

14ème législature

Question N° : 30413	De M. Christian Estrosi (Union pour un Mouvement Populaire - Alpes-Maritimes)		Question écrite
Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement		Ministère attributaire > Logement et égalité des territoires	
Rubrique >logement	Tête d'analyse >construction	Analyse > soutien de l'État. propositions.	
Question publiée au JO le : 25/06/2013 Réponse publiée au JO le : 17/06/2014 page : 5026 Date de changement d'attribution : 03/04/2014			

Texte de la question

M. Christian Estrosi interroge Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la proposition formulée par les acteurs du logement réunis lors du colloque « alerte rouge sur la construction de logements » consistant à activer l'ensemble des leviers de construction en favorisant la construction économe, tout en évitant le dogme de la non artificialisation des sols. (40 % de la croissance démographique s'opère en zones périurbaines et rurales). Il lui demande son avis sur cette proposition et le cas échéant dans quels délais elle pourrait être mise en oeuvre.

Texte de la réponse

Le colloque « alerte rouge sur la construction de logements » s'est conclu par des propositions de mesures de court ou moyen terme pour relancer la construction de logements dont la plupart trouvent une traduction dans les ordonnances prises ou à venir en application de la loi n° 2013-569 du 1er juillet 2013 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction, ainsi que dans la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) adoptée le 24 mars 2014. Ces textes ont bien pour objectif de mobiliser l'ensemble des leviers qui peuvent concourir à la construction de logements. Les ordonnances s'inscrivent dans le plan d'investissement pour le logement lancé par le Président de la République le 21 mars 2013, quatre d'entre elles ont été publiées entre juillet et octobre 2013 et offrent d'ores et déjà de nouveaux outils pour favoriser la construction de logements. L'ordonnance du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme vise à encadrer les possibilités de recours contre les permis de construire, d'aménager, ou de démolir, l'objectif étant de donner une plus grande lisibilité à ces règles pour éviter les recours infondés. Afin d'éviter des recours abusifs l'ordonnance modifie la législation de l'intérêt à agir des personnes physiques ou morales autres que les associations et certaines personnes publiques. L'ordonnance prévoit également des règles de publicité des règlements transactionnels. Elle donne aussi plus de pouvoir au juge administratif notamment pour indemniser les porteurs de projets victimes de recours abusifs sans avoir besoin de présenter une demande supplémentaire devant la juridiction civile. L'ordonnance du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement et son décret d'application visent à développer rapidement l'offre de construction de logements dans les zones dites « tendues » dans lesquelles sont constatées des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant. Cette ordonnance donne à l'autorité qui délivre le permis de construire la possibilité de déroger à certaines dispositions du règlement du plan local d'urbanisme, relatives au gabarit, à la densité et à la réalisation d'aires de stationnement, pour favoriser la construction de logements par surélévation, alignement à la hauteur d'un bâtiment contigu, changement de destination ou situés à proximité des transports en commun. Elle ouvre des possibilités de



dérogation à certaines normes constructives pour les projets de surélévation. L'ordonnance n° 2013-888 du 3 octobre 2013 relative à la procédure intégrée pour le logement (PIL) vise à rationaliser les démarches des porteurs de projets et pallier les difficultés liées tant à la complexité des législations (environnement, patrimoine, urbanisme) qu'à la pluralité des acteurs et des autorités compétentes. La PIL permettra, en une seule procédure, de mettre en compatibilité des documents d'urbanisme et d'adapter des documents de niveau supérieur. Cette procédure aura pour conséquence de diviser parfois par deux les délais nécessaires à la réalisation de projets de construction de logements en simplifiant et fusionnant les différentes étapes des procédures applicables, sans rien concéder à leur qualité. L'ordonnance n° 2013-890 du 3 octobre 2013 relative à la garantie financière en cas de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) supprime la garantie intrinsèque d'achèvement, accordée par le promoteur qui ne protège pas suffisamment les acquéreurs. Elle est remplacée par l'obligation pour le promoteur, pour toutes les opérations de VEFA dans le domaine de l'habitat, de fournir une garantie financière, qui devra, en cas de défaillance du vendeur, apporter les fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Cette disposition permettra de sécuriser les opérations de vente en l'état futur d'achèvement, en protégeant les acquéreurs des préjudices financiers importants engendrés par l'inachèvement de l'immeuble du fait de la défaillance financière du vendeur. Cette disposition contribuera à restaurer un meilleur climat de confiance entre les candidats à l'accession d'un logement neuf et les professionnels de ce secteur. La loi ALUR participe également de cette dynamique : en recentrant la construction dans les coeurs des villes et des bourgs par des mesures favorables à une densification respectueuse du cadre de vie, elle permet de répondre à la demande des Français en matière de logement tout en préservant les ressources naturelles et leur richesse.