

Loi sur le logement : le droit de l'urb

La publication au JO de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion retient l'attention sur les diverses modifications apportées en matière de droit de l'urbanisme. Ce texte apporte de sensibles modifications sur le régime juridique du programme local de l'habitat et la mise en compatibilité de ce programme avec les documents d'urbanisme.



à retenir

- Dans le cadre de la loi de mobilisation pour le logement, des modifications ont été apportées au Code de la construction, mais aussi au Code de l'urbanisme. Les PLU pourront créer des secteurs dans lesquels un pourcentage de logements sociaux sera imposé au nom de la mixité sociale.
- Une taille minimale des logements pourra être imposée.
- Le préfet pourra se substituer au maire pour l'exercice du droit de préemption pour permettre la réalisation des objectifs des PLH.

Le législateur vient expressément abroger (articles 31 et 32 de la loi) le dispositif institué par la loi portant engagement national pour le logement, dite ENL (loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006) en supprimant l'emplacement réservé spécial créé au « d » de l'article L. 123-2 du Code de l'urbanisme.

Modification du PLU et emplacements réservés

Cette modification s'accompagne naturellement d'un toilettage des dispositions figurant aux articles L. 230-3 et L. 230-4, spécialement introduits par la loi ENL pour aménager le droit de délaissement à ce nouvel emplacement réservé. De même, le nouvel article L. 230-4-1 né en 2006 est également abrogé. En effet, dorénavant c'est le « 16° » de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme qui vient permettre aux élus de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, 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 qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

On comprendra aisément ici que l'existence d'un emplacement réservé ouvrait un droit de délaissement qui, régi par des dispositions spéciales, ne permettait peut-être pas d'imposer l'acquisition à la personne publique, mais ce droit de délaissement permettait de rendre inapplicable les conséquences de l'emplacement réservé. La suppression de ce dispositif en tant qu'emplacement réservé et sa réintégration dans l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme permettent donc d'imposer dans tous les cas, et ce sans droit de délaissement, l'obligation de « logement social ». On ajoutera l'intégration d'un nouveau « 15° » dans l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme qui vient « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimum qu'il fixe ».

Par ailleurs, des dispositions dérogatoires, introduites à la fin de l'article L. 123-1-1 du Code de l'urbanisme, vont permettre aux collectivités de déterminer des secteurs (sauf les zones visées par un plan d'exposition au

bruit) dans lesquels des dérogations permettant, dans la limite d'un maximum de 20 % de dépasser le gabarit, la hauteur, l'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols (en l'absence de coefficient d'occupation des sols la surface habitable ne peut toutefois être augmentée de plus de 20 %). Une majoration spéciale (avec un seuil maximum cette fois de 50 %) est également prévue concernant les logements sociaux (article L. 127-1 du Code de l'urbanisme).

Un droit de préemption modifié

Le droit de préemption connaît également deux modifications plus marginales.

Arrêté de carence et droit de préemption institués par le préfet

Pour éviter que le droit de préemption soit utilisé par la commune, notamment pour faire échec aux acquisitions de terrains par le préfet suite à l'adoption d'un arrêté de carence, le « f » de l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme paralysait ce droit pendant la durée d'application de l'arrêté de carence.

C'est cette combinaison entre droit de préemption et arrêté de carence qui se trouve modifiée par l'article 39 de la loi dite Molle.

Une majoration de 50 % du COS pour la réalisation de logements sociaux

En effet, un nouvel alinéa 2 de l'article L. 210-1 du Code de l'urbanisme prévoit que « Pendant la durée d'application d'un arrêté préfectoral pris sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation, le droit de préemption est exercé par le représentant de l'État dans le département lorsque l'aliénation porte sur un terrain, bâti ou non bâti, affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 ». Par ailleurs, ce même

urbanisme bouge

texte prévoit la possibilité, pour le préfet, de déléguer ce droit à un établissement public foncier ou à un organisme HLM. Ce droit de préemption devra évidemment être utilisé dans le cadre d'opérations compatibles avec le PLH.

SCI : un droit de préemption renforcé

La loi ENL avait permis, en zone dite de droit de préemption renforcé (article L. 211-4-d du Code de l'urbanisme), l'exercice de cette prérogative sur la cession de la totalité des parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non. Le législateur opère sur ce dispositif deux modifications.

Tout d'abord le droit de préemption ne va plus s'opérer pour la cession de la totalité mais de la « majorité » des parts. Cette première modification trouve très étonnamment sa justification dans les développements du rapport du Conseil d'État sur le droit de préemption qui indiquait qu'il suffisait, pour échapper au droit de préemption, de ne céder que 99 % des parts, et il proposait de modifier les dispositions applicables afin de prévoir l'exercice de la préemption lors de la cession d'une proportion majoritaire de la SCI.

Force est d'admettre que l'exercice du droit de préemption sur une majorité des parts, n'a évi-

demment nullement les mêmes conséquences, notamment quant à la dissolution de la SCI, qui s'avère simple et quasi automatique quand la préemption porte sur la totalité des parts, mais plus difficile lorsque le titulaire du droit de préemption n'est que l'associé majoritaire (seulement majoritaire en parts d'ailleurs mais pas forcément majoritaire pour les décisions). Le titulaire du droit de préemption, le plus souvent une commune, va donc devenir associé d'une société civile dans laquelle il assumera une responsabilité conjointe des dettes devenues exigibles après l'acquisition des parts, sans être protégé par le cadre strict de l'économie mixte du CGCT.

Ensuite, une nouvelle phrase vient exclure du droit de préemption renforcé tout ou partie des parts d'une SCI lorsqu'il s'agit d'une SCI constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. Un immeuble familial pourra donc être soumis au droit de préemption renforcé ou y échapper selon la forme juridique choisie pour sa propriété !

Damien Dutrieux

Maître de conférences associé à l'université de Valenciennes
damien.dutrieux@numericable.fr

Constructibilité limitée : de nouveaux horizons

Les dispositions de l'article L. 111-1-2 du Code de l'urbanisme ont pour objet d'interdire dans les communes non dotées d'un document d'urbanisme les constructions en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune.

Toutefois, cet article comporte des exceptions que l'on distingue entre les exceptions par nature et les exceptions justifiées par un intérêt communal.

Parmi les exceptions par nature, l'article L. 111-1-2-1° du Code de l'urbanisme énumérait l'adaptation, le changement de destination (ajouté par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, urbanisme et habitat), la réfection ou l'extension des constructions existantes.

C'est cette exception qui est sensiblement élargie par la loi Boutin. Dorénavant, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune, peuvent être entrepris :

« 1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales. ».

Cet ajout, qui complète de façon très intéressante le premier élargissement issu de la loi « urbanisme et habitat » du 2 juillet 2003 permettant les changements de destination, ouvre de très intéressantes perspectives puisque vont être dorénavant possibles des opérations de transformation d'anciennes exploitations agricoles pour lesquelles, à côté du changement de destination, pourront être ajoutés de nouveaux bâtiments.