



Information PRO 2024 n°11 – 13032024 – 10 mesures pour accélérer et simplifier la construction de logements

Le Ministre du logement annonce 10 mesures pour accélérer et simplifier la construction de logements.

Chantier 1 : accélérer et moderniser les procédures d'aménagement pour faciliter la production de logements neufs (législatif et réglementaire)

Mesure 1 : étendre le permis d'aménager multi sites qui permettent à un porteur de projet de déposer un seul permis pour plusieurs sites d'aménagement et de simplifier l'instruction de la demande. Ce dispositif a été créé par le gouvernement en 2018 mais reste restreint aux opérations de revitalisation du territoire et au projet partenariaux d'aménagement.

Mesure 2 : appliquer des règles d'urbanisme en zone d'aménagement concertée sur l'ensemble du périmètre du projet et non lot par lot. Cette possibilité existe déjà mais le PLU peut en disposer autrement ce qui peut être contre-productif en empêchant par exemple d'optimiser la densité et de maximiser le nombre de logements produits en lotissement. L'application des règles au niveau du projet et non de chaque lot du projet serait désormais de droit.

Mesure 3 : accélérer l'obtention des permis de construire dans les zones d'aménagement. Concrètement le titulaire d'un permis d'aménager pourra découper sa zone d'aménagement en tranches, obtenir une garantie d'achèvement pour chaque tranche et obtenir un permis de construire dès l'obtention de la garantie d'achèvement. Ce permis ne pourra bien sûr être mis en œuvre que lorsque les équipements publics auront été livrés mais cela permettra de paralléliser les démarches administratives.

Mesure 4 : faciliter la densification en lotissement en donnant la possibilité pour les propriétaires de modifier le règlement de lotissement notamment pour pouvoir construire de nouveaux locaux.

Chantier 2 : accélérer la numérisation des autorisations d'urbanisme (réglementaire)

Mesure 5 : obliger les personnes morales et les professionnels à déposer les permis de construire par voie électronique pour encourager les échanges dématérialisés et limiter quand cela est demandé le nombre d'exemplaires papier exigé par les collectivités auprès du pétitionnaire dans les collectivités pour lesquelles la dématérialisation est privilégiée (supérieur à 3500 habitants).

Mesure 6 : garantir que l'ensemble des acteurs de l'instruction adopte des échanges dématérialisés. Les services de l'État seront saisis uniquement par voie dématérialisée dans une logique d'exemplarité. En parallèle les usagers seront incités au dépôt par voie électronique pour éviter la charge de la numérisation des demandes papier.

Mesure 7 : proposer un formulaire simple et adapté pour régulariser les autorisations d'urbanisme soit à la demande de l'autorité compétente soit pour tenir compte des remarques du juge au lieu de demander un permis modificatif.

Chantier 3 : sécuriser les porteurs de projet en amont des projets (réglementaire)

Mesure 8 : mettre en œuvre le certificat de projet pour donner de la visibilité au cœur d'un projet. Concrètement un certificat liste les procédures les régimes et les décisions applicables au projet et contient un calendrier d'instruction de ces décisions.

Chantier 4 : raccourcir les procédures de recours pour économiser jusqu'à 10% du coût de portage foncier (législatif)

Mesure 9 : identifier les leviers pour diminuer les délais entre l'autorisation et le dépôt du recours gracieux ainsi que les délais de réponse de l'autorité compétente à un recours.

Chantier 5 : sécuriser le traitement des contestations des porteurs de projet (législatif)

Mesure 10 : identifier les leviers permettant de statuer plus rapidement sur la recevabilité des recours et d'agir plus rapidement en cas de refus de permis de construire en zone tendue.