC, selon des conditions qui seront définies par décret en Conseil d'État.

Révision du PLU et ZAC - Selon l'article L.151-31 nouveau du Code de l'urbanisme, le PLU doit être révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de créer des OAP de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC (cf. supra).

Toutefois, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'EPCI compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables la révision a uniquement pour objet de créer des OAP valant création d'une ZAC. C'est donc la révision simplifiée qui s'applique dans un tel cas (article L.151-34 nouveau du Code de l'urbanisme).

Sursis à statuer – Avant la loi ELAN, l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme prévoyait que le sursis à statuer, en ZAC, pouvait être prononcé lorsque des travaux, des constructions ou des installations étaient susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux l'aménagement et l'équipement de la zone, dès lors que le projet d'aménagement avait été « pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ». La notion de « prise en considération » soulevait des difficultés d'interprétation ; il convenait, en pratique, d'examiner chaque délibération au cas par cas pour savoir si le projet d'aménagement y était « pris en considération ».

L'article 9 de la loi ELAN met fin à cette difficulté en indiquant que le sursis à statuer peut être prononcé dès lors que l'acte créant la ZAC a été adopté.

Simplification du régime de participation des constructeurs en ZAC – Désormais, les constructeurs qui n'ont pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur pourront lui verser directement leur participation (ou à la personne publique ayant pris l'initiative de créer la ZAC), et non plus à la commune (pour en savoir plus, voir notre développement dans la partie « Participations d'urbanisme »).

Date de référence pour l'évaluation des biens expropriés - Selon l'article L.322-2 du Code de l'expropriation, les biens expropriés sont estimés à la date de la décision de première instance.

La loi ELAN introduit sous cet article une nouvelle dérogation et détermine une date de référence différente pour l'estimation des biens situés dans le périmètre de ZAC : est seul pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers un an avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsque le bien est situé à l'intérieur du périmètre d'une ZAC, à la date de publication de l'acte créant la zone, si elle est antérieure d'au moins un an à la date d'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

Cahier des charges de cession ou de concession d'usage de terrains (CCCT) - Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des ZAC font l'objet d'un CCCT qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges peut en outre imposer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales pour la durée de la réalisation de la zone.

Le cahier des charges était précédemment systématiquement approuvé. Par ailleurs, aucune formalité de publicité n'était organisée.

La loi ELAN supprime le caractère systématique de l'approbation et prévoit des formalités pour rendre le cahier des charges opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme. L'alinéa 2 de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme est désormais rédigé comme suit : « Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, dans les cas où la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou le représentant de l'État dans le département dans les autres cas, peut approuver le cahier des charges. Si le cahier des charges a été approuvé, et après qu'il a fait l'objet de mesures de publicité définies par décret, celles de ses dispositions qui sont mentionnées au premier alinéa sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme. »

Maîtrise d'ouvrage du concessionnaire - La loi ELAN précise qu'outre la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements, le concessionnaire d'une opération d'aménagement assure également la maîtrise d'ouvrage des bâtiments concourant à l'opération prévue dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution.

UTILISATION DES DÉCHETS DANS UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT



Entrée en vigueur immédiate.

Aux termes de l'article L.541-32-1 du Code de l'environnement, toute personne recevant sur un terrain lui appartenant des déchets à des fins de réalisation de travaux d'aménagement, de réhabilitation ou de construction ne peut recevoir de contrepartie financière pour l'utilisation de ces déchets. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux utilisations des déchets dans des ouvrages supportant un trafic routier, ni aux carrières en activité.

La loi ELAN ajoute une précision, selon laquelle cet article ne s'applique pas aux personnes publiques ou aux personnes chargées de missions de service public ou de la gestion d'un service public, dès lors que les projets d'aménagement auxquels sont destinés ces déchets sont soumis à autorisation environnementale au titre de l'article L.181-1 du Code de l'environnement ou à un permis d'aménager au titre du Code de l'urbanisme et que la contrepartie financière reçue pour l'utilisation de ces déchets est exclusivement utilisée en vue de la conduite et de la réalisation dudit projet d'aménagement.

A SIGNALER ÉGALEMENT

- **Filialisation et prises de participation des établissements publics fonciers locaux – EPF (article 4 de la loi)** : les EPF sont habilités à créer des filiales et à acquérir ou à céder des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l’objet concourt à la réalisation de leurs missions, dans des conditions déterminées par décret en Conseil d’Etat. Les délibérations du conseil d’administration et du bureau de ces établissements publics, lorsqu’elles sont relatives à la création de filiales et aux acquisitions ou cessions de participations, sont soumises à la seule approbation du représentant de l’Etat dans la région.
- **Précision concernant le mandat d’aménagement (article 15 de la loi)** : la loi ELAN modifie la rédaction de l’article L.300-3 du Code de l’urbanisme relatif au mandat d’aménagement afin de préciser que plusieurs missions décrites dans cet article peuvent être confiées au mandataire.
- **Exercice du droit de préemption ZAD par les EPT du Grand Paris (article 25 de la loi)** : la loi ELAN autorise désormais les EPT à instaurer un droit de préemption en zone d’aménagement différé (pour en savoir plus, vous pouvez consulter notre développement « Interventions foncières »).
- **Restriction des possibilités d’usage de la procédure intégrée pour le logement dans le cadre de l’organisation des jeux olympiques et paralympiques (article 20 de la loi)** : aux termes de la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018, les constructions et les opérations d’aménagement nécessaires à la préparation, à l’organisation ou au déroulement des Jeux peuvent être réalisées selon la procédure intégrée prévue à l’article L.300-6-1 du Code de l’urbanisme. L’article 20 de la loi ELAN sécurise cette mesure dérogatoire du droit commun. Il précise que la procédure intégrée ne s’appliquera qu’aux constructions et opérations d’aménagement situées à proximité immédiate d’un site nécessaire à la préparation, à l’organisation ou au déroulement des JO, lorsque celles-ci sont de nature à affecter les conditions de desserte, d’accès, de sécurité ou d’exploitation du site pendant les Jeux (pour en savoir plus sur ce point, voir notre développement « JO 2024 »).



Florence Chérel

Avocat associé
florence.cherel@cms-fl.com



Autorisations

En matière d'autorisations administratives, la loi ELAN contient toute une série de mesures visant à « libérer » la construction en France, en simplifiant, allégeant ou harmonisant certaines démarches administratives. Ceci fait écho au premier objectif assigné à cette loi : « accélérer l'acte de bâtir en simplifiant les normes de construction et les procédures administratives » (exposé des motifs).

POINTS-CLÉS

1. Harmonisation de certaines procédures de concertation préalable
2. Sécurisation des autorisations d'urbanisme à usage d'habitation
3. Affaiblissement du pouvoir des architectes des bâtiments de France (ABF) dans certaines hypothèses
4. Encadrement du retrait implicite opéré par une nouvelle autorisation d'urbanisme
5. Précisions apportées à la possibilité de surseoir à statuer sur un certificat d'urbanisme
6. Modification rédactionnelle concernant le différé de travaux
7. Dématérialisation progressive des procédures d'instruction des autorisations d'urbanisme
8. Renforcement du droit de visite et de communication lors du contrôle de la conformité des travaux

DISPENSE DE CONCERTATION PRÉALABLE AU TITRE DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT, EN CAS DE CONCERTATION DÉJÀ PRÉVUE PAR L'ARTICLE L.300-2 DU CODE DE L'URBANISME



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Des dispositifs de concertation du public lui permettant de prendre connaissance des projets envisagés, de même que de faire part de ses observations et propositions sont prévus tant par le Code de l'urbanisme que par le Code de l'environnement.

Des modalités d'articulation sont prévues afin d'éviter que les projets ne soient soumis à double concertation. Ainsi :

- l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme dispense les projets soumis à évaluation environnementale au titre du Code de l'environnement, et ayant fait l'objet d'une concertation au titre du Code de l'urbanisme, de l'organisation de l'enquête publique prescrite par l'article L.123-1 du Code de l'environnement (la participation du public s'effectuant alors par voie électronique) ;
- l'article L.120-1 du Code de l'environnement dispose que les procédures de concertation préalable organisées au titre du Code de l'urbanisme respectent les objectifs applicables à la participation du public prévue par le Code de l'environnement ;
- l'article L.121-15-1 du Code de l'environnement prévoit que les documents d'urbanisme ayant fait l'objet d'une concertation obligatoire au titre de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme sont dispensés de concertation préalable au titre du Code de l'environnement.

Malgré cela, il arrive parfois que la concertation prévue par ces deux codes se cumule, il était donc opportun de clarifier cette hypothèse. La loi ELAN tente d'y remédier.



L'AJOUT OPÉRÉ - L'article 7 de la loi ELAN modifie l'article L.121-15-1 du Code de l'environnement, afin de dispenser de concertation préalable au titre du Code de l'environnement les projets ayant déjà fait l'objet de la concertation prévue par l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme, sous réserve toutefois que cette concertation préalable respecte les objectifs applicables à la participation du public prévue par le Code de l'environnement.

L'article L.300-2 du Code de l'urbanisme est également complété, en matière de zone d'aménagement concerté (ZAC) afin de prévoir, le cas échéant, la conduite simultanée de la concertation visant à la création de la ZAC et de celle visant un projet situé dans le périmètre de ladite ZAC. Toutefois, ces concertations simultanées ne seront possibles que dans l'hypothèse où les caractéristiques du projet concerné seront suffisamment connues au moment de la création de la ZAC.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Les aménagements apportés permettent, d'une part, d'éviter une double concertation préalable pour certains types de projets et, d'autre part, de réaliser simultanément les concertations préalables en matière de ZAC, dans certaines conditions. Il s'agit avant tout de simplifier les modes de participation du public.

VALIDATION DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE CERTAINS BÂTIMENTS À USAGE D'HABITATION (IGH AVEC UN DERNIER ÉTAGE EN DUPLEX/TRIPLEX)



Entrée en vigueur rétroactive.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - En matière de duplex/triplex en dernier étage des bâtiments d'habitation, « seul le niveau bas est pris en compte si ces logements disposent d'une pièce principale et d'une porte palière en partie basse et que les planchers des différents niveaux constituant ces logements répondent aux caractéristiques de l'article 6 » (article 3-5° de l'arrêté du 31 janvier 1986).

En matière de classement des bâtiments d'habitation du point de vue de la sécurité- incendie, ce principe de calcul a tendance à être rigoureusement appliqué par le juge administratif, en particulier pour les immeubles de grande hauteur (IGH). Ainsi, par un arrêt du 6 décembre 2017, le Conseil d'Etat a considéré, concernant les dispositions de l'article R.122-2 du Code de la construction et de l'habitation afférent à la définition des IGH, que : « ces dispositions doivent être comprises comme visant le dernier niveau de l'immeuble quand bien même celui-ci correspond à la partie supérieure d'un duplex ou d'un triplex, sans qu'y fasse obstacle le parti que les auteurs de l'arrêté du 31 janvier 1986 précité ont cru pouvoir retenir en se référant, à son article 1^{er}, au « plancher bas du logement le plus haut », et en précisant, au 5° de son article 3, le régime des duplex et des triplex » (CE, 6 décembre 2017, n° 405839).



L'AJOUT OPÉRÉ - L'article 31 de la loi ELAN valide rétroactivement, sous l'évidente réserve des décisions juridictionnelles passées en force de chose jugée, l'éventuelle illégalité de l'autorisation d'urbanisme tirée d'une mauvaise application du seuil d'IGH pour les derniers étages en duplex/ triplex des immeubles d'habitation. Le niveau de plancher à retenir alors, pour apprécier la qualification d'IGH ou non, est la « partie supérieure du ou des duplex ou triplex, et non le plancher bas du ou des logements, comme le prévoit le 5° de l'article 3 de l'arrêté du 31 janvier 1986 ».

Cette validation est toutefois temporaire, « jusqu'à la publication dans le Code de la construction et de l'habitation de nouvelles dispositions particulières concernant les duplex et triplex et, au plus tard, jusqu'au terme d'un délai de trois mois à compter de la promulgation de la présente loi ».



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Cette validation rétroactive sécurise – sur une période transitoire – les autorisations d'urbanisme de certains immeubles d'habitation, n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation au titre des IGH qui leur était pourtant applicable. Si l'unique vice d'illégalité identifié est celui-ci, le juge administratif devra en principe le neutraliser en validant l'autorisation d'urbanisme soumise à son appréciation.

TRANSFORMATION D'UN CERTAIN NOMBRE DE PROCÉDURES D'AVIS DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE (ABF) DANS LE CADRE DE LA DÉLIVRANCE DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES



Entrée en vigueur immédiate

EN MATIÈRE DE CRÉATION DE PÉRIMÈTRE DE PROTECTION AU TITRE DES ABORDS

LE PRINCIPE D'ORIGINE - L'article L.621-31 du Code du patrimoine, avant la loi ELAN, prévoyait la création d'un périmètre de protection des monuments historiques dit « protection au titre des abords ». Ce périmètre était délimité aux abords des monuments historiques sur décision de l'Administration et sur proposition de l'ABF. Ce périmètre, en l'absence de décision, était de 500 mètres (article L. 621-30).



L'AJOUT OPÉRÉ - Aux termes du nouvel article L.621-31 du Code du patrimoine, le périmètre délimité des abords peut également être proposé par l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme (PLU ou document en tenant lieu). Lorsqu'un périmètre est proposé par l'ABF, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme devra désormais donner son accord, et vice versa en cas de proposition de périmètre émanant de ladite autorité.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – La modification de l'article L.621-31 du Code du patrimoine donne la possibilité à l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme d'être à l'initiative de la création d'un périmètre délimité des abords d'un monument historique, initiative auparavant réservée à l'ABF. Cet apport emporte la nécessité de recueillir l'accord de l'autorité qui n'aura pas été à l'initiative de la création du périmètre. Dans les faits, il limite l'une des compétences exclusives de l'ABF, vue par certains comme un frein à l'innovation et à la créativité architecturale.

EN MATIÈRE D'AVIS DE L'ABF DANS LE CADRE DE LA DÉLIVRANCE DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES AFFÉRENTES À DES TRAVAUX RÉALISÉS DANS LE PÉRIMÈTRE D'UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

LE PRINCIPE D'ORIGINE - L'article L.632-2 du Code du patrimoine soumet à l'avis conforme de l'ABF la délivrance des autorisations administratives pour des travaux situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, cette délivrance tenant lieu de l'autorisation prévue par l'article L.632-1 du même code. Cet accord est réputé donné en cas de silence de l'ABF pendant 2 mois.



L'AJOUT OPÉRÉ - L'article L.632-2 du Code du patrimoine prévoit que l'avis de l'ABF, s'il est défavorable, devra comporter une mention relative à la possibilité d'exercer un recours à son encontre. En cas de silence, l'ABF sera réputé avoir donné son accord. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation administrative peut proposer un projet de décision à l'ABF, lequel émet alors un avis consultatif et propose, le cas échéant, des modifications.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – La modification de l'article L.632-2 du Code du patrimoine est notable, dans la mesure où elle encadre précisément l'autorisation de travaux prévue à l'article L.632-1 du même code (périmètre d'un site patrimonial remarquable), soumise à l'accord de l'ABF

RECOURS CONTRE L'AVIS DE L'ABF RENDU DANS LE CADRE DE LA DÉLIVRANCE DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES AFFÉRENTES À DES TRAVAUX RÉALISÉS DANS LE PÉRIMÈTRE D'UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

LE PRINCIPE D'ORIGINE - En cas de désaccord de l'ABF, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation transmet le dossier accompagné de son projet de décision au préfet de région, qui statue après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture.

En cas de silence, jusqu'à la loi ELAN, le préfet était réputé avoir rejeté ce projet de décision. Un recours administratif pouvait être exercé par le demandeur, en cas de refus d'autorisation de travaux, celui-ci lui faisant évidemment grief.



L'AJOUT OPÉRÉ - En cas de désaccord de l'ABF, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation transmet toujours le dossier accompagné de son projet de décision au préfet de région, qui statue après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture, mais en cas de silence, le préfet est désormais réputé avoir approuvé ce projet de décision. La décision explicite de l'autorité administrative est mise à la disposition du public, tandis que la décision tacite est mentionnée par l'autorisation délivrée.

Dans le cadre du recours administratif qu'il peut exercer contre le refus d'autorisation de travaux, le demandeur peut faire appel à un médiateur (désigné par le président de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture). Dans cette hypothèse, l'autorité administrative statue après avis de ce médiateur.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – La modification de l'article L.632-2 du Code du patrimoine encadre précisément le recours contre l'avis de l'ABF dans le cadre des autorisations de travaux prévues à l'article L.632-1 du même code (périmètre d'un site patrimonial remarquable), soumises à l'accord de l'ABF. Par exemple, une procédure de médiation est ouverte en cas de recours administratif du demandeur contre le refus d'autorisation de travaux.

AVIS CONSULTATIF DE L'ABF DANS LE CADRE DE LA DÉLIVRANCE DE CERTAINES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le nouvel article L.632-2-1 du Code du patrimoine transforme l'avis conforme de l'ABF en avis consultatif, dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme suivantes : antennes relais de radiotéléphonie mobile ou de diffusion du très haut débit par voie hertzienne et immeubles frappés de péril, insalubres ou menaçant ruine. En cas de silence de l'ABF, cet avis est réputé favorable.

EFFET D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME VISANT UN TERRAIN POUR LEQUEL UNE AUTORISATION A DÉJÀ ÉTÉ ACCORDÉE



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - L'article L.424-5 du Code de l'urbanisme prévoit que les autorisations d'urbanisme ne peuvent être retirées que si elles sont illégales et ce dans le délai de trois mois suivant leur délivrance. Passé ce délai, qui déroge au délai de droit commun de quatre mois en matière d'actes administratifs créateurs de droits (article L.242-1 du Code des relations entre le public et l'Administration), un retrait n'est possible que sur demande explicite du bénéficiaire de l'autorisation.

Selon une jurisprudence bien établie, la délivrance d'un second permis de construire sur un terrain pour lequel un précédent permis de construire a déjà été délivré au même titulaire emporte implicitement retrait du premier permis de construire, ce retrait devenant définitif en l'absence de recours à son encontre (CE, 31 mars 1999, n° 156630 – jurisprudence dite « Vicqueneau »).

En pratique, l'Administration exige souvent, en conséquence, que le titulaire d'une autorisation d'urbanisme initiale visant un terrain d'assiette retire cette dernière, avant de délivrer une nouvelle autorisation sur ce même terrain.



L'AJOUT OPÉRÉ - La loi ELAN ajoute un nouvel alinéa à l'article L.424-5 du Code de l'urbanisme, dans l'objectif de clarifier la situation. Selon ses termes, « la délivrance antérieure d'une autorisation d'urbanisme sur un terrain donné ne fait pas obstacle au dépôt par le même bénéficiaire de ladite autorisation d'une nouvelle demande d'autorisation visant le même terrain. Le dépôt de cette nouvelle demande d'autorisation ne nécessite pas d'obtenir le retrait de l'autorisation précédemment délivrée et n'emporte pas retrait implicite de cette dernière ».



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Ce changement est important dans la mesure où il ne sera plus nécessaire de demander le retrait de l'autorisation d'urbanisme initialement obtenue sur un terrain avant de déposer une nouvelle demande sur le même terrain.

Toutefois, il est regrettable que le texte n'aille pas explicitement au bout du raisonnement. En effet, il ne vise que l'absence de retrait du premier permis de construire pour déposer la demande d'un second permis.

L'on peut penser néanmoins que le législateur a eu pour volonté que la délivrance d'une nouvelle autorisation d'urbanisme sur un terrain n'emporte pas retrait de l'autorisation précédemment délivrée. Toutefois, en l'absence de disposition législative expresse le consacrant, il n'est pas certain que le Conseil d'Etat interprétera ce nouveau dispositif en ce sens.

PRÉCISIONS DANS LE CERTIFICAT D'URBANISME DES CIRCONSTANCES PERMETTANT D'OPPOSER UN SURSIS À STATUER



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - L'article L.410-1 du Code de l'urbanisme pose le principe du certificat d'urbanisme, qu'il soit informatif ou opérationnel. Ce certificat d'urbanisme a notamment pour objet de prévenir le demandeur du risque de se voir opposer un sursis à statuer en cas de demande de permis de construire ou de déclaration préalable.



L'AJOUT OPÉRÉ - L'article 59 de la loi ELAN ajoute une phrase à l'avant-dernier alinéa de l'article L.410-1 du Code de l'urbanisme, ainsi rédigée : « Le certificat d'urbanisme précise alors expressément laquelle ou lesquelles des circonstances prévues [à] l'article L. 424---1 permettraient d'opposer le sursis à statuer. »



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Cet apport tend à préciser au pétitionnaire la nature du risque de sursis à statuer qui serait opposé à son éventuelle demande d'autorisation d'urbanisme ultérieure (par exemple, si les travaux sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement).

EXTENSION DES USAGES DES DONNÉES CONTENUES DANS LES DEMANDES D'AUTORISATION 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 À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2022 ; ENCADREMENT DES POSSIBILITÉS DE MISSIONS D'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME CONFIEES À DES PRESTATAIRES PRIVÉS



Nécessité d'un décret et d'un arrêté avant entrée en vigueur.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Les dispositions législatives relatives au dépôt et à l'instruction des demandes de permis et des déclarations étaient jusqu'à la loi ELAN regroupées dans un article unique (article L.423-1 du Code de l'urbanisme), l'essentiel des procédures étant précisé par les dispositions réglementaires.



L'AJOUT OPÉRÉ - L'article 62 de la loi ELAN crée deux articles L.423-2 et L.423-3 du Code de l'urbanisme, lesquels imposent une mise à disposition de l'Administration des données recueillies à l'occasion des demandes d'autorisation d'urbanisme, ainsi que la création d'une télé-procédure à compter du 1er janvier 2022, pour les communes de plus de 3 500 habitants pour assurer une instruction dématérialisée des autorisations d'urbanisme.

Deux alinéas sont ajoutés à l'article L.423-1 du Code de l'urbanisme pour permettre à l'organe délibérant de l'autorité qui délivre les autorisations d'urbanisme de confier l'instruction des demandes à un ou plusieurs prestataires privés, l'autorité de délivrance conservant la compétence de signature des actes d'instruction. Il est notamment indiqué que ces « prestataires privés ne peuvent pas se voir confier des missions qui les exposeraient à un intérêt privé de nature à influencer, ou paraître influencer, l'exercice indépendant, impartial et objectif de leurs fonctions ». Ils agissent sous la responsabilité de l'autorité administrative, laquelle garde l'entière liberté de ne pas suivre la proposition du ou des prestataires. Enfin, il est précisé que les missions ainsi confiées ne doivent entraîner aucune charge financière pour les pétitionnaires.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Le traitement des demandes d'autorisation d'urbanisme est modernisé pour être plus rapide, que ce soit en termes de transmission à l'Etat de certaines données, notamment fiscales, de dématérialisation des procédures d'instruction ou encore de possibilités d'externaliser, sous certaines conditions, l'instruction des demandes d'autorisation à des prestataires privés.

Signalons également que le décret n° 2018-954 du 5 novembre 2018 a reporté l'échéance du droit de saisine par voie électronique pour les demandes d'autorisation d'urbanisme au 1^{er} janvier 2022 – en lieu et place du 7 novembre 2018. Ce report aligne donc incidemment l'échéance de saisine par voie électronique appliquée aux dépôts de demandes d'autorisation d'urbanisme avec celle de la dématérialisation de l'instruction de ces demandes prévue par la loi ELAN.

REFONTE DU DROIT DE VISITE ET DE COMMUNICATION APRÈS L'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX ET RENFORCEMENT DES MESURES COERCITIVES



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Aux termes de l'article L.461-1 du Code de l'urbanisme, l'Administration dispose d'un droit de visite des constructions et de communication des documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments.

Ce droit, a pour objet de permettre à l'Administration de s'assurer de la conformité des travaux avec les règles d'urbanisme applicables. Avant la loi ELAN, ce droit pouvait s'exercer en cours de construction mais également jusqu'à trois ans après l'achèvement des travaux.



L'AJOUT OPÉRÉ - Le titre VI du livre IV du Code de l'urbanisme est désormais intitulé « Contrôles administratifs de la conformité des constructions, aménagements, installations et travaux ».

Le droit de visite et de communication prévu par l'article L.461-1 du Code de l'urbanisme est élargi « aux lieux accueillant ou susceptibles d'accueillir des constructions, aménagements, installations et travaux », et ce pendant un délai étendu à six ans après l'achèvement des travaux.

Les modalités de ce droit de visite et de communication sont précisées par trois nouveaux articles :

- L.461-2 : exercice de ce droit entre 6 h et 21 h et, en dehors de ces heures lorsque ces lieux sont ouverts au public ; assentiment et présence obligatoire de l'occupant en cas de visite de locaux à usage d'habitation ;
- L.461-3 : organisation d'une procédure devant le juge des libertés et de la détention lorsque l'accès est refusé ; accès donné par ordonnance de ce juge ; modalités de visite sous le contrôle du juge ; possibilité d'appel contre cette ordonnance ;
- L.461-4 : en cas d'infraction constatée, possibilité pour l'Administration de mettre en demeure le maître d'ouvrage – dans un délai maximum de six mois – de déposer une autorisation de régularisation.

L'article 77 de la loi ELAN modifie également l'article L.480-12 du Code de l'urbanisme relatif aux sanctions applicables en cas d'obstacle à l'exercice de ce droit. Désormais, cette infraction pourra être sanctionnée par une amende de 7 500 euros et six mois d'emprisonnement (contre une amende de 3 750 euros et une peine d'un mois d'emprisonnement précédemment).



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Le contrôle administratif opéré sur les constructions ressort renforcé, puisque le droit de visite et de communication pourra s'appliquer à des réalisations autres que les « constructions en cours » et que son délai d'exercice a été doublé pour être porté à six ans.

A SIGNALER ÉGALEMENT

- **Dérogation aux règles opposables à un projet d'opération d'intérêt national (OIN), de grande opération d'urbanisme (GOU) ou d'opération de revitalisation du territoire (permis d'innover) (article 5 de la loi)** : la loi ELAN reprend le dispositif expérimental prévu par le II de l'article 88 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine en étendant son champ d'application :
 - à d'autres types de projets et
 - à d'autres autorisations que le permis de construire (pour en savoir plus, voir notre développement dans la partie « Aménagement »).
- **Création de la catégorie des immeubles de moyenne hauteur (article 30 de la loi)** : cette catégorie concernera les bâtiments de 28 à 50 mètres, quelle que soit leur destination. Il s'agit de favoriser la réversibilité des bâtiments (voir sur ce point notre développement dans la partie « Construction »).
- **Modification rédactionnelle concernant le différé de travaux pour les projets soumis à autorisation environnementale (article 60 de la loi)** : la loi ELAN modifie la rédaction de l'article L.425-14 du Code de l'urbanisme relatif au différé de travaux pour les travaux à la fois soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable) et à autorisation environnementale. Il n'en résulte aucun changement de fond pour la procédure du différé de travaux pour les projets soumis à autorisation environnementale.



Martin Guérin

Avocat

martin.guerin@cms-fl.com



Lotissements

La loi ELAN modifie substantiellement les textes relatifs aux lotissements et notamment l'article L.441-9 du Code de l'urbanisme concernant la caducité des règles contenues dans le cahier des charges d'un lotissement. D'autres dispositions sont également à signaler.

POINTS-CLÉS

1. Nouvelles personnes compétentes pour établir le projet architectural, paysager et environnemental
2. Aménagement des règles de caducité applicables aux cahiers des charges de lotissement
3. Précision concernant l'application des règles de cristallisation des règles d'urbanisme applicables
4. Alignement du délai de rétractation spécifique des lotissements sur le délai de droit commun des ventes immobilières

NOUVELLES PERSONNES COMPÉTENTES POUR ÉTABLIR LE PROJET ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Aux termes de l'article L.441-4 du Code de l'urbanisme, jusqu'à la loi ELAN, une demande de permis d'aménager concernant un lotissement de plus de 2500 m² ne pouvait être instruite que si le pétitionnaire faisait appel à un architecte afin d'établir un projet architectural, paysager et environnemental (PAPE).



L'AJOUT OPÉRÉ - L'article L.441-4 du Code de l'urbanisme est complété par les mots : « ou celles d'un paysagiste concepteur au sens de l'article 174 de la loi n° 2016- 1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages ».



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? - Cette modification permet aux paysagistes concepteurs de pouvoir participer, au même titre que les architectes, à l'élaboration du PAPE nécessaire à l'obtention d'un permis d'aménager concernant les projets de lotissements.

AMÉNAGEMENT DES RÈGLES RÉGISSANT LA CADUCITÉ DES RÈGLES D'URBANISME ET DES DISPOSITIONS NON RÉGLEMENTAIRES AYANT POUR OBJET OU POUR EFFET D'INTERDIRE OU DE RESTREINDRE LE DROIT DE CONSTRUIRE OU ENCORE D'AFPECTER L'USAGE OU LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Aux termes de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à la loi ELAN, toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cessait de produire ses effets dans le délai de cinq ans.

Il ne pouvait en aller autrement que si ce cahier des charges avait fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au service de la publicité foncière ou au livre foncier. Cette publication était décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L.442-10.



MODIFICATION OPÉRÉE - La règle de caducité quinquennale de toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, est supprimée.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? - La loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 avait :

— précisé le principe de caducité décennale des règles d'urbanisme contenues dans les documents d'un lotissement, qui s'appliquait notamment :

- au règlement du lotissement et au cahier des charges approuvé ;
- aux clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'avait pas été approuvé.

— introduit ce principe de caducité quinquennale sur lequel revient l'article 47 de la loi ELAN.

Cette volonté du législateur de faire disparaître les clauses de nature réglementaire et les clauses non réglementaires restreignant l'usage du bien a donné lieu à une jurisprudence stricte de la Cour de cassation qui a affirmé « que les clauses du cahier des charges d'un lotissement, quelle que soit sa date, approuvé ou non, revêtent un caractère contractuel et engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues [...] » (Cass. 3^e civ., 14 septembre 2017, n° 16-21.329).

Le juge judiciaire faisait donc prévaloir la valeur contractuelle du cahier des charges sur le dispositif de caducité prévu par l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme et faisait ainsi application du troisième alinéa de l'article L.442-9 selon lequel « les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes ».

La suppression du principe de caducité quinquennale des clauses non réglementaires valide ainsi partiellement la position de la Cour de cassation.

En revanche, le principe de caducité décennale demeure inchangé, tout comme le fait que les dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme ne remettent pas en cause les rapports des colotis entre eux. Et la contradiction relevée par la Cour de cassation demeure.

Le législateur aurait pu ne maintenir que la règle de caducité décennale dans l'article L.442-9, mais il se serait alors exposé à un risque d'inconstitutionnalité de la loi. En effet, la suppression des dispositions relatives au maintien des droits et obligations entre colotis rendrait les cahiers des charges de lotissement inopposables, ce qui remettrait en cause des contrats en cours d'exécution, portant ainsi atteinte au principe constitutionnel de protection des contrats légalement conclus.

PRÉCISION CONCERNANT LA CRISTALLISATION DES RÈGLES D'URBANISME APPLICABLES DANS LES LOTISSEMENTS



Nécessité d'un décret avant entrée en vigueur.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Avant la loi ELAN, un permis de construire délivré dans un lotissement ne pouvait être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans (article L.442-14 du Code de l'urbanisme).

Le point de départ de ce délai était :

- soit la date de la non-opposition à déclaration préalable lorsque le lotissement faisait l'objet d'une telle déclaration ;
- soit l'achèvement des travaux lorsque le lotissement faisait l'objet d'un permis d'aménager.



MODIFICATION OPÉRÉE - Le point de départ du délai de cristallisation des règles d'urbanisme est modifié lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Le texte distingue désormais le point de départ à retenir pour la prise en compte des règles d'urbanisme applicables du point de départ du délai de 5 ans pendant lequel les règles seront gelées. Ainsi :

- la date à partir de laquelle les dispositions d'urbanisme nouvelles ne peuvent être opposables est la délivrance du permis d'aménager ;
- néanmoins, le délai de 5 ans à partir duquel les règles sont gelées ne court qu'à compter de l'achèvement des travaux, comme cela était déjà le cas antérieurement.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? - Un changement des règles d'urbanisme intervenant entre la délivrance du permis d'aménager et l'achèvement des travaux pouvait auparavant être opposable lors de l'instruction des permis de construire individuels. Cela n'est désormais plus possible.

Le législateur fait en effet une distinction entre le point de départ du délai durant lequel les règles sont cristallisées, qui reste inchangé (5 ans à compter de l'achèvement des travaux) et la date à partir de laquelle aucun changement des dispositions d'urbanisme ne peut être opposable : la délivrance du permis d'aménager.

Cette nouvelle disposition permet donc de sécuriser la délivrance des permis de construire : les règles régissant leur instruction sont maintenues identiques à celles opposables lors de la délivrance du permis d'aménager.

DÉLAI DE RÉTRACTATION DANS LE CADRE D'UNE VENTE IMMOBILIÈRE CONCLUE DANS UN LOTISSEMENT



Entrée en vigueur immédiate.



LE PRINCIPE D'ORIGINE - Avant la loi ELAN, la promesse de vente conclue dans un lotissement ne devenait définitive qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur a la faculté de se rétracter.

MODIFICATION OPÉRÉE - Ce délai est modifié : il est désormais de dix jours.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? - L'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation prévoit un délai de rétractation de 10 jours au bénéfice de l'acquéreur non professionnel dans le cadre de la construction ou de l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière.

L'article 79 de la loi ELAN, en modifiant l'article L.442-8 du Code de l'urbanisme, uniformise donc le délai de rétractation dans le cadre d'une acquisition dans un lotissement avec le délai prévu en matière d'immeuble d'habitation par le Code de la construction et de l'habitation.



Iris Pariset

Avocat

iris.pariset@cms-fl.com



Participations d'urbanisme

La stimulation des opérations d'aménagement, qui est l'un des objectifs de la loi ELAN, se traduit par la création de nouveaux outils que sont le projet partenarial d'aménagement (PPA) et la grande opération d'urbanisme (GOU), mais également par la simplification du régime des participations d'urbanisme au sein des zones d'aménagement concerté (ZAC) et des projets urbains partenariaux (PUP).

POINTS-CLÉS

1. Simplification du régime de participation des constructeurs au coût des équipements publics au sein des zones d'aménagement concerté
2. Allègement du régime de la contribution financière des opérateurs privés dans le cadre des projets urbains partenariaux

ZONES D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) : SIMPLIFICATION DU RÉGIME DE PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS N'AYANT PAS ACQUIS LEUR TERRAIN AUPRÈS DE L'AMÉNAGEUR



Entrée en vigueur
immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Au sein des zones d'aménagement concerté (ZAC), le financement des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs occupants est assuré par l'aménageur. Celui-ci répercute ensuite ce coût sur le prix des terrains aménagés qu'il cède aux constructeurs.

Jusqu'à la loi ELAN, lorsque les constructeurs n'avaient pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur, l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme prévoyait qu'une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) et le constructeur précisait les conditions dans lesquelles le constructeur participait au coût de ces équipements publics.

Le constructeur effectuait alors le versement de sa participation auprès de la commune qui la reversait ensuite à l'aménageur.



L'AJOUT OPÉRÉ - L'article 9 de la loi ELAN ajoute un dernier alinéa à l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme aux termes duquel les constructeurs qui n'ont pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur pourront directement lui verser leur participation (ou à la personne publique ayant pris l'initiative de créer la ZAC), et non à la commune. Ce versement direct à l'aménageur devra être préalablement autorisé par une convention conclue entre l'aménageur, la commune et le constructeur.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – La loi ELAN inscrit dans les textes une pratique déjà existante, et simplifie le régime de participation des constructeurs qui n'ont pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur.

PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) : ALLÈGEMENT DU RÉGIME DE PARTICIPATION DES PORTEURS DE PROJET PRIVÉS



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Le projet urbain partenarial (PUP) permet aux communes de faire financer le coût des équipements publics par des personnes privées (propriétaires fonciers, aménageurs ou constructeurs) lorsque ces équipements sont nécessaires à la réalisation d'une opération de construction ou d'aménagement initiée par ces personnes privées. Les équipements publics sont alors réalisés par la commune et financés par les porteurs de projet privés.

Jusqu'à la loi ELAN, une convention PUP conclue entre la commune et le porteur du projet devait définir notamment le montant de la participation du porteur de projet ainsi que la nature de cette participation (contribution financière ou apport de terrains bâtis ou non bâtis) qui était alors versée à la commune cocontractante.



L'AJOUT OPÉRÉ - L'article 17 de la loi ELAN précise que lorsque la personne publique cocontractante n'assure pas la maîtrise d'ouvrage des équipements publics, la convention PUP peut prévoir que la contribution financière du porteur de projet soit versée directement à celle qui assure la maîtrise d'ouvrage des équipements publics.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Cette précision apportée par la loi ELAN permet de simplifier le régime de participation des opérateurs privés dans le cadre des PUP, en prévoyant un versement direct de cette participation à la personne publique en charge de la maîtrise d'ouvrage des équipements et non à la commune cocontractante à la convention PUP lorsque celle-ci n'assure pas la maîtrise d'ouvrage des équipements.



Anne Plisson

Avocat

anne.plisson@cms-fl.com



Contentieux de l'urbanisme

Dans le prolongement des importantes modifications apportées par le décret n° 2018-617 du 17 juillet 2018, la loi ELAN modifie en profondeur les règles contentieuses applicables en droit de l'urbanisme en vue de mieux sécuriser les documents et autorisations d'urbanisme.

Ces nouvelles dispositions entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2019.

POINTS-CLÉS

1. De nouvelles dispositions pour sécuriser les autorisations d'urbanisme existantes
2. Un accroissement des pouvoirs du juge administratif
3. La circonscription la recevabilité des recours
4. Une sécurisation des constructions existantes

SÉCURISATION DES AUTORISATIONS D'URBANISME EXISTANTES

LIMITATION DE LA PORTÉE DE LA DÉCLARATION D'ILLÉGALITÉ OU L'ANNULATION D'UN DOCUMENT D'URBANISME



Entrée en vigueur
différée au 1^{er}
janvier 2019,
par disposition
expresse de la loi.

LE PRINCIPE EN VIGUEUR - A l'aune de la jurisprudence en vigueur jusqu'à présent, une autorisation d'urbanisme délivrée sous l'empire d'un document d'urbanisme dont l'illégalité était excipée n'était annulée que si le requérant démontrait que la réglementation d'urbanisme remise en vigueur s'opposait à cette autorisation. Cette solution a été étendue au cas où le document d'urbanisme a été annulé (CE, 7 février 2008, n° 297227, Commune de Courbevoie ; CE, 16 novembre 2009, n° 308623 et 308624, Résidences de Cavalière).

Deux hypothèses devaient cependant être distinguées, selon que le document d'urbanisme était illégal en totalité ou en partie.

Si le document d'urbanisme était illégal en totalité, l'illégalité ne suffisait pas à obtenir l'annulation de l'autorisation. Il importait que le projet autorisé et contesté soit contraire à l'une des règles opposables remises en vigueur. Sa méconnaissance devait avoir été invoquée par le requérant. Il devait ainsi faire valoir que le document d'urbanisme antérieur (remis en vigueur) interdisait la délivrance de l'autorisation litigieuse.

Si le document d'urbanisme était illégal partiellement, et que cette illégalité affectait les dispositions applicables au projet autorisé, seules les règles d'urbanisme antérieures ayant le même objet que celles considérées comme illégales étaient remises en vigueur, à la condition qu'elles soient compatibles avec les dispositions maintenues en vigueur.

S'agissant d'un refus d'autorisation d'urbanisme, l'annulation ou la déclaration d'illégalité du document d'urbanisme entraînait en principe l'annulation du refus d'autorisation fondé sur ces dispositions, sauf si l'Administration établissait que les règles redevenues applicables, voire d'autres règles d'urbanisme, justifiaient ce refus (CE, 30 décembre 2009, n° 319942, Commune de Cagnet-des-Maures).



L'AJOUT OPÉRÉ (AU 1^{ER} JANVIER 2019) - Un nouvel article L.600-12-1 est inséré dans le Code de l'urbanisme aux termes duquel :

« L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale sont par elles-mêmes sans incidence sur les décisions relatives à l'utilisation du sol ou à l'occupation des sols régies par le présent code délivrées antérieurement à leur prononcé dès lors que ces annulations ou déclarations d'illégalité reposent sur un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet.

Le présent article n'est pas applicable aux décisions de refus de permis ou d'opposition à déclaration préalable. Pour ces décisions, l'annulation ou l'illégalité du document d'urbanisme leur ayant servi de fondement entraîne l'annulation de ladite décision ».

L'article L.442-14 est quant à lui complété par un alinéa ainsi rédigé : « L'annulation, totale ou partielle, ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au lotissement ne fait pas obstacle, pour l'application du présent article, au maintien de l'application des règles au vu desquelles le permis d'aménager a été accordé ou la décision de non-opposition a été prise ».



QU'EST-CE QUE CELA VA CHANGER ? – Cette nouvelle disposition ne prend acte que d'une partie de la jurisprudence administrative visant à préserver la légalité d'une autorisation d'urbanisme en cas d'illégalité d'un document d'urbanisme.

Selon l'étude d'impact de la loi, l'objectif poursuivi est que « lorsqu'un document d'urbanisme aura été annulé ou déclaré illégal pour des raisons étrangères au droit des sols de la zone où est situé le permis de construire, ce seront toujours les règles de ce document d'urbanisme qui s'appliqueront, sans qu'il soit nécessaire de faire application des règles généralement obsolètes du document d'urbanisme antérieur ».

La nouvelle formulation retenue apporte ainsi une limitation aux mécanismes de l'exception d'illégalité et de l'annulation.

RESTRICTION DE LA RECEVABILITÉ D'UN RECOURS CONTRE UN PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF DÉLIVRÉ EN COURS D'INSTANCE



Entrée en vigueur différée au 1^{er} janvier 2019, par disposition expresse de la loi.

LE PRINCIPE EN VIGUEUR - Tout permis de construire modificatif peut faire l'objet d'un recours dès lors que le requérant justifie d'un intérêt à agir.

Le Conseil d'Etat a précisé, à ce titre, que « lorsque le requérant, sans avoir contesté le permis initial, forme un recours contre un permis de construire modificatif, son intérêt pour agir doit être apprécié au regard de la portée des modifications apportées par le permis modificatif au projet de construction initialement autorisé » (CE, 17 mars 2017, n° 396362, La Cadière-d'Azur).

Par ailleurs, lorsqu'une autorisation d'urbanisme modificative est délivrée au cours de l'instance contentieuse contre l'autorisation d'urbanisme initiale, le bénéficiaire de l'autorisation est tenu de notifier l'autorisation modificative à l'autre partie ainsi que de procéder à son affichage sur le terrain afin de faire courir le délai de recours de cette autorisation à son encontre (CE, 23 mai 2011, n° 339610, Paris-Habitat OPH). Le délai de recours démarrera ainsi à compter de l'accomplissement de la plus tardive de ces deux formalités : l'affichage sur le terrain ou la notification.



L'AJOUT OPÉRÉ (AU 1^{ER} JANVIER 2019) – La loi ELAN insère un nouvel article L.600-5-2 dans le Code de l'urbanisme aux termes duquel : « Lorsqu'un permis modificatif, une décision modificative ou une mesure de régularisation intervient au cours d'une instance portant sur un recours dirigé contre le permis de construire, de démolir ou d'aménager initialement délivré ou contre la décision de non-opposition à déclaration préalable initialement obtenue et que ce permis modificatif, cette décision modificative ou cette mesure de régularisation ont été communiqués aux parties à cette instance, la légalité de cet acte ne peut être contestée par les parties que dans le cadre de cette même instance ».



QU'EST-CE QUE CELA VA CHANGER ? – La légalité d'une autorisation d'urbanisme modificative, délivrée au cours d'une instance dirigée contre une autorisation d'urbanisme initiale, ne pourra plus être contestée qu'à l'occasion de cette même instance, à l'exclusion de tout recours distinct, pour autant que cette autorisation modificative ait été communiquée aux parties à l'instance. Cette disposition nouvelle entend donc lier le sort du contentieux relatif à l'autorisation initiale à l'autorisation modificative.

CIRCONSCRIPTION DE LA RECEVABILITÉ DES RECOURS



Entrée en vigueur différée au 1^{er} janvier 2019, par disposition expresse de la loi.

ENCADREMENT DE L'INTRODUCTION D'UN RÉFÉRÉ SUSPENSION

LE PRINCIPE EN VIGUEUR - Tout justiciable peut assortir d'une requête en référé suspension un recours en annulation dirigé contre une autorisation d'urbanisme, pour autant que l'urgence soit caractérisée. Celle-ci est souvent acquise en matière d'autorisation d'urbanisme.

LA MODIFICATION OPÉRÉE (AU 1^{ER} JANVIER 2019) - L'article L.600-3 du Code de l'urbanisme est amendé et deux nouveaux alinéas sont ajoutés aux termes desquels :

« Un recours dirigé contre une décision de non-opposition à déclaration préalable ou contre un permis de construire, d'aménager ou de démolir ne peut être assorti d'une requête en référé suspension que jusqu'à l'expiration du délai fixé pour la cristallisation des moyens soulevés devant le juge saisi en premier ressort.

La condition d'urgence prévue à l'article L.521-1 du Code de justice administrative est présumée satisfaite ».





QU'EST-CE QUE CELA VA CHANGER ? – Le dépôt d'une requête en référé-suspension sera désormais enfermé dans le délai réglementaire de cristallisation des moyens (qui est de deux mois après la production du premier mémoire en défense selon le nouvel article R.600-5 du Code de l'urbanisme). A l'expiration de ce délai, plus aucune requête en référé suspension ne pourra être déposée.

Pour mémoire, depuis le 1^{er} octobre 2018, le requérant débouté de sa demande de suspension est déjà tenu de confirmer le maintien de sa requête à fin d'annulation de l'autorisation d'urbanisme dans un délai d'un mois à compter de la notification de ce rejet. A défaut, le requérant est réputé s'être désisté.

aux travaux, afin d'exclure du champ de l'intérêt pour agir les travaux de chantier. Il s'agit ainsi d'apprécier l'intérêt des tiers (voisins par exemple) au regard du projet autorisé tel qu'il existera après les travaux.



RENFORCEMENT DE L'EXIGENCE DE CARACTÉRISATION D'UN INTÉRÊT À AGIR

Entrée en vigueur différée au 1^{er} janvier 2019, par disposition expresse de la loi.



LE PRINCIPE EN VIGUEUR - La recevabilité d'un recours en annulation dirigé contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager est subordonnée à la démonstration, par le requérant, que les travaux litigieux sont de nature à affecter directement ses conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'il occupe.

LA MODIFICATION OPÉRÉE (AU 1^{ER} JANVIER 2019) - L'intérêt à agir défini par l'article L.600-1-2 du Code de l'urbanisme est élargi aux recours contre « toute décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code ».

Par ailleurs, l'expression « les travaux » est remplacée par les mots « le projet autorisé ».



QU'EST-CE QUE CELA VA CHANGER ? – L'application de l'article L.600-1-2 sera, au 1^{er} janvier 2019, étendue à l'ensemble des décisions relatives à l'utilisation ou à l'occupation des sols, et non plus aux seuls permis.

Par ailleurs, l'intérêt à agir du requérant sera apprécié par rapport au projet et non par rapport aux travaux, afin d'exclure du champ de l'intérêt pour agir les travaux de chantier. Il s'agit ainsi d'apprécier l'intérêt des tiers (voisins par exemple) au regard du projet autorisé tel qu'il existera après les travaux.



ASSOUPLISSEMENT DE LA RECEVABILITÉ D'UNE ACTION POUR RECOURS ABUSIF

Entrée en vigueur différée au 1^{er} janvier 2019, par disposition expresse de la loi.



LE PRINCIPE EN VIGUEUR - Le prononcé d'une mesure de réparation pour recours abusif est subordonné à la démonstration que le recours excède la défense des intérêts légitimes des requérants.

L'AJOUT OPÉRÉ (AU 1^{ER} JANVIER 2019) - Les mots « traduisent un comportement abusif de la part de » sont substitués à la phrase « excèdent la défense des intérêts légitimes » visée à l'article L.600-7 du Code de l'urbanisme et le terme « excessif » est purement et simplement supprimé.



QU'EST-CE QUE CELA VA CHANGER ? – L'exigence de la démonstration – particulièrement délicate – de l'existence d'un « préjudice excessif » en raison de l'introduction d'un recours est abandonnée. La démonstration du recours abusif sera ainsi assouplie. Il suffira que le recours traduise un comportement abusif de la part du requérant pour qu'il puisse être condamné à réparer le préjudice causé.

SÉCURISATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES



RÉDUCTION DU CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE L.610-1 DU CODE DE L'URBANISME

Entrée en vigueur différée au 1^{er} janvier 2019, par disposition expresse de la loi.

LE PRINCIPE EN VIGUEUR - L'article L.610-1 du Code de l'urbanisme sanctionne le non-respect des règles d'urbanisme (RNU, PLU, cartes communales, prescriptions des espaces naturels sensibles, etc.).

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme ne fait jusqu'à présent pas obstacle à la caractérisation de l'infraction de construction non conforme à un document d'urbanisme et au prononcé, à l'encontre du bénéficiaire de ladite autorisation, des sanctions afférentes à une telle infraction.



L'AJOUT OPÉRÉ (AU 1^{ER} JANVIER 2019) - Un nouvel alinéa est ajouté au texte de l'article L.610-1 du Code de l'urbanisme en vertu duquel « sauf en cas de fraude, le présent article n'est pas applicable lorsque le bénéficiaire d'une autorisation définitive relative à l'occupation ou l'utilisation du sol, délivrée selon les règles du présent code, exécute des travaux conformément à cette autorisation ».



QU'EST-CE QUE CELA VA CHANGER ? – Désormais, sauf fraude, les dispositions de l'article L.610-1 du Code de l'urbanisme, qui sanctionnent les infractions aux règles d'urbanisme, ne seront plus applicables lorsque le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme devenue définitive exécutera ses travaux conformément à cette autorisation.

Cette modification – largement attendue – permettra en pratique de sécuriser les projets réalisés conformément à un permis de construire qui méconnaîtrait les dispositions du document d'urbanisme applicable au projet.



MODIFICATION DU CHAMP D'APPLICATION DE L'ACTION EN DÉMOLITION DEVANT LE JUGE CIVIL

Entrée en vigueur différée au 1^{er} janvier 2019, par disposition expresse de la loi.

LE PRINCIPE EN VIGUEUR - Le propriétaire d'une construction réalisée conformément à un permis de construire annulé pour excès de pouvoir par la juridiction administrative peut être condamné par le juge civil à la démolir que si la construction se situe dans l'une des zones limitativement énumérées par l'article L.480-13 du Code de l'urbanisme.

Cette limitation des zones dans lesquelles une action en démolition est admise est issue de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015. Il s'agit essentiellement de secteurs de protection institués au titre des espaces naturels ou encore des risques naturels, des sites inscrits ou classés.



L'AJOUT OPÉRÉ (AU 1^{ER} JANVIER 2019) - Le premier alinéa du 1^o de l'article L.480-13 du Code de l'urbanisme sera complété par les termes suivants « sauf si le tribunal est saisi par le représentant de l'Etat dans le département sur le fondement du second alinéa de l'article L.600-6 ».



QU'EST-CE QUE CELA VA CHANGER ? – Un droit spécifique est reconnu au préfet, dans le cadre des dispositions de l'article L.480-13 du Code de l'urbanisme, pour demander la démolition d'une construction.

Ainsi, et dès lors que le permis de construire aura été annulé sur déféré préfectoral, le préfet pourra solliciter la démolition de la construction litigieuse sur l'ensemble du territoire et non seulement dans ces zones.

A SIGNALER ÉGALEMENT

- **L'accroissement des pouvoirs du juge administratif (article 80 IV, 4° de la loi)** : la loi ELAN modifie l'article L.600-5 du Code de l'urbanisme sur deux points. Au 1^{er} janvier 2019, le juge administratif aura l'obligation – et non plus la possibilité - lorsqu'il sera saisi de conclusions en ce sens et qu'il constatera qu'un vice affectant l'autorisation peut être régularisé, de limiter à cette partie de l'autorisation la portée de l'annulation. Le juge devra ainsi permettre la régularisation lorsqu'elle sera possible. Le titulaire de l'autorisation pourra demander la régularisation du vice même après l'achèvement des travaux.
- **L'extension des cas de caducité automatique de la requête (article 80 IV, 12° de la loi)** : la caducité automatique de la requête, en l'absence de production de pièces prévue à l'article L.600-13 du Code de l'urbanisme, sera au 1^{er} janvier 2019 applicable aux recours pour excès de pouvoir formés contre les permis de construire tenant lieu d'autorisation au titre d'une autre législation, sauf disposition contraire de cette dernière.
- **L'encadrement des transactions pécuniaires contre désistement (article 80 IV, 9° du projet de loi)** : la modification apportée à la rédaction de l'article L.600-8 du Code de l'urbanisme interdit aux associations, à compter du 1^{er} janvier 2019, et sauf lorsqu'elles agissent pour la défense de leurs intérêts matériels propres, de conclure des transactions pécuniaires en contrepartie d'un désistement. En outre, l'obligation d'enregistrement des transactions prévue à l'article 635 du Code général des impôts est étendue à l'ensemble des transactions conclues en amont du dépôt de la requête.



Clotilde Laborde
Avocat
clotilde.laborde@cms-fl.com



Céline Cloché-Dubois
Avocat counsel
celine.cloche-dubois@cms-fl.com



Interventions foncières

Plusieurs modifications méritent d'être soulignées. Ces dispositions sont, pour l'essentiel, des aménagements des régimes du droit de préemption urbain, et du droit de préemption dans les zones d'aménagement différé. A la marge, la procédure administrative d'expropriation est également retouchée.

POINTS-CLÉS

1. Suppression du principe d'unification obligatoire de la procédure de déclaration d'utilité publique
2. Extension du champ d'application du droit de préemption urbain et nouvelles possibilités de le déléguer
3. Consécration de la possibilité, pour les établissements publics territoriaux du Grand Paris, de créer des zones d'aménagement différé

SUPPRESSION DU PRINCIPE D'UNIFICATION OBLIGATOIRE DE LA PROCÉDURE DE DUP



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Lorsque plusieurs personnes publiques sont concernées par une opération d'aménagement, l'acte portant déclaration d'utilité publique doit expressément indiquer quelle est la collectivité chargée de suivre la procédure.



L'AJOUT OPÉRÉ - À l'article L.122-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les mots : « précise celle qui » sont remplacés par les mots : « peut prévoir qu'une seule de ces personnes ».



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Cette modification met un terme au principe d'unification obligatoire de la procédure de déclaration d'utilité publique. Ainsi, lorsqu'une déclaration d'utilité publique est prononcée au bénéfice de plusieurs maîtres d'ouvrage publics, chacun d'entre eux pourra mener séparément les opérations de mise en oeuvre de cet acte s'il le souhaite sans qu'il ne soit nécessaire que l'un d'entre eux soit expressément chargé de suivre la procédure.

EXTENSION DU CHAMP D'APPLICATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - L'instauration de tout droit de préemption est conditionné au respect des exigences posées à l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme.

Plus précisément, les différents droits de préemption ne peuvent être exercés qu'en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du même code. Jusqu'à la loi ELAN, il n'en allait autrement que pour ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou à constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.



L'AJOUT OPÉRÉ - Un nouvel alinéa est inséré à l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme. Il y est précisé que « par dérogation au premier alinéa du même article L.210-1, le droit de préemption [...] peut être exercé en vue de la relocalisation d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou de services ainsi que pour le relogement d'occupants définitivement évincés d'un bien à usage d'habitation ou mixte en raison de la réalisation de travaux nécessaires à l'une des opérations d'aménagement définies au livre III du présent code ».



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Un droit de préemption urbain peut désormais être institué, par dérogation aux conditions d'institution des droits de préemption posées à l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme, en vue de la relocalisation d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou de services ainsi que pour le relogement d'occupants définitivement évincés d'un bien à usage d'habitation ou mixte en raison de la réalisation de travaux nécessaires à l'une des opérations d'aménagement.

PRÉCISION SUR LA COMPÉTENCE POUR CRÉER UNE ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Aux termes de l'article L.212-1 du Code de l'urbanisme, tel qu'il existait avant la loi ELAN, une zone d'aménagement différé (ZAD) pouvait être créée par décision motivée du préfet, sur proposition ou après avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent. Une telle zone pouvait être instituée sur tout ou partie du territoire de la commune, qu'elle dispose ou non d'un document d'urbanisme.

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, cette compétence avait été étendue aux EPCI à fiscalité propre. Ainsi, les EPCI à fiscalité propre compétents en matière de plan local d'urbanisme étaient également compétents pour créer des ZAD.

A toutes fins utiles, rappelons que le droit de préemption au sein des ZAD, qui peut être exercé pendant une période de six ans, prime sur le droit de préemption urbain.



L'AJOUT OPÉRÉ - L'article L.212-1 du Code de l'urbanisme est complété par deux nouveaux alinéas rédigés comme suit : « Des zones d'aménagement différé peuvent également être créées par délibération motivée de l'organe délibérant d'un établissement public territorial créé en application de l'article L.5219-2 du Code général des collectivités territoriales, en dehors des périmètres fixés par le conseil de la métropole du Grand Paris pour la mise en oeuvre des opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L.5219-1 du même code, après avis des communes dont le territoire est inclus en tout ou partie dans le périmètre de ces zones.

En cas d'avis défavorable d'une commune, la zone d'aménagement différé ne peut être créée que par arrêté du représentant de l'État dans le département ou, si la zone est située sur le territoire de plusieurs départements, par arrêté conjoint des représentants de l'État dans les départements concernés. »



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – La compétence pour créer des ZAD est étendue aux organes délibérants des établissements publics territoriaux (EPT), créées au sein de la métropole du Grand Paris.



Clotilde Laborde

Avocat
clotilde.laborde@cms-fl.com



Urbanisme commercial

S'inspirant notamment de dispositions initialement contenues dans la proposition de loi portant pacte national de revitalisation des centres villes et centres bourgs, la loi ELAN apporte plusieurs modifications aux règles d'urbanisme commercial.

POINTS-CLÉS

1. Instauration de nouvelles dérogations au principe d'obtention d'une autorisation d'aménagement commercial
2. Augmentation du seuil de surface des magasins dont la réouverture au public doit faire l'objet d'une autorisation
3. Modification de la procédure d'instruction des CDAC
4. Renforcement de l'obligation de démantèlement des sites sur lesquels une exploitation commerciale a cessé
5. Modification des critères d'évaluation des projets d'implantation commerciale
6. Renforcement du contrôle de la conformité des implantations commerciales soumises à autorisation préalable
7. Précisions sur le régime de l'autorisation de modification substantielle
8. Révision du contenu du document d'aménagement artisanal et commercial

CHAMP D'APPLICATION DE L'AUTORISATION D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

NOUVELLE DÉROGATION À L'EXIGENCE D'UNE AUTORISATION D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL – SECTEUR D'INTERVENTION D'UNE OPÉRATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE



Entrée en vigueur immédiate ; nécessité d'un décret concernant les mesures de publication.

Le nouvel article L.752-1-1 du Code de commerce prévoit que les projets mentionnés aux 1° à 6° de l'article L.752 1 (à savoir les projets soumis à autorisation d'aménagement commercial à l'exception de ceux relatifs à la création ou à l'extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile) dont l'implantation est prévue dans un secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire définie au I de l'article L.303 2 du Code de la construction et de l'habitation, comprenant un centre-ville, ne sont pas soumis à autorisation d'exploitation commerciale (pour en savoir plus sur l'opération de revitalisation du territoire, voir nos développements dans la partie « Aménagement »).

Les projets dispensés d'autorisation d'aménagement commerciale doivent néanmoins faire l'objet d'une publicité, selon des modalités qui seront fixées par décret en Conseil d'État.

La convention mettant en place une opération de revitalisation du territoire peut toutefois soumettre à autorisation d'exploitation commerciale les projets qui en sont dispensés sur le fondement de l'alinéa 1er de l'article L.752-11, dès lors que la surface de vente dépasse un seuil qu'elle fixe et qui ne peut être inférieur à 5 000 m² ou, pour les magasins à prédominance alimentaire, à 2 500 m².

NOUVELLE DÉROGATION À L'EXIGENCE D'UNE AUTORISATION D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL – SECTEUR D'INTERVENTION D'UNE OPÉRATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE



Entrée en vigueur immédiate.

L'article L.752-2 du Code de commerce est complété afin que les opérations immobilières combinant un projet d'implantation commerciale et de logements situés dans un centre-ville compris dans l'un des secteurs d'intervention d'une opération de revitalisation du territoire ne soient pas soumises à une autorisation d'exploitation commerciale lorsque la surface de vente du commerce est inférieure au quart de la surface de plancher à destination d'habitation (sur l'opération de revitalisation du territoire, voir nos développements dans la partie « Aménagement »).

AUGMENTATION DU SEUIL DE SURFACE DES MAGASINS DONT LA RÉOUVERTURE AU PUBLIC DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE AUTORISATION



Entrée en vigueur immédiate.

La réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 2 500 m² - et non plus 1 000 m² - dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans, est soumise à autorisation (article L.752-1 du Code de commerce). Le seuil des projets soumis à autorisation en cas de fermeture prolongée est donc rehaussé.



Entrée en vigueur
immédiate.

SITUATION DES COMMUNES DE MOINS DE 20 000 HABITANTS

Dans les communes de moins de 20 000 habitants, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'urbanisme ou l'organe délibérant de l'établissement en charge du SCOT peut, pour les demandes de permis de construire un équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés, saisir la CDAC afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article L.752-6 du Code de commerce.

La loi ELAN exclut du champ d'application de la saisine facultative de la CDAC les demandes de permis de construire un équipement commercial situé dans un secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire définie au I de l'article L.303-2 du Code de la construction et de l'habitation (voir sur ce point notre développement dans la partie « Aménagement »), comprenant un centre-ville identifié par la convention de ladite opération.

SUSPENSION DE L'INSTRUCTION DES DEMANDES D'AUTORISATION D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

SUSPENSION DANS LES PÉRIMÈTRES D'OPÉRATIONS DE REVITALISATION DE TERRITOIRE DES PROJETS QUI Y SONT SITUÉS MAIS QUI SONT EN DEHORS DES SECTEURS D'INTERVENTION DE CETTE OPÉRATION



Nécessité d'un
décret avant
entrée en vigueur.

Aux termes du nouvel article L.752-1-2 du Code de commerce, le préfet du département peut suspendre par arrêté, après avis ou à la demande de l'EPCI à fiscalité propre et des communes signataires d'une convention d'opération de revitalisation de territoire mentionnée à l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation, l'enregistrement et l'examen en CDAC des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale relatives à certains projets dont l'implantation est prévue sur le territoire d'une ou plusieurs communes signataires de cette convention mais situés hors des secteurs d'intervention de cette opération (pour en savoir plus sur l'opération de revitalisation du territoire, vous pouvez consulter nos développements dans la partie « Aménagement »).

Les projets concernés sont ceux mentionnés aux 1° à 5° et au 7° de l'article L.752-1 du Code de commerce, c'est-à-dire tous les projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale à l'exception de la réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 2 500 m² dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans.

La décision du préfet est prise compte tenu des caractéristiques des projets et de l'analyse des données existantes sur la zone de chalandise, au regard notamment du niveau et de l'évolution des taux de logements vacants, de vacance commerciale et de chômage dans les centres-villes et les territoires concernés.

SUSPENSION DES PROJETS SITUÉS SUR LES COMMUNES NON SIGNATAIRES

Le préfet peut suspendre par arrêté, après avis ou à la demande du ou des EPCI et des communes concernés, l'enregistrement et l'examen en CDAC des demandes d'autorisation relatives aux mêmes projets que mentionnés ci-dessus, qui sont situés dans des communes qui n'ont pas signé la convention mais sont membres de l'EPCI à fiscalité propre signataire de la convention ou d'un EPCI limitrophe de celui-ci, lorsque ces projets, compte tenu de leurs caractéristiques et de l'analyse des données existantes sur leurs zones de chalandise, sont de nature à compromettre gravement les objectifs de l'opération, au regard notamment du niveau et de l'évolution des taux de logements vacants, de vacance commerciale et de chômage dans les centres-villes et les territoires concernés par ladite opération.

Lorsque les demandes d'autorisation concernent des implantations sur le territoire d'un EPCI à fiscalité propre limitrophe situé dans un autre département, la mesure de suspension est prise par arrêté conjoint des représentants de l'État dans chacun des deux départements.

La suspension de l'enregistrement et de l'examen des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale est d'une durée maximale de trois ans, prorogeable un an par le préfet (après avis de l'EPCI et des communes signataires de la convention).

Un décret en Conseil d'État doit fixer les conditions et modalités d'application de ce dispositif.

COMPOSITION DES CDAC



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Si la composition des CDAC, définie à l'article L.751-2 du Code de commerce, variait selon leur localisation géographique, leurs membres désignés comme des personnalités qualifiées étaient des personnes compétentes en matière de :

- consommation et de protection du consommateur et
- développement durable et aménagement du territoire.



LA MODIFICATION OPÉRÉE - Partant du constat de la difficulté pour les CDAC à appréhender pleinement l'environnement économique local des projets d'implantation ou d'extension de surfaces commerciales, l'article L.751-2 du Code de commerce est complété afin d'inclure des personnalités qualifiées représentant le tissu économique au sein des CDAC.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – La composition de la CDAC est modifiée. Des nouveaux membres sont prévus, en plus des membres existants :

- en dehors de Paris, trois personnalités qualifiées représentant le tissu économique : une désignée par la chambre de commerce et d'industrie, une désignée par la chambre de métiers et de l'artisanat et une désignée par la chambre d'agriculture ;
- à Paris, deux personnalités qualifiées représentant le tissu économique : une désignée par la chambre de commerce et d'industrie et une désignée par la chambre de métiers et de l'artisanat ;
- en Corse, trois personnalités qualifiées représentant le tissu économique : une désignée par la chambre de commerce et d'industrie, une désignée par la chambre de métiers et de l'artisanat et une désignée par la chambre d'agriculture.

PROCÉDURE D'INSTRUCTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION



Entrée en vigueur immédiate.

CDAC

LE PRINCIPE D'ORIGINE - L'article L.751-2 du Code de commerce ne prévoit ni auditions ni études du tissu économique, commercial et artisanal ou de consommation des terres agricoles.

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES - Deux éléments sont à signaler.

Auditions

La CDAC auditionne pour tout nouveau projet la personne chargée d'animer le commerce de centre-ville au nom de la commune ou de l'EPCI à fiscalité propre, l'agence du commerce et les associations de commerçants de la commune d'implantation et des communes limitrophes lorsqu'elles existent. Elle informe les maires des communes limitrophes à la commune d'implantation, dès leur enregistrement, des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale. Sans prendre part au vote, les personnalités représentant les nouveaux membres des commissions



(cf. supra) présentent la situation du tissu économique dans la zone de chalandise pertinente et l'impact du projet sur ce tissu économique. La personnalité désignée par la chambre d'agriculture présente l'avis de cette dernière lorsque le projet d'implantation commerciale consomme des terres agricoles.

Nouvelle étude du tissu économique, commercial et artisanal ou de consommation des terres agricoles

La chambre de commerce et d'industrie, la chambre de métiers et de l'artisanat et la chambre d'agriculture peuvent désormais réaliser, à la demande du représentant de l'État dans le département, des études spécifiques d'organisation du tissu économique, commercial et artisanal ou de consommation des terres agricoles préalablement à l'analyse du dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale. Dans ce cas, le représentant de l'État adresse sa demande au plus tard un mois avant l'examen du dossier par la CDAC.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – La révision de la procédure d'instruction de la CDAC devrait permettre une meilleure information de cette dernière.



RECOURS DEVANT LA CNAC

Entrée en vigueur immédiate.

À sa demande, la CDAC dont la décision ou l'avis fait l'objet du recours désigne, en son sein, un membre qui expose la position de la commission préalablement à la décision de la Commission nationale d'aménagement commercial.

OBLIGATION DE DÉMANTÈLEMENT



Nécessité d'un décret avant entrée en vigueur.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - L'article L.752-1 du Code de commerce, dans sa rédaction antérieure à la loi ELAN, prévoyait déjà que le propriétaire du site d'implantation bénéficiant de l'autorisation d'exploitation commerciale était responsable de l'organisation du démantèlement du site et de la remise en état de ses terrains d'assiette s'il était mis fin à l'exploitation et qu'aucune réouverture au public n'intervenait sur le même emplacement pendant un délai de trois ans.

Ce délai ne courait, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire avait recouvré la pleine et entière disposition des locaux.



LA MODIFICATION OPÉRÉE - La loi ELAN vient préciser les mesures pouvant être prises pour assurer le respect de cette obligation.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – A l'expiration du délai de trois ans, le représentant de l'État dans le département de la commune d'implantation s'assure des dispositions prises par le ou les propriétaires du site pour mettre en oeuvre, dans les délais prescrits, les opérations de démantèlement et de remise en état des terrains ou de transformation en vue d'une autre activité.

En cas de carence ou d'insuffisance de ces dispositions, il met en demeure le ou les propriétaires de les lui présenter dans un délai déterminé et en informe l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire. Si, à l'expiration de ce délai, le ou les propriétaires n'a ou n'ont pas obtempéré à l'injonction préfectorale, le préfet peut exiger la consignation entre les mains d'un comptable public d'une somme répondant du montant des travaux à réaliser, qui sera restituée au propriétaire au fur et à mesure de l'exécution des mesures prescrites.

Après une mise en demeure restée sans effet, le préfet peut faire procéder d'office, aux frais du ou des propriétaires, au démantèlement et à la remise en état du site.

CRITÈRES FONDANT LES DÉCISIONS DE LA CDAC



Entrée en vigueur différée au 1^{er} janvier 2019, par disposition expresse de la loi.



LE PRINCIPE D'ORIGINE - La CDAC amenée à examiner un projet d'implantation commerciale se prononce au regard des critères limitativement énumérés à l'article L.752-6 du Code de commerce.

LA MODIFICATION OPÉRÉE (AU 1^{ER} JANVIER 2019) - La loi ELAN vient, d'une part, compléter les critères existants examinés par les CDAC et, d'autre part, créer de nouveaux critères.

QU'EST-CE QUE CELA VA CHANGER ?

Modification des critères existants :

La loi ELAN modifie les critères pris en considération par les commissions pour se prononcer :

— au titre de l'aménagement du territoire, deux nouveaux sous-critères d'appréciation sont prévus :

- la contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'EPCI à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre ;
- les coûts indirects supportés par la collectivité en matière notamment d'infrastructures et de transports ;

— en matière de développement durable : la qualité du projet notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre par anticipation du bilan prévu aux 1^o et 2^o du I de l'article L.229 25 du Code de l'environnement.

Création de nouveaux critères

La CDAC se prononcera dorénavant au vu d'une analyse d'impact du projet, produite par le demandeur à l'appui de sa demande d'autorisation.

Réalisée par un organisme indépendant habilité par le représentant de l'État dans le département, cette analyse évaluera les effets du projet sur l'animation et le développement économique du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'EPCI à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre, ainsi que sur l'emploi. Elle devra s'appuyer notamment sur l'évolution démographique, le taux de vacance commerciale et l'offre de mètres carrés commerciaux déjà existants dans la zone de chalandise, en tenant compte des échanges pendulaires journaliers et, le cas échéant, saisonniers, entre les territoires.

Le demandeur d'une autorisation d'exploitation commerciale devra démontrer, dans l'analyse d'impact, qu'aucune friche existante en centre-ville ou en périphérie ne permettrait l'accueil du projet envisagé.

L'article L.752-6 du Code de commerce s'appliquera aux demandes d'autorisation d'exploitation commerciale déposées à compter du 1^{er} janvier 2019.

CONTRÔLE ET SANCTIONS



Nécessité d'un décret avant entrée en vigueur.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - L'article L.752-23 du Code de commerce prévoyait déjà une procédure de contrôle permettant de s'assurer du respect des prescriptions de l'autorisation d'exploitation commerciale.

En cas de non-respect avéré, outre l'existence d'une sanction pénale (amende de 15 000€), le préfet du département d'implantation de la surface commerciale disposait de différents instruments afin de contraindre l'exploitant à se conformer à l'autorisation d'exploitation commerciale :

- mise en demeure – dans le délai d'un mois - de fermer au public les surfaces de vente exploitées illégalement en cas de création ;
- mise en demeure – dans le délai d'un mois - de ramener la surface commerciale à celle prévue par l'autorisation d'exploitation commerciale accordée ;
- adoption d'un arrêté ordonnant, sous astreinte et dans le délai de quinze jours, la fermeture au public des surfaces de vente exploitées illicitement, jusqu'à régularisation effective.



LES MODIFICATIONS OPÉRÉES - La loi ELAN renforce le contrôle de la conformité des implantations commerciales soumises à autorisation d'exploitation commerciale.

Création d'une procédure de contrôle de conformité

Un mois avant la date d'ouverture au public du projet, le bénéficiaire communique au préfet de département, au maire et au président de l'EPCI à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre un certificat établi à ses frais par un organisme habilité attestant du respect de l'autorisation d'exploitation commerciale qui lui a été délivrée ou des articles L.752-1-1 (dispense d'autorisation d'exploitation commerciale dans les secteurs d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire – cf. nos développements dans la partie « Aménagement ») et L.752-2 du Code de commerce (cf. dispositions ci-après).

En l'absence de délivrance du certificat dans le délai prescrit, l'exploitation des surfaces concernées est réputée illicite.

Sanctions

Le dispositif des sanctions prévues pour l'exploitation sans autorisation d'exploitation commerciale est étendu à la réalisation d'un projet ayant bénéficié d'une autorisation d'exploitation, mais non conforme à l'autorisation délivrée.

Le dispositif de constat des infractions est légèrement modifié.

Les agents habilités, constatant l'exploitation illicite d'une surface de vente ou, s'agissant de points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail, l'exploitation d'une surface d'emprise au sol ou d'un nombre de pistes de ravitaillement non autorisé, établissent toujours un rapport qu'ils transmettent au représentant de l'État dans le département d'implantation du projet.

Le représentant de l'État dans le département met en demeure l'exploitant concerné soit de fermer au public les surfaces de vente créées et exploitées illégalement, soit de ramener sa surface commerciale à celle autorisée par la commission d'aménagement commercial compétente, dans un délai de trois mois – et non plus d'un mois - à compter de la transmission au pétitionnaire du constat d'infraction.

Sans préjudice de l'application de sanctions pénales, il prend - et non plus il « peut prendre » à défaut - un arrêté ordonnant, dans un délai de quinze jours, la fermeture au public des surfaces de vente exploitées illicitement, jusqu'à régularisation effective.

L'astreinte journalière ne peut toujours pas excéder 150 € par mètre carré exploité illicitement.

L'amende de 15 000 € sanctionnant le fait de ne pas exécuter les mesures prises par le représentant de l'État dans le département demeure.

La base de données mentionnée à l'article L.751-9 du Code de commerce recensant l'ensemble des établissements dont l'activité principale exercée relève du commerce de détail et comportant, notamment, l'indication de la surface de vente de ces établissements recensera aussi désormais les certificats de conformité, les rapports constatant les exploitations illicites, les mises en demeure délivrées, les consignations ordonnées, les travaux de remise en état réalisés d'office, les arrêtés de fermeture pris et les amendes infligées par les représentants de l'État.

MODIFICATION DU PROJET

La loi ELAN précise le régime des modifications apportées à un projet en cours ou autorisé non soumis à permis de construire.



Entrée en vigueur immédiate.

MODIFICATION DEVANT LA CDAC

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Selon l'article L.752-15 du Code de commerce, dans sa rédaction antérieure à la loi ELAN, une nouvelle demande devant la CDAC était nécessaire lorsque le projet, en cours d'instruction ou de réalisation, subissait des modifications substantielles, du fait du pétitionnaire, au regard de l'un des critères énoncés à l'article L.752-6 ou dans la nature des surfaces de vente.



LA MODIFICATION OPÉRÉE - La loi supprime toute référence à la nature des surfaces de vente pour apprécier le caractère substantiel d'une modification. Elle précise le régime contentieux de l'autorisation d'une modification substantielle : lorsqu'elle devient définitive, cette autorisation se substitue à la précédente autorisation d'exploitation commerciale accordée pour le projet.



REFUS D'UN PRÉCÉDENT PROJET PAR LA COMMISSION NATIONALE

Entrée en vigueur
immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Un pétitionnaire dont le projet a été rejeté pour un motif de fond par la CNAC ne pouvait pas, jusqu'à aujourd'hui, déposer une nouvelle demande d'autorisation sur le même terrain, à moins d'avoir pris en compte les motivations de la décision ou de l'avis de la commission nationale.



LA MODIFICATION OPÉRÉE - La loi précise que lorsque la nouvelle demande ne constitue pas une modification substantielle au sens de l'article L.752 15 du Code de commerce, elle peut être déposée directement auprès de la Commission nationale d'aménagement commercial.

SCOT ET AMÉNAGEMENT COMMERCIAL



Entrée en vigueur
immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Le document d'orientation et d'objectifs prévu à l'article L.141-17 du Code de l'urbanisme comprend un document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Le DAAC localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L.141-16.

Selon l'article L.141-17, dans sa rédaction antérieure à la loi ELAN, le DAAC pouvait également prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.



LES MODIFICATIONS OPÉRÉES - Désormais, le DAAC doit prévoir les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs identifiés. Il peut également dorénavant :

- définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant ce développement dans les zones périphériques ;
- prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines ;
- déterminer les conditions d'implantation des constructions commerciales et de constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur les équilibres territoriaux, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises ;
- conditionner l'implantation d'une construction à vocation artisanale ou commerciale en fonction de l'existence d'une desserte par les transports collectifs et de son accessibilité aux piétons et aux cyclistes ;
- conditionner l'implantation d'une construction logistique commerciale à la capacité des voiries existantes ou en projet à gérer les flux de marchandises.

Ces dispositions s'appliquent aux schémas de cohérence territoriale qui feront l'objet, postérieurement à la publication de la loi ELAN, d'une délibération prescrivant leur révision en application de l'article L.143-29 du Code de l'urbanisme.

PLU ET AMÉNAGEMENT COMMERCIAL



Entrée en vigueur
immédiate.

En application de l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) d'un plan local d'urbanisme élaboré par un EPCI comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L.141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L.141-17.

Cet article s'appliquera aux plans locaux d'urbanisme élaborés par des EPCI qui feront l'objet, postérieurement à la publication de la loi ELAN, d'une délibération prescrivant leur révision en application de l'article L.153 32 du Code de l'urbanisme.



Florence Chérel

Avocat associé
florence.cherel@cms-fl.com

A low-angle photograph of modern glass skyscrapers. The buildings are curved and feature a grid of windows. The sky is a clear, pale blue. A teal semi-transparent rectangle is overlaid on the right side of the image, containing the text 'Droit immobilier privé' in white. A street lamp is visible in the lower center of the frame.

Droit immobilier privé



Professions immobilières

La loi ELAN modifie de manière substantielle les textes relatifs au Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI), organe d'encadrement et de contrôle propre aux professions immobilières issu de la loi dite « ALUR », en revenant sur les principaux apports de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté. D'autres dispositions sont également à signaler.

POINTS-CLÉS

1. Maintien du CNTGI dans son unique rôle d'instance consultative - disparition de sa compétence en matière disciplinaire
2. Suppression du versement de la cotisation par les professionnels de l'immobilier
3. Sanction de l'utilisation de la dénomination « agent immobilier », « syndic de copropriété » ou « administrateur de biens » sans être titulaire de la carte professionnelle

MODIFICATION DE LA COMPOSITION, DU FONCTIONNEMENT ET DES COMPÉTENCES DU CNTGI



Nécessité d'adapter le décret n° 2017-1012 du 10 mai 2017 relatif au CNTGI avant entrée en vigueur.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Depuis la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, le CNTGI était compétent pour connaître de l'action disciplinaire exercée à raison des faits commis par les professions visées par la loi du 2 janvier 1970 dite « Hoguet » et pour prononcer les sanctions prévues à l'article 13-4-1 de ce texte.

Toutefois, la mise en oeuvre de ces nouvelles dispositions au 1er juillet 2018 a mis en évidence l'insuffisance du financement, par les cotisations des professionnels de l'immobilier, des frais relatifs à l'installation et au fonctionnement du CNTGI dans sa nouvelle forme.

Dans ces conditions, le législateur a décidé de réformer le CNTGI.



L'AJOUT OPÉRÉ - L'article 151 de la loi ELAN modifie de manière substantielle les dispositions du Titre II bis de la loi Hoguet en supprimant toute compétence du CNTGI en matière disciplinaire.

La composition du CNTGI s'en trouve modifiée avec la suppression du siège d'un magistrat de l'ordre judiciaire en activité ou d'un magistrat honoraire et de la présence de droit, à ses réunions, des représentants du Gouvernement.

Si le CNTGI n'exerce plus de fonctions disciplinaires, il conserve la possibilité de signaler à l'autorité chargée de la concurrence et de la consommation les pratiques abusives des professionnels immobiliers. A cet effet, l'article 151 de la loi ELAN crée une commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières chargée d'instruire les cas de pratiques abusives portées à la connaissance du conseil.

Par ailleurs, le versement d'une cotisation par les professionnels de l'immobilier est supprimé.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Le CNTGI ne bénéficie plus de la personnalité morale et ne constitue plus qu'une simple instance consultative sur les questions relatives aux conditions d'accès et d'exercice des activités relevant de l'article 1^{er} de la loi Hoguet. L'article 151 de la loi ELAN étend toutefois cette compétence aux projets de textes législatifs et réglementaires relatifs à la copropriété.

Cette réforme permet principalement de dispenser les professionnels de l'immobilier de financer à terme les dépenses consécutives à la mise en place du CNTGI dans la forme prévue par la loi du 27 janvier 2017. Selon l'étude d'impact produite lors de la présentation du projet de loi ELAN, la suppression de la fonction disciplinaire permettra d'éviter aux professionnels de l'immobilier de payer jusqu'à 2,25 millions d'euros, et à l'Etat le reliquat des dépenses qui n'aurait pas été pris en charge par les professionnels.

RECONNAISSANCE ET PROTECTION ACCORDÉES AUX TITRES D'AGENT IMMOBILIER, DE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ ET D'ADMINISTRATEUR DE BIENS



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - L'article 14 a) de la loi Hoguet punit de six mois d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende le fait de se livrer ou de prêter son concours, d'une manière habituelle, même à titre accessoire, à l'une des opérations visées par l'article 1^{er} de cette loi sans être titulaire de la carte professionnelle précisant les opérations que le professionnel est en droit d'accomplir.



L'AJOUT OPÉRÉ - La loi ELAN étend ces sanctions pénales aux personnes utilisant la dénomination « agent immobilier », « administrateur de biens » ou « syndic de copropriété » sans être titulaire d'une carte professionnelle.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Cette mesure a notamment pour objectif de protéger les clients qui pensent être en relation avec un agent immobilier alors qu'ils sont en relation avec son collaborateur, simplement titulaire d'une habilitation instituée par l'article 4 de la loi Hoguet.

DÉCLARATION AU PROCUREUR DES ACTIVITÉS DES MARCHANDS DE SOMMEIL



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR », les syndics de copropriété professionnels sont assujettis aux obligations prévues dans le cadre de la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme. Ils doivent ainsi déclarer à Tracfin les sommes inscrites dans leurs livres ou les opérations portant sur des sommes dont ils savent, soupçonnent ou ont de bonnes raisons de soupçonner qu'elles proviennent d'une infraction passible d'une peine privative de liberté de plus d'un an ou qu'elles sont liées au financement du terrorisme.

En revanche, jusqu'à présent, seuls les agents publics avaient l'obligation, en vertu du Code de procédure pénale, de déclarer au procureur de la République les infractions dont ils ont connaissance.



L'AJOUT OPÉRÉ - L'article 193 de la loi ELAN clarifie l'obligation de déclaration à Tracfin et oblige les syndics de copropriété à déclarer au procureur de la République les activités de location de « locaux à usage d'habitation dont l'exploitation est susceptible de porter atteinte à la dignité humaine, à la sécurité des personnes ou à la santé publique ».

L'obligation de signalement au procureur de la République est par ailleurs étendue aux agents immobiliers, ces signalements étant effectués, comme pour les syndics de copropriété, sans préjudice des obligations relatives à la lutte contre le blanchiment d'argent auxquelles ils sont également assujettis.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Cette disposition s'inscrit dans le cadre du renforcement de la lutte contre les marchands de sommeil.

A SIGNALER ÉGALEMENT

— **Dispense des obligations de la loi Hoguet pour certaines associations (article 117 de la loi)** : les associations mettant en place des contrats de cohabitation intergénérationnelle solidaire sont dispensées des règles qui s'imposent habituellement aux intermédiaires immobiliers (voir sur ce point notre analyse dans la partie « Régimes locatifs »).



Justine Le Calvez

Juriste
justine.lecalvez@cms-fl.com



Aude Paris

Juriste
aude.paris@cms-fl.com



Régimes locatifs

La loi ELAN s'inscrit résolument dans l'air du temps par ses interventions sur les régimes locatifs. Elle crée de nouveaux dispositifs afin d'adapter le droit aux évolutions sociétales : bail mobilité, contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire, bail numérique. Elle en retouche d'autres, comme l'action de groupe ou les locations de meublés de tourisme. Tout ceci, pour mieux informer, protéger et fluidifier les relations entre bailleurs et locataires.

POINTS-CLÉS

1. Nouveaux contrats : bail mobilité, contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire, bail numérique
2. Renforcement de l'encadrement des locations de meublés de tourisme
3. Aménagement de l'obligation de disposer de compteurs individuels dans les immeubles collectifs
4. Allègement du formalisme du cautionnement de la location de logement
5. Création d'une exception au principe de solidarité entre colocataires
6. Dans le cadre du commandement de payer, meilleure information du locataire en difficulté sur le montant de sa dette et sur ses droits
7. Consécration de l'action de groupe en matière de bail d'habitation
8. Nouveau dispositif d'encadrement des loyers à titre provisoire et expérimental

NOUVEAUX CONTRATS



Entrée en vigueur immédiate.



CRÉATION DU BAIL MOBILITÉ

LA CRÉATION OPÉRÉE - La loi ELAN crée un nouveau type de bail par insertion d'un titre 1er ter dans la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

Les caractéristiques essentielles du bail mobilité :

- une durée minimale d'un mois et une durée maximale de dix mois, non renouvelable et non reconductible ;
- une résiliation possible à tout moment par le locataire avec un préavis d'un mois, sans justification ;
- un loyer librement fixé et non révisable ;
- l'absence de dépôt de garantie ;
- la forfaitisation des charges ;
- l'impossibilité de stipuler une solidarité entre les colocataires ou leurs cautions.

Le champ d'application du bail mobilité - Le bail mobilité est applicable à la location d'un logement meublé qui, conformément à l'article 25-4 de la loi du 6 juillet 1989, doit être un logement décent, équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, d'y manger et d'y vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante. La liste de ce mobilier a été fixée par le décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015.

Pour pouvoir prétendre à un bail mobilité, le locataire doit justifier, à la date de prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique prévu par l'article L.120-1-II du Code du service national, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle.

Les conditions de forme - Le contrat mobilité doit être établi par écrit et contenir une série de mentions dont l'essentiel est identique aux mentions imposées pour un contrat de location standard régi par la loi du 6 juillet 1989. Les particularités essentielles des mentions à porter dans ce bail sont :

- le motif justifiant le bénéfice du bail mobilité ;
- une durée fixée entre un et dix mois (qui peut être modifiée une fois par avenant sans que la durée totale du contrat ne dépasse dix mois) ;
- une mention informant le locataire de l'interdiction pour le bailleur d'exiger le versement d'un dépôt de garantie ;
- une mention expresse selon laquelle le contrat de location est un bail mobilité régi par les dispositions du titre 1er ter de la loi du 6 juillet 1989, faute de quoi le contrat de location sera régi par les dispositions du titre 1er bis relatif aux locations meublées à usage d'habitation principale.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? - Pour le locataire, ce bail présente divers intérêts, dont notamment une durée plus courte que celle du bail de locaux meublés à usage de résidence principale.

Cet avantage est cependant relatif puisque, selon la loi du 6 juillet 1989, le bail de locaux loués nus ou meublés à titre de résidence principale offre au locataire la faculté de donner congé à tout moment. La loi du 6 juillet 1989 modifiée reconnaissait, en outre, déjà la possibilité de conclure un bail d'une durée de neuf mois au bénéfice d'un étudiant.

Pour le locataire, ce bail garantit également :

- un préavis réduit à un mois sans motivation : ce régime est cependant identique à celui déjà prévu pour les locations meublées à usage de résidence principale ;
- l'impossibilité pour le bailleur de prétendre à un dépôt de garantie ; il peut cependant exiger une caution ;
- l'impossibilité pour le bailleur de stipuler une solidarité entre les colocataires ou leurs cautions ;
- l'absence de révision de loyer en cours de bail ;
- la forfaitisation des charges locatives, le montant du forfait devant être fixé en fonction des charges récupérables définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, et sans être manifestement disproportionné au regard du dernier décompte par nature des charges rapportées à périodicité de versement du forfait.

Pour le bailleur, le bail mobilité présente l'avantage d'un loyer librement fixé. Ce nouveau bail devrait permettre une rotation plus rapide des locataires, qui permettra une adéquation du loyer au prix du marché.

Compte tenu du champ d'application du bail mobilité, il est probable qu'une certaine catégorie des locaux disparaisse du marché des baux d'habitation pleinement régis par le titre 1er bis la loi du 6 juillet 1989.



CRÉATION DU CONTRAT DE COHABITATION INTERGÉNÉRATIONNELLE SOLIDAIRE

Entrée en vigueur immédiate.



LA CRÉATION OPÉRÉE - La loi ELAN institue le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire qui déroge à certaines règles de la loi du 6 juillet 1989, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 dite « Hoguet » et du Code du travail. Il s'agit d'un contrat par lequel une personne d'au moins 60 ans, propriétaire ou locataire, s'engage à louer ou sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de 30 ans moyennant une contrepartie financière modeste assortie, le cas échéant, de la réalisation, sans but lucratif, de menus services.

Le bailleur ne peut pas s'opposer à une sous-location dans le cadre d'un contrat de la cohabitation intergénérationnelle solidaire.

La durée du contrat et la contrepartie financière sont librement convenues entre les parties.

Le délai de préavis à respecter par une partie souhaitant mettre fin au contrat est d'un mois.

Ce contrat organise une collaboration exclusive de tout lien de subordination entre les cocontractants ; il ne relève donc pas du Code du travail.

Par ailleurs, il est prévu que la loi Hoguet ne s'applique pas aux associations œuvrant à la promotion de la cohabitation intergénérationnelle solidaire.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Cette mesure tend à lutter contre l'isolement et à faciliter la mobilité des jeunes.



CRÉATION D'UN BAIL NUMÉRIQUE DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT

Nécessité d'une ordonnance avant entrée en vigueur.



L'instauration d'un bail numérique est une des avancées digitales de la loi ELAN. Néanmoins, seuls quelques principes sont prévus pour l'instant. Le régime complet du bail numérique sera adopté par ordonnance au plus tard dix-huit mois après la publication de la loi ELAN, c'est-à-dire le 23 mai 2020.

Création d'une procédure d'agrément des prestataires recourant au bail numérique

L'AJOUT OPÉRÉ - Il n'existait jusqu'ici aucune réglementation dédiée aux prestations de services concernant le contrat de location sur Internet.

Un régime d'agrément des prestataires de services permettra d'assurer non seulement la conformité et la sécurité juridique des contrats de location sur Internet mais aussi la transmission automatique des données des contrats locatifs à l'Etat et à l'Association nationale d'information sur le logement (ANIL). L'ordonnance déterminera les obligations et modalités de transmission en prévoyant, le cas échéant, des règles spécifiques pour les contrats donnant droit à des avantages fiscaux liés à l'investissement locatif.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Cette mesure permettra de régulariser l'établissement des contrats de location par voie numérique. Par ailleurs, le contrôle de l'Etat sur les rapports locatifs sera renforcé grâce à la transmission automatique des données des contrats.

Traitement et protection des données des contrats de location



L'AJOUT OPÉRÉ - Actuellement, le régime général de protection des données personnelles s'applique aux contrats de location comme à tout autre sujet. La loi ELAN veut aller plus loin : l'ordonnance qui doit préciser le régime du bail numérique devra déterminer non seulement les modalités de conservation et d'utilisation des données par l'Etat et l'ANIL, mais aussi les conditions de mise à disposition du public des données traitées.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Il s'agit d'une collecte massive des données. L'enjeu de protection des données est donc grand. Les principes annoncés par le projet de loi semblent appropriés, il faut néanmoins attendre la publication de l'ordonnance pour pouvoir en apprécier la portée.

ENCADREMENT DES LOCATIONS DE MEUBLÉS DE TOURISME



Entrée en vigueur immédiate.

OBLIGATIONS DES LOUEURS

LES PRINCIPES D'ORIGINE- Jusqu'à présent, toute personne qui offrait à la location un meublé de tourisme devait en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune de situation du meublé. Cette déclaration préalable n'était pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constituait la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 (ancien article L.324-1-1 I du Code du tourisme).

Par dérogation, dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation était soumis à autorisation préalable au sens des articles L.631-7 à L.631-9 du Code de la construction et de l'habitation, une délibération du conseil municipal pouvait soumettre à une déclaration préalable à la commune toute location d'un meublé de tourisme (ancien article L.324-1-1 II du Code du tourisme).



LES AJOUTS OPÉRÉS - La loi ELAN redessine le régime applicable aux locations de meublés de tourisme, en précisant certaines dispositions existantes et en renforçant les obligations et les sanctions applicables (nouvelle rédaction de l'article L.324-1-1).

Définition - La loi ELAN définit la notion de « meublés de tourisme » : il s'agit des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois.

Contenu de la déclaration préalable - Désormais, la déclaration préalable doit indiquer si le meublé de tourisme offert à la location constitue la résidence principale du loueur.

Durée de la location - Dans les communes ayant mis en oeuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire plus de 120 jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

La commune peut, jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle un meublé de tourisme a été mis en location, demander au loueur de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels ce meublé a été loué. Le loueur transmet ces informations dans un délai d'un mois, en rappelant l'adresse du meublé et son numéro de déclaration.

Sanctions - Toute personne qui ne se conformera pas à l'obligation de déclaration préalable imposée par une délibération du conseil municipal, et plus largement aux obligations initialement prévues à l'article L.324-1-1 II devenu III, est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 5 000 euros. Si le loueur ne transmet pas à la commune, à sa demande, le nombre de jours au cours desquels le meublé a été loué durant l'année écoulée dans un délai d'un mois, il encourt une amende qui ne peut excéder 10 000 euros.

Les amendes prévues sont prononcées par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation du meublé, statuant en la forme des référés, sur demande de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme. Le produit de l'amende est versé à la commune.



OBLIGATIONS DES INTERMÉDIAIRES À L'ÉGARD DES LOUEURS

LES PRINCIPES D'ORIGINE- Toute personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plate-forme numérique, à la mise en location d'un logement soumis à l'article L.324-1-1 du Code du tourisme et aux articles L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation informe le loueur des obligations de déclaration ou d'autorisation préalables prévues par ces articles et obtient de lui, préalablement à la location du bien, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations, indiquant si le logement constitue ou non sa résidence principale, ainsi que, le cas échéant, le numéro de déclaration du logement.



LES AJOUTS OPÉRÉS - Avec la loi ELAN, ces obligations s'appliquent également si l'entremise a lieu à titre gratuit. De plus, la déclaration sur l'honneur et le numéro de déclaration doivent désormais être obtenus avant la publication ou la mise en ligne de l'annonce de location. L'intermédiaire doit par ailleurs publier dans toute annonce relative à ce meublé le numéro de déclaration.

Toute personne qui ne se conformerait pas à ces obligations est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 12 500 euros par meublé de tourisme objet du manquement.

OBLIGATIONS DES INTERMÉDIAIRES À L'ÉGARD DES COMMUNES



LES AJOUTS OPÉRÉS - Alors qu'aucune obligation textuelle ne s'imposait jusqu'alors aux intermédiaires à l'égard des communes, la loi ELAN introduit plusieurs obligations, qui sont assorties de sanctions.

Obligation d'information - Dans les communes ayant mis en oeuvre la procédure d'enregistrement préalable, la commune pourra, jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle un meublé de tourisme a été mis en location, demander à l'intermédiaire, lorsque celui-ci en a connaissance - notamment lorsqu'il met à disposition une plate-forme numérique de nature à lui conférer la connaissance ou le contrôle des données stockées - de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels ce meublé de tourisme a fait l'objet d'une location par son intermédiaire.

L'intermédiaire doit transmettre ces informations dans un délai d'un mois, en rappelant l'adresse du meublé et son numéro de déclaration. La commune peut par ailleurs demander un décompte individualisé pour une liste de meublés de tourisme dans un périmètre donné.

Obligation de retrait des offres - Dans ces mêmes communes, l'intermédiaire ne pourra plus offrir à la location un meublé de tourisme déclaré comme résidence principale du loueur lorsqu'il aura connaissance du fait que ce meublé a été loué, par son intermédiaire, plus de 120 jours au cours d'une même année civile. Il remplit ses obligations sur la base de la déclaration sur l'honneur. Le dispositif de retrait des offres peut être mutualisé par plusieurs intermédiaires. Le cas échéant, ce dispositif mutualisé est certifié chaque année avant le 31 décembre par un tiers indépendant.

Modalités d'accomplissement des obligations - Un décret en Conseil d'État doit préciser la fréquence et les modalités techniques de transmission des informations en fonction des caractéristiques des communes, de leurs besoins pour effectuer les contrôles de la réglementation et de la capacité de l'intermédiaire à répondre aux demandes des communes.

Sanctions des obligations - Les intermédiaires qui ne se conforment pas à leur obligation d'information de la commune, ou qui maintiennent en ligne des offres de locations concernant des résidences principales déjà louées plus de 120 jours au cours de l'année civile, s'exposent à une amende d'un montant maximal de 50 000 euros pour chaque manquement constaté.

Ces amendes sont prononcées par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation du meublé de tourisme, statuant en la forme des référés, sur demande de la commune dans laquelle est localisé ledit meublé. Le produit de l'amende est versé à la commune.

Agents assermentés - Les agents assermentés du service municipal ou départemental du logement (articles L.621-4 et L.651-6 du Code de la construction et de l'habitation) sont habilités à rechercher et à constater tout manquement aux obligations prévus par le Code de tourisme incombant aux loueurs et aux intermédiaires sur le territoire où ils exercent leur compétence territoriale. À cette fin, ils sont habilités à se faire présenter toute déclaration par les loueurs et intermédiaires.

AUTRES DISPOSITIONS INTÉRESSANT LES RÉGIMES LOCATIFS

ASSOUPLISSEMENT DE L'OBLIGATION DE DISPOSER DE COMPTEURS INDIVIDUELS DANS LES IMMEUBLES COLLECTIFS



Nécessité d'un décret avant entrée en vigueur.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Depuis la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, l'article L.241-9 du Code de l'énergie impose que les immeubles collectifs pourvus d'un chauffage commun comportent des compteurs individuels permettant de déterminer les quantités de chaleur et d'eau chaude fournies à chaque local privatif occupé, afin de permettre une répartition juste des charges et de favoriser les économies d'énergie.

Compte tenu de l'importance des immeubles concernés par cette mesure et des contraintes techniques que celle-ci implique, il a été décidé d'assouplir les méthodes permettant de mesurer la consommation de chaleur de chaque logement.



L'AJOUT OPÉRÉ - L'article 71 de la loi ELAN assouplit l'obligation de disposer de compteurs individuels en élargissant le choix des méthodes de mesurage de la consommation de chaleur de chaque logement « lorsqu'il n'est pas rentable ou techniquement possible d'utiliser des compteurs individuels ».

Cet article prévoit également que la consommation de froid de chaque logement doit pouvoir être mesurée dans les mêmes conditions.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Cet article donne plus de liberté aux immeubles collectifs dans le choix de la méthode à mettre en place pour individualiser la consommation de chaque logement, en tenant compte du coût et des contraintes techniques que cela implique pour chaque immeuble.



SUPPRESSION DE L'OBLIGATION DE CARACTÈRE MANUSCRIT DE L'ACTE DE CAUTIONNEMENT EN MATIÈRE DE LOCATION DE LOGEMENT

Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - L'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que la personne physique qui se porte caution doit faire précéder sa signature de la reproduction manuscrite du montant du loyer et des conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location.

Cette mention manuscrite s'inscrit dans un ensemble de formalités entourant la signature d'un bail d'habitation.



L'AJOUT OPÉRÉ - L'article 134 de la loi ELAN remplace la reproduction manuscrite susvisée par une simple signature de l'acte de cautionnement. Cet acte doit faire état du montant du loyer et de ses modalités de révision.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Cet article allège considérablement le formalisme auquel est soumise la prise à bail d'un logement tout en assurant la bonne information du garant sur la portée de son engagement compte tenu du maintien des mentions explicites dans l'acte de cautionnement.



UNE NOUVELLE EXCEPTION AU PRINCIPE DE SOLIDARITÉ DES COLOCATAIRES

Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - S'agissant des impayés des loyers et charges, la solidarité des colocataires et celle de la caution prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré ou lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, elle s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé (article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).



L'AJOUT OPÉRÉ - Ce principe n'est plus applicable lorsque l'un des colocataires quitte le logement en raison de violences conjugales ou domestiques et qu'il en informe le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le locataire doit justifier de cet état de fait en accompagnant son courrier de la copie d'une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales ou d'une condamnation pénale de l'auteur des violences sur la personne qui s'en prévaut.

Dans cette hypothèse, la solidarité du locataire victime des violences et celle de sa caution prennent fin le lendemain du jour de la première présentation du courrier.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Sous réserve de respecter la procédure de notification au bailleur, les victimes des violences et leurs cautions seront déchargées de la responsabilité conjointe de paiement contenue dans le bail.



AMÉLIORATION DE L'INFORMATION DU LOCATAIRE EN DIFFICULTÉ DANS LE COMMANDEMENT DE PAYER

Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - L'ancien deuxième alinéa du I de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 imposait uniquement de reproduire les dispositions de l'article 24 lui-même ainsi que les trois premiers alinéas de l'article 6 de la même loi, consacré au fonds de solidarité pour le logement, qui peut accorder des aides au titre des dettes de loyer.



L'AJOUT OPÉRÉ - La loi ELAN modifie l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 qu'il remplace par sept alinéas ainsi rédigés :

« Le commandement de payer contient, à peine de nullité :

1° La mention que le locataire dispose d'un délai de deux mois pour payer sa dette ;

2° Le montant mensuel du loyer et des charges ;

3° Le décompte de la dette ;

4° L'avertissement qu'à défaut de paiement ou d'avoir sollicité des délais de paiement, le locataire s'expose à une procédure judiciaire de résiliation de son bail et d'expulsion ;

5° La mention de la possibilité pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département, dont l'adresse est précisée, aux fins de solliciter une aide financière ;

6° La mention de la possibilité pour le locataire de saisir, à tout moment, la juridiction compétente aux fins de demander un délai de grâce sur le fondement de l'article 1343 5 du code civil. »

Le commandement de payer doit donc dorénavant énoncer le montant du loyer et des charges, le décompte des sommes dues au bailleur ainsi que les droits dont le locataire dispose : possibilité de saisir le fonds de solidarité pour demander une aide financière ou la juridiction compétente pour obtenir un report ou un échelonnement de sa dette.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – L'information du locataire en difficulté se trouve renforcée par la loi : le destinataire de l'acte a une connaissance précise du montant de sa dette et de ses droits. En outre, les nouvelles mentions exigées permettent à la commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) d'avoir toutes les informations lui permettant d'apprécier la situation du débiteur.



Entrée en vigueur
immédiate.

CONSÉCRATION DE L'ACTION DE GROUPE EN MATIÈRE DE BAIL D'HABITATION

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Aux termes de l'article L.623-1 du Code de la consommation, l'action de groupe était ouverte aux consommateurs en cas de préjudices individuels nés de manquements d'un ou plusieurs professionnels à leurs obligations légales ou contractuelles, commis à l'occasion de la vente de biens ou de la fourniture de services ou de pratiques anticoncurrentielles.

Cette disposition ne visait pas expressément le cas de la location, mais il résultait des travaux parlementaires préalables à son adoption que la volonté du législateur et du Gouvernement était d'inclure les litiges nés d'un tel contrat dans le champ de l'action de groupe. En effet, le ministre de l'Égalité des territoires et du logement, saisi d'un amendement visant à étendre expressément l'action de groupe aux litiges liés à la location d'un bien, avait à l'époque suggéré le retrait dudit amendement au motif que « la location d'un bien, qui est une prestation de service, entre dans le champ de l'action de groupe ».

Or, la cour d'appel de Paris n'a pas retenu cette analyse, et a considéré que le bail d'habitation régi par la loi du 6 juillet 1989 n'entrait pas dans le champ d'application de l'action de groupe définie par l'article L.623-1 du Code de la consommation car :

- d'une part, la mise à disposition d'un bien immobilier ne pouvait être qualifiée de fourniture de services, et devait au contraire être qualifiée de louage de choses au sens de l'article 1719 du Code civil ;
- d'autre part, la loi du 6 juillet 1989 obéissait à des règles spécifiques exclusives du droit de la consommation.

La Cour d'appel a ainsi déclaré irrecevable l'action de groupe intentée par une association de consommateurs pour un litige entre locataires et bailleur (CA Paris, 9 novembre 2017, n° 16/05321).



LA MODIFICATION OPÉRÉE - L'article L.623-1 du Code de la consommation est modifié comme suit :

1° Au premier alinéa, après le mot : « légales », sont insérés les mots : « , relevant ou non du présent code, » ;

2° Le 1° est complété par les mots : « ainsi que dans le cadre de la location d'un bien immobilier ».



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Les ajouts opérés clarifient le périmètre de l'action de groupe, qui reflète désormais expressément et fidèlement la volonté des rédacteurs du texte.

Cette clarification lève le doute sur la recevabilité de toute action de groupe initiée par une association de consommateurs représentant différents locataires agissant en réparation des préjudices économiques subis du fait des manquements d'un même bailleur professionnel ou d'un même syndic à ses obligations.

La modification de l'article L.623-1 du Code de la consommation coupe court à toute divergence jurisprudentielle et rend obsolète le distinguo opéré entre fourniture de services et location d'un bien immobilier.



Nécessité d'un décret avant entrée en vigueur.

NOUVEAU DISPOSITIF D'ENCADREMENT DES LOYERS

LES RÈGLES D'ORIGINE - Depuis 2014, la loi du 6 juillet 1989 intègre une réglementation sur l'encadrement des loyers en zones tendues. En application de ce texte, des arrêtés préfectoraux avaient été pris couvrant uniquement le périmètre des communes de Paris et Lille. Ces arrêtés avaient toutefois été annulés par les juridictions administratives pour non-respect des dispositions de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 et de son décret d'application, en raison de la limitation du périmètre d'application géographique prévu par les arrêtés.



L'AJOUT OPÉRÉ - La loi ELAN revient sur le dispositif existant et propose un nouveau dispositif expérimental pour une durée de cinq ans.

L'application de ce nouveau dispositif d'encadrement des loyers dépendra non seulement de la volonté de la collectivité mais aussi de critères objectifs. Ainsi, il ne concernera que certaines catégories de logements et secteurs géographiques. Ses modalités d'application doivent être précisées par un décret en Conseil d'Etat.

La loi fixe quatre critères cumulatifs pour déterminer le périmètre sur lequel s'applique le dispositif. Il doit exister :

- « un écart important entre le niveau de loyer moyen constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ;
- un niveau de loyer médian élevé ;
- un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible ;
- des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci ».

Le représentant de l'État dans le département fixe, chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés sous forme de prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique. Un complément de loyer peut être appliqué au loyer de base pour les logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant.

Pour être plus efficace, l'encadrement des loyers sera opposable aux bailleurs. Ainsi, en cas de non-respect de l'encadrement des loyers, le représentant de l'État dans le département pourra exiger du bailleur la diminution du loyer et le reversement au locataire du trop-perçu.

Si le bailleur refuse :

- le représentant de l'État dans le département pourra le faire condamner à une amende administrative dont le montant pourra atteindre 5 000 euros pour un particulier et 15 000 euros pour une personne morale (une SCI par exemple) ;
- le locataire pourra saisir la justice d'une action en diminution de loyer.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – La loi ELAN permet aux communes de mettre ou de remettre en place des loyers de référence à respecter.

MODIFICATION DES RÉGIMES DE DÉCLARATION OU D'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION



Entrée en vigueur
immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Afin de lutter contre l'habitat indigne, l'article L.634-1 du Code de la construction et de l'habitation permet à l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou, à défaut, au conseil municipal de délimiter des zones dans lesquelles la mise en location est soumise à déclaration ou à autorisation préalable.



LES AJOUTS OPÉRÉS - La loi ELAN exclut de ce dispositif les logements mis en location par un organisme de logement social, ainsi que les logements qui font l'objet d'une convention prévue à l'article L.351-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est aussi prévu que l'organe délibérant de l'EPCI compétent peut déléguer aux communes qui en font la demande la mise en oeuvre et le suivi sur leurs territoires respectifs des déclarations et autorisations préalables. Cette délégation est limitée à la durée de validité du programme local de l'habitat.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Les nouvelles dispenses de déclaration et d'autorisation ont pour objet de faciliter la mise en location des logements sociaux et conventionnés. Le contrôle préalable à la mise en location n'a en effet pas grand sens dans leur cas.

A SIGNALER ÉGALEMENT

- **Délai de préavis pour les congés dans certains logements conventionnés (article 153 de la loi) :**
le délai de préavis applicable au congé donné par le locataire d'un tel logement, qui bénéficiait de l'attribution dans le parc du même bailleur d'un autre logement mentionné au même article, était réduit à un mois (deux mois si les deux logements appartiennent à des bailleurs différents). La loi ELAN abroge ce texte.
- **Liste des charges récupérables (article 155 de la loi) :** la liste des charges récupérables prévues à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 est fixée par décret en Conseil d'Etat. La loi ELAN prévoit qu'à compter du 1er janvier 2019 cette liste devra être révisée tous les cinq ans.
- **Possibles restrictions d'usage des locaux dans les baux commerciaux situés dans le périmètre d'une opération de revitalisation du territoire – ORT (article 157 de la loi) :** la convention constitutive de l'ORT peut prévoir que :
 - dans les centres-villes, les baux relatifs à un local commercial conclus postérieurement à la signature de la convention ne peuvent porter que sur ce local dans les immeubles qui abritent à la fois un ou plusieurs locaux commerciaux et des locaux destinés à l'habitation. Si les locaux annexes et les locaux d'habitation occupés par le commerçant en rez-de-chaussée sont soustraits du dispositif, les baux « tous immeubles » peuvent quant à eux être proscrits ;
 - sont interdits, postérieurement à la signature de la convention, les travaux qui conduisent, dans un même immeuble, à la condamnation de l'accès indépendant aux locaux ayant une destination distincte de l'activité commerciale ou artisanale. Il s'agit ici d'éviter la "privatisation" des immeubles qui n'ont pas de vocation uniquement commerciale, et de permettre le retour sur le marché du logement des locaux vacants situés au-dessus des commerces de centre-ville (pour en savoir plus sur l'ORT, voir nos développements dans la partie « Aménagement »).
- **Dématérialisation de certains documents communiqués au locataire en vertu de la loi du 6 juillet 1989 (article 218 de la loi) :** les extraits du règlement de copropriété qui doivent être communiqués au locataire peuvent l'être par voie dématérialisée.



Brigitte Gauclère
Avocat counsel
brigitte.gauclere@cms-fl.com



Lin Jiang
Avocat
lin.jiang@cms-fl.com



Sandra Kabla
Avocat counsel
sandra.kabla@cms-fl.com



Anne-Sophie Metiner
Avocat
anne-sophie.metiner@cms-fl.com



Mélanie Pereira
Avocat
melanie.pereira@cms-fl.com



Neda Tassoubi
Avocat
neda.tassoubi@cms-fl.com



Logement décent

La lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil connaît de nouveaux développements significatifs dans la loi ELAN. La notion de décence est ainsi redéfinie, ce qui pourra parfois conduire à ce que certains logements considérés jusqu'ici comme décents ne le soient plus. L'enjeu est d'autant plus important que les sanctions encourues sont alourdies pour les bailleurs.

POINTS-CLÉS

1. Nouvelles règles de décence pour les colocations, pour les hôtels meublés et pour les logements
2. Création de peines complémentaires de confiscation et d'interdiction d'acheter à l'encontre des « marchands de sommeil », et alourdissement des sanctions existantes
3. Généralisation de la procédure d'astreinte en cas d'habitat indigne
4. Habilitation du Gouvernement à améliorer et renforcer par ordonnances la lutte contre l'habitat indigne

NOUVELLES RÈGLES DE DÉCENCE POUR LES COLOCATIONS



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Le décret du 30 janvier 2002 définit le logement décent comme celui respectant une superficie et un volume minimaux de 12 m² et 33 m³. L'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 prévoit quant à lui une superficie et un volume minimaux de 9 m² et 20 m³. Ces textes ne sont pas adaptés à la colocation, il est donc apparu nécessaire de les compléter.



LES MODIFICATIONS OPÉRÉES - Le législateur retient finalement les règles relatives à la superficie et au volume prévus pour les locaux d'habitation (soit a minima une surface de 9 m² et un volume de 20 m³) et indique que la décence doit être appréciée en tenant compte de l'ensemble des éléments et pièces du logement et non de la seule partie de logement dont le colocataire a la jouissance exclusive.

RETOUR AU RÉGIME DE DROIT COMMUN POUR LA DÉFINITION DE LA DÉCENCE DANS LES HÔTELS MEUBLÉS



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Les conditions de décence auraient dû être adaptées pour respecter les règles fixées par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR ».

Cette loi avait en effet précisé, dans le Code de la construction et de l'habitation, que ces hôtels devaient être équipés « 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 ». Mais le décret attendu n'est jamais paru.



LA MODIFICATION OPÉRÉE - La loi ELAN revient sur le dispositif prévu par la loi ALUR. Le législateur a en effet estimé qu'une telle adaptation se heurtait à la difficulté de définir le corpus minimal de règles à appliquer aux hôtels meublés parmi les règles de décence applicables, qui constituent déjà les exigences essentielles minimales requises pour un usage d'habitation.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Les règles de décence trouvent désormais à s'appliquer dès lors que l'hébergement devient un logement pour l'occupant, sachant que le juge a toujours la possibilité de requalifier le contrat en ce sens.

CRÉATION DE PEINES COMPLÉMENTAIRES DE CONFISCATION ET D'INTERDICTION D'ACHETER À L'ENCONTRE DES MARCHANDS DE SOMMEIL



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Avant la loi ELAN, le Code pénal, le Code de la construction et de l'habitation ainsi que le Code de la santé publique prévoyaient déjà la possibilité pour le juge d'infliger une peine complémentaire de confiscation des biens ayant servi à commettre les infractions dont se rendaient coupables les marchands de sommeil (accueil ou hébergement à des fins d'exploitation et/ou dans des conditions contraires à la dignité humaine).



L'AJOUT OPÉRÉ - L'article 190 de la loi ELAN rend obligatoire, lors de la condamnation d'un marchand de sommeil, le prononcé des peines complémentaires de confiscation des biens et d'interdiction d'acheter.

L'article prévoit cependant, pour assurer la constitutionnalité du dispositif, que le juge pourra décider de façon motivée de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de l'auteur.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – L'article 190 renforce les moyens juridiques pour lutter contre les « marchands de sommeil » en aggravant les sanctions pouvant être prises à leur encontre.

INTERDICTION FAITE AUX MARCHANDS DE SOMMEIL D'ACHETER PAR ADJUDICATION UN BIEN IMMOBILIER



Nécessité d'un décret avant entrée en vigueur.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - En vertu de l'article 77 la loi ALUR, les notaires chargés d'établir un acte authentique de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage partiel ou total d'hébergement doivent vérifier si l'acquéreur n'a pas été condamné à une interdiction d'acheter.

Cette vérification se fait par interrogation du casier judiciaire national ; si la personne a fait l'objet d'une telle condamnation, la vente n'a pas lieu, aux torts de l'acquéreur, sauf si le bien est destiné à son occupation personnelle.

Aucune disposition ne permettait cependant de s'assurer qu'en matière d'adjudication, les personnes se portant enchérisseur n'avaient pas été condamnées pour l'un des délits rattachables à une activité de « marchand de sommeil ».



L'AJOUT OPÉRÉ - L'article 191 de la loi ELAN crée un article L.322-7-1 au sein du Code des procédures civiles d'exécution interdisant la participation à une vente par adjudication à toute personne frappée d'interdiction d'acheter du fait de la commission de l'un des délits rattachables à une activité de « marchand de sommeil ».

La violation de l'interdiction sera, conformément aux dispositions déjà en vigueur, sanctionnée par la nullité de l'enchère, qui pourra être soulevée d'office par le juge.

La loi prévoit que des « mesures règlementaires fixeront les modalités de contrôle du respect de cette interdiction, notamment les modalités de transmission au juge de l'extrait du casier judiciaire permettant la vérification que l'enchérisseur n'est pas frappé de l'interdiction ci-dessus mentionnée ».



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Cette disposition renforce l'efficacité de l'interdiction d'acheter faite aux « marchands de sommeil » et s'ajoute à l'arsenal juridique offert aux pouvoirs publics pour lutter contre les pratiques des « marchands de sommeil ».

CONSÉQUENCES D'UNE MISE EN CONFORMITÉ D'UN LOGEMENT NON DÉCENT À L'INITIATIVE DE L'AUTORITÉ PUBLIQUE



Nécessité d'un décret avant entrée en vigueur.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Lorsqu'un logement loué ne satisfait pas à l'exigence de décence, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité. A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine la nature des travaux à réaliser et le délai d'exécution.

Depuis la loi ALUR, lorsqu'un constat d'indécence est établi sur un logement, le droit à l'allocation logement est maintenu au locataire mais l'allocation n'est pas versée au propriétaire et est conservée par la CAF pendant dix-huit mois au plus. La CAF notifie au bailleur ce constat d'indécence et l'informe qu'il doit effectuer les travaux de mise en conformité nécessaires pour pouvoir récupérer le montant de ces allocations. Durant ce délai, le locataire ne verse que le montant résiduel de son loyer diminué du montant des allocations de logement, et ce sans que le bailleur ne puisse fonder une action à son encontre pour obtenir la résiliation du bail.

A l'issue des dix-huit mois, si le bailleur n'a pas fait réaliser les travaux de mise en conformité, il perd le bénéfice des allocations.

Si, au contraire, le bailleur a fait réaliser les travaux et qu'un constat de mise en conformité établit que le logement répond désormais aux critères de décence, la CAF lui verse les allocations consignées.



L'AJOUT OPÉRÉ - L'article 192 de la loi ELAN vient préciser que les allocations logement ne sont pas reversées lorsque la mise en conformité résulte de travaux réalisés d'office dans le cadre d'une mesure de police de lutte contre l'habitat indigne. Ainsi, le bénéfice des allocations est perdu si les travaux ne sont pas réalisés, mais aussi s'ils le sont par l'autorité administrative, en substitution du bailleur défaillant.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? - Cette modification de la loi ALUR constitue une incitation financière importante pour les bailleurs concernés par une obligation de mise en conformité de leur logement aux critères de décence.

GÉNÉRALISATION DE LA PROCÉDURE D'ASTREINTE EN CAS D'HABITAT INDIGNE



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Avant la loi ELAN, plusieurs polices spéciales permettaient aux autorités administratives constatant des situations dangereuses pour la santé des occupants de prendre à l'encontre des bailleurs indécents des mesures coercitives afin de leur imposer de faire cesser la situation d'insécurité, notamment en mettant en oeuvre des travaux de rénovation.

Cette procédure administrative étant cependant longue, complexe et onéreuse, l'article 79 de la loi ALUR avait déjà renforcé la possibilité pour l'autorité administrative de prononcer des astreintes à l'encontre du propriétaire défaillant.

Le prononcé d'astreinte, au demeurant facultatif, était cependant limité à certaines situations :

- insalubrité remédiable ;
- arrêté de péril ;
- prescription de travaux de mise en sécurité dans les immeubles recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ; et enfin
- prescription de travaux de remise en état des équipements communs d'un immeuble collectif à usage d'habitation présentant un fonctionnement defectueux ou un défaut d'entretien.



L'AJOUT OPÉRÉ - L'article 194 de la loi ELAN généralise la procédure d'astreinte, n'est plus limitée aux quatre hypothèses susvisées.

Cet article systématise en outre l'usage de l'astreinte comme outil de lutte contre l'habitat indigne. Elle pourra être prononcée dès lors que les mesures prescrites par un arrêté, une mise en demeure, une injonction ou une décision notifiée n'auront pas été exécutées à échéance.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – L'astreinte perd son caractère facultatif et pourra s'appliquer en cas de :

- mise à disposition aux fins d'habitation de locaux impropres à l'habitation (caves, sous-sols, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur) ;
- mise à disposition de locaux dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation ;
- utilisation de locaux ou installations présentant un danger pour la santé ou la sécurité de leurs occupants ;
- déclaration de périmètre insalubre ; et
- nécessité de réaliser des travaux pour supprimer le risque d'exposition au plomb.

A SIGNALER ÉGALEMENT

- **Nouveau critère de décence d'un logement (article 142 de la loi)** : les conditions pré-existantes sont complétées par une exigence sanitaire : désormais, pour qu'un logement soit considéré comme décent, il doit être exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites. Cette nouvelle exigence s'ajoute à celles déjà prévues par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, qui dispose qu'un bailleur ne peut louer un logement présentant des risques manifestes d'atteinte à la sécurité physique ou à la santé, que ce logement doit répondre à un critère de performance énergétique minimale et qu'il doit être doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.
- **Revenus tirés de la mise à disposition de logements indignes (article 185 de la loi)** : la loi ELAN crée une présomption de revenus issus de la mise à disposition de logements indignes, permettant à l'administration fiscale d'intervenir. Ce régime spécifique permettant de taxer des activités illicites n'était, en l'état du droit, applicable qu'en matière de crimes et délits de trafic de stupéfiants, de fausse monnaie, de législation sur les armes, de réglementation sur les alcools et le tabac et en matière de contrefaçon.
- **Déclaration à Tracfin des activités des marchands de sommeil (article 193 de la loi)** : comme les agents publics avant eux, les agents immobiliers et les syndics de copropriété doivent désormais signaler au procureur de la République les locations à usage d'habitation « dont l'exploitation est susceptible de porter atteinte à la dignité humaine, à la sécurité des personnes ou à la santé publique » (voir sur ce point notre présentation dans la partie « Professions immobilières »).
- **Habilitation du Gouvernement à améliorer et renforcer par ordonnances la lutte contre l'habitat indigne (article 198 de la loi)** : le Gouvernement est habilité à prendre par ordonnances, dans un délai de dix-huit mois à compter de la promulgation de la loi ELAN, c'est-à-dire au plus tard le 23 mai 2020, toute mesure destinée à améliorer et renforcer la lutte contre l'habitat indigne à compter du 1^{er} janvier 2021. Il devra notamment harmoniser les polices administratives, aux fins de renforcer les capacités d'intervention des agents, préciser les pouvoirs dévolus au maire pour traiter les situations d'urgence, et favoriser la lutte contre l'habitat indigne au niveau intercommunal.



Aude Paris

Juriste

aude.paris@cms-fl.com



Logement social : dispositif SRU

La loi ELAN a réformé en profondeur le droit du logement social, d'une part, en remettant à plat le fonctionnement et la gouvernance de ce secteur, et, d'autre part, en encadrant plus strictement la gestion des logements correspondants. L'analyse ci-après porte exclusivement sur les retouches apportées au dispositif, initialement prévu par la loi dite « SRU », visant à augmenter le nombre de logements sociaux en fixant des seuils à atteindre par commune. Il est révisé pour le rendre plus facilement applicable.

POINTS-CLÉS

1. Allongement du maintien des logements sociaux vendus à leurs occupants dans la liste des logements décomptés dans le cadre de la loi SRU
2. Uniformisation des seuils permettant de déterminer les communes éligibles à la loi SRU
3. Aménagement du calendrier d'application de la loi SRU

ALLONGEMENT DU MAINTIEN DES LOGEMENTS SOCIAUX VENDUS À LEURS OCCUPANTS DANS LA LISTE DES LOGEMENTS DÉCOMPTÉS DANS LE CADRE DE LA LOI SRU



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Actuellement, les logements vendus à leurs occupants ou dont la convention APL vient à échéance sont des logements sociaux décomptés au titre de la loi SRU pendant une durée de cinq ans à compter de la vente ou de la fin de la convention.



L'AJOUT OPÉRÉ - Il est inséré, après le 8e alinéa du IV de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, les dispositions suivantes :

« Sont décomptés, pendant une période de dix ans à compter de leur vente, les logements qui sont vendus à leurs locataires en application de l'article L.443-7 ».



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Cet allongement de la durée pendant laquelle les logements sociaux vendus à leurs occupants continuent d'être décomptés dans le cadre du dispositif SRU, qui fixe des quotas de logements sociaux aux communes, a pour objectif de favoriser l'accès sociale à la propriété et de permettre aux organismes de dégager les fonds propres nécessaires à leurs activités de développement et de réhabilitation de leur parc.

Aujourd'hui, les élus dont la commune est déficitaire en logements sociaux sont en effet réticents à donner un avis favorable à ces ventes, de crainte de ne pouvoir reconstituer le parc de logements sociaux.

UNIFORMISATION DES SEUILS PERMETTANT DE DÉTERMINER LES COMMUNES ÉLIGIBLES À LA LOI SRU



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - L'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation précise que l'obligation de respecter un taux de 20 ou 25 % de logements sociaux selon les cas s'applique aux communes qui :

- ont une population au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions ;
- sont situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.



LA MODIFICATION OPÉRÉE - Au I de l'article L.302-5, les mots « en Ile de France » sont remplacés par les mots « dans l'unité urbaine de Paris », et les mots « dans les autres régions » sont remplacés par les mots « sur le reste du territoire ».



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Le seuil de 1 500 habitants est supprimé pour les communes franciliennes, et demeure applicable pour l'unité urbaine de Paris.

Seule cette dernière a un traitement différent ; le traitement des autres communes françaises est dès lors unifié.

Il est en effet considéré que la différence de traitement des communes franciliennes n'a plus de raison d'être depuis le développement de l'intercommunalité en Ile-de-France.

AMÉNAGEMENT DU CALENDRIER D'APPLICATION DE LA LOI SRU



Entrée en vigueur immédiate.



LE PRINCIPE D'ORIGINE - L'article L.302-8 du Code de la construction et de l'habitation précise que le taux de 20 ou 25 % de logements sociaux évoqué ci-avant doit être atteint en 2025.

L'AJOUT OPÉRÉ - Il est inséré, après le 1er alinéa du I de l'article L.302-8 du Code de la construction et de l'habitation, les dispositions suivantes :

« Par dérogation au premier alinéa du présent I, toute commune nouvellement soumise aux dispositions de la présente section à compter du 1er janvier 2015 dispose de cinq périodes triennales pleines pour atteindre le taux mentionné, selon le cas aux I ou II de l'article L.302-5. Cette disposition n'est pas applicable à une commune nouvelle issue d'une fusion de communes, soumise aux dispositions de la présente section, dès lors qu'elle a intégré au moins une commune préexistante ayant déjà été soumise à cette même section.

Pour l'application du présent article, les périodes triennales s'entendent par tranche de trois ans, à compter du 1er janvier 2002 ».



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? - En favorisant les regroupements de communes et/ou le développement des EPCI, la réforme territoriale a conduit à soumettre nombre de communes aux dispositions de la loi SRU. Or, ces communes bénéficient de très peu de temps pour atteindre les taux de 20 ou 25 % de logements sociaux : neuf ans contre vingt-cinq ans pour les communes qui ont été soumises au dispositif dès l'adoption de la loi SRU en 2000.

La loi ELAN prévoit donc un calendrier spécifique pour ces communes qui bénéficieront ainsi de la même durée que les communes actuelles pour atteindre leurs objectifs de construction de logements sociaux.



Chloé Strasser

Avocat
chloe.strasser@cms-fl.com

A photograph of a construction site. In the foreground, a large blue crane arm extends from the left side towards the center. In the background, the steel framework of a multi-story building is visible, with several vertical columns and horizontal beams. The sky is a pale blue with some light clouds. A semi-transparent teal banner is overlaid on the bottom half of the image, containing text.

Construction

La loi ELAN apporte plusieurs modifications notables en matière de construction, telles que la réduction des objectifs d'accessibilité des bâtiments neufs et la création de la catégorie des « immeubles de moyenne hauteur ». L'objectif principal de la réforme est de simplifier et de rationaliser certaines normes de construction.

POINTS-CLÉS

1. Création de la catégorie des « immeubles de moyenne hauteur »
2. Réduction des objectifs d'accessibilité pour les nouveaux programmes de logements collectifs
3. Définition de la préfabrication et des éléments préfabriqués
4. Création d'un « carnet numérique » du logement

CRÉATION DE LA CATÉGORIE DES « IMMEUBLES DE MOYENNE HAUTEUR »



Nécessité d'un décret avant entrée en vigueur.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - La législation en vigueur avant la loi ELAN ne prévoyait que la catégorie des « immeubles de grande hauteur », qui comprenait les bâtiments dont le plancher du dernier niveau se trouvait :

- à plus de 50 mètres du sol pour les immeubles à usage d'habitation ;
- à plus de 28 mètres du sol pour les immeubles affectés à un usage autre que l'habitation.

Les articles L.122-1 et L.122-2 du Code de la construction et de l'habitation prévoyaient, pour ces immeubles, que les travaux conduisant à la création, l'aménagement, la modification ou le changement de destination d'un immeuble de grande hauteur ne pouvaient être exécutés qu'après autorisation de l'autorité chargée de la police de la sécurité. Celle-ci devait vérifier leur conformité aux règles de sécurité fixées par décret en Conseil d'Etat.



L'AJOUT OPÉRÉ - La loi ELAN crée la catégorie des « immeubles de moyenne hauteur », qui concerne les bâtiments de 28 à 50 mètres, quelle que soit leur destination.

Les immeubles de moyenne hauteur devront, à l'instar des immeubles de grande hauteur, respecter des règles de sécurité fixées par décret en Conseil d'Etat et leur construction ou leur modification devra être autorisée par l'autorité chargée de la police de la sécurité.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? - L'harmonisation des règles applicables à tous les immeubles, sans distinction en fonction de leur destination, a pour objectif de faciliter la réversibilité des bâtiments et de simplifier la mixité d'usages au sein d'un même bâtiment.

RÉDUCTION DES OBJECTIFS D'ACCESSIBILITÉ POUR LES NOUVEAUX PROGRAMMES DE LOGEMENTS COLLECTIFS



Nécessité d'un décret avant entrée en vigueur.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - L'article L.111-7 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des bâtiments doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles aux personnes handicapées, quel que soit le handicap.

Cette règle d'accessibilité totale s'applique aux locaux d'habitation, qu'ils soient la propriété de personnes privées ou publiques, aux établissements recevant du public, aux installations ouvertes au public et aux lieux de travail. Ces règles ne s'imposent pas aux propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage.

L'article L.111-7-1 du Code de la construction et de l'habitation ajoute que les règles d'accessibilité régissant les constructions nouvelles sont fixées par décret en Conseil d'Etat, lesquels précisent les modalités particulières applicables :

- à la construction de maisons individuelles ;
- aux logements vendus en VEFA et faisant l'objet de travaux modificatifs par l'acquéreur ;
- à certains logements sociaux ;
- à certains logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière.



L'AJOUT OPÉRÉ - L'article 64 de la loi ELAN prévoit qu'un décret précisera les modalités particulières applicables à la construction de bâtiments d'habitation collectifs au sein desquels 20 % de logements, et au moins un logement, devront être accessibles tandis que les autres pourront n'être qu'« évolutifs ».

Une définition du logement « évolutif » est intégrée dans les nouvelles dispositions, celui-ci devant pouvoir être rendu accessible aux personnes handicapées par des travaux simples.

Par ailleurs, les décrets visés à l'article L.111-7-1 du Code de la construction et de l'habitation devront être pris après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – L'assouplissement des exigences d'accessibilité aux personnes handicapées, par l'introduction d'un seuil de 20 % et de la notion d'évolutivité, pour les bâtiments d'habitation collectifs, devrait permettre une meilleure adaptabilité de l'offre de logements collectifs et favoriser l'innovation en matière de construction.

DÉFINITION DE LA PRÉFABRICATION ET DES ÉLÉMENTS PRÉFABRIQUÉS



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Il n'existait pas jusqu'alors de définition ni de règles spécifiques à la préfabrication. La loi ELAN définit cette notion, ainsi que celle d'éléments préfabriqués, à l'article L.111-1-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Aux termes de cette nouvelle disposition, la préfabrication consiste à concevoir et réaliser un ouvrage à partir d'éléments préfabriqués assemblés, installés et mis en oeuvre sur le chantier.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Cette définition de la préfabrication ouvre la voie à la détermination de règles spécifiques, adaptées aux particularités de cette filière. Mais en l'état, sa portée est limitée, et l'article 67 n'annonce pas l'adoption prochaine de décrets d'application.

CARNET NUMÉRIQUE D'INFORMATION, DE SUIVI ET D'ENTRETIEN DU LOGEMENT



Nécessité d'un décret avant entrée en vigueur.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - L'article L.111-10-5 du Code de la construction et de l'habitation matérialise l'existence, depuis la loi n° 2015-992 du 17 août 2015, d'un outil de suivi et d'information sur l'état du logement : le carnet numérique de suivi et d'entretien du logement. Ce carnet doit mentionner l'ensemble des informations utiles à la bonne utilisation, à l'entretien et à l'amélioration progressive de la performance énergétique du logement et des parties communes, lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété.



LES AJOUTS OPÉRÉS - Le carnet est rebaptisé « carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien ». Les contours de cet outil sont redéfinis. Il doit être créé pour tous les locaux destinés à l'habitation mentionnés à l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation. Le carnet est un service en ligne sécurisé qui regroupe les informations visant à améliorer l'information des propriétaires, des acquéreurs et des occupants des logements (art. L.111-10-5 I nouveau). Il permet de connaître l'état du logement et du bâtiment, lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété, ainsi que le fonctionnement de leurs équipements et d'accompagner l'amélioration progressive de leur performance environnementale pour toute leur durée de vie.

Le carnet numérique est établi et mis à jour :

1° Pour les constructions neuves, par le maître de l'ouvrage qui le renseigne et doit le transmettre à son acquéreur à la livraison du logement ;

2° Pour les logements existants, par le propriétaire du logement. Le syndicat des copropriétaires transmet au propriétaire les informations relatives aux parties communes.

Le carnet est transféré à l'acquéreur du logement au plus tard lors de la signature de l'acte de mutation (art. L.111-10-5 III nouveau).

Il sera obligatoire pour toute construction neuve dont le permis de construire sera déposé à compter du 1er janvier 2020 et pour tous les logements et immeubles existants faisant l'objet d'une mutation à compter du 1er janvier 2025.

Un décret en Conseil d'État précisera les modalités d'application du futur article L.111-10-5 du Code de la construction et de l'habitation.

A SIGNALER ÉGALEMENT

- **Divers aménagements du bail réel solidaire (articles 12, 214 et 216 de la loi)** : voir notre présentation dans la partie « Montages ».
- **Validation rétroactive des autorisations de construire certains bâtiments à usage d'habitation (article 31 de la loi)** : cette validation concerne les immeubles de grande hauteur avec un dernier étage en duplex/triplex. Voir notre présentation dans la partie « Autorisations d'urbanisme ».
- **Précisions concernant la garantie financière d'achèvement dans les ventes à construire du secteur protégé (article 75 de la loi)** : voir notre présentation dans la partie « Montages ».
- **Nouvelle possibilité pour l'acquéreur de se réserver des travaux de finition ou d'installation d'équipements dans le contrat préliminaire (article 75 de la loi)** : voir notre présentation dans la partie « Montages ».
- **Refonte du droit de visite et de communication après l'achèvement des travaux et renforcement des mesures coercitives (article 77 de la loi)** : voir notre présentation dans la partie « Autorisations d'urbanisme ».

Deux dispositions attendues des praticiens ont par ailleurs été annulées par le Conseil constitutionnel. Nous les rappelons pour mémoire :

- **clarification du champ de l'assurance décennale obligatoire en matière de construction (article 66 du projet de loi)** : cette disposition prévoyait que l'assurance décennale ne pouvait pas garantir « les dommages aux existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles ». Il s'agissait de contrecarrer une position de la Cour de cassation, selon laquelle les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, relevaient de la garantie décennale lorsqu'ils rendaient l'ensemble de l'ouvrage impropre à sa destination (Cass. 3e civ, 26 octobre 2017, n°16-18.120).
- **accroissement du seuil d'application des mentions obligatoires aux marchés privés passés en cotraitance (article 76 du projet de loi)** : il s'agissait d'augmenter le seuil en deçà duquel les marchés privés de bâtiment portant sur des travaux et prestations de service réalisés en cotraitance doivent comporter des mentions obligatoires, à peine de nullité. Ce seuil devait passer de 100 000 à 300 000 euros hors taxes.



Aline Divo
Avocat associé
aline.divo@cms-fl.com



Sandra Kabla
Avocat conseil
sandra.kabla@cms-fl.com



Lucie Menerault
Juriste
lucie.menerault@cms-fl.com



Changements d'usage

Outre quelques dispositions purement rédactionnelles, la loi ELAN contient une mesure notable, dont l'objectif est de favoriser la transformation de bâtiments existants en locaux d'habitation, afin de remédier à la pénurie de logements rencontrée dans les communes situées en « zones tendues ».

POINTS-CLÉS

1. Incitation à la transformation de locaux existants en logements en zone tendue
2. Instauration d'une possibilité de résiliation triennale d'un bail commercial par le bailleur en cas de transformation du local en logement(s)
3. Clarification du régime temporaire d'autorisation de changement d'usage pour les locations saisonnières

EXTENSION DES DÉROGATIONS D'URBANISME POUR LA TRANSFORMATION DE BÂTIMENTS EXISTANTS EN LOGEMENTS EN ZONE TENDUE



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Afin de favoriser la mixité sociale, l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme permet à l'autorité chargée de délivrer le permis de construire de déroger à certaines règles du plan local d'urbanisme et du Code de la construction et de l'habitation dans les communes situées en « zones tendues », à savoir, à ce jour, les communes figurant sur la liste annexée au décret n° 2013-392 du 10 mai 2013, ces dernières se caractérisant par une offre de logements insuffisante (une seconde liste de communes est envisagée, à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, mais son décret d'application considère à ce jour cette liste comme « sans objet »).

Mais devant la persistance de la pénurie de logements, en particulier en « zone tendue », et face à l'importance du nombre de bureaux vacants, il est apparu nécessaire d'aller plus loin.



L'AJOUT OPÉRÉ - L'article 28 de la loi ELAN élargit le périmètre des dérogations concernant les opérations de transformation de locaux tertiaires en logements via :

- une majoration, dans la limite de 30 %, de la surface constructible par rapport au gabarit de l'immeuble avant transformation ; et
- une dérogation aux servitudes de mixité sociale, sous réserve que la commune concernée ne soit pas carencée au sens de l'article 55 de la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? - L'article 28 de la loi ELAN instaure un régime incitatif, qui vise à permettre de contrebalancer pour partie le poids des investissements à réaliser pour opérer cette transformation ainsi que la différence de rentabilité entre programme de construction de locaux tertiaires et programme de construction de logements. Cette disposition a favorablement pesé, comme l'a rappelé le secrétaire d'Etat auprès du ministre de la Cohésion des territoires, lors de la signature de charte en vue de la transformation de 500 000 m² de bureaux vacants en logements d'ici fin 2022.

L'article 28 de la loi ELAN prévoit, en outre, d'étendre la possibilité de résiliation triennale, octroyée au bailleur commercial par l'article L.145-4 du Code de commerce, à l'hypothèse de transformation d'un local commercial en logement, et ce même en dehors des zones tendues.

CLARIFICATION DU RÉGIME D'AUTORISATION TEMPORAIRE DE CHANGEMENT D'USAGE



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Dans les zones où une autorisation est requise avant tout changement d'usage, les communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme peuvent mettre en place une autorisation de changement d'usage temporaire en matière de locations touristiques (article L.631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation).



L'AJOUT OPÉRÉ - La rédaction initiale de ce texte suscitait des interrogations quant à sa possible application aux personnes morales. La loi ELAN vient confirmer que ce régime n'a vocation à s'appliquer qu'aux personnes physiques.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? - En pratique, si ce qui va sans dire va mieux en le disant, le fait que le dispositif soit réservé aux personnes physiques était déjà communément admis.

A SIGNALER ÉGALEMENT

- **Demandeur à l'action en cas de manquement à l'obligation de disposer d'une autorisation de changement d'usage (article 143 de la loi)** : la loi ELAN précise que le maire d'une commune qui saisit le président du tribunal de grande instance, en l'absence d'autorisation préalable d'un changement d'usage, pour obtenir le retour du local en son état initial, le fait au nom de la collectivité, et non en son nom propre. Cette précision rédactionnelle lève une possible ambiguïté concernant l'action du maire, mais ne modifie pas l'économie du dispositif existant.
- **Précision concernant le champ d'application territorial de l'autorisation de changement d'usage (article 146 de la loi)** : depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR », les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants peuvent appliquer sur leur territoire les règles afférentes à l'autorisation de changement d'usage. La loi ELAN ne modifie pas cette possibilité, mais offre une clé de lecture pour mieux identifier la liste des communes où cette disposition est applicable, le renvoi initial vers le Code général des impôts étant imprécis.



Christelle Labadie

Professional support
lawyer
christelle.labadie@cms-fl.com



Iris Pariset

Avocat
iris.pariset@cms-fl.com



Montages

La loi ELAN modifie les régimes du bail réel solidaire et de la vente d'immeuble à construire en secteur protégé. Elle apporte aussi des précisions sur des thèmes divers (résidences hôtelières à vocation sociale, bail conclu dans le cadre d'une convention d'usufruit, cession de logement-foyers par un organisme HLM, etc.).

POINTS-CLÉS

1. Précisions sur le régime de la garantie financière d'achèvement en cas de vente d'immeuble à construire en secteur protégé
2. Nouvelle possibilité pour l'acquéreur de se réserver des travaux de finition ou d'installation d'équipements dans le contrat préliminaire en secteur protégé
3. Adaptations du bail réel solidaire

PRÉCISIONS CONCERNANT LA GFA EN CAS DE VENTES D'IMMEUBLE À CONSTRUIRE CONCLUES DANS LE SECTEUR PROTÉGÉ



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Avant la conclusion d'un contrat de vente d'immeuble à construire à usage d'habitation ou à usage mixte, le vendeur doit souscrire une garantie financière d'achèvement de l'immeuble ou de remboursement des versements effectués en cas d'inachèvement de l'immeuble (article L.261-10-1 du Code de la construction et de l'habitation). Cette garantie prend la forme soit d'une ouverture de crédit, soit d'un cautionnement ; elle prend fin à l'achèvement de l'immeuble.

Sa mise en oeuvre soulève parfois certaines difficultés.



L'AJOUT OPÉRÉ - La loi ELAN clarifie les modalités de mise en oeuvre de la garantie financière d'achèvement en prévoyant que le garant pourra faire désigner un administrateur ad hoc. Celui-ci disposera des pouvoirs du maître de l'ouvrage et devra achever la construction. Il sera réputé constructeur et rémunéré par le garant. Sa nomination ne sera pas une obligation mais une simple faculté pour le garant.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Cette nouvelle disposition devrait assurer une meilleure protection des acquéreurs.

NOUVELLE POSSIBILITÉ POUR L'ACQUÉREUR DE SE RÉSERVER DESTRAVAUX DE FINITION OU D'INSTALLATION D'ÉQUIPEMENTS DANS LE CONTRAT PRÉLIMINAIRE



Nécessité d'un décret avant entrée en vigueur.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Seul le contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan offre la possibilité à l'acquéreur de procéder à certains travaux lui-même.



L'AJOUT OPÉRÉ - L'article L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation est modifié afin d'octroyer une plus grande liberté à l'acquéreur de réaliser certains travaux lui-même dans le cadre d'une VEFA.

Si les parties concluent un contrat préliminaire, cette stipulation doit ressortir clairement (la clause doit être en caractères très apparents). De plus le contrat doit alors prévoir une ventilation du prix entre les travaux pris en charge par le vendeur et ceux pris en charge par l'acquéreur ainsi qu'un délai pendant lequel le preneur peut revenir sur sa décision, le vendeur devant alors effectuer les travaux.

Sauf en cas de rétractation, la description des travaux que se réserve le preneur doit être reprise dans le contrat de vente. On comprend donc que la faculté de changer d'avis n'est ouverte que durant la période qui s'étale entre la conclusion du contrat préliminaire et celle du contrat de vente.

En revanche si les parties ne concluent pas de contrat préliminaire, la nouvelle rédaction de l'article L.261-11 semble interdire la possibilité de recourir à la faculté pour l'acquéreur de se réserver des travaux.

Un décret d'application doit préciser les modalités de mise en oeuvre de ce dispositif.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Cette disposition doit permettre aux acquéreurs de réaliser des économies, en évitant d'avoir à payer deux fois pour les mêmes travaux.

A SIGNALER ÉGALEMENT

- **Régime du bail réel solidaire (article 12 de la loi)** : des précisions sont apportées sur l'agrément de l'organisme foncier solidaire, sur l'acte de vente d'un bien objet du bail réel solidaire (BRS) et sur l'avant-contrat.
 - **Harmonisation des règles de la copropriété en présence d'un bail réel solidaire (articles 214 et 216 de la loi)** : pour l'application du droit de la copropriété, la signature d'un BRS est assimilée à une mutation (subrogation du preneur dans les droits et obligations du bailleur) :
 - le preneur dispose du droit de vote pour toutes les décisions de l'assemblée générale (AG) des copropriétaires et est débiteur des charges de copropriété ;
 - le bailleur conserve deux prérogatives : il peut assister à l'AG et y formuler ses observations et il conserve le droit de vote sur les décisions prises en application des d) et n) de l'article 25 et a) et b) de l'article 26 (actes de disposition sur les parties communes qui découlent d'une obligation légale ou réglementaire ; travaux comportant transformation, addition ou amélioration, actes d'acquisition immobilière et modification du règlement de copropriété en ce qui concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes) dès lors que ces décisions concernent les spécificités sur BRS.
 - **Cession de logements foyers (article 99 de la loi)** : les organismes HLM peuvent désormais des logements foyers visés à l'article L.633-1 du Code de la construction et de l'habitation à des investisseurs en vue de la réalisation de logements étudiants.
 - **Transformation d'hôtels en résidences hôtelières à vocation sociale (article 127 de la loi)** : des aides sont aménagées.
 - **Valeur des règles du bail conclu dans le cadre d'une convention d'usufruit (article 149 de la loi)** : leur caractère d'ordre public est limité aux seuls logements locatifs sociaux ou intermédiaires.
-



Simon Estival
Avocat
simon.estival@cms-fl.com



Jean-Luc Tixier
Avocat associé
jean-luc.tixier@cms-fl.com



Diagnostics

Outre la création d'une nouvelle obligation diagnostique pour les biens exposés à des phénomènes de mouvements de terrain, la loi ELAN s'attache à rendre le diagnostic de performance énergétique opposable.

POINTS-CLÉS

1. Obligation de réaliser une étude géotechnique pour les terrains situés en zone exposée
2. Opposabilité du diagnostic de performance énergétique

ÉTUDE GÉOTECHNIQUE POUR LES TERRAINS SITUÉS EN ZONE EXPOSÉE



Nécessité d'un décret avant entrée en vigueur.



L'AJOUT OPÉRÉ - En cas de vente d'un terrain non bâti constructible situé dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, une étude géotechnique préalable doit être fournie par le vendeur.

Cette étude doit être annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et, en cas de vente publique, au cahier des charges. L'étude restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci.

Un certain nombre de précisions réglementaires doivent être apportées avant que ce dispositif puisse entrer en vigueur.

QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? - Outre les nouvelles obligations de réalisation de l'étude en cas de vente immobilière, avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'oeuvre sur un ou plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage devra transmettre l'étude géotechnique préalable aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du Code civil. Lorsqu'aucune étude n'aura été annexée au titre de propriété du terrain, il appartiendra au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

En principe, le constructeur de l'ouvrage devra :

- soit suivre les recommandations de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou de l'étude prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment qu'il aura fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;
- soit respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Toutefois, si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur ne sera pas tenu de cette obligation.

OPPOSABILITÉ DU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



Entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2021 par disposition expresse de la loi.



LE PRINCIPE ACTUELLEMENT EN VIGUEUR - En cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti, un diagnostic de performance énergétique (DPE) doit être joint à des fins d'information au contrat de location lors de sa conclusion, sauf s'il s'agit d'un bail rural ou d'une location saisonnière. Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique.

De même, en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic comprenant un DPE, fourni par le vendeur, doit être annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique doit être annexé au cahier des charges. L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le DPE, celui-ci n'ayant qu'une valeur informative.

L'AJOUT OPÉRÉ - À compter du 1^{er} janvier 2021, le DPE ne sera plus transmis « à des fins d'information ». Le locataire et l'acquéreur pourront donc s'en prévaloir.

En revanche, les recommandations accompagnant le DPE conservent leur simple valeur informative.

A SIGNALER ÉGALEMENT

Deux dispositions assez importantes ont été annulées par le Conseil constitutionnel. Il est néanmoins intéressant d'en faire état :

- **Création d'un Observatoire des diagnostics immobiliers (article 72 du projet de loi)** : cet observatoire, destiné à faciliter la connaissance des citoyens et des pouvoirs publics sur l'état des bâtiments, devait être institué à compter du 1^{er} janvier 2020. Les diagnostiqueurs auraient eu l'obligation de lui transmettre les diagnostics qu'ils établissent. Les informations récoltées devaient être inscrites dans une base unique d'informations afin de pouvoir croiser les connaissances et ainsi mieux définir et cibler les politiques publiques ;
- **Non-transmission des diagnostics pour les locations saisonnières (article 147 du projet de loi)** : les locations saisonnières devaient être exclues de l'obligation de communiquer certains diagnostics techniques.



Géraldine Machinet

Avocat conseil
geraldine.machinet@cms-fl.com



Economies d'énergie

Depuis plusieurs années déjà, des exigences de performance énergétique des bâtiments sont posées par les textes. La loi ELAN précise et affine le dispositif, notamment dans les bâtiments tertiaires et à usage de service public existants.

POINTS-CLÉS

1. Précisions concernant les travaux d'amélioration de la performance énergétique dans l'existant
2. Intégration des règles d'amélioration de la performance énergétique dans les règles générales de construction

PRÉCISIONS CONCERNANT LES TRAVAUX D'AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DANS L'EXISTANT



Nécessité d'un décret avant entrée en vigueur.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - A Des travaux d'amélioration de la performance énergétique doivent être réalisés dans les bâtiments existants à usage tertiaire ou dans lesquels s'exerce une activité de service public, dans un délai de huit ans à compter du 1^{er} janvier 2012.

Cette obligation de rénovation est prolongée par périodes de dix ans à partir de 2020 jusqu'en 2050, avec un niveau de performance à atteindre qui est renforcé chaque décennie, de telle sorte que le parc global concerné ait réduit ses consommations d'énergie finale d'au moins 60 % en 2050 par rapport à 2010, ces dernières étant mesurées en valeur absolue de consommation pour l'ensemble du secteur.



LA MODIFICATION OPÉRÉE - Des actions de réduction de la consommation d'énergie finale doivent être mises en oeuvre dans les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments à usage tertiaire existants à la date de publication de la loi afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à 2010 ou à un niveau de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie.

Ces objectifs pourront toutefois être modulés en fonction de certains paramètres : contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales relatives aux bâtiments concernés ; changement de l'activité exercée dans ces bâtiments ou du volume de cette activité ; coûts manifestement disproportionnés des actions par rapport aux avantages attendus en termes de consommation d'énergie finale.

Les propriétaires des bâtiments ou des parties de bâtiments et, le cas échéant, les preneurs à bail sont soumis à cette obligation pour les actions qui relèvent de leurs responsabilités respectives en raison des dispositions contractuelles régissant leurs relations. Ils définissent ensemble les actions destinées à la respecter et mettent en oeuvre les moyens correspondants chacun en ce qui le concerne, en fonction des mêmes dispositions contractuelles.

L'évaluation du respect de l'obligation est annexée, à titre d'information :

- en cas de vente, à la promesse ou au compromis de vente et, à défaut, à l'acte authentique de vente ;
- en cas de location, au contrat de bail.

Les modalités de mise en place d'une plate-forme informatique permettant de recueillir et de mettre à disposition des personnes soumises à l'obligation, de manière anonymisée, à compter du 1^{er} janvier 2020, les données de consommation et d'assurer le suivi de la réduction de consommation d'énergie finale, ainsi que les modalités de transmission de ces données doivent être précisées par décret.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Les objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale sont plus précis et l'évaluation du respect de cette obligation doit être annexée à la promesse de vente, à l'acte de vente ou au contrat de bail. Cela renforce ainsi le caractère obligatoire et les possibilités de contrôle du respect des obligations fixées.

INTÉGRATION DES RÈGLES D'AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DANS LES RÈGLES GÉNÉRALES DE CONSTRUCTION



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Les règles générales de construction applicables aux bâtiments d'habitation, les mesures d'entretien destinées à assurer le respect des règles de sécurité jusqu'à destruction desdits bâtiments ainsi que les modalités de justification de l'exécution de cette obligation d'entretien sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Les dispositions de ce texte se substituent de plein droit aux dispositions contraires ou divergentes des règlements départementaux et communaux.



L'AJOUT OPÉRÉ - L'article 177 de la loi ELAN précise que ces règles concernent notamment les performances environnementales du bâtiment tout au long de son cycle de vie, la qualité sanitaire et le confort d'usage du logement.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Les exigences de performance environnementale des bâtiments sont intégrées dans les règles générales de construction. En pratique, il s'agit essentiellement d'une affirmation de principe, dont la portée est réduite pour les constructeurs et les rénovateurs



Apolline Coly

Avocat
apolline.coly@cms-fl.com



François Hillmeyer

Avocat
francois.hillmeyer@cms-fl.com



Propriété immobilière

Si la loi ELAN ne traite pas au premier chef de propriété immobilière, on y trouve néanmoins un certain nombre de dispositions éparses relevant de thématiques variées susceptible de l'affecter.

POINTS-CLÉS

1. Extension de la procédure de réquisition à l'hébergement d'urgence
2. Attribution de la propriété des colonnes montantes
3. Qualification automatique d'immeuble collectif à usage d'habitation en cas de division en lots, en propriété ou en jouissance
4. Renforcement des moyens de lutte contre l'occupation illicite de domiciles et de locaux à usage d'habitation

EXTENSION DE LA PROCÉDURE DE RÉQUISITION À L'HÉBERGEMENT D'URGENCE



Nécessité d'un décret pour l'entrée en vigueur de certaines dispositions prévues à cet article.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Dans les communes où existent d'importants déséquilibres entre l'offre et la demande de logements au détriment de personnes à revenus modestes et de personnes défavorisées, le représentant de l'Etat dans le département peut réquisitionner, pour une durée d'un an au moins et de six ans au plus, des locaux sur lesquels une personne morale est titulaire d'un droit réel conférant l'usage de ces locaux lorsque ces derniers sont vacants depuis plus de douze mois.



L'AJOUT OPÉRÉ - Cette procédure de réquisition avec attributaire, prévue aux articles L.642-1 à L.642-17 du Code de la construction et de l'habitation, est adaptée afin de créer des places d'hébergement d'urgence : le préfet pourra, après avis du maire, réquisitionner des locaux vacants depuis plus de douze mois pour les donner en jouissance à un attributaire, à charge pour lui de les donner à bail à des personnes justifiant de ressources modestes, inférieures à un plafond fixé par décret.

Lorsque les locaux sont réquisitionnés dans l'objectif d'assurer l'hébergement d'urgence de personnes sans abri, la durée de cette réquisition ne pourra excéder deux ans. Toutefois, lorsque l'importance des travaux de mise en conformité le justifie, elle pourra être supérieure à deux ans, sans toutefois dépasser quatre ans.

Dans les autres cas, la durée de la réquisition est comprise entre un et six ans, et jusqu'à douze ans lorsque l'importance des travaux le justifie.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Les modalités applicables à la réquisition de locaux pour en faire du logement sont adaptées à l'hébergement d'urgence. Ainsi la durée maximale de réquisition est plus courte.

Cette mesure devrait favoriser l'accès des personnes les plus fragiles à un logement.

ATTRIBUTION DE LA PROPRIÉTÉ DES COLONNES MONTANTES



Entrée en vigueur immédiate ; effets pour partie différés

CONTEXTE - La question de la propriété des colonnes montantes d'électricité fait l'objet de débats depuis de nombreuses années et le cadre juridique s'y rapportant nécessitait d'être stabilisé.

LES AJOUTS OPÉRÉS - L'article 176 de la loi ELAN pose le principe selon lequel les colonnes montantes mises en service avant le 24 novembre 2018 sont la propriété du gestionnaire du réseau de distribution publique d'électricité.

Cette disposition entrera en vigueur deux ans après la promulgation de la loi, c'est à dire le 23 novembre 2020. Jusqu'à cette date, les propriétaires ou copropriétaires peuvent :

- accélérer le transfert de propriété des colonnes montantes, en notifiant leur acceptation au gestionnaire de réseau. La notification de cette acceptation emportera alors transfert immédiat de propriété ;
- revendiquer la propriété des ouvrages. Cette propriété leur revient alors, sauf à ce que le gestionnaire du réseau établisse que les colonnes concernées appartenaient déjà au réseau public de distribution d'électricité.

Les colonnes montantes mises en service depuis le 24 novembre 2018 appartiennent, par disposition expresse de la loi ELAN, au réseau public de distribution d'électricité.

Lorsque les propriétaires ou copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situées les colonnes montantes électriques en ont obtenu la propriété, avant la loi ELAN ou par application de celle-ci, la propriété de ces colonnes peut ultérieurement être transférée, à la demande des mêmes propriétaires ou copropriétaires, au gestionnaire réseau public de distribution d'électricité sous réserve de leur bon état de fonctionnement.



Elles sont transférées à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau. Celui-ci ne peut s'opposer au transfert des ouvrages s'ils sont en bon état de fonctionnement, ni exiger une contrepartie financière. Il détermine, le cas échéant, les travaux électriques à réaliser pour assurer le bon état de fonctionnement desdits ouvrages.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Ce nouveau texte permet une clarification du régime, le gestionnaire public devient propriétaire des ouvrages si les propriétaires le souhaitent. L'entretien de ces ouvrages n'est alors plus une charge pour le propriétaire ou la copropriété.

APPLICATION DE LA POLICE DE LA SÉCURITÉ DES IMMEUBLES COLLECTIFS À USAGE D'HABITATION AUX OPÉRATIONS DE DIVISION



Entrée en vigueur immédiate.



LES AJOUTS OPÉRÉS - Un article L.111-6-1-4 est ajouté au Code de la construction et de l'habitation précisant que la division par lots, en propriété ou en jouissance, d'une résidence, d'un appartement ou de tout immeuble à usage d'habitation confère à celui-ci la qualification d'immeuble collectif à usage d'habitation au sens des articles L.129-1 à L.129-7 du même code (relatifs à la sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation).



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Cette précision étend le champ d'application des règles relatives à la police des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

RENFORCEMENT DES MOYENS DE LUTTE CONTRE L'OCCUPATION ILLICITE DE DOMICILES ET DE LOCAUX À USAGE D'HABITATION



Entrée en vigueur
immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Selon l'article L.412-1 du Code des procédures civiles d'exécution, lorsque l'expulsion porte sur un lieu habité par la personne expulsée ou par tout occupant de son chef, elle ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois qui suit le commandement. Toutefois, le juge peut, réduire ou supprimer ce délai, notamment lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait ou lorsque la procédure de relogement effectuée en application de l'article L.442-4-1 du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire.



L'AJOUT OPÉRÉ - Le juge continue de pouvoir réduire ou supprimer le délai de deux mois lorsque la procédure de relogement n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire. En revanche, ce délai devient inapplicable lorsque l'expulsion concerne des personnes entrées dans les locaux par voie de fait. Le sursis à l'expulsion, prévu par l'article L.412-6 du Code des procédures civiles d'exécution, ne s'appliquera pas non plus lorsque la mesure d'expulsion aura été prononcée en raison d'une introduction sans droit ni titre dans le domicile d'autrui par voies de fait. Ainsi, le juge peut toujours supprimer ou réduire le bénéfice du sursis lorsque les personnes seront entrées par voies de fait dans un lieu autre que le domicile.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Ces modifications permettent de renforcer l'efficacité des mesures de lutte contre l'occupation illicite de domiciles et de locaux à usage d'habitation.



Apolline Coly
Avocat
apolline.coly@cms-fl.com



François Hillmeyer
Avocat
francois.hillmeyer@cms-fl.com



Copropriété

Des modifications sont apportées à la loi du 10 juillet 1965 dans l'attente d'une ordonnance du Gouvernement, qui est habilitée par la loi ELAN à réformer et codifier le droit de la copropriété.

POINTS-CLÉS

1. Sanction du syndic en l'absence de communication des documents demandés par le conseil syndical
2. Adaptation des règles applicables au fonds de travaux
3. Précision concernant les documents qu'un syndic professionnel doit rendre accessibles en ligne aux copropriétaires
4. Précisions sur le champ d'application du statut de la copropriété
5. Consécration textuelle de formes spécifiques de lots, parties communes et parties privatives
6. Modifications apportées dans la vie de la copropriété (AG, actions en paiement contre les copropriétaires, représentation, etc.)

SANCTION DU SYNDIC EN L'ABSENCE DE COMMUNICATION DES DOCUMENTS DEMANDÉS PAR LE CONSEIL SYNDICAL



Nécessité d'un décret avant entrée en vigueur.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Le conseil syndical peut demander au syndic toutes pièces, documents, correspondances ou registres relatives à la gestion et à l'administration de la copropriété en application de l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.



L'AJOUT OPÉRÉ - Au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités journalières de retard sont imputées sur les honoraires de base du syndic, dont le montant minimal est fixé par décret.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Cette nouvelle sanction, applicable en cas d'inertie dans la transmission des pièces au conseil syndical, devrait inciter les syndicats à répondre aux demandes de pièces dans un délai satisfaisant.

MISE EN COHÉRENCE DE L'AFFECTATION DES SOMMES DU FONDS DE TRAVAUX AVEC LA RÉPARTITION DES CHARGES ET L'EXISTENCE DE PARTIES COMMUNES SPÉCIALES



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - En application de l'article 14-2 II de la loi du 10 juillet 1965, dans les immeubles en copropriété à destination partielle ou totale d'habitation, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant :

- des travaux prescrits par les lois et règlements ; et
- des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement desdits travaux.



L'AJOUT OPÉRÉ - L'application de ces règles est précisée. Désormais, l'affectation des sommes du fonds de travaux doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – En pratique, cet ajout permettra une mise en adéquation entre l'affectation des sommes du fonds de travaux et la répartition des charges et l'existence de parties communes spéciales.

PRÉCISION CONCERNANT LES DOCUMENTS QU'UN SYNDIC PROFESSIONNEL DOIT RENDRE ACCESSIBLES EN LIGNE AUX COPROPRIÉTAIRES



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite « loi ALUR » a étendu les missions du syndic en prévoyant que, lorsqu'il est professionnel, le syndic est chargé de proposer à compter du 1^{er} janvier 2015, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale). Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical.



L'AJOUT OPÉRÉ - La loi ELAN actualise cette disposition :

- en supprimant la référence à la date du 1^{er} janvier 2015 devenue obsolète ;
- en précisant qu'un décret à paraître, liste a minima les documents devant être accessibles en ligne dans un espace sécurisé.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Rien en pratique, il s'agit d'offrir une clé de lecture pour mieux identifier les documents qu'un syndic professionnel doit rendre accessibles en ligne aux copropriétaires dans un espace sécurisé.

CONSÉCRATION DANS LA LOI DE L'EXISTENCE DES LOTS TRANSITOIRES



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Le lot transitoire, non prévu par la loi du 10 juillet 1965, est défini par la jurisprudence comme « un lot privatif composé pour sa partie privative du droit exclusif d'utiliser le sol pour édifier une construction et d'une quote-part de parties communes ».



L'AJOUT OPÉRÉ - La loi ELAN vient compléter l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965 pour y intégrer la notion de lot transitoire.

Le régime des lots transitoires est précisé sur deux points :

- les constructions que le titulaire du lot peut édifier doivent être précisément définies ;
- la création et la consistance du lot doivent être stipulées dans le règlement de copropriété.

Les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la loi ELAN (c'est-à-dire jusqu'au 23 novembre 2021) pour mettre le règlement de copropriété en conformité avec les nouvelles dispositions dans le cas où il existerait déjà des lots transitoires.

La décision de mise en conformité sera prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – L'existence du lot transitoire est désormais consacrée par la loi.

CONSÉCRATION DANS LA LOI DE L'EXISTENCE DES PARTIES COMMUNES SPÉCIALES ET DES PARTIES COMMUNES À JOUISSANCE PRIVATIVE



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Si la loi du 10 juillet 1965 définit les parties communes comme étant « l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement », elle ne donne en revanche aucune définition des parties communes spéciales et des parties communes à jouissance privative. Seules des définitions jurisprudentielles existent.



L'AJOUT OPÉRÉ - La loi ELAN insère trois articles additionnels dans la loi du 10 juillet 1965 pour y intégrer les définitions admises par la jurisprudence. Ainsi :

- les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires ;
- les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot.

Leur existence doit être mentionnée dans le règlement de copropriété.

Concernant l'application de la loi ELAN dans le temps, le syndicat des copropriétaires disposera de trois années à compter de la promulgation de la loi pour mettre le règlement de copropriété en conformité avec les nouvelles dispositions dans le cas où il existerait déjà des parties communes spéciales et/ou à jouissance privative. La décision de mise en conformité sera prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – L'existence des parties communes spéciales et des parties communes à jouissance privative est désormais consacrée par la loi. Une fois qu'elles ont été délimitées, leur existence doit être mentionnée dans le règlement de copropriété.

FACILITATION DES ACTIONS EN PAIEMENT À L'ENCONTRE D'UN COPROPRIÉTAIRE



Entrée en vigueur immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - L'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 permet une exigibilité anticipée des provisions prévues par l'article 14-1 non encore échues, dans l'hypothèse du défaut de versement dans les délais des provisions dues au titre du budget prévisionnel. Cette exigibilité anticipée est également applicable aux cotisations du fonds de travaux.



L'AJOUT OPÉRÉ - La procédure de l'article 19-2 est étendue au cas de non-paiement d'une provision de l'article 14-2 I (dépenses pour travaux hors budget prévisionnel).



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – La procédure de l'article 19-2 entraîne l'exigibilité anticipée des provisions aussi bien de l'article 14-1 que de l'article 14-2 ainsi que celles qui restent dues au titre des exercices précédents. Les actions en recouvrement peuvent ainsi être globalisées.

RÉFORME DE LA PRESCRIPTION DES ACTIONS PERSONNELLES



Entrée en vigueur
immédiate.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - La loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 a posé le principe d'un délai de prescription de cinq ans pour les actions personnelles mais n'a pas modifié l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 qui prévoit, quant à elle, une prescription décennale pour les actions personnelles résultant de cette même loi.



L'AJOUT OPÉRÉ - La loi ELAN aligne le délai de prescription des actions personnelles applicable en matière de copropriété sur le délai de 5 ans de droit commun.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Cet alignement devrait à terme limiter les contentieux autour de la délimitation du périmètre des actions personnelles relevant de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

A SIGNALER ÉGALEMENT

- **Reprise du dispositif d'individualisation des frais de chauffage dans les immeubles collectifs (article 71 de la loi)** : la loi prévoit l'hypothèse où l'installation de compteurs individuels n'est pas rentable ou techniquement possible (voir sur ce point notre présentation dans la partie « Régimes locatifs »).
- **Déclaration à Tracfin des activités des marchands de sommeil (article 193 de la loi)** : comme les agents publics avant eux, les agents immobiliers et les syndics de copropriété devront à l'avenir signaler au procureur de la République les locations à usage d'habitation « dont l'exploitation est susceptible de porter atteinte à la dignité humaine, à la sécurité des personnes ou à la santé publique » (voir sur ce point notre présentation dans la partie « Professions immobilières »).
- **Ajout de nouveaux éléments réputés parties communes (article 208 de la loi)** : le droit d'affichage et le droit de construire afférent aux parties communes sont désormais réputés être des droits accessoires aux parties communes.
- **Facilitation de la procédure de vote aux AG (article 211 de la loi)** : des ajustements sont opérés en matière de délégations de pouvoirs pouvant être données par les copropriétaires. Les modalités du vote électronique et du vote par correspondance dans les assemblées générales de copropriété sont aménagées.
- **Uniformisation des règles de vote pour les travaux en matière d'économie d'énergie (article 212 de la loi)** : ces travaux seront intégralement soumis à la majorité de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires). Auparavant, les travaux en matière d'économie d'énergie embarqués ou imposés par la loi ou les règlements relevaient de la majorité de l'article 24 (majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés) alors que les autres travaux en matière d'économie d'énergie relevaient déjà de l'article 25.
- **Habilitation du Gouvernement à réformer et à codifier par ordonnance le statut de la copropriété (article 215 de la loi)** : cette habilitation est d'une durée de douze mois, et précise, entre autres, que le nouveau régime ne pourra entrer en vigueur avant le 1er juin 2020.
- **Dématérialisation de certains documents communiqués au locataire en vertu de la loi du 6 juillet 1989 (article 218 de la loi)** : les extraits du règlement de copropriété qui doivent être communiqués au locataire en vertu de la loi du 6 juillet 1989 peuvent l'être par voie dématérialisée.
- **Précisions de la procédure de vote de l'AG sur l'installation de la fibre optique (article 228 de la loi)** : à compter de la réception d'une proposition de convention émanant d'un opérateur électronique pour l'installation de la fibre, l'assemblée générale devra se prononcer dans un délai de douze mois à la majorité de l'article 24.



Simon Estival
Avocat
simon.estival@cms-fl.com



Claire Le Gloanec
Juriste
claire.legloanec@cms-fl.com



Jean-Luc Tixier
Avocat associé
jean-luc.tixier@cms-fl.com



JO 2024

La loi ELAN complète et modifie les dispositifs juridiques mis en place en prévision des prochains jeux olympiques et paralympiques (JO) par la loi du 26 mars 2018 et le décret du 26 juin 2018, afin de s'assurer de la délivrance des équipements et constructions dans les délais fixés par le Comité international Olympique.

POINTS-CLÉS

1. Création d'une procédure de réquisition transitoire des terrains et bâtiments
2. Explication du rôle de la SOLIDEO en cas de défaillance d'un maître d'ouvrage
3. Favorisation des marchés de conception-réalisation
4. Précisions sur l'application de la procédure intégrée pour le logement
5. Précisions sur le permis à « double état » pour les installations dont l'usage évoluera dans le temps

CRÉATION D'UNE PROCÉDURE DE RÉQUISITION TEMPORAIRE DES TERRAINS ET BÂTIMENTS



Nécessité d'un décret avant entrée en vigueur.



LE PRINCIPE D'ORIGINE - L'article 13 de la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux olympiques et paralympiques de 2024 a étendu la procédure d'expropriation d'extrême urgence aux installations olympiques, afin d'assurer aux organisateurs des jeux d'avoir la maîtrise foncière des terrains utiles au déroulement de cet événement.

L'AJOUT OPÉRÉ - La loi ELAN ajoute un article 13-1 dans la loi du 26 mars 2018 instaurant un dispositif de réquisition temporaire pour les terrains et bâtiments nécessaires à l'organisation et au déroulement des jeux (réalisation du village et du pôle médias notamment).

La réquisition, qui ne pourra excéder douze mois et qui devra prendre fin au plus tard trois mois après la cérémonie de clôture des jeux paralympiques, bénéficiera aux seules personnes publiques ou privées en charge de l'organisation ou du déroulement des JO

Ce dispositif ne pourra être autorisé par arrêté préfectoral qu'à titre exceptionnel et à défaut d'accord amiable. L'arrêté de réquisition, qui devra être publié au plus tard le 1^{er} janvier 2022, précisera le délai et le bénéficiaire de la réquisition ainsi que l'usage pour lequel elle sera autorisée.

Les bénéficiaires de la réquisition pourront alors réaliser des installations et équipements mais devront remettre, au plus tard à l'expiration de la réquisition, les terrains et bâtiments réquisitionnés dans leur état d'origine.

Au même titre que ce qui est prévu en matière d'expropriation, l'indemnité couvrant le préjudice causé par la réquisition sera, à défaut d'accord amiable, fixée par le juge de l'expropriation.

Un décret pris en Conseil d'Etat doit déterminer les conditions d'application de ce dispositif.

PRÉCISIONS SUR LES MODALITÉS DE SUBSTITUTION DE LA SOLIDEO AUX MAÎTRES D'OUVRAGE DÉFAILLANTS



Entrée en vigueur immédiate



LE PRINCIPE D'ORIGINE - La loi n° 2017-257 du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain a créé deux entités dédiées à l'organisation des JO : le Comité d'organisation des jeux olympiques et paralympiques (COJO) et la Société de livraison des équipements olympiques et paralympiques (SOLIDEO), constituée sous la forme d'un établissement public à caractère industriel et commercial.

Selon l'article 53 de cette loi, la SOLIDEO est responsable de la réalisation ou de la modernisation de l'ensemble des ouvrages durables réalisés à l'occasion des Jeux. L'ensemble des travaux ayant vocation à être réalisés par une multitude de maîtres d'ouvrage, majoritairement publics (tels que l'Etat, les villes de Paris et de Marseille, Voies navigables de France, les départements des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis), la SOLIDEO aura notamment pour mission de superviser les maîtres d'ouvrage afin de garantir le respect du descriptif des ouvrages et des délais fixés par le Comité international olympique.

Pour l'exercice de cette mission, la SOLIDEO est autorisée à se substituer aux éventuels maîtres d'ouvrage défaillants dans des conditions qui sont précisées par le projet de loi ELAN.

L'AJOUT OPÉRÉ - L'article 18 de la loi ELAN, qui complète l'article 53 précité, énumère les « manquements » des maîtres d'ouvrage justifiant une substitution :

- la méconnaissance du calendrier de livraison ou de réalisation des ouvrages ;
- le dépassement des budgets prévisionnels ;
- le non-respect du programme ;
- tout autre élément conduisant à un retard ou à l'interruption de la conception, de la réalisation ou de la construction de tout ou partie des ouvrages ou des aménagements nécessaires aux JO de 2024.

La loi précise en outre que la substitution emporte :

- à la demande de la SOLIDEO, le transfert en pleine propriété et à titre gratuit des biens immeubles appartenant au maître d'ouvrage défaillant et nécessaires à la réalisation des ouvrages et opérations ; et
- la substitution de la SOLIDEO au maître d'ouvrage défaillant dans l'ensemble des droits, notamment financiers, et obligations nécessaires à la réalisation de ces ouvrages ou liés aux biens transférés.

Enfin, sous un délai maximal de dix-huit mois après la date de la cérémonie de clôture des jeux paralympiques de 2024, le maître d'ouvrage substitué « devient propriétaire » de l'ouvrage réalisé, et tous les droits et obligations afférents lui sont transférés.

DÉROGATION À L'ORDONNANCE RELATIVE AUX MARCHÉS PUBLICS ET À LA LOI MOP EN VUE DE FAVORISER LE RECOURS AUX MARCHÉS DE CONCEPTION-RÉALISATION



Entrée en vigueur
immédiate

LE PRINCIPE D'ORIGINE - L'article 33 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics limite le recours par les acheteurs soumis à la loi n° 85- 704 du 12 juillet 1985 dite « loi MOP » aux marchés de conception-réalisation - relevant de la notion plus large de « marchés globaux » - qui permettent à l'acheteur de confier à un opérateur économique une mission portant à la fois sur l'établissement des études et l'exécution des travaux.

Outre le principe d'allotissement applicable en matière de marchés publics (article 32 de l'ordonnance du 23 juillet 2015), cette limitation trouve son origine dans la loi MOP, imposant une mission de maîtrise d'oeuvre distincte de celle d'entrepreneur (article 7).

En considération de ce second principe, les marchés globaux associant la conception d'un immeuble ou d'une infrastructure à sa réalisation ne sont envisageables qu'à titre dérogatoire, en présence :

- de motifs d'ordre technique liés à la destination ou à la mise en oeuvre technique de l'ouvrage : le recours à ce type de marché doit être dicté par les caractéristiques de l'ouvrage à construire qui imposent l'association de l'entrepreneur aux études. Il en va ainsi lorsque la finalité majeure est une production dont le processus conditionne la conception, la réalisation et la mise en oeuvre ou lorsque les opérations envisagées présentent des caractéristiques, telles que des dimensions exceptionnelles ou des difficultés techniques particulières, qui exigent de faire appel aux moyens et à la technicité propres des opérateurs économiques ;
- d'un engagement contractuel sur un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique.

Des dérogations spécifiques sont ponctuellement introduites au bénéfice de projets soumis à des contraintes fortes de calendrier.



LA MODIFICATION OPÉRÉE - L'article 19 de la loi ELAN crée un article 17-1 dans la loi du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux olympiques et paralympiques de 2024 introduisant une dérogation aux conditions de recours aux marchés de conception-réalisation pour les opérations de construction ou de réhabilitation portant sur les ouvrages nécessaires à l'organisation des JO de 2024.

L'article 69 de la loi, quant à lui, complète l'article 18 de la loi MOP pour autoriser le recours aux marchés de conception-réalisation lorsque la construction d'un bâtiment neuf dépassant la réglementation thermique en vigueur rend nécessaire l'association de l'entrepreneur aux études de l'ouvrage.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – En application de l'article 19, les acheteurs soumis à la loi MOP peuvent avoir librement recours aux marchés de conception - réalisation, sans qu'il leur soit nécessaire de démontrer la satisfaction de l'une ou l'autre des conditions précitées, pour les opérations de construction ou de réhabilitation portant sur les ouvrages nécessaires à l'organisation des JO de 2024.

L'article 69 de la loi ELAN lève une ambiguïté concernant le recours aux marchés de conception-réalisation pour des constructions nouvelles, en prévoyant expressément qu'il est possible d'utiliser un tel contrat pour la construction d'un bâtiment neuf dépassant la réglementation thermique en vigueur, qui rend nécessaire l'association de l'entrepreneur aux études de l'ouvrage.

RESTRICTION DES POSSIBILITÉS D'USAGE DE LA PROCÉDURE INTÉGRÉE POUR LE LOGEMENT



Nécessité d'un décret avant entrée en vigueur.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - Aux termes de l'article 12 de la loi du 26 mars 2018, les constructions et les opérations d'aménagement nécessaires à la préparation, à l'organisation ou au déroulement de JO, dont celles ne contenant que pour partie un ouvrage ou un équipement olympique, peuvent être réalisées selon la procédure intégrée prévue à l'article L.300-6-1 du Code de l'urbanisme.

Cette procédure permet de mettre simultanément en compatibilité les documents d'urbanisme (schéma directeur de la région Ile-de-France, plan local d'urbanisme) ainsi que les documents de rang supérieur (plan de prévention des risques naturels prévisibles, programme local d'habitat etc.) avec le projet lié à la préparation, à l'organisation ou au déroulement des jeux.



L'AJOUT OPÉRÉ - L'article 20 de la loi ELAN précise que cette procédure intégrée ne s'appliquera qu'aux constructions et opérations d'aménagement situées à proximité immédiate d'un site nécessaire à la préparation, à l'organisation ou au déroulement des JO, lorsque celles-ci sont de nature à affecter les conditions de desserte, d'accès, de sécurité ou d'exploitation du site pendant les Jeux.

Un décret définira précisément les constructions et aménagements concernés par cette procédure intégrée.



QU'EST-CE QUE CELA CHANGE ? – Cette procédure dérogeant au droit commun, en accélérant les possibilités de mettre en oeuvre un projet immobilier, nécessitait d'être bien circonscrite. La loi ELAN encadre ainsi, de manière prudente, le dispositif initial, d'application trop large.



PRÉCISIONS SUR LE PERMIS À « DOUBLE ÉTAT » POUR LES INSTALLATIONS DONT L'USAGE ÉVOLUERA DANS LE TEMPS



Nécessité d'un décret avant entrée en vigueur.

LE PRINCIPE D'ORIGINE - La loi du 26 mars 2018 a prévu un dispositif innovant de réversibilité des constructions via une autorisation d'urbanisme unique. En effet, son article 15 permet l'obtention d'un seul permis (dit permis « à double état »), pour un projet de construction ou d'aménagement, qui comporte un état provisoire (correspondant aux seules nécessités de la préparation, de l'organisation ou du déroulement des Jeux) et un état définitif propre à ses affectations ou destinations postérieures aux Jeux (transformation en bureaux, logements, commerces, etc.).

Ce permis de construire et d'aménager est régi par les dispositions de droit commun du Code de l'urbanisme à l'exception de certaines adaptations prévues par le décret n° 2018-512 du 26 juin 2018, qui sont relatives à la demande de permis de construire, à l'ouverture et l'achèvement du chantier ainsi qu'à la péremption du permis.



L'AJOUT OPÉRÉ - L'article 61 de la loi ELAN, prenant en compte l'état provisoire du projet, autorise la délivrance de ce permis « à double état » même si les travaux ne respectent pas, au jour de la délivrance du permis, l'ensemble des prescriptions de l'article L.421-6 du Code de l'urbanisme (relatives, notamment, à l'utilisation des sols, à la destination, à la nature et aux dimensions des constructions), à condition toutefois que ces exigences soient respectées par l'état définitif du projet. En revanche, les prescriptions relatives à la sécurité et à la salubrité publique devront être respectées dès l'état provisoire du projet et donc au jour de la délivrance du permis.

Enfin, le bénéficiaire de ce permis devra avoir réalisé le projet dans son état définitif dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de la cérémonie de clôture des Jeux. A défaut, la construction réalisée devra être enlevée dans un nouveau délai d'un an sans aucune contrepartie.



Anne Plisson

Avocat
anne.plisson@cms-fl.com



Sophie Weil

Avocat
sophie.weil@cms-fl.com



Notre équipe

Le pôle juridique immobilier de CMS Francis Lefebvre Avocats compte plus de 40 avocats.

Ce pôle constitue l'une des équipes les plus importantes de la place de Paris en matière d'opérations immobilières dans des domaines d'intervention couvrant les fusions- acquisitions et les restructurations, les investissements immobiliers, les baux et la gestion d'actifs immobiliers, la construction, la promotion immobilière, le contentieux, les financements immobiliers, l'urbanisme, l'aménagement, l'environnement et le droit public de l'immobilier.

Cette équipe bénéficie du support des équipes Banque & Finance / Regulatory et Fiscalité, ce qui lui donne une portée sans équivalent sur le marché.



Benjamin Bill
Avocat associé
01 47 38 56 05
benjamin.bill@cms-fl.com



Florence Chérel
Avocat associé
01 47 38 57 83
florence.cherel@cms-fl.com



Céline Cloché-Dubois
Avocat counsel
01 47 38 56 40
celine.cloche-dubois@cms-fl.com



Apolline Coly
Avocat
01 47 38 57 84
apolline.coly@cms-fl.com



Aline Divo
Avocat associé
01 47 38 43 49
aline.divo@cms-fl.com



Simon Estival
Avocat
01 47 38 56 40
simon.estival@cms-fl.com



Brigitte Gauclère
Avocat counsel
01 47 38 42 03
brigitte.gauclere@cms-fl.com



Martin Guérin
Avocat
01 47 38 57 83
martin.guerin@cms-fl.com



Jean Hentgen

Avocat
01 47 38 41 40
jean.hentgen@cms-fl.com



François Hillmeyer

Avocat
01 47 38 57 83
francois.hillmeyer@cms-fl.com



Lin Jiang

Avocat
01 47 38 57 84
lin.jiang@cms-fl.com



Sandra Kabla

Avocat counsel
01 47 38 42 01
sandra.kabla@cms-fl.com



Michel Koutsomanis

Avocat
01 47 38 57 84
michel.koutsomanis@cms-fl.com



Christelle Labadie

Professional support lawyer
01 47 38 57 82
christelle.labadie@cms-fl.com



Clotilde Laborde

Avocat
01 47 38 43 90
clotilde.laborde@cms-fl.com



Justine Le Calvez

Juriste
01 47 38 43 00
justine.lecalvez@cms-fl.com



Claire Le Gloanec

Juriste
01 47 38 42 24
claire.legloanec@cms-fl.com



Géraldine Machinet

Avocat conseil
01 47 38 42 01
geraldine.machinet@cms-fl.com



Lucie Menerault

Juriste
01 47 38 57 36
lucie.menerault@cms-fl.com



Anne-Sophie Metiner

Avocat
01 47 38 56 40
anne-sophie.metiner@cms-fl.com



Aude Paris

Juriste
01 47 38 56 56
aude.paris@cms-fl.com



Iris Pariset

Avocat
01 47 38 57 83
iris.pariset@cms-fl.com



Mélanie Pereira

Avocat
01 47 38 42 01
melanie.pereira@cms-fl.com



Anne Plisson

Avocat
01 47 38 42 48
anne.plisson@cms-fl.com



Pierre Popesco
Avocat associé
01 47 38 57 84
pierre.popesco@cms-fl.com



Philippe Riglet
Avocat associé
01 47 38 42 01
philippe.riglet@cms-fl.com



Chloé Strasser
Avocat
01 47 38 56 05
chloe.strasser@cms-fl.com



Neda Tassoubi
Avocat
01 47 38 57 84
neda.tassoubi@cms-fl.com



Jean-Luc Tixier
Avocat associé
01 47 38 56 40
jean-luc.tixier@cms-fl.com



Laurent Toulze
Avocat
01 47 38 42 01
laurent.toulze@cms-fl.com



Arnaud Valverde
Avocat
01 47 38 43 49
arnaud.valverde@cms-fl.com

COORDINATION ÉDITORIALE



Hélène Chalmeton
Juriste – Knowledge
manager
helene.chalmeton@cms-fl.com



Elisabeth Flaicher-Maneval
Avocat conseil
elisabeth.flreicher-maneval@cms-fl.com



Christelle Labadie
Professional support
lawyer
christelle.labadie@cms-fl.com

CMS Francis Lefebvre Avocats demeure le propriétaire exclusif de tous droits de propriétés intellectuelles, incluant le droit d'auteur, afférents au document intitulé « Guide immobilier : principaux apports de la loi ELAN » et à son contenu (ci-après le « Document »). Le Document ne peut être reproduit ou représenté sans l'autorisation préalable de CMS Francis Lefebvre Avocats, sous réserve des exceptions légales applicables aux droits de propriétés intellectuelles.

Toute utilisation du Document susceptible de porter atteinte à l'image et aux droits de CMS Francis Lefebvre Avocats et toute utilisation susceptible de constituer un acte de concurrence déloyale ou parasitaire sont expressément interdites.

Toute reproduction ou représentation de tout ou partie du contenu du Document et toute utilisation des contenus à d'autres fins que la satisfaction des besoins propres du lecteur sont interdites.

Le contenu du Document et notamment les commentaires d'articles ne constituent en aucun cas des prestations de conseil ou d'assistance juridique, et ne sont pas susceptibles d'engager la responsabilité de CMS Francis Lefebvre Avocats.

Les interprétations des articles ou textes de lois, projets de réforme, jurisprudence ou tout autre contenu juridique fournis par le biais de ce Document constituent uniquement des opinions doctrinales générales n'engageant ni CMS Francis Lefebvre Avocats, ni ses avocats, dans le cadre de leur application à une situation particulière.

Au vu des évolutions techniques, légales ou jurisprudentielles, le lecteur est averti que ces mêmes informations sont constamment susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées, et CMS Francis Lefebvre Avocats recommande vivement le recours à un avocat pour toute expertise spécifique.

Le contenu du Document ne constitue ni un conseil ni une consultation juridique et le lecteur est seul responsable de l'interprétation et de l'application à sa situation particulière des résultats des recherches qu'il aura menées au moyen du Document.

