

## 14ème législature

<b>Question N° :</b> <b>31828</b>	De <b>M. Didier Quentin</b> ( Union pour un Mouvement Populaire - Charente-Maritime )	<b>Question écrite</b>
<b>Ministère interrogé</b> > Égalité des territoires et logement		<b>Ministère attributaire</b> > Égalité des territoires et logement
<b>Rubrique</b> >logement	<b>Tête d'analyse</b> >logement social	<b>Analyse</b> > permis de construire. réglementation.
Question publiée au JO le : <b>09/07/2013</b> Réponse publiée au JO le : <b>19/11/2013</b> page : <b>12100</b>		

### Texte de la question

M. Didier Quentin appelle l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur le respect des engagements pris en matière de pourcentage de logements sociaux, lors de l'instruction d'une demande de permis de construire. En effet, le dépôt d'un permis de construire modificatif permet la révision d'un permis délivré, en cours de validité, et notamment la modification du pourcentage de logements sociaux initialement prévu. Or, par le biais de cette démarche, la quantité de logements sociaux est régulièrement revue à la baisse, sans réelle possibilité de contestation de la part des autorités publiques. Compte tenu de la législation actuelle, le permis de construire ne peut être retiré, au-delà d'un délai de quatre mois après son édiction. Passé ce délai, la possibilité de ne pas délivrer le certificat d'achèvement ou de conformité ne reste valable que dans l'éventualité où ces deux documents sont indispensables aux promoteurs, pour conduire leur projet à terme. C'est pourquoi il lui demande les mesures qu'elle entend prendre pour permettre aux maires de faire respecter le nombre de logements sociaux initialement prévu, lors de la délivrance d'un permis de construire.

### Texte de la réponse

Le respect d'une part de logements sociaux dans les opérations de construction ne peut être sanctionné par le permis de construire qu'à condition qu'il relève de l'application d'une disposition d'urbanisme. Dans le cas contraire, l'article R. 431-34 du code de l'urbanisme prévoit que la demande de permis de construire doit certes préciser le nombre de logements créés et leur répartition en fonction du type de financement, mais uniquement en vue de la collecte d'informations statistiques. Reste que le plan local d'urbanisme (PLU) peut fixer dans les zones urbaines et dans les zones à urbaniser des règles visant à assurer la mixité sociale, opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Le b) de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme prévoit en effet que le PLU peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements qu'il définit. Au-delà de ces seuls emplacements réservés, le 16) de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme prévoit que le règlement du PLU peut plus largement délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements définies par le document d'urbanisme. Afin de permettre le contrôle de l'application de ces différentes dispositions du PLU, l'article R. 431-16-1 du code de l'urbanisme prévoit que le demandeur doit, le cas échéant, compléter son dossier de demande de permis de construire par un tableau indiquant la surface de plancher des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le PLU. Par ailleurs, l'article L. 111-13 du code de l'urbanisme prévoit que, dans les communes ayant fait l'objet d'un arrêté de carence au regard de leur objectif de réalisation de logements locatifs sociaux, les opérations de construction d'immeubles collectifs de



plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher doivent comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux hors logements financés avec un prêt locatif social. Une pièce à joindre, le cas échéant, à la demande de permis de construire sera prochainement introduite dans le code de l'urbanisme par décret, afin que le demandeur s'engage sur la conformité de son projet aux dispositions de l'article L. 111-13. Ainsi, le demandeur est conduit à s'engager sur la réalisation d'une part de logements sociaux dans son projet en fonction des obligations fixées par le PLU ou par les règles générales de l'urbanisme, via la fourniture d'une pièce complémentaire qu'il doit faire figurer dans son dossier de demande de permis de construire. S'il s'avère que le demandeur n'a pas respecté ses engagements, alors il y a lieu de considérer qu'il a procédé à une déclaration mensongère. Dès lors, le permis de construire obtenu frauduleusement peut être retiré sans condition de délai. Par ailleurs, un permis modificatif ne peut être accordé que s'il est conforme aux règles d'urbanisme. Par conséquent, une demande de permis modificatif révisant à la baisse la part des logements sociaux doit être refusée si le projet contrevient du fait de cette évolution, soit aux dispositions du PLU relatives aux emplacements réservés prévues à l'article L. 123-2 ou à la servitude prévue à l'article L. 123-1-5, soit aux dispositions de l'article L. 111-13.