

Urbanisme : les professionnels vent debout contre la suspension des procédures

Aménagement BTP 1 avril 2020

Les professionnels de la construction, de l'aménagement et de la promotion immobilière s'insurgent contre la suspension jusqu'à fin juin des instructions des autorisations d'urbanisme et des permis de construire. Si l'ordonnance du 25 mars 2020 n'interdit pas aux communes de les poursuivre, le télétravail devrait en limiter la possibilité.

L'ordonnance n°2020-306 du 25 mars sur « l'aménagement des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et sur l'adaptation des procédures pendant cette même période » concerne au premier chef les procédures d'urbanisme et de construction, c'est-à-dire l'instruction de tout nouveau permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable de lotissement. Ce texte, qui soulève la bronca des professionnels de la construction et de l'immobilier, prolonge d'un mois à l'issue de la fin de l'état d'urgence sanitaire, établie à ce jour au 24 mai 2020, les démarches en cours à partir du 12 mars 2020, soit au final un report de trois mois.



La suspension des délais d'instruction des demandes de permis de construire jusqu'à fin juin fait redouter aux professionnels du BTP « un coup d'arrêt brutal de la filière bâtiment ». © JGP

« Ce texte suspend jusqu'au 24 juin 2020 les délais d'instruction de permis de construire et autres autorisations d'urbanisme et d'aménagement de manière à éviter toute délivrance d'autorisation tacite par défaut », explique Arthur Gayet, avocat en urbanisme chez Seban & associés. En effet, en temps normal, l'administration dispose de trois mois maximum pour rendre sa décision (pour un permis de construire ne portant pas sur une maison individuelle). Au-delà de ce délai, le principe de « silence vaut accord » s'applique.

Trois mois de recours en plus pour les PC non purgés

Les services d'instruction municipaux étant probablement pour la plupart à l'arrêt, il s'agit par ce texte d'éviter que des projets soient validés sans pour autant avoir été instruits. « Par principe, toute demande de permis de construire – sauf exceptions parmi lesquelles la soumission à enquête publique ou à avis de la commission départementale d'aménagement commercial – bénéficie du

régime de l'autorisation tacite », rappelle Arthur Gayet. « Face à une situation où tout à coup des services ne peuvent plus instruire, ces textes visent à gérer l'urgence et sécuriser les procédures en cours », souligne de son côté Laurent Girometti, directeur général d'EpaMarne-EpaFrance.

L'ordonnance prévoit également que « les délais de validité des permis de construire qui expireraient pendant la période du 12 mars au 24 juin soient prorogés pendant deux mois supplémentaires à compter du 24 juin 2020 ».

Enfin, les délais de recours des permis de construire non purgés au 12 mars bénéficient aussi d'une prorogation, non pas d'un mois mais de deux mois à compter du 24 juin, ce qui reporte donc les possibilités de recours jusqu'au 24 août. « L'argument qui prévaut ici est que le délai de recours étant lié à l'affichage du PC sur le terrain, il est rendu impossible durant la période de confinement », précise l'avocat.

Entre « onde de choc » et « chaos »

Cependant, il n'y aura pas pour autant nécessairement, selon ce dernier, de blocage complet des instructions car « rien n'interdit aux professionnels de déposer des demandes, ni aux communes qui le peuvent de continuer à instruire des dossiers », à l'instar de celles ayant dématérialisé leurs procédures administratives. D'autant que la loi Elan leur permet d'externaliser au privé le volet pratique de l'instruction des dossiers, sous réserve toutefois que cette option ait été mise en place avant le confinement.

Les fédérations professionnelles (*) ont une tout autre lecture du texte. Dans un communiqué commun, elles évoquent une « onde de choc » pour toute la filière de la construction, de la promotion et de l'aménagement déplorant que « les services d'instruction sont à l'arrêt dans les collectivités locales ».



« L'effacement des délais administratifs d'urbanisme, soit ceux courus avant le confinement, [...] est une « bonne recette pour un chaos économique global dans le pays ; ce n'est plus un mois de perdu, c'est six mois », estime Guillaume Poitrinal. © DR

« Concrètement, ces dispositions aboutissent à ce qu'aucun permis de construire ou d'aménager ne soit délivré sur l'ensemble du territoire avant le 25 juin 2020, se lamentent la FFB et la FFB du Grand Paris. Les permis délivrés, y compris avant l'état d'urgence, ne seront quant à eux purgés de recours qu'au 25 octobre 2020. Ces mesures auront pour conséquence un coup d'arrêt brutal et inacceptable de la filière bâtiment pour les six prochains mois. » Guillaume Poitrinal, coprésident de

Woodeum & Cie, ancien président d'Unibail-Rodamco, considère de son côté sur Twitter que « l'effacement des délais administratifs d'urbanisme, soit ceux courus avant le confinement [...] est une bonne recette pour un chaos économique global dans le pays ; ce n'est plus un mois de perdu, c'est six mois ».

Préconisations



Les filières professionnelles pointent «l'incohérence du message envoyé par le gouvernement ». © Jgp

Aussi, les fédérations redoutent que l'engorgement prévisible des administrations à la reprise des instructions décale à début 2021 le rendu des autorisations en cours ou à venir, « ce qui laisse présager des conséquences en cascade sur les architectes, les entreprises de gros œuvre et de second œuvre dépourvus d'activité au second semestre 2020 », anticipent-elles. Tout en comprenant la nécessité de sécuriser les autorisations d'urbanisme, les filières professionnelles pointent « l'incohérence du message envoyé par le gouvernement qui demande en même temps à la filière de rouvrir les chantiers du BTP ».

« L'instruction de demandes d'autorisation d'urbanisme est en effet une activité qui peut très bien s'organiser en télétravail », font valoir les filières professionnelles qui émettent plusieurs préconisations dont notamment de modifier l'ordonnance pour réduire son impact calendaire, poursuivre *a minima* l'étude et la délivrance des autorisations d'urbanisme dans les collectivités locales durant la période de confinement et de renforcer les services instructeurs dès la sortie de la crise sanitaire.

(*) Cinov, FPI France, LCA-FFB, Synamome, Unam, Ugne, Unsfa, Untec et USH.