

RELANCE DE LA CONSTRUCTION



JDD du 27/11/2014

LE PUP RENFORCÉ

(LOI ALUR N° 2014-366 DU 24/03/2014)

- Créé par la loi de mobilisation pour le logement du 25 mars 2009.
- Objet : outil de financement des équipements publics à la disposition des collectivités locales.
- Initialement totalement contractuel et au coup par coup.
- La loi Alur offre désormais la possibilité de fixer un périmètre dans lequel toutes les opérations de construction ou d'aménagement devront nécessairement faire l'objet d'une convention de PUP.
- Durée maximale de 15 ans.
- Alternative intéressante venant s'intercaler entre le lotissement et la ZAC.

LA CONSÉCRATION DE L'HABITAT PARTICIPATIF

(LOI ALUR N° 2014-366 DU 24/03/2014)

- La pratique de l'habitat participatif se voit dotée d'un statut juridique propre par la loi Alur.
- Deux outils juridiques appropriés à son développement :
 - **Coopérative d'habitants.**
 - **Société d'attribution et d'autopromotion.**
- Un projet d'habitat participatif peut être partagé avec un bailleur social ou une SEM immobilière, dans la limite de 30 % du capital social, afin d'intégrer des logements sociaux ou en accession sociale à la propriété.
- Un premier projet à Amiens – ZAC Gare La Vallée avec l'association « Ensemble ch'est tout' ».

L'ACCÉLÉRATION DU CONTENTIEUX DE L'URBANISME

(ORDONNANCE N° 2013-638 DU 18/07/2013

DÉCRET N° 2013-879 DU 1^{ER}/10/13)

- Intérêt à agir du requérant plus restrictif (préjudice direct).
- Pouvoirs du juge accrus (annulation partielle ou conditionnelle).
- Condamnation de l'auteur d'un recours malveillant.
- Encadrement des procédures transactionnelles.
- Une question importante traitée partiellement : la réduction du délai de traitement des recours.

Compétence en premier et dernier ressort des TA et fixation d'une date limite pour présenter des moyens nouveaux.

Réforme non généralisée, applicable pour Beauvais mais pas Amiens.

Expérimentation pendant une période de 5 ans.

UNE ACCELERATION DE L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE ?

- Conditions suspensives intégrées systématiquement aux promesses de vente : obtention du PC et purge des délais de recours et retrait.
→ Enjeu important à coupler avec l'accélération du contentieux de l'urbanisme.
- Jusqu'à 6 mois aujourd'hui (art. R. 423-28 Code de l'urbanisme), les demandes de pièces complémentaires étant encadrées (art. R. 423-22 Code de l'urbanisme).
- Une mission est en cours et un décret annoncé pour décembre 2014.
- Compatible dans l'immédiat avec la fin de l'assistance juridique et technique de l'Etat ?