

Urbanisme

Le certificat de projet friches, un outil ambitieux encore perfectible

Mobilisable jusqu'en mai 2027, ce dispositif vise à faciliter la réutilisation du foncier. Malgré ses atouts, il gagnerait à voir cristallisé l'ensemble des règles applicables au jour de sa délivrance.

Par **Céline Lherminier**, avocate associée, et **Pierre Laffitte**, avocat directeur, Seban Avocats

Chaque année, la France consomme en moyenne 20 000 ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, alors que le stock de friches est estimé à 150 000 ha selon le Cerema. Il est donc essentiel de trouver des outils susceptibles de simplifier le ré-emploi de ces fonciers en favorisant les projets susceptibles d'y recourir. Naturellement, cette volonté de faciliter la reconversion des friches, principalement industrielles, se fait d'autant plus pressante dans le contexte du zéro artificialisation nette (ZAN) que le manque de disponibilité foncière freine la dynamique de réindustrialisation de la France.

Davantage de visibilité pour les porteurs de projet

Cela étant, une friche industrielle présente nécessairement une plus grande complexité juridique qu'une simple terre agricole, au regard, notamment, des enjeux de dépollution. Pour cette raison, et afin de favoriser de tels investissements, le législateur accorde depuis plusieurs années une plus grande visibilité aux opérateurs sur les procédures et les règles applicables ainsi que sur les délais d'instruction nécessaires à la mise en œuvre de leurs projets.

Expérimentation pour trois ans. C'est dans cette perspective que l'article 212 de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 a instauré - pour une durée de trois ans - un certificat de projet pour les friches (CP friches). Entré en vigueur le 1^{er} juin 2024 seulement, à la suite du décret n° 2024-452 du 21 mai 2024 relatif à l'expérimentation d'un certificat de projet dans les friches, l'outil est applicable aux demandes déposées jusqu'au 31 mai 2027.

L'échec du premier certificat de projet lié à l'autorisation environnementale

On peut s'interroger sur la pertinence de ce dispositif spécifique aux friches au regard de l'échec du certificat de projet d'abord expérimenté par l'ordonnance n° 2014-356 du 20 mars 2014, puis instauré en 2017 dans le cadre de la réforme de l'autorisation environnementale (ordonnance n° 2017-80 du 26 janvier 2017 et décret n° 2017-81 du 26 janvier 2017).

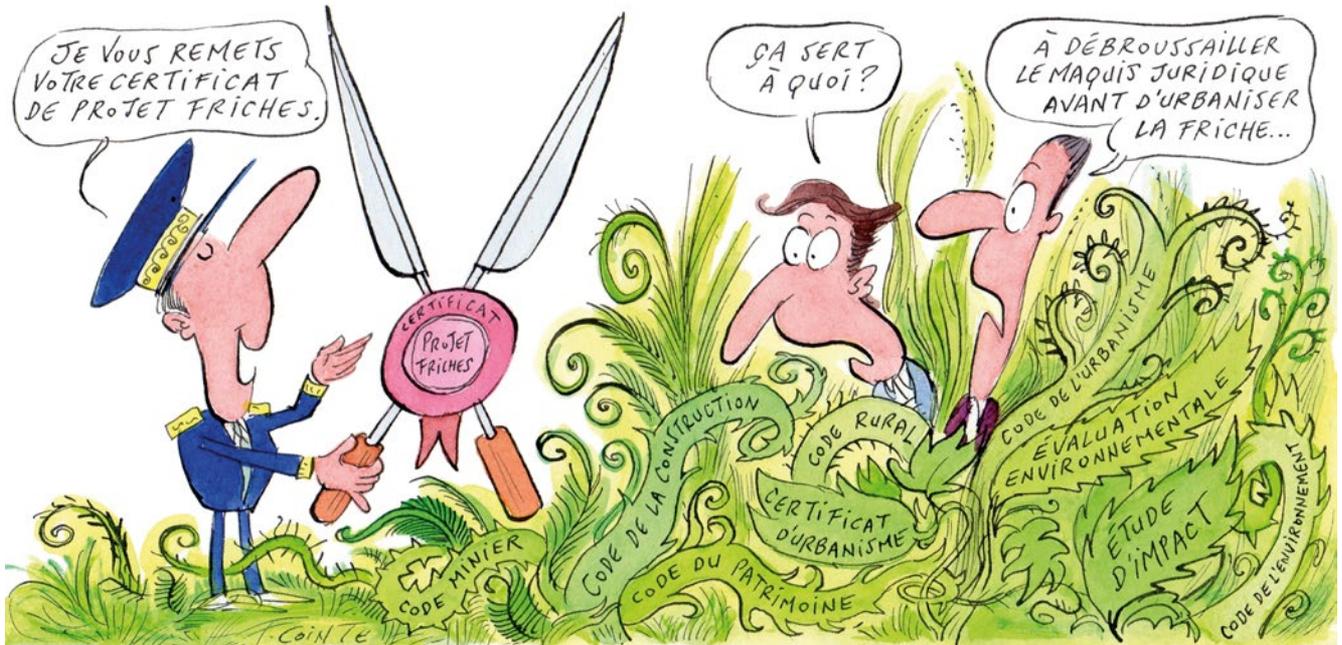
Sécurité juridique. Pour mémoire, ce premier CP devait permettre au pétitionnaire de connaître, avant le dépôt de sa demande d'autorisation, les procédures applicables à son projet ainsi que sa situation au regard des dispositions relatives à l'archéologie préventive (art. L. 181-6 du Code de l'environnement [C. env.]), renforçant ainsi l'information des demandeurs et la visibilité des règles applicables. L'objectif était in fine d'améliorer la qualité des dossiers, d'en fluidifier l'instruction, et donc de les sécuriser davantage. L'administration devait également s'engager sur un calendrier, destiné à rassurer le pétitionnaire et ses éventuels investisseurs.

Intérêt limité. Ce certificat n'a cependant pas rencontré le succès attendu. Son intérêt était nécessairement limité puisqu'il ne cristallisait pas les règles applicables au jour de sa délivrance. La loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (Aper) l'a donc supprimé.

Des atouts certains mais perfectibles

Le CP friches doit donc s'analyser comme une version améliorée de son prédécesseur. Concrètement, ce document est établi par le préfet de département, dans son rôle de « guichet unique ». Il peut être sollicité par un opérateur lorsque son projet est, d'une part, intégralement situé sur une friche (au sens de l'article L. 111-26 du Code de l'urbanisme) et, d'autre part, soumis à une ou plusieurs autorisations au titre du Code de l'urbanisme, du Code de l'environnement, du Code de la construction et de l'habitation, du Code rural et de la pêche maritime, du Code forestier, du Code du patrimoine, du Code de commerce et/ou du Code minier.

Règles et procédures applicables. En fonction de la demande et des informations fournies par le porteur de projet, ce CP friches doit permettre d'éclairer le demandeur sur les régimes, décisions et procédures applicables à son projet, dont celles relatives à la participation du public, ainsi que sur les délais associés ou sur la possibilité d'un calendrier d'instruction de ces décisions qui se substitue aux délais réglementairement prévus. Enfin, il peut identifier, le cas échéant, les difficultés



techniques ou juridiques susceptibles de faire obstacle à la réalisation du projet.

Dans cette logique de guichet unique, il reviendra au préfet - lorsqu'il n'est pas compétent - de recueillir l'accord des autorités compétentes pour prendre ces décisions préalablement à la délivrance du certificat de projet.

Autorité environnementale. En outre, le porteur de projet peut former simultanément une demande d'examen au cas par cas pour interroger l'Autorité environnementale sur la soumission ou non du projet à évaluation environnementale (art. L. 122-1, IV, C. env.), une demande d'avis sur le champ et le degré de précision des informations à fournir dans l'étude d'impact (art. L. 122-1-2 du même code), et une demande de certificat d'urbanisme (art. L. 410-1 C. urb.).

La délivrance de ce CP friches doit intervenir dans le délai de quatre mois à compter de la réception du dossier complet, une prolongation d'un mois étant cependant possible.

Articulation des procédures. Cet outil relativement rapide a repris les atouts du précédent certificat de projet. Il présente donc un intérêt certain pour les opérateurs immobiliers en ce qu'il permet d'articuler des procédures relevant d'autorités compétentes distinctes sous l'égide du préfet de département.

Comme le relève le Groupement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat (Gridauh), ce certificat doit également permettre de sécuriser les négociations actuellement menées par les porteurs de projet en dehors de tout cadre juridique, facilitant ainsi l'obtention des garanties bancaires nécessaires à la réalisation de leurs opérations de construction (1).

Cristallisation limitée. Néanmoins, si le dispositif est ambitieux, il n'offre en pratique qu'une cristallisation très limitée des règles de droit existant au jour de la délivrance du CP. En effet, elle ne concerne que les dispositions d'urbanisme. Cela suppose donc que ce certificat de projet fasse mention d'une

autorisation d'urbanisme. Surtout, cette cristallisation ne vaut que si la demande d'autorisation est déposée dans les dix-huit mois de sa délivrance, tandis qu'une durée de cinq ans aurait pu être admise comme en matière de lotissement (art. L. 442-14 C. urb.). Ainsi, si le CP témoigne de la bonne volonté de l'Etat de faciliter la reconversion des friches, on ne peut qu'espérer une version plus aboutie à l'issue de l'expérimentation. ●

(1) Gridauh, « Le régime des autorisations d'urbanisme depuis la réforme de 2007 - Bilan et perspectives », décembre 2023.

Ce qu'il faut retenir

► Afin de faciliter la reconversion des friches, la loi Climat et résilience a instauré à titre expérimental un certificat de projet, dit CP friches. Entré en vigueur le 1^{er} juin 2024, il peut être mobilisé jusqu'au 31 mai 2027.

► Il est établi par le préfet de département à la demande d'un pétitionnaire dont le projet est intégralement situé sur une friche et soumis à une ou plusieurs autorisations au titre notamment des Codes de l'environnement, de l'urbanisme et de la construction.

► Cet outil vise à éclairer le demandeur sur les règles et procédures applicables, ainsi que sur les délais associés. Il peut identifier le cas échéant les difficultés susceptibles de faire obstacle au projet.

► Le CP friches emporte cristallisation des règles d'urbanisme à condition qu'il mentionne une autorisation d'urbanisme et que celle-ci soit déposée dans les dix-huit mois de sa délivrance.