

LOIS

LOI n° 2013-569 du 1^{er} juillet 2013 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction (1)

NOR : ETLX1309053L

L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté,

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Article 1^{er}

Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnances toute mesure de nature législative propre à :

1° Favoriser une production rapide de logements, grâce à la création d'une procédure intégrée pour le logement, soumise à une évaluation environnementale et applicable à des projets d'aménagement ou de construction d'intérêt général comportant principalement la réalisation de logements au sein des unités urbaines, avec un objectif de mixité sociale et fonctionnelle :

a) En prévoyant les conditions et modalités selon lesquelles, dans le cadre d'une telle procédure, les documents d'urbanisme applicables à ce projet peuvent être mis en compatibilité avec ce projet ;

b) En prévoyant les conditions et modalités selon lesquelles, dans le cadre d'une telle procédure, d'autres règles applicables au projet peuvent être modifiées aux mêmes fins de réalisation du projet ;

c) En encadrant dans des délais restreints les différentes étapes de cette procédure ;

d) En ouvrant la faculté d'y regrouper l'instruction et la délivrance des autorisations d'urbanisme et des autorisations requises pour la réalisation du projet par d'autres législations ;

2° Améliorer l'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique mentionnées à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme opposables aux projets d'aménagement et de construction :

a) En créant un portail national de l'urbanisme destiné à la consultation de ces informations par un point d'entrée unique ;

b) En imposant aux autorités compétentes l'obligation de transmettre à l'autorité gestionnaire du portail les informations nécessaires dans une version dématérialisée et selon des standards de numérisation des documents ;

c) En précisant les conditions dans lesquelles ces informations sont mises en ligne pour être accessibles au public ;

3° Faciliter le financement des projets d'aménagement comportant principalement la réalisation de logements, en augmentant le taux maximal de garantie que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, isolément ou conjointement, apporter à des emprunts souscrits par le titulaire d'une concession d'aménagement ;

4° Accélérer le règlement des litiges dans le domaine de l'urbanisme et prévenir les contestations dilatoires ou abusives, notamment en encadrant les conditions dans lesquelles le juge peut être saisi d'un recours en annulation ou d'une demande de suspension en exigeant des requérants un intérêt suffisamment direct à agir, en aménageant les compétences et les pouvoirs des juridictions, en vue notamment de leur permettre de condamner à dommages et intérêts l'auteur d'un recours abusif, et en réduisant les délais de traitement des procédures juridictionnelles ;

5° Donner à l'autorité compétente en matière d'application du droit des sols dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telles que définies à l'article 232 du code général des impôts, ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, la faculté de faciliter les projets de construction de logements, en tenant compte de la nature du projet et de la zone concernée dans un objectif de mixité sociale :

a) En définissant les conditions dans lesquelles, compte tenu de la qualité de la desserte en transports collectifs ou de la densité urbaine, les projets sont exonérés, en tout ou partie, de l'obligation de création d'aires de stationnement pour les logements, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme ou de tout document en tenant lieu ;

b) En autorisant les dérogations aux règles du plan local d'urbanisme relatives au gabarit et à la densité nécessaires pour permettre l'alignement au faitage par rapport à une construction contiguë déjà existante d'un projet de construction destinée principalement à l'habitation ;

c) En permettant, pour un projet de création de logement par surélévation d'un immeuble existant, de déroger aux règles du plan local d'urbanisme relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement, dans le respect du gabarit autorisé ; en autorisant aussi, le cas échéant, la dérogation aux règles de gabarit pour permettre l'alignement au faitage de cet immeuble par rapport à une construction contiguë déjà existante ;

d) En permettant, pour un projet de transformation en habitation d'un immeuble existant, par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, de déroger aux règles du plan local d'urbanisme relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement, dans le respect du gabarit de l'immeuble existant ;

e) En prévoyant les conditions dans lesquelles l'autorité administrative peut, pour les projets mentionnés au c, accorder des dérogations aux règles définies aux articles L. 111-4, L. 111-5-2, L. 111-7-1, L. 111-9 et L. 111-11 du code de la construction et de l'habitation, en tenant compte des objectifs poursuivis par ces règles, au besoin par des mesures compensatoires ;

6° Favoriser, dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telle que définie à l'article 232 du code général des impôts, ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, le développement des logements à prix maîtrisé caractérisés soit par un niveau de loyers intermédiaire entre ceux du parc social et ceux du reste du parc privé, soit par un prix d'acquisition inférieur à celui du marché :

a) En définissant un régime du logement intermédiaire permettant aux collectivités territoriales ou à leurs groupements qui ne font pas l'objet d'un arrêté préfectoral de carence au titre de l'article L. 302-9-1 du même code d'en prévoir la production dans les documents de planification et de programmation ;

b) En créant un contrat de bail de longue durée, réservé à la production de logement, par lequel le propriétaire consent à un preneur, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, sous des conditions de plafonds de ressources, de niveau de loyers et, le cas échéant, de prix de cession, ainsi qu'en prévoyant les règles applicables en cas de résiliation ou de méconnaissance des obligations propres à ce contrat ;

c) En prévoyant la faculté pour les organismes de logement social de créer des filiales ayant pour activité exclusive la construction et la gestion de logements intermédiaires, sous réserve du strict respect du principe « d'étanchéité » des fonds relevant du logement social et à condition que les filiales ainsi instituées ne puissent elles-mêmes créer d'autres filiales. S'entend par étanchéité des fonds une séparation stricte et l'utilisation à des fins exclusives de construction et de gestion du parc social des fonds perçus par l'organisme mère au titre de l'activité de construction et de gestion du parc social, de telle sorte que, d'une part, l'ensemble des dépenses afférentes à la construction de logements intermédiaires soit assuré par la filiale, qui ne bénéficie pour cela d'aucun concours, y compris en nature, de la maison mère, et, d'autre part, que les personnes assurant la détermination effective de l'orientation de l'activité de ces filiales, à l'exception de celles représentant les collectivités territoriales ou leurs groupements, ne puissent assurer la détermination de l'orientation de l'activité au sein de l'organisme mère ;

7° Rendre obligatoire, à l'issue d'une période transitoire, le recours à une garantie financière d'achèvement extrinsèque pour les opérations de vente en l'état futur d'achèvement d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte ;

8° Modifier les règles relatives aux délais de paiement applicables aux marchés de travaux privés mentionnés au 3° de l'article 1779 du code civil, afin de faciliter la gestion de la trésorerie des professionnels du secteur du bâtiment et des travaux publics.

Article 2

Les ordonnances prévues à l'article 1^{er} sont prises dans un délai, suivant la publication de la présente loi, fixé à :

- a) Quatre mois pour les dispositions des 4°, 5° et 7° ;
- b) Six mois pour les dispositions des 1°, 2° et 8° ;
- c) Huit mois pour les dispositions des 3° et 6°.

Article 3

Pour chaque ordonnance prévue à l'article 1^{er}, un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de cinq mois à compter de la publication de l'ordonnance.

Article 4

A l'article 110 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, l'année : « 2013 » est remplacée par l'année : « 2018 ».

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Paris, le 1^{er} juillet 2013.

FRANÇOIS HOLLANDE

Par le Président de la République :

Le Premier ministre,
JEAN-MARC AYRAULT

*La garde des sceaux,
ministre de la justice,*
CHRISTIANE TAUBIRA

Le ministre de l'économie et des finances,
PIERRE MOSCOVICI

*La ministre de l'égalité des territoires
et du logement,*
CÉCILE DUFLLOT

Le ministre de l'intérieur,
MANUEL VALLS

(1) *Travaux préparatoires* : loi n° 2013-569.

Assemblée nationale :

Projet de loi n° 1017 ;

Rapport de Mme Annick Lepetit, au nom de la commission des affaires économiques, n° 1041 ;

Discussion et adoption, après engagement de la procédure accélérée, le 21 mai 2013 (TA n° 141).

Sénat :

Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, n° 604 (2012-2013) ;

Rapport de M. Claude Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, n° 608 (2012-2013) ;

Avis de M. René Vandierendonck, au nom de la commission des lois, n° 607 (2012-2013) ;

Texte de la commission n° 609 (2012-2013) ;

Discussion et adoption le 29 mai 2013 (TA n° 162, 2012-2013).

Assemblée nationale :

Projet de loi, modifié par le Sénat, n° 1102 ;

Rapport de Mme Annick Lepetit, au nom de la commission des affaires économiques, n° 1105 ;

Discussion et adoption le 20 juin 2013 (TA n° 157).