

Urbanisme

Loi Elan : ce qui attend les professionnels de l'immobilier

Le texte long de 272 pages est enfin arrivé au terme de son parcours législatif le 16 octobre.

Outre les dispositions spécifiques au logement, il remanie en profondeur le droit de l'urbanisme. Décryptage des mesures impactant le secteur.

Par Valentine Tessier, avocate, cabinet Tessier

Après plusieurs mois de discussions, le dépôt d'un avant-projet de loi et la réunion exceptionnelle d'une conférence de consensus, le projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « Elan » est enfin arrivé à son terme. Les députés ont adopté le texte le 3 octobre, les sénateurs ont pour leur part donné leur accord le 16 octobre.

Elan, en chiffres, ce sont, côté Assemblée nationale, 401 amendements adoptés en commission et plus de 3 000 amendements examinés en séance. Pour le Sénat, pas moins de 436 amendements adoptés en commission et 188 en séance. Pour aboutir contre toute attente, le 19 septembre dernier, à une commission mixte paritaire (CMP) conclusive ! Néanmoins, d'un projet de loi digeste d'environ 120 pages, le texte dont a accouché la CMP en compte 272.

Décryptage, dans ce flot impressionnant, des mesures d'urbanisme qui vont impacter les professionnels de l'immobilier.

De nouveaux outils d'aménagement impliquant davantage l'Etat

Projet partenarial d'aménagement.

Un nouveau type de contrat, le projet partenarial d'aménagement (PPA), conclu avec l'Etat et l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent, est créé pour « favoriser la réalisation d'opérations d'aménagement ». A travers ces contrats, l'Etat et la personne publique cocontractante (qui peut être un EPCI à fiscalité propre, un établissement public territorial, la Ville de Paris, la Métropole de Lyon ou encore une commune membre de l'EPCI cocontractant) s'engagent réciproquement sur un programme d'aménagement, ainsi que sur les moyens humains et financiers pour le réaliser. Objectif : faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement complexes et d'envergure, comprenant la production de plusieurs milliers de logements, activités, commerces, et équipements.

Grande opération d'urbanisme. Dans le cadre de ces contrats, un nouveau type d'opérations d'aménagement, s'inspirant du régime des opérations d'intérêt national (OIN), pourra être créé : la grande opération d'urbanisme (GOU). Les GOU correspondent à des opérations dont la dimension ou les caractéristiques nécessitent un engagement conjoint de l'Etat et de l'EPCI compétent. À l'intérieur de ces GOU, des règles dérogatoires au droit de l'urbanisme s'appliqueront. Parmi ces mesures, retenons

que c'est le président de la collectivité ou de l'établissement public à l'initiative de la GOU qui sera compétent pour délivrer les autorisations d'occuper le sol ; et que la création des opérations d'aménagement y sera réputée d'intérêt communautaire. A noter que les communes incluses dans le périmètre d'une GOU doivent donner leur accord, dans une seule délibération, à la fois sur la qualification de GOU et sur le transfert de compétences à l'intercommunalité pour les autorisations d'urbanisme et les équipements publics nécessaires à la GOU.

Opération d'intérêt national. Les OIN, quant à elles, font l'objet d'une définition utile dont l'existence, ainsi que le regroupement des dispositions les concernant au sein d'une sous-section dédiée du Code de l'urbanisme, permettent de mieux en discerner les contours et rendent leur régime juridique plus lisible. A noter : l'EPCI compétent en matière d'opérations d'aménagement ou la Métropole de Lyon ainsi que les communes, les départements et les régions dont le territoire est inclus en tout ou partie dans le périmètre de l'opération, sont consultés sur le projet d'OIN. L'avis intervient dans un délai de trois mois