

Rencontres de la simplification

Propositions de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI)

Décembre 2023

La Fédération des Entreprises Immobilières (FEI, anciennement FSIF créée en 1935) représente les opérateurs immobiliers qui construisent ou rénovent, louent, exploitent ou commercialisent bureaux, commerces, logements et bien d'autres actifs immobiliers qui façonnent la ville.

Elle est composée :

- De sociétés immobilières cotées et non cotées, ou filiales d'assureurs propriétaires-bailleurs qui représentent en France 130 milliards d'euros d'actifs et 26 millions de mètres carrés, soit 40 % du patrimoine immobilier détenu par des investisseurs institutionnels français ;
- De promoteurs représentant 8 milliards d'euros de chiffre d'affaires et 35 000 logements réservés en 2022 ;
- De deux foncières solidaires qui détiennent 6 500 logements et hébergent 12 500 personnes en précarité.

La totalité de nos constructions nouvelles bénéficie de certifications environnementales et notre industrie constitue l'un des 1er émetteurs d'obligations vertes en France.

Pour participer pleinement à l'exercice lancé le 15 novembre 2023 dans le cadre des « Rencontres de la simplification, la FEI propose certaines mesures qui permettraient de favoriser la construction et la rénovation d'actifs immobiliers, et notamment de logements, ainsi que d'alléger la charge administrative de ses adhérents tout en facilitant l'exercice de leurs activités.

Le présent document rassemble ces propositions de simplification sous la forme de 14 fiches réunies sous 3 thèmes :

- Urbanisme et construction (5 fiches)
- Environnement (5 fiches)
- Autres mesures (4 fiches)

La liste détaillée des 14 fiches fait l'objet du sommaire ci-après.

SOMMAIRE

URBANISME ET CONSTRUCTION

FICHE 1 : Simplifier et accélérer l'obtention des permis de construire et des opérations de construction

FICHE 2 : Rationnaliser les délais d'instruction en cas de consultation du public

FICHE 3 : Adapter la réglementation aux nouveaux usages immobiliers

FICHE 4 : Encadrer l'accord de l'architecte des bâtiments de France

FICHE 5 : Clarifier les réglementations Sécurité incendie

ENVIRONNEMENT

FICHE 6 : Rationaliser les procédures de participation du public

FICHE 7 : Simplifier les déclarations de projet

FICHE 8 : Alléger les modalités de mise en œuvre de la législation relative à la protection des espèces et habitats

FICHE 9 : Simplifier certaines réglementations environnementales

FICHE 10 : Améliorer le diagnostic de performance énergétique (DPE)

AUTRES MESURES

FICHE 11 : Simplifier les conditions d'exercice des activités immobilières

FICHE 12 : Exclure les bureaux du droit de préemption « Loi Pinel »

FICHE 13 : Simplifier et flexibiliser le régime des résidences étudiantes afin d'augmenter les populations accueillies

FICHE 14 : Favoriser le développement des foncières solidaires

FICHE 1
URBANISME ET CONSTRUCTION
Simplifier et accélérer l'obtention des permis de construire
et des opérations de construction

La durée d'obtention d'un permis de construire s'allonge de plus en plus, fragilisant l'équilibre financier des projets et décourageant certains investisseurs. De nombreuses voies de simplification et d'accélération sont pourtant envisageables, dont certaines ont d'ailleurs été soulignées par la commission pour la relance durable de la construction de logements (Commission Rebsamen).

Proposition 1.

Officialiser et réglementer la pré-instruction et la préconsultation en échange d'un encadrement encore plus strict des demandes de pièces complémentaires et des recours.

En effet, les collectivités exigent très souvent des « pré instructions », suivies de réunions de présentation/concertation, sans pour autant que cela ne puisse remettre en cause les demandes de pièces complémentaires, ou les recours.

Proposition 2.

Instaurer une forme d'entretien préalable au d'autorisation d'urbanisme et/ou imposer une obligation de refus motivé explicite.

Proposition 3.

D'une manière générale, dès lors qu'une demande d'autorisation d'urbanisme respecte les règles du PLU, document préalablement élaboré et approuvé par la collectivité, l'autorisation doit être délivrée dans les délais légaux et les délais d'instruction respectés.

Proposition 4.

Etendre le régime dérogatoire prévu par la loi du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux olympiques et para olympiques et la loi du 29 juillet 2019 pour la restauration et la conservation de la cathédrale Notre-Dame de Paris, à d'autres opérations pour permettre la simplification et l'accélération des opérations de construction.

Proposition 5.

Appliquer le permis d'expérimenter (qui permet au maître d'ouvrage de proposer des solutions non prévues dans la réglementation en vigueur) de façon plus élargie, par exemple aux usages considérés comme prioritaires ;

Proposition 6.

Effectuer le contrôle de légalité de la préfecture pendant le délai de recours des tiers, afin que le PC soit également purgé de tout recours administratif au bout de 2 mois.

Proposition 7.

Mettre en place dans les départements une commission de médiation présidée par le préfet pouvant être saisie par les maîtres d'ouvrage concernant la délivrance d'un permis de construire (cf. proposition 10 de la Commission Rebsamen).

Proposition 8.

Rendre automatique l'attribution d'un agrément LLS ou PSLA par la délivrance d'un PC.

Proposition 9.

Ne pas permettre à une collectivité de pouvoir interdire la réalisation de logements LLI (Logement locatif intermédiaire) sur son territoire.

Proposition 10.

Aujourd'hui, certaines dérogations autorisées par le code de l'urbanisme ne sont applicables que si elles sont retranscrites dans les PLU. Afin de les rendre plus efficaces dans leur objectif de constructions/rénovations de logements, il conviendrait que ces dérogations soient à l'inverse applicables de droit sauf si le PLU est modifié pour les interdire.

Ces dérogations sont les suivantes :

1. LLS : majoration du volume constructible de maximum 50 %, dans la limite du rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre de logements total de l'opération.
2. LLI : majoration du volume constructible de maximum 30 %, dans la limite du rapport entre le nombre de logements locatifs intermédiaires et le nombre de logements total de l'opération.
3. Bonus vert : majoration de hauteur et de volume constructible et de hauteur de maximum 30 % pour les bâtiments « verts »
4. Dérogations gabarit /règles de social et de parking pour les transformations de locaux d'activité en logements

FICHE 2

URBANISME ET CONSTRUCTION

Rationaliser les délais d’instruction en cas de consultation du public

1. Le cas des demandes de permis soumises à une procédure de participation du public par voie électronique

Les demandes de permis de construire et de permis d’aménager portant sur des projets soumis à évaluation environnementale après examen au cas par cas sont soumises non pas à une enquête publique mais à une procédure de participation du public par voie électronique (PPVE)¹.

En pareille hypothèse, le délai d’instruction court à compter du dépôt du dossier de demande en mairie. Le délai d’instruction de droit commun de trois mois sera par ailleurs majoré de deux mois du fait de la PPVE. Si le projet porte sur un établissement recevant du public, il sera également porté à cinq mois sans que la majoration liée à la PPVE ne s’applique².

Or, ce délai est beaucoup trop court, dès lors que la procédure de consultation dure à elle seule 30 jours, qu’elle requiert une publicité préalable 15 jours avant, que les avis émis doivent être soumis à la consultation du public d’une part (et donc obtenus avant) et que le permis ne pourra être délivré avant la prise en considération, par le maître d’ouvrage et par l’autorité compétente pour délivrer le permis, des observations et propositions déposées par le public et la rédaction d’une synthèse de ces observations et propositions d’autre part.

Seul un délai minimum de quatre jours est imposé pour la prise en considération de ces observations et la rédaction de ladite synthèse³, son inobservation et une synthèse partielle étant un vice de procédure non « danthonysable »⁴, c’est-à-dire que ce vice ne peut pas être rattaché à la jurisprudence Danthony selon laquelle toute irrégularité affectant la procédure d’élaboration d’un acte administratif n’entraîne pas systématiquement et nécessairement son annulation. Mais, en pratique, ce délai apparaît court, même lorsque l’autorité compétente examine « au fil de l’eau » les observations reçues et n’attend pas la clôture de la procédure pour commencer à en rédiger la synthèse⁵.

Faute pour le service instructeur d’avoir pu prendre en compte, dans le délai d’instruction, l’intégralité des avis et pièces nécessaires au titre de l’instruction, il en résulte un refus tacite de permis de construire⁶.

2. Le cas des demandes de permis soumises à une enquête publique

a). En cas d’enquête publique, le délai d’instruction court non pas à compter de la date de réception en mairie d’un dossier de demande de permis complet, mais à compter de la réception du rapport du commissaire enquêteur⁷.

¹ Article L. 123-2, I, 1° du code de l’environnement

² Articles R. 423-25, R. 423-28 et R. 423-33 du code de l’urbanisme

³ Antépénultième alinéa du II de l’article L. 123-19-1 du code de l’environnement auquel renvoie le III de l’article L. 123-19.

⁴ CE 12 juillet 2019 Fédération nationale des chasseurs, req. n° 424600, point 6 : Rec. CE T.

⁵ La suspension du délai d’instruction prévue par le récent article R. 423-37-3 du code de l’urbanisme ne nous paraît pas applicable puisque ne concernant a priori que les projets se limitant à une ICPE soumise à enregistrement, lorsque le projet est soudainement soumis à évaluation environnementale dans le cadre de l’instruction de la demande d’enregistrement (articles L. 512-7-2 et R. 512-46-9 et annexe de l’article R. 122-2 du code de l’environnement).

⁶ Au moins depuis la modification de l’article R. 424-2 du code de l’urbanisme par le décret n° 2022-422 du 25 mars 2022.

⁷ Article R. 423-20 du code de l’urbanisme.

Pour autant, les avis et accords requis sont, en pratique, toujours sollicités dès la réception du dossier en mairie et, surtout, obtenus avant l'ouverture de la consultation du public⁸. Obtenus avant la consultation du public, ces avis sont alors joints au dossier soumis au public.

Il paraît donc quelque peu curieux que des avis soient sollicités et obtenus, dans le cadre de l'instruction de la demande de permis, avant même que ne débute officiellement le délai d'instruction.

Il serait peut-être intellectuellement plus cohérent de prévoir un délai d'instruction démarrant effectivement à réception d'un dossier complet en mairie mais tenant compte du laps de temps nécessaire à l'organisation et au déroulement de l'enquête⁹. Ceci éviterait en outre que l'autorité compétente ne retarde discrétionnairement l'organisation de la consultation du public.

b) En cas d'enquête publique, le délai d'instruction est en principe un délai de deux mois¹⁰.

Selon l'interprétation du ministère, donnée dans une réponse ministérielle désormais assez ancienne, lorsque la demande se rapporte en outre à un établissement recevant du public, c'est le délai de cinq mois qui serait néanmoins toujours applicable¹¹.

Cette solution ne paraît pas très cohérente. En effet, si le délai est de cinq mois en cas d'ERP, c'est en raison de la nécessité de recueillir les avis et l'accord requis au titre du code de la construction et de l'habitation. Mais ce délai ne se justifie plus si, en cas d'enquête, ces avis et cet accord sont de toute façon recueillis avant l'ouverture de l'enquête publique afin de pouvoir figurer au dossier d'enquête et, donc, avant le point de départ officiel du délai d'instruction.

3. La question des avis à recueillir

Dans le prolongement de ce qui précède, il existe une incertitude sur le point de savoir si les avis requis doivent obligatoirement être recueillis avant la consultation du public ou s'ils peuvent n'être obtenus qu'après, pour peu qu'ils le soient avant la décision statuant sur la demande de permis.

L'article R. 123-8 du code de l'environnement prévoit que le dossier soumis à l'enquête publique comprend : « Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ».

Depuis peu, ce texte est applicable par renvoi au dossier soumis à PPVE¹².

A sa lecture, deux interprétations sont possibles : est-ce que l'avis doit figurer dans le dossier d'enquête publique dès lors qu'il est obligatoire en vertu d'un texte, ou est-ce qu'il ne doit y figurer que s'il est obligatoire « préalablement à l'ouverture de l'enquête », c'est-à-dire que le texte imposant son recueil précise expressément qu'il doit être obtenu avant ce stade, voire précise expressément qu'il doit être joint au dossier (ce qui est parfois le cas¹³, mais pas systématique) ?

⁸ Notamment ceux requis en vertu d'une autre législation (avis des sous-commissions de sécurité et d'accessibilité et accord de l'autorité compétente en matière de travaux sur ERP en application du code de la construction et de l'habitation ; accord de l'architecte des Bâtiments de France en application du code du patrimoine ; avis de la CDAC, voire de la CNAC, en application du code de commerce ; avis de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales et groupements de collectivités intéressés en application du code de l'environnement, etc.)

⁹ Il en va de même pour les projets soumis à la PPVE propre aux JOP 2024

¹⁰ Article R. 423-32 du code de l'urbanisme.

¹¹ Rép. Min. n° 20118, JOAN 2 septembre 2008, p. 7570

¹² Article R. 123-46-1, IV du code de l'environnement

¹³ Par exemple s'agissant de l'avis de l'autorité environnementale selon le II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement

Une lecture littérale conduirait à retenir la seconde lecture. C'est également l'interprétation que l'on peut faire du paragraphe 3 de l'article 6 de la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement¹⁴.

Pour autant, le Conseil d'Etat paraît considérer que, dès lors qu'un avis est obligatoire, il doit figurer au dossier d'enquête publique en application de l'article R. 123-8 du code de l'environnement¹⁵. Et, on l'a dit, en pratique, les services instructeurs attendent d'avoir rassemblé tous les avis pour organiser la consultation du public. Ce point gagnerait donc à être précisé.

4. Ce qui est prévu pour l'autorisation environnementale

L'article L. 181-9 du code de l'environnement prévoit que l'instruction de la demande d'autorisation environnementale se déroule en trois phases : 1° Une phase d'examen (intégrant le recueil des avis requis) ; 2° Une phase de consultation du public ; 3° Une phase de décision.

Il est ensuite prévu un délai pour la phase d'examen et de recueil des avis¹⁶ et un autre pour la phase de décision¹⁷. La durée de la phase intermédiaire de consultation du public n'est en revanche pas fixée par les textes. Néanmoins, le pétitionnaire et le service instructeur peuvent l'estimer.

Ce schéma, intellectuellement cohérent car il intègre le recueil des avis dans le délai d'instruction et juridiquement sécurisant pour le pétitionnaire car il évite qu'un dérapage du délai de la consultation du public n'entraîne un rejet tacite de la demande, pourrait être transposé aux autorisations d'urbanisme. Un délai pour la phase de consultation du public pourrait être ajouté avec obligation pour la personne publique, dès la fin de la phase d'examen, d'enchaîner les différentes étapes de cette phase de consultation.

Proposition :

En cas de demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire notamment) dont l'instruction nécessite une consultation du public, faire démarrer le délai d'instruction au dépôt du dossier et le diviser en trois séquences de durées limitées et adéquates consacrées respectivement à l'examen de la demande et au recueil des avis, puis à la consultation du public (lorsqu'elle est requise) et enfin à la décision, ainsi que cela existe déjà pour l'autorisation environnementale.

Naturellement, dans l'hypothèse où, en matière d'autorisation environnementale, serait mise en œuvre la proposition du « rapport Guillot » d'en réformer la procédure afin de mener en parallèle les phases d'examen et de consultation du public¹⁸, une telle réforme gagnerait à être étendue aux autorisations d'urbanisme.

La proposition qui suit repose donc sur le postulat que celle du rapport Guillot ne serait pas retenue ou, du moins, pas étendue à un autre domaine.

¹⁴ Celui-ci prévoit en effet que : « Les États membres veillent à ce que soient mis, dans des délais raisonnables, à la disposition du public concerné : [...] conformément à la législation nationale, les principaux rapports et avis adressés à l'autorité ou aux autorités compétentes au moment où le public concerné est informé [...] ». Autrement dit, seuls les avis reçus avant la publicité relative à la consultation du public, ou pour lesquels la législation nationale prévoit qu'ils doivent être adressés à ce stade, devraient figurer au dossier soumis au public.

¹⁵ CE 29 octobre 2013 Association Les amis de la rade et des calanques, req. n° 360085, points 9-10 : Rec. CE T. – CE 29 décembre 2021 Association Sainte-Anne, req. n° 438886, points 2-4.

¹⁶ Article R. 181-17 du code de l'environnement.

¹⁷ Article R. 181-41 du code de l'environnement

¹⁸ Laurent Guillot, Simplifier et accélérer les implantations d'activités économiques en France, janvier 2022, p. 30-36.

FICHE 3
URBANISME ET CONSTRUCTION
Adapter la réglementation aux nouveaux usages immobiliers

La crise sanitaire et les nouvelles aspirations qu'elle a engendrées ont entraîné un éloignement de la résidence principale du lieu de travail, et une plus grande mobilité des salariés, avec pour conséquence un recours plus important à des lieux de travail ou de logement temporaires, ainsi qu'une multiplication des lieux de coworking et de coliving. Or, ces actifs se caractérisent par une importante fourniture de services qui leurs confèrent un caractère hybride non envisagé par les réglementations actuelles.

Proposition 1.

Ainsi que cela a été proposé par la Commission Rebsamen, expérimenter un permis de construire autorisant à l'avance plusieurs destinations ou sous destinations afin de reconnaître la construction d'immeubles réversibles en droit de l'urbanisme et éviter ainsi des procédures ultérieures.

Proposition 2.

Permettre la transformation de locaux d'activité en logements sans modification du PLU lorsque ces immeubles sont situés dans des zones où la destination logement n'est pas autorisée.

Proposition 3.

D'une manière générale : Faciliter les changements d'usages, permettre la construction de bâtiments multi-usages (notamment résidences gérées) et réversibles :

- En simplifiant « les destinations » en vigueur dans le droit de l'urbanisme
- En luttant contre la « spécialisation » des zonages des PLU (alors que trop de zones sont encore « réservées » soit au logement soit à l'activité)
- En harmonisant les règles de construction qui diffèrent selon les usages et particulièrement les règles de sécurité incendie (voir Fiche 8)

Proposition 4.

Simplifier la possibilité de louer pour des longues durées des places de stationnement dans des immeubles de bureaux sans tomber dans la réglementation ERP (Etablissement recevant du public).

Il s'agit notamment d'obtenir pour les immeubles de bureaux une précision similaire à celle de l'arrêté du 7 décembre 2020 pour les immeubles d'habitation. Ce texte a effectivement clarifié la question de l'absence de qualification ERP des parcs de stationnement couverts dépendant d'immeubles d'habitation, dans lesquels des places sont utilisées par des non-résidents pour plus de 30 jours.

Proposition 5.

Inverser la charge de la preuve pour déroger au PLU en matière de constructibilité et déroger aux obligations de création de logements sociaux si la commune n'est pas carencée, tel que prévu à l'article L 152-6 du Code de l'Urbanisme, afin de simplifier l'instruction des projets de transformation de bureaux en logements.

En effet, pour soutenir la construction de bâtiments performants ou encore la transformation de bureaux en logement, le législateur a mis en place des bonus de constructibilité, qui restent aujourd'hui trop peu accordés face à la pression des opposants à la densification des cadres de vie.

Proposition 6.

Dans le cadre de la modernisation et de l'optimisation de l'immobilier tertiaire, il est essentiel de reconnaître la nécessité d'adapter les réglementations actuelles aux réalités du marché et aux besoins des acteurs immobiliers. Une mesure de simplification pourrait consister à reconnaître et à valoriser les surfaces supplémentaires générées au sein de l'enveloppe existante d'un immeuble, à la suite de travaux de rénovation ou de restructuration, sans que ces dernières ne soient soumises aux restrictions, au titre des réglementations d'urbanisme au niveau local, liées à la création de nouvelles surfaces.

FICHE 4

URBANISME ET CONSTRUCTION

Encadrer l'accord de l'architecte des bâtiments de France

Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords d'un monument historique sont soumis à une autorisation préalable. Cette autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords¹⁹.

A cet égard, l'article L. 632-2 du code du patrimoine prévoit notamment que l'architecte des bâtiments de France (ABF) doit s'assurer du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, ainsi que, le cas échéant, du respect des règles du plan de sauvegarde et de mise en valeur ou du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

En pratique, l'ABF jouit d'un pouvoir largement discrétionnaire. A fortiori lorsque le projet est uniquement situé dans les abords d'un édifice inscrit ou classé au titre des monuments historiques et qu'il n'existe donc pas de plan de sauvegarde et de mise en valeur ou de plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine sur les dispositions duquel la décision de l'ABF devrait être expressément fondée.

Ainsi, alors que pour refuser un permis de construire, le maire devra motiver son refus au regard des règles d'urbanisme applicables au projet et que celles-ci encadreront donc le pouvoir dont il dispose, l'ABF pourra refuser l'accord nécessaire à la délivrance de ce même permis sur la base d'une appréciation esthétique et donc éminemment subjective.

Un projet dont l'élaboration aura nécessité des mois de travail et un investissement financier conséquent pourra donc être soudainement arrêté en raison du refus discrétionnaire d'une autorité qui estimera, sans plus de précisions, que le projet est de nature à porter atteinte à la mise en valeur d'un monument parfois situé à plusieurs centaines de mètres. Le code du patrimoine n'exige d'ailleurs une motivation de la part de l'ABF que lorsqu'il assortit son accord de prescriptions ; mais, paradoxalement, pas lorsqu'il refuse de le donner.

Rencontrer l'ABF en amont, ainsi que le font très souvent les maîtres d'ouvrage, n'est pas une garantie puisque, ainsi que la pratique l'a montré, l'ABF en poste peut parfaitement changer entre-temps ; ou changer d'avis.

Imposer qu'un refus d'accord soit rendu en formation collégiale entraînerait nécessairement une confrontation des points de vue. Même si c'est un collègue d'ABF, il devrait en résulter une appréciation plus nuancée. Il est en outre impératif qu'un refus d'accord soit minutieusement motivé.

Proposition :

Prévoir, lorsque la délivrance de l'autorisation est subordonnée à l'accord (avis conforme) de l'architecte des bâtiments de France, que :

- La décision (accord, accord assorti de prescriptions ou refus d'accord) soit rendue en formation collégiale (constitué en tout ou partie d'architectes des bâtiments de France) ;
- Tout refus d'accord ou tout accord assorti de prescriptions soit précisément motivé sur chaque point.

¹⁹ Article L. 621-32 du code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux prévus dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable et susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis (article L. 632-1 du même code).

FICHE 5
URBANISME ET CONSTRUCTION
Clarifier les réglementations Sécurité Incendie

Proposition 1 : réglementation incendie Bois

- La construction d'immeubles structure bois est particulièrement complexe du fait de la juxtaposition du règlement national et des doctrines des Brigades des Sapeurs-Pompiers qui diffèrent d'une région à une autre.
- Depuis plus de 3 ans, cette question est en discussion. Il devient urgent de stabiliser les règles et d'intégrer dans la réglementation nationale des dispositions définitives et applicables sur tout le territoire.
- Ces dispositions ne devront pas interdire certains modes constructifs qui aujourd'hui sont parfois refusés.

Proposition 2 : réglementation incendie parking pour véhicule électrique

- L'arrêté de 1986 qui définit les règles de sécurité incendie dans les parkings des immeubles résidentiels n'a pas été actualisé depuis le développement des véhicules électriques.
- L'obligation dans le neuf consiste à dimensionner les puissances électriques et de prééquiper les parkings (chemin de câble/perçements), en sorte que les futurs occupants puissent faire installer des bornes de recharges.
- Dans l'hypothèse où le constructeur souhaite aller plus loin, et en l'absence de réglementation existante, les services imposent la réglementation des parkings classés (compartimentage / sprinklage).
Le coût de ces impositions est considérable à la fois pour le constructeur et pour les futurs utilisateurs (frais d'entretien), ce qui décourage les bonnes intentions.
- Il convient donc de définir au plus vite une réglementation « raisonnable » applicable à l'électrification dès la construction des parkings résidentiel

Proposition 3 : réinstaurer la commission centrale de sécurité afin de permettre la nécessaire coordination ministérielle dans le domaine de la sécurité incendie

L'absence de coordination ministérielle a pour conséquence de reporter l'adoption de réglementations indispensables.

Nous pouvons citer les trois exemples :

- Exigences de résultat de sobriété « bas carbone » dans la construction (bois structurel et matériaux biosourcés) souvent non compatibles ou non adaptées aux réglementations incendie, lesquelles sont toujours non définies du fait des divergences de positionnement entre certains ministères,
- Situation identique dans le cadre de la loi LOM qui fixe des objectifs contraignants en termes d'équipements de recharge pour les véhicules électriques sans qu'aucun texte ne permette de les intégrer dans les bâtiments existants avec un niveau de sécurité acceptable.
- Absence de publication des textes, pris dans le cadre des objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) relatifs à la création des immeubles de moyenne hauteur (IMH) prévues par la loi ELAN. En effet ce texte devait permettre de rehausser les immeubles existants sans entrer dans la catégorie très contraignante des immeubles de grande hauteur.

La concertation entre les acteurs publics et privés concernés serait simplifiée si une commission en était officiellement chargée. A cette fin, il est proposé de réinstaurer la Commission Centrale de sécurité afin de permettre la nécessaire coordination ministérielle dans le domaine de la sécurité incendie.

Proposition 4 : classification incendie des résidences gérées

- Supprimer la classification en ERP des zones communes des résidences gérées « longue durée » (étudiants/seniors/coliving etc. ...).
- Pour les RTA (Résidence de tourisme affaires), généraliser la classification en logement/hébergement quel que soit le mode de commercialisation (au détail ou en bloc).

Proposition 5 : Associer les sociétés immobilières maîtres d'ouvrage dans l'évolution des réglementations en matière de sécurité et de prévention (constructions bois, immeubles de moyenne hauteur, recharges des véhicules électriques etc.).

FICHE 6

ENVIRONNEMENT

Rationaliser les procédures de participation du public

Le code de l'environnement prévoit des procédures de débat public et de concertation préalable, avec ou sans garant. Le code de l'urbanisme prévoit des procédures de concertation à titre obligatoire ou facultatif, tout en renvoyant, pour les grands principes, au code de l'environnement. S'y ajoutent encore d'autres procédures, propres à certains projets ou plans.

Cette sédimentation est d'autant plus critiquable que ces procédures de participation « en amont » ne sont pas requises par les directives européennes régissant l'évaluation environnementale (CE, 13 mars 2019, France Nature Environnement, n° 414930). Dès lors, l'ajout « volontaire » de contraintes procédurales au stade de l'élaboration du projet aurait dû conduire à rechercher par ailleurs, dans les limites permises par le droit de l'Union, un allègement au stade de son autorisation.

Or, il en résulte aujourd'hui une grande complexité, aussi bien pour les maîtres d'ouvrage privés que pour les personnes publiques. Ce qui accroît l'insécurité juridique, ralentit la prise de décision et rend difficile l'appréhension, par le public, du processus décisionnel.

Cet ensemble souffre également d'un manque de cohérence : la procédure la plus contraignante (le débat public) s'applique à des projets en raison de critères parfois uniquement financiers, et donc indépendamment de leurs incidences sur l'environnement ; un maître d'ouvrage d'un projet soumis à évaluation environnementale et à permis de construire ou d'aménager pourra opter pour la concertation facultative du code de l'urbanisme, qui primera sur la concertation préalable avec garant du code de l'environnement alors qu'elle est moins contraignante ; en pareille hypothèse, ce projet pourra ensuite n'être soumis qu'à une procédure de participation par voie électronique plutôt qu'à enquête publique alors qu'en cas de concertation avec garant, aucun allègement n'est prévu en aval ; la concertation préalable est censée intervenir avant le dépôt d'une demande d'autorisation d'un projet, mais l'autorité compétente pour autoriser le projet pourra néanmoins exiger l'organisation d'une concertation après ce dépôt ; en cas de ZAC (Zone d'aménagement concertée), en matière d'évaluation environnementale, le projet considéré sera (en principe) la ZAC et non chaque construction y prenant place, alors qu'en matière de participation, la ZAC et ses constructions pourront donner lieu à des concertations successives ; des projets pouvant relever à la fois de la concertation obligatoire du code de l'urbanisme et de la concertation préalable du code de l'environnement, la loi ASAP du 7 décembre 2020 a entendu « résoudre » ce problème d'articulation non pas en fusionnant ces procédures redondantes mais en créant un droit d'option subordonné à la décision d'une autorité, autrement dit en créant une troisième procédure...

Il est également nécessaire d'éviter la juxtaposition de procédures de concertation lorsque la réalisation d'un projet implique la mise en compatibilité d'un plan ou programme : cette dernière n'a en effet pas d'autre objet que de permettre la réalisation du projet. En outre, le public – voire le garant de la concertation – peut avoir des difficultés à distinguer l'objet des différentes procédures.

Enfin, il est de plus en plus recouru à la PPVE (Participation du public par voie électronique) mais il n'existe pas de possibilité d'organiser une consultation unique lorsqu'un projet nécessite à la fois une PPVE et une enquête.

Au-delà, plusieurs rapports ont plaidé en faveur :

- D'une réduction du nombre de procédures de consultation du public appliquées à un même projet, notamment en y substituant une participation du public unifiée et continue, afin d'éviter l'éparpillement des consultations et la remise en cause tardive de choix déjà arrêtés²⁰ ;
- D'un allègement des procédures de participation en phase d'autorisation du projet, notamment en remplaçant l'enquête publique par une procédure de participation du public sans commissaire enquêteur ou par le remplacement de celui-ci par un garant opérant la synthèse des observations du public mais n'émettant plus d'avis personnel.

Propositions :

1. Réunir, dans le Titre II du Livre Ier du code de l'environnement, l'ensemble des procédures d'information et de participation du public requises ou susceptibles d'être mises en œuvre pendant la phase d'élaboration d'un projet, tel que défini au 1° du I de l'article L. 122-1 dudit code, ou d'un plan ou d'un programme, tel que défini au 1° du I de l'article L. 122-4 du même code, notamment les procédures de concertation obligatoires ou facultatives prévues aux articles L. 103-2 et L. 300-2 du code de l'urbanisme.
2. Réformer, clarifier, simplifier et mettre en cohérence ces procédures et leurs champs d'application, en réduire le nombre en ne prévoyant plus, au maximum, que les procédures de concertation préalable avec garant et de concertation préalable et en définir l'articulation.
3. Dans l'hypothèse où le champ d'application de ces procédures de participation en phase d'élaboration serait déterminé par la soumission à évaluation environnementale du projet, plan ou programme, prévoir les modalités permettant de prendre en compte le fait que certains projets, plans ou programmes ne sont soumis à évaluation environnementale qu'à l'issue d'un examen au cas par cas, lequel suppose un degré d'élaboration déjà avancé.
4. Définir les hypothèses où un projet, plan ou programme est obligatoirement soumis à une procédure de participation en phase d'élaboration, avec possibilité, en dehors de ces hypothèses, pour le maître d'ouvrage ou la personne publique responsable de s'y soumettre volontairement, et exclure toute soumission à une telle procédure résultant de la demande et/ou de la décision de tiers.
5. Lorsque la réalisation d'un projet soumis à concertation implique la mise en compatibilité d'un ou plusieurs plans ou programmes, intégrer à la concertation relative au projet la problématique de la mise en compatibilité qu'il requiert et ne réaliser en conséquence qu'une seule concertation.
6. Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs opérations relevant de maîtres d'ouvrage distincts, prévoir la faculté de scinder la concertation relative au projet, afin de tenir compte des degrés d'avancement respectifs de l'élaboration de chacune de ces opérations.
7. Ne soumettre un projet qu'à une unique procédure de participation du public en phase d'élaboration, sous réserve du point précédent, et ne le soumettre qu'à une unique procédure de participation en phase d'autorisation, sous réserve des exigences du droit de l'Union lorsque le projet est soumis à évaluation environnementale et requiert plusieurs autorisations.
8. Supprimer ou, si le droit de l'Union y fait obstacle, alléger dans les limites permises par ce dernier, notamment en remplaçant l'enquête publique par une procédure de participation du public par voie électronique (PPVE), avec ou sans garant, les procédures de participation du public intervenant, pour les projets, après le dépôt de la demande d'autorisation et, pour les plans et programme, avant la phase finale de leur adoption ou de leur approbation.
9. A défaut, dans l'hypothèse où continueraient à coexister des enquêtes publiques et des PPVE, permettre de réaliser une consultation unique. Prévoir également la possibilité de PPVE unique.

²⁰ CGEDD, *Modernisation de la participation du public et des procédures environnementales*, rapport n° 013721-01, octobre 2021, p. 13-14 et 38-46 ; Sénat, *Rapport n° 556* de M. Philippe fait au nom de la mission d'information sur la démocratie représentative, démocratie participative, démocratie paritaire : comment décider avec efficacité et légitimité en France en 2017, 17 mai 2017, tome 1, p. 120-123 ; *Moderniser la participation du public*, *Rapport n° 3* remis par M. Jean- Pierre Duport au Premier ministre, mars 2015, p. 2-8

FICHE 7

ENVIRONNEMENT

Simplifier les déclarations de projet

En l'état actuel du droit, il existe deux types de déclaration de projet :

- D'une part, la déclaration de projet de l'article L. 126-1 du code de l'environnement, issue de la loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité et qui est requise lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages a fait l'objet d'une enquête publique dite environnementale ;
- D'autre part, la déclaration de projet de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, issue de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine et qui permet à l'Etat et à ses établissements publics, ainsi qu'aux collectivités territoriales et à leurs groupements, de mettre en compatibilité avec un projet les dispositions d'un SCOT ou d'un PLU, voire, en cas de déclaration de projet adoptée par l'Etat, les dispositions de divers autres plans et programmes.

La première ne concerne que les projets publics mais est obligatoire ; elle permet le cas échéant la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme, mais ce n'est pas sa finalité, qui est uniquement de contraindre les personnes publiques, et singulièrement les collectivités locales, à officialiser l'intérêt général d'un projet et à assumer sa mise en œuvre après l'enquête publique. Lorsqu'un projet d'une collectivité locale nécessite une expropriation et requiert ainsi une déclaration d'utilité publique par l'Etat, il s'agit donc de remettre au premier plan la collectivité qui l'a initié.

La seconde concerne des projets aussi bien privés que publics mais est facultative. Elle n'a en outre pas d'autre objet que de permettre la mise en compatibilité de documents de planification faisant obstacle à la réalisation du projet.

Ces deux mécanismes sont donc distincts mais portent pourtant le même nom. Ils sont de ce fait souvent confondus et le choix de la procédure applicable n'est pas toujours évident.

En outre, la déclaration de projet du code de l'environnement souffre de certaines incohérences ou incertitudes.

- Tout d'abord, elle est censée concerner les projets publics ayant des incidences sur l'environnement mais, le critère retenu étant la soumission à l'enquête publique dite environnementale, n'y sont pas soumis tous les projets publics donnant lieu à une procédure de participation du public par voie électronique.
- Ensuite, la raison d'être de ce mécanisme étant d'obliger les collectivités locales à assumer la responsabilité des projets qu'elles ont initiés, la notion de « projets publics » devrait donc concerner tous les projets des personnes publiques, initiés par elles et pour les besoins de leurs populations ou usagers, y compris lorsqu'elles en ont concédé la réalisation à une personne privée qui en assurera alors la maîtrise d'ouvrage et aura constitué le dossier soumis à l'enquête²¹.

²¹ Sénat, Rapport n° 156 (2001-2002) de M. Daniel Hoeffel, fait au nom de la commission des lois, 19 décembre 2001, article 56 : distinguant les projets publics et ceux qu'une personne privée réalise « pour son intérêt particulier ».

A cet égard, le Conseil d'Etat n'a jamais tranché la question de la nécessité de cette déclaration de projet pour une construction décidée par une collectivité publique mais réalisée sous la maîtrise d'ouvrage d'une personne privée dans le cadre d'une concession. Il ne l'a en effet écartée que dans le cas d'un projet porté par une société qui en était gestionnaire en vertu de la loi²².

Si cet arrêt ne paraît donc pas écarter la nécessité d'une déclaration de projet pour un projet public concédé à une personne privée, il est cependant parfois interprété comme tel.

- Enfin, et depuis l'ordonnance n° 2016-1058 du 3 août 2016, l'article L. 126-1 du code de l'environnement prévoit que cette déclaration de projet « comporte les éléments mentionnés au I de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement », c'est-à-dire les mesures « ERC ».

Cet ajout est justifié par le fait qu'une déclaration de projet peut être une autorisation au sens du droit de l'évaluation environnementale, c'est-à-dire la décision qui ouvre au maître d'ouvrage le droit de réaliser les travaux.

Etant donné que tout projet soumis à évaluation environnementale doit être soumis à autorisation afin que l'évaluation environnementale conduite puisse être prise en considération, il est logique, s'il n'y a pas d'autres décisions ou autorisations, que ce soit la déclaration de projet qui permette la réalisation du projet et, en conséquence, qui prescrive les mesures « ERC » à respecter.

En revanche, l'énoncé de mesures « ERC » par la déclaration de projet pourrait ne pas se justifier si une autre décision ou autorisation doit ensuite intervenir. Pour autant, le texte ne réserve pas expressément cette hypothèse et paraît bien exiger l'énoncé de mesures « ERC » dans tous les cas de figure. Ce point mériterait donc d'être clarifié.

Propositions :

- Créer, en lieu et place de la déclaration de projet de l'article L. 126-1 du code de l'environnement et de la déclaration de projet de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, un mécanisme unique de « déclaration de projet », permettant à une personne publique de reconnaître, au titre de l'une de ses compétences, l'intérêt général d'un projet, public ou privé, de travaux de construction, d'installations ou d'ouvrages, ou d'autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, notamment lorsque la reconnaissance de cet intérêt général doit justifier la mise en compatibilité d'un ou plusieurs plans ou programmes ou permettre la déclaration d'utilité publique du projet.
- Dans l'hypothèse où l'adoption d'une telle déclaration par une personne publique pour un projet dont elle est responsable serait obligatoire, préciser expressément si cette obligation est ou non applicable lorsque la réalisation du projet public en cause a été concédée par la personne publique et que ce projet peut donc être réalisé sous la maîtrise d'ouvrage d'une personne privée.
- Préciser expressément, lorsque le projet considéré est soumis à évaluation environnementale, si la déclaration doit systématiquement énoncer les mesures d'évitement, réduction et compensation des incidences du projet ou si elle ne doit le faire que lorsqu'aucune autre décision subséquente ne doit intervenir.

²² CE Ass. 12 avril 2013, Association coordination interrégionale stop THT, req. n° 342409, point 33.

FICHE 8 ENVIRONNEMENT

Alléger les modalités de mise en œuvre de la législation relative à la protection des espèces et habitats

Il apparaît indispensable de réfléchir à un allègement en ce qui concerne les modalités de mise en œuvre de la législation relative à la protection des espèces et habitats.

La protection de nombreux habitats et espèces est assurée au travers d'interdictions diverses, auxquelles il est toutefois possible de déroger lorsque sont réunies trois conditions cumulatives énoncées au 4° de l'article L. 411-2 du code de l'environnement, transposant sur ce point l'article 16 de la directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 : existence d'un motif justifiant l'octroi d'une dérogation ; absence d'autre solution satisfaisante que l'octroi de la dérogation pour atteindre le but poursuivi ; maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle.

Parmi les motifs de dérogation figurent, notamment, la santé et la sécurité publiques ou « d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique ».

Bien que ces conditions soient cumulatives, il résulte de la jurisprudence que, lorsque le motif de dérogation est une raison impérative d'intérêt public majeur, cette condition doit être examinée en premier, sans qu'il ne soit possible, à ce stade, de prendre en considération les mesures de réduction et de compensation des incidences du projet ; celle-ci n'étant prises en compte que lors de l'examen des deux autres conditions²³.

Cette première condition est, en outre, appréciée par les juridictions administratives de manière extrêmement rigoureuse. En outre, le fait qu'un projet, tel qu'un projet de construction, soit légalement possible au regard, en particulier, du SCOT (Schéma de cohérence territoriale) n'apparaît être guère pris en compte lorsque la demande de dérogation a été faite par le maître d'ouvrage.

Et surtout, l'examen des conditions d'octroi d'une dérogation n'intervient souvent que fort tardivement, lorsque le maître d'ouvrage la sollicite, et alors que le foncier nécessaire au projet a pu être acquis des années plus tôt, lorsque le projet a été déclaré d'utilité publique ou qu'une opération d'aménagement, telle qu'une zone d'aménagement concerté, a été créée.

- a) A cet égard, le rapport précité du CGEDD a conclu à la nécessité d'« Anticiper l'examen des raisons impératives d'intérêt public majeur et de l'absence de variante satisfaisante au moment de la déclaration d'utilité publique ou de la déclaration de projet »²⁴.

Une première évolution législative est d'ailleurs envisagée en ce sens mais, devant résulter d'une ordonnance dont la loi d'habilitation est relativement contraignante, elle devrait être cantonnée aux projets réalisés sur des terrains déjà artificialisés (qui ne sont pas ceux où l'on trouve le plus d'espèces protégées) et dans le cadre d'opérations de revitalisation de territoire, grandes opérations d'urbanisme et opérations d'intérêt national. Ce projet d'ordonnance n'envisage au surplus d'anticiper que l'examen de la condition tenant au motif de dérogation et uniquement lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise²⁵. Il convient donc de rechercher dans quelle mesure ce mécanisme pourrait être approfondi.

²³ CE 3 juin 2020, Société La Provençale, req. n° 425395, points 8-9.

²⁴ CGEDD, rapport n° 013721-01, octobre 2021, p. 51-53

²⁵ Projet d'ordonnance relative à la rationalisation de procédures d'urbanisme et environnementales pour des projets en faveur de la lutte contre l'artificialisation des sols

- b) Dans la mesure où des projets d'équipements ou de constructions peuvent être prévus par le SCOT ou le PLU qui en détermine les localisations préférentielles et conditions d'implantation sans qu'une déclaration d'utilité publique, une déclaration de projet ou une opération d'aménagement ne soit toutefois requise ou prévue à ce stade, il apparaît nécessaire de prévoir un mécanisme alternatif permettant de constater que tout ou partie des conditions d'octroi d'une dérogation « espèces protégées » sont remplies.

Une telle évolution présenterait trois avantages :

- Elle permettrait de donner à l'évaluation environnementale du document d'urbanisme une plus grande portée et surtout une plus grande cohérence ;
 - Retenir, pour l'obtention des dérogations requises, l'échelle du secteur sur lequel le document entend permettre de réaliser le projet permettrait une appréciation plus large des continuités écologiques et permettrait également de prévoir davantage de mesures « ERC » que ne peut le faire un maître d'ouvrage limité, pour l'essentiel, au foncier qu'il maîtrise ;
 - La logique qui préside à l'évaluation environnementale des plans et programmes serait pleinement suivie, puisque les problématiques de préservation des espèces seraient traitées le plus en amont possible, à un stade où toutes les options sont encore ouvertes.
- c) A tout le moins, il conviendrait de déterminer si une telle évolution réglementaire est envisageable au regard du droit de l'Union.

On peut toutefois relever que l'article 16 de la directive 92/43/CEE ne fait pas expressément référence à un « projet ». En outre, la Commission européenne semble considérer que cet article peut trouver à s'appliquer à un plan²⁶.

En tout état de cause, à supposer que l'octroi d'une dérogation ne puisse intervenir qu'en présence d'un projet et non pas uniquement d'un plan, il y aurait lieu de prévoir que l'établissement public en charge du SCOT ou PLU crée alors, en parallèle, une opération d'aménagement destinée à accueillir les constructions dont il aurait défini la localisation et les conditions d'implantation.

Propositions

1. Prévoir, lorsque la réalisation d'un projet, public ou privé, de travaux de construction ou d'aménagement, d'une part, implique la reconnaissance de son caractère d'intérêt général par une décision prise par l'Etat (déclaration d'utilité publique, déclaration de projet prévue à l'article L. 126-1 du code de l'environnement, déclaration de projet prévue à l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, arrêté préfectoral ou décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme, décision de création d'une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme...) et, d'autre part, requiert ou est susceptible de requérir la délivrance de dérogations aux interdictions mentionnées aux 1°, 2° et 3° de l'article L. 411-1 du code de l'environnement, que :
 - La liste des espèces et habitats protégés dont la présence requiert l'obtention d'une dérogation est arrêtée au stade de l'intervention de la décision adoptée par l'Etat ;
 - Cette décision ne peut être adoptée que si la réalisation de ce projet répond à l'un des motifs d'octroi de ces dérogations – et, notamment, à une raison impérative d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique – dont elle fait état ;
 - Si le maître d'ouvrage du projet est d'ores et déjà en mesure de présenter des mesures d'évitement, réduction et compensation, la décision de l'Etat ne peut être adoptée, en tenant compte de ces mesures, que si, au surplus, l'octroi d'une dérogation ne serait pas de nature à nuire au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces

²⁶ Commission européenne, *Document d'orientation sur la protection stricte des espèces animales d'intérêt communautaire en vertu de la directive « Habitats »*, C (2021) 7301 final, 12 octobre 2021, § 3.3.2, p. 76

concernées dans leur aire de répartition naturelle et qu'il n'existe pas d'autre solution satisfaisante, au sens de l'article 16, paragraphe 1, de la directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 et du 4° de l'article L. 411-2 du code de l'environnement ; cette décision tenant alors lieu de la dérogation requise ;

2. Prévoir, lorsque la réalisation d'un projet, public ou privé, de travaux de construction ou d'aménagement, qui n'entre pas dans le champ de l'hypothèse précédente, d'une part, implique la reconnaissance de son caractère d'intérêt général par une décision prise par une personne publique autre que l'Etat (déclaration de projet prévue à l'article L. 126-1 du code de l'environnement, déclaration de projet prévue à l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, décision de création d'une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, délibération prévue à l'article L. 312-4 du code de l'urbanisme...) et, d'autre part, requiert ou est susceptible de requérir la délivrance de dérogations aux interdictions mentionnées aux 1°, 2° et 3° de l'article L. 411-1 du code de l'environnement, que :
 - La liste des espèces et habitats protégés dont la présence requiert l'obtention d'une dérogation est arrêtée au stade de l'intervention d'une décision autonome adoptée par l'Etat et expressément sollicitée par la personne publique ;
 - Cette décision autonome ne peut être adoptée que si la réalisation de ce projet répond à l'un des motifs d'octroi de ces dérogations – et, notamment, à une raison impérative d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique – dont elle fait état ;
 - Si le maître d'ouvrage est d'ores et déjà en mesure de présenter des mesures « ERC », cette décision autonome de l'Etat ne peut être adoptée, en tenant compte de ces mesures, que si, au surplus, les deux autres conditions (précitées) sont remplies ; cette décision tenant alors lieu de la dérogation requise ;
 - La décision de la personne publique (déclaration de projet, décision de création d'une opération d'aménagement...) ne peut être adoptée qu'après adoption de la décision autonome de l'Etat ;
3. Prévoir, lorsque le SCOT ou le PLU détermine la localisation précise et les conditions d'implantation d'un ensemble de constructions (secteur d'implantation périphérique ou centralité urbaine précisant la localisation préférentielle de commerces, unité touristique nouvelle structurante ou locale...) et si l'un ou l'autre des précédents cas de figure n'est pas applicable, que la personne publique responsable de l'élaboration ou de l'évolution du document sollicite la dérogation nécessaire à la réalisation des constructions qu'elle a entendu autoriser ou, à défaut, que :
 - La liste des espèces et habitats protégés dont la présence requiert l'obtention d'une dérogation est arrêtée au stade de l'intervention d'une décision autonome adoptée par l'Etat et expressément sollicitée par la personne publique responsable du document d'urbanisme ;
 - Cette décision autonome ne peut être adoptée que si la réalisation de ces constructions répond à l'un des motifs d'octroi d'une dérogation ;
 - Le document d'urbanisme ou son évolution ne peut être approuvé qu'après adoption de la décision de l'Etat ;
 - S'il est considéré que la réalisation des constructions projetées par le document d'urbanisme ne paraît pas correspondre, en l'état, à l'un des motifs de dérogation, la personne publique en charge de l'élaboration ou de l'évolution du document d'urbanisme procède à sa modification afin d'en tirer les conséquences et de retenir une autre destination pour le secteur concerné ;
4. Prévoir des modalités similaires lorsque le projet faisant l'objet de la décision devant en reconnaître le caractère d'intérêt général, ou bien la construction devant être rendu possible par le document d'urbanisme, porte atteinte ou est susceptible de porter atteinte à l'intégrité ou aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000, afin de prendre en considération les exigences équivalentes (d'existence d'une raison impérative d'intérêt public majeur et d'absence d'autre solution satisfaisante) énoncées à l'article 6, paragraphe 4, de la directive 92/43/CEE et au VII de l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

5. Prévoir, dans tous les cas de figure, que lorsque la décision de l'Etat ne se prononce que sur l'une des conditions énoncées par les textes :
- Tout moyen dirigé contre cette condition ne peut être soulevé qu'à l'occasion d'un recours dirigé contre cette décision ;
 - Le juge administratif peut annuler cette dernière en tant qu'elle reconnaît que cette condition est satisfaite, cette reconnaissance en constituant une partie divisible ;
 - Sauf bouleversement des circonstances de fait, la méconnaissance de cette condition ne sera plus invocable à l'appui d'un recours contre la dérogation (ou la décision prise en application de l'article L. 414-4 du code de l'environnement), y compris par voie d'exception d'illégalité contre la décision de l'Etat.

FICHE 9 ENVIRONNEMENT

Simplifier certaines réglementations environnementales

L'engagement des entreprises immobilières en faveur de la performance énergétique de leurs actifs immobiliers se heurte parfois à des contraintes techniques ou légistiques qui augmentent inutilement la charge administrative des entreprises. Des modifications de textes permettraient d'accélérer la mise en place d'action d'intérêt général au service de l'environnement.

Propositions

1. Faciliter l'utilisation des eaux récupérées (eaux de pluie et eaux usées traitées)

L'article R 211-126 du Code de l'environnement interdit l'utilisation des eaux récupérées (eaux de pluie et eaux usées traitées) dans les établissements recevant du public (ERP) pendant les heures d'ouverture au public, au même titre que les crèches ou les établissements médicaux.

Compte tenu des enjeux en matière de développement durable et face à l'augmentation prévisible d'épisodes de sécheresse, il serait pertinent d'autoriser des ERP, comme les centres commerciaux, à utiliser les eaux récupérées pendant les heures d'ouverture au public. Il est donc proposé de supprimer le 5° de l'article R 211-126 du code de l'environnement.

2. Imposer un seul Etat des Risques Pollution (EdRP) en cours de validité lors de la vente/location à destination d'un potentiel acquéreur/locataire

Le décret n°2022-1289 du 1^{er} octobre 2022 (art. L. 125-25 et R. 125-25 du Code de l'environnement.) a renforcé l'information du potentiel acquéreur/locataire à chaque étape de la vente/location avec la remise de deux EdRP distincts :

- lors de la 1^{ère} visite du bien : EdRP établi depuis moins de six mois doit être remis
- lors de la promesse ou de l'acte de vente/location : un EdRP actualisé doit être joint en annexe

Concrètement, cela oblige les entreprises immobilières à mandater un prestataire qui met à disposition en temps réel un EdRP actualisé, mais également à recueillir et télécharger, pour chaque signature, un EdRP actualisé sur la plateforme internet de ce prestataire. Cette obligation est d'une grande lourdeur administrative.

Il est donc proposé de prévoir uniquement la remise un EdRP établi depuis moins de 6 mois au jour de la vente/location.

3. Favoriser l'équipement de douches zéro ressaut :

La réglementation en vigueur depuis deux ans est la suivante :

- Obligation de réaliser des douches zéro ressaut dans les appartement adapté PMR (20%)
- Obligation de permettre l'installation future dans tous les autres appartements d'une douche zéro ressaut

Cependant, les solutions techniques sont encore en cours de mise au point notamment pour l'utilisation de produits manufacturés. Les appartements adaptables restent donc souvent équipés de baignoire par crainte de désordres futurs. Cela n'est satisfaisant ni pour les clients ni pour la performance environnementale des immeubles (conception de la salle de bains,

économies d'eau). Sur des résidences gérées, des douches sans ressaut peuvent être mises en oeuvre sur 20% des logements, et des douches avec des ressauts de 2 cm dans les 80% restants. Dans un souci de simplification, il est proposé de revenir à la réglementation précédente et de tolérer un ressaut de 2 cm.

- 4. Supprimer l'étude d'impact lorsqu'elle a déjà été faite à l'échelle de la ZAC par un aménageur moins de 3 ans auparavant.**
- 5. Accélérer les démarches de déclassement ICPE** (Installations classées protection de l'environnement) qui peuvent bloquer des dossiers de transformation de friche industriel.
- 6. Traiter les sujets de DLE** (Dossier loi sur l'eau) **dans le cadre de l'instruction du PC**, pour éviter de cumuler les délais du PC et de la DLE.
- 7. Autoriser la réduction du nombre de places de parking en contrepartie de la mise en place de système d'autopartage**

FICHE 10
ENVIRONNEMENT
Améliorer le diagnostic de performance énergétique (DPE)

Proposition 1 : Disposer d'un DPE le plus tôt possible

Avant de s'engager, les locataires souhaitent disposer du DPE. Il est donc proposé d'autoriser l'établissement d'un DPE sur la base des plans de vente et de l'étude RE2020 DCE. Ce DPE doit être considéré comme définitif.

Proposition 2 : Favoriser le confort d'été

Nous observons que le smiley confort d'été figurant au DPE est décorrélé de la RE2020 et des degrés heures. Les critères pris en compte dans le DPE concernent la présence de volets roulants, le caractère traversant ou non du logement, l'inertie et la présence de brasseurs d'air, mais ne font pas référence au calcul des degrés heures de la RE 2020. Une évolution est donc nécessaire pour que ce critère soit relié aux degrés heures résultant de l'étude thermique RE2020 du projet.

Proposition 3 : Informations sur la facture énergétique

L'information sur la facture énergétique figurant au DPE est exprimée en euro, ce qui risque d'être déconnecté de la réalité compte tenu de l'inflation. Par ailleurs, les informations sur les modalités de mise à jour des moteurs de calcul en fonction des tarifs pratiqués restent floues. Il conviendrait donc que ce paramètre soit exprimé en KWh et non en euro

| |
|--|
| FICHE 11 AUTRES MESURES Simplifier les conditions d'exercice des activités immobilières |
|--|

La présente fiche a pour objet des mesures de modernisation et de simplification des décrets d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dite loi Hoguet, réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce

La carte professionnelle prévue par la loi Hoguet a été conçue dans le cadre de relations « B to C » c'est-à-dire par exemple entre un agent immobilier et un particulier. Les dispositions et modalités qu'elle prévoit ne sont pas adaptées dans contexte « B to B ». Des mesures de simplifications devraient être apportées.

I. Assouplir les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce (décret n°72-678 du 20 juillet 1972)

Proposition 1.

Simplifier la délivrance de la carte professionnelle lorsque la personne morale a son siège dans un autre Etat-membre de l'union européenne ou un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen

L'obligation actuelle que la demande de carte professionnelle soit faite au nom de la personne morale est une source de complexité pour les entreprises qui ont leur siège social dans un autre État membre de l'Union européenne ou un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen et une succursale ou un établissement secondaire en France. Les exigences réglementaires françaises, notamment en matière de diplômes exigés, ne sont, en effet, pas toujours faciles à appliquer aux caractéristiques du pays d'origine.

A cette fin, il est proposé que, dans ce cas, la demande puisse être présentée par le représentant légal de la succursale ou de l'établissement secondaire établi en France.

La modification proposée serait d'introduire après le 4^{ème} alinéa de l'article 2 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972 l'alinéa suivant : « *Lorsque la personne morale a son siège social dans un autre État membre de l'Union européenne ou un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen et dispose en France d'une succursale ou d'un établissement secondaire, la demande peut être présentée par leur représentant légal en France* ».

Proposition 2.

Elargir le champ des personnes justifiant de l'aptitude professionnelle à celles qui produisent un diplôme d'ingénieur

Le diplôme d'ingénieur avec la grande diversification des formations, dont il a fait l'objet depuis 1970, notamment en économie et en droit, est incontestablement devenu qualifiant de nos jours. Or il n'est pas reconnu.

A cette fin, il est proposé de reconnaître désormais le diplôme d'ingénieur grâce à la modification ci-après.

Modification proposée à l'article 11 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972 : *remplacer à la fin du 1° les mots « ou commerciales » par les mots : « commerciales ou d'ingénieur ».*

Proposition 3.

Assouplir les conditions requises pour justifier de l'expérience professionnelle

Il s'agit de mieux tenir compte de l'expérience professionnelle acquise au sein des entreprises en assouplissant les conditions à réunir pour justifier de l'aptitude professionnelle.

A cette fin, il est donc proposé de réduire les durées excessives actuellement requises, selon les cas, de 10 à 5 ans ou de 5 à 3 ans et de rétablir la partie du texte de l'article 13, en vigueur de 1972 à 2006, du décret n°72-678 du 20 juillet 1972, qui accordait l'aptitude professionnelle à ceux ayant simplement occupé une certaine durée (qui serait désormais de 3 ans au lieu de 4) un emploi de cadre au titre duquel le demandeur était affilié comme tel auprès d'une institution de retraite complémentaire ou d'un emploi public de catégorie A ou de niveau équivalent.

Modification proposée, à l'article 14 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972 : « *Sont regardées comme justifiant de l'aptitude professionnelle requise pour obtenir la carte prévue à l'article 1^{er} les personnes qui ont occupé l'un des emplois mentionnés au 2° de l'article 12 pendant au moins ~~dix~~ **cinq ans**, ~~cette durée est réduite à 4 ans s'il s'agit d'~~ **ou, pendant au moins trois ans**, un emploi de cadre au titre duquel le demandeur était affilié comme tel auprès d'une institution de retraite complémentaire ou un emploi public de catégorie A ou de niveau équivalent. »*

Proposition 4.

Augmenter la durée de validité de la carte professionnelle

L'objectif est de prolonger de trois ans, de trois à six ans, la durée de validité de la carte professionnelle qui, à l'origine, en 1970, était d'un an, puis est passée à 10 ans en 2006, avant d'être réduite en 2015 de 7 ans à 3 ans seulement. 6 ans paraissent un compromis raisonnable entre les différentes durées ayant été en vigueur depuis 1970 et seraient un facteur de simplification significatif des formalités administratives, conforme à la volonté constante des pouvoirs publics.

A cette fin, il est donc proposé la modification suivante à l'article 80 1^{er} alinéa du décret n°72-678 du 20 juillet 1972 : remplacer les mots « *trois ans* » par les mots « *six ans* ».

II. Assouplir les conditions de formation continue des professionnels de l'immobilier (décret n° 2016-173 du 18 février 2016)

Proposition

Intégrer la formation interne dans les activités validées au titre de l'obligation de formation continue

Depuis 1970, année de promulgation de loi Hoguet, a été observée une forte croissance en surface financière ainsi qu'en taille des acteurs du marché et, par suite, de leur équipement en services intégrés et structurants : services juridiques, directions financières, des risques, des assurances etc... En outre, ces acteurs interviennent de plus en plus en « B to B » ou/et en intra-groupe.

A cette fin, il est donc proposé de reconnaître la formation interne dans l'entreprise ou/et dans le groupe comme qualifiante pour la validation des activités au titre de l'obligation de formation sous deux conditions :

- d'une part, que l'entreprise satisfait à la condition d'employer plus de vingt salariés au sens de l'article L.130-1 du code de la sécurité sociale,
- et, d'autre part, que la formation soit dispensée par des membres du personnel dépendant de cette entreprise ou, au sens de l'article L233-1 du code de commerce, de la société qui la contrôle ou des sociétés que celle-ci contrôle, ou du groupement d'intérêt économique auquel elle appartient, ayant les compétences professionnelles dans les activités mentionnées au

deuxième alinéa de l'article 3, (c'est à dire ayant « trait aux domaines juridique, économique, commercial, à la déontologie ainsi qu'aux domaines techniques relatifs à la construction, l'habitation, l'urbanisme, la transition énergétique »), ou par des personnes exerçant l'une des professions mentionnées à l'article 95 du décret no 72-678 du 20 juillet 1972 susvisé.

Modifications proposées :

- à l'article 3 du décret n° 2016-173 du 18 février 2016 ajouter : « 4° La formation interne dans une entreprise de plus de vingt salariés au sens de l'article L130-1 du code de la sécurité sociale pour autant qu'elle soit dispensée par des membres du personnel dépendant de cette entreprise ou, au sens de l'article L233-1 du code de commerce, de la société qui la contrôle ou des sociétés que celle-ci contrôle, ou du groupement d'intérêt économique auquel elle appartient, ayant les compétences professionnelles dans les activités mentionnées à l'alinéa suivant ou par des personnes exerçant l'une des professions mentionnées à l'article 95 du décret no 72-678 du 20 juillet 1972 susvisé».
- En conséquence, à l'article 4 du décret n°2016-173 du 18 février 2016, ajouter « 1° à 3° » après les mots « à l'article 3 ».

En outre, en conséquence des modifications proposées au II 1. ci-dessus, il faut adapter le régime des attestations à établir au bénéfice de la personne recevant la formation au nouveau cas de formation interne prévu au 4° de l'article 3.

Modification proposée : à l'article 5 du décret n° 2016-173 du 18 février 2016, ajouter un deuxième alinéa : « Dans le premier cas prévu au 4° de l'article 3, le représentant légal de l'entreprise employeuse de la personne ayant reçu la formation délivre à celle-ci une attestation avec les mêmes mentions que celles prévues au premier alinéa pour les organismes de formation en précisant, en outre, le nom de l'entreprise employeuse, le nombre de ses salariés à la date de la formation, le nom du service dont dépend cette personne, l'emploi qu'elle y occupe, la compétence professionnelle de son formateur, l'entreprise à laquelle il appartient, le lien de celle-ci avec l'entreprise employeuse et, dans le cas d'une formation dispensée par les membres des professions mentionnées à l'article 95 du décret no 72-678 du 20 juillet 1972 susvisé, le nom et la qualité de la personne ».

FICHE 12
AUTRES MESURES
Exclure les bureaux du droit de préemption « Loi Pinel »

Suite à des divergences interprétatives issues de l'application de l'article L.145-46-1 du Code de commerce, une incertitude juridique s'est installée quant à l'inclusion des locaux à usage de bureaux dans le droit de préemption instauré par la Loi PINEL. Cette situation génère des risques de litiges et une complexité accrue dans les transactions immobilières concernant ces locaux.

Afin de simplifier les opérations d'investissement en immobilier tertiaire, nous proposons de clarifier explicitement l'exclusion des locaux à usage de bureaux du champ d'application du droit de préemption prévu par l'article L.145-46-1 du Code de commerce. Cette modification permettrait de sécuriser les transactions immobilières et d'éviter les interprétations extensives qui peuvent actuellement mener à des contentieux.

Pour remédier à cette incertitude juridique, il est donc proposé une modification de la rédaction de l'article 1er de l'article L145- 46-1 du code de commerce qui pourrait être la suivante :

« lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal, dans lequel le preneur reçoit sa clientèle à titre habituel, envisage de vendre ce local, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Cette simplification, resterait conforme à l'esprit de la loi PINEL, qui a été principalement pour soutenir les commerces de détail et l'artisanat, surtout dans les zones de centre-ville. L'inclusion des bureaux dans le champ de cette loi s'éloigne de son intention originale.

FICHE 13

AUTRES MESURES

Simplifier et flexibiliser le régime des résidences étudiantes afin d'augmenter les populations accueillies

A l'heure actuelle, pour bénéficier du régime de résidence étudiante, l'immeuble doit respecter plusieurs conditions : la durée d'un bail étudiant doit être d'au minimum 12 mois et seuls des étudiants peuvent être accueillis. Ces conditions empêchent de d'ouvrir l'accès à ces résidences à d'autres locataires : stagiaires, jeunes actifs, étudiants étrangers ...

Proposition 1.

Réduire la durée des baux étudiants : la durée d'un bail – résidence étudiants (RU) est d'une durée minimale de 12 mois, et par dérogation d'une durée minimale de 9 mois. Afin que des étudiants qui viennent étudier un seul semestre dans un même lieu (cas des étudiants étrangers notamment) puissent avoir accès à ces résidences, ces baux pourraient être conclus pour des durées inférieures à 9 mois, la durée de 6 mois étant la plus pertinente afin de prendre en compte l'organisation des études par semestres.

Proposition 2.

Permettre l'accueil d'autres populations dans les résidences étudiantes : en vertu de la réglementation actuelle, le régime favorable de conventionnement et d'application du Code des procédures civiles d'exécution requiert une occupation à 100% par des étudiants. La présence de locataires ne répondant pas à cette qualité peut entraîner une perte de ce régime favorable. Nous préconisons que ce critère de 100% soit remplacé par un seuil plus bas afin de permettre certaines exceptions pour répondre aux attentes de la société actuelle tout en s'assurant qu'un seuil majoritaire d'étudiant soit maintenu.

FICHE 14
AUTRES MESURES
Favoriser le développement des foncières solidaires

La crise du logement impose de favoriser le développement des entreprises immobilières qui apportent des solutions concrètes aux personnes les plus éloignées du logement.

Proposition 1.

Permettre aux organismes MOI (Maîtrise d'ouvrage d'insertion) de bénéficier de la souscription de livrets A ouverte aux acteurs HLM

Les organismes de logement social peuvent contracter des emprunts à long terme assis sur le Livret A, pour financer leur activité de production : Prêt locatif à usage social, Prêt locatif aidé d'intégration. Ils peuvent également placer leur trésorerie sur des Livrets A, la loi ALUR ayant étendu la possibilité pour un organisme d'ouvrir plusieurs livrets. Cette disposition permet ainsi d'améliorer l'utilité et le rendement de cette trésorerie dans un cadre sécurisé et contributif à l'effort de logement.

Les organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion sont issus d'initiatives associatives et ont comme activité la production de logements sociaux d'insertion. Ils sont agréés dans le cadre du Code de la Construction et de l'Habitation article L 365-1 et 2 comme organismes « concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement » et constituent à ce titre « des services sociaux relatifs au logement social au sens du j du 2 de l'article 2 de la directive 2006 / 123 / CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur ».

Etant au même titre que les organismes d'habitation à loyer modéré des « services sociaux relatifs au logement social », habilités à souscrire des prêts assis sur le Livret A, il serait légitime et utile qu'ils puissent également ouvrir des Livret A afin de placer la trésorerie inhérente à leur activité de maîtrise d'ouvrage d'insertion et de foncière solidaire (Coût estimé de la mesure : 16 500€/an !).

A cette fin, il est proposé d'élargir la portée en les modifiant des 1er et 3° alinéas de l'article 221-3 du Code monétaire et financier qui se liraient comme suit :

Le livret A est ouvert aux personnes physiques, aux associations mentionnées au 5 de l'article 206 du code général des impôts, aux organismes d'habitations à loyer modéré et organismes agréés au titre de l'article L 365-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, et aux syndicats de copropriétaires.

Les mineurs sont admis à se faire ouvrir des livrets A sans l'intervention de leur représentant légal. Ils peuvent retirer, sans cette intervention, les sommes figurant sur les livrets ainsi ouverts, mais seulement après l'âge de seize ans révolus et sauf opposition de la part de leur représentant légal.

Une même personne ne peut être titulaire que d'un seul livret A ou d'un seul compte spécial sur livret du Crédit mutuel ouvert avant le 1er janvier 2009. Toutefois, les organismes d'habitations à loyer modéré et les organismes agréés au titre de l'article L 365-2 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent ouvrir un ou plusieurs livrets A auprès des établissements de crédit mentionnés à l'article L.221-1.

Pour les besoins de la présente section, les syndicats de copropriétaires sont soumis aux mêmes dispositions que les associations mentionnées au 5 de l'article 206 du code général des impôts.

Proposition 2.

Clarifier la définition du « concours financiers de l'Etat » dans le cas des exonérations de TFPB

Les foncières solidaires bénéficient actuellement d'une exonération de 25 ans de TFPB pour les logements conventionnés en PLAI (agrément Etat + prêt très social BDT à livret A -0.2%).

Selon qu'il s'agit de neuf ou d'acquis-amélioré, l'agrément PLAI délivré par l'Etat suffit pour justifier l'exonération auprès des services fiscaux. Cependant, dans plusieurs cas il faut aussi justifier de la mise

en œuvre effective du prêt associable à l'agrément. Cette condition supplémentaire est souvent inopportune et oblige les foncières solidaires à souscrire un prêt de 5 000 euros pour ce seul motif.

Cette disposition n'est pas pratique et gêne beaucoup - à juste titre - la Banque des Territoires en raison du montant symbolique et d'un couple temps/frais de traitement consistant pour eux).

S'agissant du premier alinéa du I de l'[article 1384 C du CGI](#), le [Bofip 4031-PGP](#) précise que :

80

Les concours financiers de l'État mentionnés au premier alinéa du I de l'[article 1384 C du CGI](#) incluent :

- d'une part, les prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) et les prêts locatifs à usage social (PLUS) qui sont accordés par la caisse des dépôts et consignations (CDC) et peuvent être accompagnés d'une subvention de l'État ([CCH, art. D. 331-14](#) à [CCH, art. D. 331-16](#)) ;
- et, d'autre part, les prêts locatifs sociaux (PLS) qui sont accordés par la CDC ou par les établissements de crédit et les sociétés de financement qui ont conclu une convention avec celle-ci ([CCH, art. D. 331-17](#) à [CCH, art. D. 331-21](#)).

Remarque : Les PLA et les PLUS ont remplacé d'autres types de prêts locatifs aidés de la CDC (PLA-CDC). De même, les PLS ont remplacé les PLA et les prêts locatifs conventionnés du crédit foncier de France (PLA-CFF et PLC-CFF). Ces anciens prêts ne sont plus distribués.

En pratique, les subventions qui accompagnent un PLA sont d'une valeur supérieure à un prêt et les prêts PLA ne sont accordés que s'il y a subvention. Il conviendrait donc de clarifier la rédaction du BOFIP en mentionnant les subventions en premier dans la liste des concours financiers de l'Etat.

En conséquence, modifier la rédaction du [Bofip 4031-PGP / 80](#) :

Les concours financiers de l'État mentionnés au premier alinéa du I de l'article 1384 C du CGI incluent :

- *d'une part, les subventions accordées par l'Etat et les prêts accordés par la caisse des dépôts et consignations : prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) ou à usage social (PLUS) (CCH, art. D. 331-14 à CCH, art. D. 331-16) ;*
- *d'autre part, les logements visés satisfaisant au 4° de l'article L. 351-2 du CCH ; faisant l'objet de travaux d'amélioration financés au moyen d'une subvention de l'ANAH, acquis par l'organisme qui procède aux travaux d'amélioration et avoir été acquis et améliorés en vue de leur location ou attribution à titre temporaire à des personnes défavorisées*
- et, d'autre part, les prêts locatifs sociaux (PLS) qui sont accordés par la CDC ou par les établissements de crédit et les sociétés de financement qui ont conclu une convention avec celle-ci (CCH, art. D. 331-17 à CCH, art. D. 331-21).

Une suppression du [bofip ANAH 10-120-20](#) qui ajoute à la confusion serait nécessaire.

Proposition 3.

Clarifier la rédaction de l'article R 331-7 Code de la construction et de l'habitation que le paiement du solde par l'Etat constitue la validation de clôture

Aujourd'hui le paiement d'un solde de subvention Etat est distinct de l'attestation de clôture de l'opération. Il conviendrait de clarifier la rédaction de l'article R 331-7 Code de la construction et de l'habitation afin que le paiement du solde par l'Etat constitue la validation de clôture.

Il est proposé de compléter le II de l'article R 331-7 Code de la construction et de l'habitation

« II. - *En cas de dépôt d'un dossier complet de demande de clôture et si l'opération est conforme aux caractéristiques définies par la décision favorable mentionnée à l'article R. 331-3, le représentant de l'Etat dans le département prend une décision de clôture de l'opération. Il transmet cette décision de clôture sous deux mois maximum au bénéficiaire, avec le reliquat de la subvention.* »

© Fédération des Entreprises Immobilières, décembre 2023

Contact : Delphine Charles-Péronne, déléguée générale,
delphine.charles-peronne@feimmo.fr