

ORDONNANCE

relative au développement de la construction de logement

NOR : ETLX1320194R/Bleue-1

RAPPORT AU PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE

Monsieur le Président de la République,

Alors que les Français rencontrent de plus en plus de difficultés pour se loger, le secteur de la construction est durement touché par les difficultés économiques. En 2012, les ventes au détail de logements neufs ont baissé de 18 % par rapport à l'année 2011 et le nombre de logements commencés a également chuté de 18 %.

Dans le cadre du plan d'investissement pour le logement, le Gouvernement a décidé de prendre les mesures urgentes de nature à faciliter les projets de construction.

Il a donc souhaité présenter rapidement une ambitieuse réforme dans ce domaine et a été habilité à cette fin par le 5^o de l'article 1^{er} de la loi n^o 2013-569 du 1^{er} juillet 2013 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction.

Le Gouvernement est ainsi autorisé à prendre toute mesure législative de nature à donner à l'autorité compétente en matière d'application du droit des sols dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telles que définies à l'article 232 du code général des impôts, ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, la faculté de faciliter les projets de construction de logements, en tenant compte de la nature du projet et de la zone concernée dans un objectif de mixité sociale

La présente ordonnance met donc en place différentes mesures pour favoriser l'offre nouvelle de logement dans les communes où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social.

Toutefois, afin de respecter l'objectif de freiner au niveau national l'artificialisation nette des espaces agricoles et naturels réaffirmé par le Gouvernement lors de la conférence environnementale des 14 et 15 septembre 2012, cette nouvelle offre de logement doit être prioritairement développée par la densification des projets dans les secteurs déjà urbanisés disposant notamment d'un potentiel de surélévation ou de transformation des bâtiments à autre usage que de logement.

A cette fin, **l'article 1^{er}** du projet d'ordonnance prévoit que l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu pour des projets de construction destinés principalement à l'habitat dans des communes où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements au sens de l'habilitation reçue par le Gouvernement.

Les règles d'urbanisme concernées sont celles permettant:

1° A une construction de dépasser la hauteur réglementaire dans la limite de l'alignement sur la hauteur d'une construction contiguë existante, lorsque le projet s'intègre dans le bâti existant et le milieu environnant. Dans ce cas, seules les règles relatives au gabarit et à la densité peuvent faire l'objet d'une dérogation ;

2° La surélévation d'une construction existante, lorsque le projet contribue à la création de logements. Dans ce cas, seules les règles relatives à la densité et aux aires de stationnement peuvent faire l'objet d'une dérogation. Toutefois, si le projet est contigu à une autre construction, il peut également bénéficier d'une dérogation aux règles de gabarit ;

3° La transformation en habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation. Dans ce cas, seules les règles relatives à la densité et aux aires de stationnement peuvent faire l'objet d'une dérogation. Il peut toutefois également être dérogé aux règles relatives au gabarit dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;

4° L'exonération du projet de construction des obligations en matière de stationnement lorsque celui-ci est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité.

En outre, l'article 1^{er} prévoit que les permis de construire des projets qui bénéficient d'une dérogation au titre du code de la construction et de l'habitation en vertu des dispositions de l'article 2 de la présente ordonnance ne peuvent être délivrés avant l'octroi de cette dérogation.

L'article 2 prévoit que le préfet peut accorder une série de dérogations aux règles de la construction et de l'habitation pour les projets de surélévation de construction existantes à vocation de logements.

La demande de dérogation est jointe par le maître d'ouvrage à la demande de permis de construire. Cette demande apporte la précision des règles pour lesquelles il souhaite bénéficier d'une dérogation, les raisons pour lesquelles il ne peut satisfaire les obligations constructives ainsi que, le cas échéant, les mesures compensatoires, telles que des aménagements ou des mesures techniques ou d'exploitation, qu'il propose.

Le même article précise que la décision accordant ou refusant ces dérogations est notifiée à l'autorité compétente en matière de délivrance des permis de construire, après avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité, lorsque sont concernées les règles relatives à l'accessibilité et après consultation des services dont la liste est fixée par décret pour les autres cas (sécurité incendie, performance énergétique, isolation phonique).

L'absence de réponse du préfet dans un délai de trois mois vaut acceptation de la demande.

Cette décision précise, le cas échéant, les mesures compensatoires imposées au maître d'ouvrage.

Tel est l'objet de la présente ordonnance que nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de notre profond respect.

Ministère de l'égalité des
territoires et du logement

ORDONNANCE n° du

relative au développement de la construction de logement

NOR : ETLX1320194R/Bleue-1

LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE,

SUR le rapport du Premier ministre et de la ministre de l'égalité des territoires et du logement,

VU la Constitution, notamment son article 38 ;

VU le code de la construction et de l'habitation ;

VU le code général des impôts ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU la loi n° 2013-569 du 1^{er} juillet 2013 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction, notamment son article 1^{er} ;

VU l'avis du comité des finances locales (commission consultative d'évaluation des normes) en date du 12 septembre 2013 ;

Le Conseil d'Etat entendu ;

Le conseil des ministres entendu,

ORDONNE :**Article 1^{er}**

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Après l'article L. 123-5, il est inséré un article L. 123-5-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 123-5-1.* - Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au septième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

« En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

« 1° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

« 2° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

« 3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;

« 4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité. » ;

2° Après l'article L. 425-12, il est inséré un article L. 425-13 ainsi rédigé :

« *Art. L. 425-13.* - Lorsque le demandeur joint à sa demande de permis de construire une demande de dérogation prévue à l'article L. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le permis de construire ne peut pas être accordé avant l'obtention de cette dérogation. »

Article 2

Après l'article L. 111-4 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 111-4-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 111-4-1.* - Pour un projet de surélévation d'immeuble achevé depuis plus de deux ans et répondant aux conditions du premier alinéa de l'article L. 123-5-1 du code de l'urbanisme, le préfet peut accorder des dérogations pour l'application des articles L. 111-4 en ce qu'il concerne les dispositions relatives à l'isolation acoustique, aux brancards, aux ascenseurs, à l'aération, à la protection des personnes contre l'incendie et aux lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, L. 111-7-1, L. 111-9 et L. 111-11 lorsque :

« - eu égard à la structure et la configuration de la partie existante, la mise en œuvre des règles définies aux articles susmentionnés ne permet pas de satisfaire les objectifs poursuivis ;

« - les caractéristiques, notamment structurelles ou liées aux matériaux en place, du bâtiment à surélever ne permettent pas d'atteindre les objectifs définis à ces mêmes articles ;

« - le projet de surélévation ne dégrade pas les caractéristiques, notamment en matière de sécurité et d'aération, des logements de la partie existante du bâtiment.

« La décision accordant la dérogation peut être assortie de prescriptions particulières et imposer des mesures compensatoires imposées au maître d'ouvrage.

« L'absence de réponse dans un délai de trois mois vaut acceptation de la demande de dérogation. »

Article 3

Le Premier ministre et la ministre de l'égalité des territoires et du logement sont responsables, chacun en ce qui le concerne, de l'application de la présente ordonnance, qui sera publiée au *Journal officiel* de la République française.

Fait le

**PAR LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE :
LE PREMIER MINISTRE,**

La ministre de l'égalité des territoires
et du logement,