

Ordonnance relative à la procédure intégrée pour le logement : **raccourcir les délais**

Suite à l'engagement annoncé par le Président de la République le 21 mars 2013, dans le cadre du Plan d'investissements pour le logement, le Gouvernement a été autorisé, par la loi promulguée le 1^{er} juillet 2013, à prendre par voie d'ordonnances des mesures législatives pour faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement et accélérer la construction de logements.

Dans ce cadre, une ordonnance a été présentée en Conseil des ministres le 2 octobre 2013 par Cécile Duflot, ministre de l'Égalité des territoires et du Logement. Elle comprend des dispositions qui visent à **raccourcir les délais de construction des logements**.

Les dispositions prévues dans cette ordonnance entreront en vigueur au 1^{er} janvier 2014.

Une procédure unique

Les délais et la lourdeur des procédures sont souvent des freins à la construction de logements compte tenu de la complexité de la législation (environnement, patrimoine, urbanisme), de la pluralité des acteurs et des autorités compétentes.

Le dépôt d'une demande de permis de construire nécessite souvent d'avoir fait évoluer de manière successive les documents d'urbanisme et les schémas de rang supérieur. Ces procédures successives impliquent des délais parfois très longs.

Une **procédure intégrée pour le logement (PIL)** est créée par ordonnance. Cette procédure unique va **faciliter la réalisation de projets de construction ou d'aménagement comprenant principalement des logements**, car elle va permettre, pourvu que le projet soit qualifié d'intérêt général de :

- ▶ rendre compatibles les documents d'urbanisme,
- ▶ et, du même coup, d'adapter les normes de rang supérieur qui pourraient, de ce fait, se retrouver en contradiction.

La mise en compatibilité des documents se fera après enquête publique et devra être approuvée par le préfet.

Des délais divisés par deux

Cette procédure intégrée permettra de mener en parallèle, plutôt que les unes après les autres, les procédures requises pour les projets maximisant la construction de logement dans les aires déjà urbanisées.

Son utilisation permettra de **diviser parfois par deux les délais nécessaires à la construction** de logements en simplifiant et fusionnant les différentes étapes des procédures applicables.

Une procédure réservée aux projets d'intérêt général

La procédure intégrée pour le logement sera réservée aux opérations d'aménagement ou de construction comportant principalement la réalisation de logements (c'est-à-dire pour au moins 50 %), présentant un caractère d'intérêt général et situées en zone urbanisée.

Ces projets doivent en outre permettre d'assurer, à l'échelle de la commune, la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat.

La déclaration de projet devra comporter une décision motivée et expliciter les motifs justifiant d'un caractère d'intérêt général, en confrontant notamment les éventuels inconvénients du projet aux avantages qu'il apporte.

Un niveau d'exigence environnementale garanti

La procédure intégrée pour le logement va également permettre d'améliorer la qualité des projets : les études d'impact et les évaluations environnementales seront menées conjointement pour toutes les évolutions requises, dès l'engagement de la procédure. Les recommandations qui en découleront, ainsi faites en amont, y seront mieux intégrées.

Par ailleurs, le champ d'application de cette procédure est circonscrit aux projets maximisant la construction de logements dans les unités urbaines, qui regroupent une zone bâtie d'au moins 2 000 habitants et où aucune habitation n'est séparée des autres de plus de 200 mètres.

Cette condition permet d'intégrer les projets urbains uniquement, en préservant les espaces ruraux et naturels et en se prémunissant contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

Les chartes des parcs naturels nationaux ou régionaux ne pourront en outre pas être impactées dans le cadre de cette procédure.