

PROPOSITION

RÉDUIRE LA DURÉE D'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE DÉFINITIF PAR LA CONCERTATION ET PAR UNE INSTRUCTION COLLÉGIALE ET CERTIFIÉE DES PROJETS

En 2017 on estimait à 30 000 le nombre de logements bloqués par des recours (source : Les chiffres du logements neufs : 4e trimestre 2017 et bilan annuel, Fédération des promoteurs immobiliers, mars 2018)

Depuis la loi ELAN le nombre de recours ne semble pas faiblir (source : Le Moniteur, 8 sept. 2022)

En avril 2023, on dénonçait par ailleurs 72 000 logements autorisés en moins, par rapport aux douze mois précédents.

Constats :

Il existe un décalage entre les délais théoriques d'obtention des permis de construire définitifs et les délais observés en pratique. Ce décalage tient d'une part à l'existence de procédures de préinstruction « à géométrie variable » mises en place au niveau local sans encadrement législatif ou réglementaire et, d'autre part, à l'exercice d'actions contentieuses radicales. Le recours à la procédure de concertation avec le public prévue par l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme, préalablement au dépôt de la demande d'autorisation, favorise indéniablement l'acceptabilité et la réalisation des projets.

Pour sécuriser les porteurs de projets, il serait aussi opportun de s'inspirer des expériences de certificats de projets institués, notamment, pour les friches industrielles, dans lesquels l'administration s'engage à identifier les règles applicables au projet et à respecter un délai d'instruction.

Par ailleurs, s'il faut favoriser les comportements vertueux par une pédagogie de l'exemplarité, en récompensant ceux qui veulent faire mieux, il est également nécessaire de poursuivre un objectif de déjudiciarisation en encadrant davantage le droit au recours des associations.

Moyens :

Encourager la concertation.

Réduire les délais d'instruction des projets à destination principale d'habitation.

LE 119^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE À 95%

- 1) Que toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée après cette concertation facultative en vertu de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme donne lieu à une **période de dialogue d'un mois maximum** avec les services instructeurs et les administrations concernées, pouvant être étendue jusqu'à deux mois sur demande du pétitionnaire. Toute autre procédure de préinstruction ou de demande de pièces complémentaires serait alors exclue.

Suite de la proposition

- 2) Que, dans le cadre de cette procédure, le maire réunisse une **conférence d'instruction** à laquelle seront obligatoirement conviés les différents services administratifs dont la consultation est prescrite par le Code de l'urbanisme. A l'issue de cette conférence sera établi collégalement un **certificat d'instruction** liant les services instructeurs et consultés : d'une part quant à la faisabilité du projet concerné; d'autre part quant au délai de délivrance des avis et autorisations nécessaires à sa réalisation.

- 3) Enfin, que lorsqu'il aura été fait usage de la procédure de concertation préalable visée au 1), la **possibilité pour toute association visée à l'article L. 601-1 du Code de l'urbanisme d'agir contre une autorisation d'urbanisme pour un projet portant principalement sur une destination « habitation » soit conditionnée à ce que ladite association ait participé de manière effective à ladite concertation, pourvu qu'elle y ait été expressément conviée.**