



Décembre 2006

ÉDITO

Le Crédit Agricole s'inscrit dans un engagement durable au service des collectivités publiques et des acteurs du logement social. Banquier et assureur mutualiste, ancré sur ses territoires, le Crédit Agricole allie la puissance d'une banque leader en France à la proximité d'une organisation résolument tournée vers la vie locale.

C'est ainsi, qu'en distribuant près d'un milliard d'euros*, soit l'équivalent d'un P.L.S. sur trois, le Crédit Agricole prend la mesure des ambitions des acteurs du logement social et leur apporte les moyens financiers de leurs objectifs.

Pour en savoir plus, n'hésitez pas à contacter votre directeur d'agence, nos conseillers spécialisés :

- En Indre et Loire :

luc.chretien@ca-tourainepoitou.fr

patrick.rousseau@ca-tourainepoitou.fr

- En Vienne :

luc.chretien@ca-tourainepoitou.fr

jean-marie.tremblais@ca-tourainepoitou.fr

ou venez nous retrouver sur notre stand pendant le Congrès des Maires d'Indre et Loire au Vinci le 8 décembre 2006.

* (adjudication nationale, enveloppe 2006 : 891 millions d'€)

Permis de construire limiter les recours abusifs



ZOOM

Sécuriser les autorisations d'urbanisme (permis de construire, de démolir) afin de limiter les recours abusifs, tel est l'un des objectifs de la réforme du Code de l'urbanisme contenue dans la loi Engagement national pour le logement. Pour cela, le législateur a choisi de réduire les délais d'instruction des autorisations et de traitement des recours. Décryptage... suite page 2

Les avantages du Prêt locatif social

Destiné à financer les programmes de logements sociaux intermédiaires, le Prêt locatif social (PLS) trouve tout son intérêt aux yeux des

communes qui souhaitent développer leur offre de logements ou de résidences pour des populations spécifiques... suite page 4



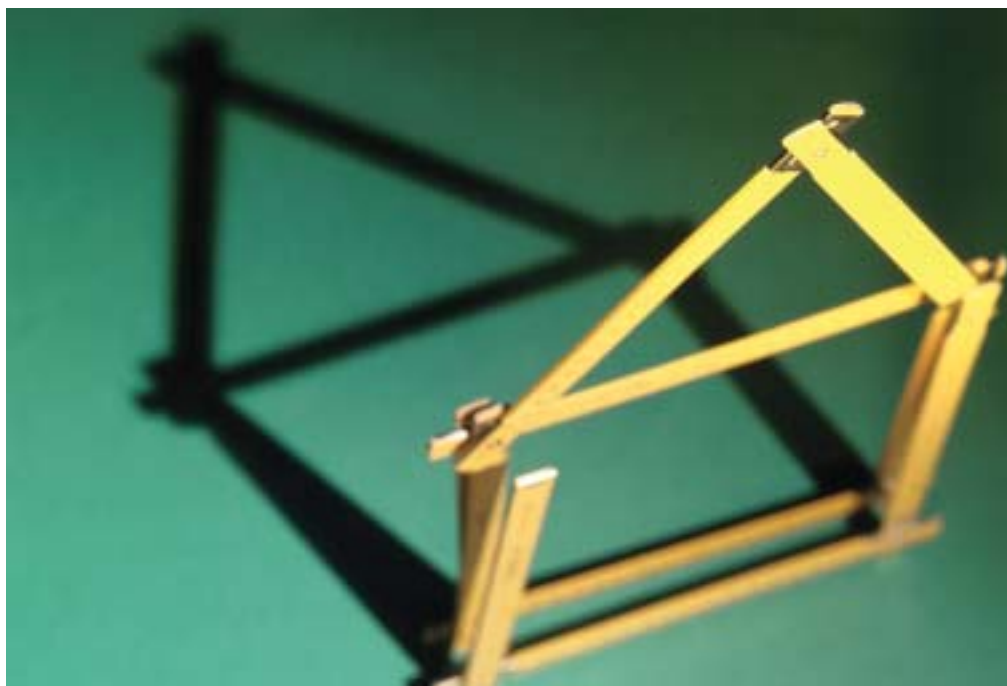
DE LA TOURAINE
ET DU POITOU

UNE RELATION DURABLE,
ÇA CHANGE LA VIE.

Autorisations d'urbanisme

Les principales mesures décryptées

La publication de la loi Engagement national pour le logement* (ENL) a des conséquences sur le Code de l'urbanisme. Le nouveau cadre juridique vise, en particulier, à réduire le délai d'instruction des permis de construire – et celui des recours – afin de limiter les effets des contentieux abusifs.



Régularisation des constructions achevées

L'article 9 de la loi ENL met un terme à la jurisprudence « Thalamy » (Conseil d'État, 9 juillet 1986). Selon les termes de ce dernier, le maire ne pouvait légalement accorder un permis de construire portant sur un élément de construction nouveau si ce dernier s'appuyait sur une partie d'un bâtiment irrégulièrement édifié.

En d'autres termes, le principe d'une prescription administrative de dix ans est désormais consacré et le propriétaire pourra procéder à la réalisation de travaux d'extension ou de modification (sauf exceptions prévues par le nouvel article

L.111-12 du Code de l'urbanisme). Sont notamment exclus les cas suivants :

- ▶ la construction est de nature à exposer ses usagers (ou des tiers) à un risque de mort ou de blessures ;
- ▶ une action de démolition a été engagée ;
- ▶ la construction est située sur le domaine public ;
- ▶ la construction initiale a été bâtie sans délivrance d'aucun permis de construire.

Annulation partielle des autorisations

Jusqu'à présent, les autorisations d'occupation du sol étaient considérées comme indivisibles, si bien qu'un seul vice retenu par le tribunal était

de nature à entraîner leur disparition totale. La loi ENL permet désormais au juge administratif d'annuler partiellement une autorisation d'urbanisme, lorsque seule une partie du projet de construction ou d'aménagement a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme illégale. « L'annulation partielle ne pourra donc être envisagée que pour des travaux réalisés par tranches ou encore pour des travaux "détachables" ou indépendants du gros œuvre (balcon, ouverture, etc.) », analyse Axelle Viannay, avocate au cabinet Lefèvre Pelletier & associés.

Une action en démolition modifiée

« Il reste à savoir si, en pratique, cette mesure n'aura pas une portée réduite, les juges administratifs risquant de rencontrer des difficultés quant à l'identification exacte, sur une même construction, des travaux qui

Mieux rédiger les règlements

Simplifier les procédures d'instruction et de recours pour en réduire la durée est une bonne chose. Mais d'aucuns jugent qu'il serait également opportun de veiller à mieux rédiger les différents documents d'urbanisme (schéma de cohérence territoriale, plan local d'urbanisme, etc.), pas toujours très explicites... « Si ces documents étaient moins boiteux, les autorisations d'urbanisme qui en découlent seraient moins sujettes à caution », souligne un juriste. Autre piste de progrès souvent évoquée, affecter à l'instruction des permis de construire des agents plus qualifiés. « 85 % des mairies délèguent l'instruction des permis de construire aux DDE, qui attribuent ces missions à des agents de catégorie C. Ce n'est pas sérieux », déplore un maire. Si la rigueur de ces agents n'est pas en cause, la complexité du droit de l'urbanisme exigerait d'y consacrer des ressources humaines mieux adaptées.



Philippe Pelletier

Avocat, président de l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (Anah), auteur d'un rapport sur la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme (janvier 2005).

Quels sont les objectifs que le gouvernement vous a fixés en vous demandant de rédiger un rapport sur la sécurisation des documents d'urbanisme, préfigurant la réforme du Code de l'urbanisme ?

P.L. : Le gouvernement m'a demandé de formuler des propositions en vue de simplifier les autorisations d'urbanisme. Le mouvement avait déjà été engagé, notamment par le biais d'un formulaire de permis de construire simplifié. Mais le système qui a prévalu jusqu'à présent permettait une multiplication de recours abusifs. Il s'agissait donc également de lutter contre ces abus. Pour réfléchir à ces questions, j'ai constitué un groupe composé de représentants de toutes les parties prenantes, promoteurs, investisseurs, bailleurs, aménageurs, juristes, ainsi que des représentants d'associations de protection de l'environnement. Nous avons abouti à une série de propositions adoptées à l'unanimité. 80 % d'entre elles ont été reprises par le législateur.

Quelles ont été vos propositions ?

P.L. : La difficulté provient notamment de ce que chacun trouve généralement abusif tout recours contre lui. L'abus, c'est l'exercice d'un droit qui dégénère, mais sanctionner les abus risque d'aboutir à interdire l'exercice du droit lui-même, ce qui est insupportable. Nous avons donc préconisé des mesures qui aboutissent à ce que les recours, quels qu'ils soient, provoquent le moins de nuisances possible, et donc, que l'instruction des autorisations ainsi que le traitement des recours soient le plus courts possible.

doivent faire l'objet d'une annulation », poursuit M^e Axelle Viannay. Il convient, en outre, de noter que l'annulation partielle d'une autorisation d'urbanisme par la juridiction administrative ne constitue qu'une faculté pour cette dernière, si bien que, même dans l'hypothèse où une annulation partielle d'une autorisation d'urbanisme sera possible techniquement, la juridiction administrative pourra néanmoins prononcer l'annulation totale de l'autorisation d'urba-

nisme... Jusqu'à présent, l'action en démolition ne pouvait intervenir que durant une période de cinq ans à compter de l'achèvement des travaux.

“Il s'agit de faire en sorte que les recours juridiques provoquent le moins de nuisances possible.”

Désormais, pour être recevable l'action doit impérativement être engagée au plus tard dans le délai de deux ans qui suit la décision de la juridiction administrative statuant sur la légalité de l'autorisation. « Ce régime continue toutefois à s'appliquer pour des actions en démolition concernant des travaux achevés avant la date

du 16 juillet 2006 », tient à mettre en garde M^e Axelle Viannay.

Recours des associations

Dorénavant, une association n'est recevable à agir contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation des sols que si le dépôt des statuts de l'association en préfecture est intervenu antérieurement à l'affichage en mairie de la demande du permis de construire. Cet article a pour objet de limiter les recours des associations créées *ex nihilo* uniquement pour contester un projet de construction déterminé. « J'émets personnellement des réserves sur cette disposition, que nous n'avions pas proposée dans notre rapport. Elle ne réduira pas les recours, qui pourront naturellement toujours être déposés par les riverains des constructions en cause, mais leur interdiront de constituer pour cela une association. Alors que la liberté d'association est un droit fondamental », souligne M^e Philippe Pelletier.

Suspension de la caducité du permis

Désormais, en cas de recours contentieux devant le juge administratif ou civil à l'encontre d'un permis de construire, le délai de validité du permis est suspendu jusqu'à la notification de la décision juridictionnelle irrévocable. Jusqu'à présent, lorsqu'un recours était déposé à l'encontre d'un permis de construire, la personne ayant déposé le permis pouvait soit poursuivre ses travaux (en prenant le risque d'une démolition si le permis était déclaré illégal), soit les suspendre dans l'attente de la

De nombreux abus

Tous les acteurs de l'immobilier l'affirment, pour le déplorer: il n'y a quasiment pas une seule autorisation d'urbanisme qui ne soit attaquée... Ces recours retardent les constructions, engorgent les juridictions, générant, *in fine*, un coût non négligeable. Des associations se sont spécialisées, on le sait, dans des combats injustifiés, dont elles ont fait un fond de commerce. Mais de nombreux recours sont également pleinement légitimes. Il s'agit, là encore, de trouver l'équilibre, sans attenter aux libertés fondamentales. « Sécuriser les autorisations d'urbanisme me semble en soi une formulation contestable, car toute réglementation est susceptible d'être attaquée ou contestée dans un état de droit », fait-on valoir au cabinet d'avocat Ricard, Page, Demeure.

décision du juge. Mais la durée de validité du permis de construire était souvent inférieure à la durée de la procédure contentieuse ! Par conséquent, si le pétitionnaire avait interrompu ses travaux le temps de la procédure, lorsque le juge administratif confirmait la légalité du permis de construire, celui-ci était déjà caduc. Cette anomalie juridique est désormais réparée. ■

* Chapitre 3 du titre 1 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 (Sécuriser les autorisations d'urbanisme et les constructions existantes), et notamment l'article 6 ratifiant l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005.

Partenariats public/privé

La boîte à outils juridiques des partenariats public/privé^(*) (PPP) est aujourd'hui opérationnelle. Les montages de projets de gendarmeries, de prisons et d'hôpitaux, pionniers il y a trois ans, se multiplient. Les domaines se diversifient; des bâtiments aux réseaux de télécommunications, la quasi-totalité des équipements publics sont potentiellement concernés. Ainsi, par exemple, l'expérience récente du département du Loiret (financement d'un collège) vient démontrer le bien-fondé de ce type de partenariat pour des projets de quelques millions d'euros. FIP, filiale du Crédit Agricole dédiée aux montages de financement privé d'investissements publics, d'ores et déjà leader dans les opérations innovantes de gendarmeries, est votre interlocuteur. Contactez votre chargé d'affaires au Crédit Agricole pour en savoir plus.

(*) Voir notamment :
- la circulaire du 29 novembre 2005 relative aux contrats de partenariat à l'attention des collectivités territoriales ;
- le site Internet de la Mission d'appui à la réalisation des contrats de partenariats : www.ppp.minefi.gouv.fr

la lettre du Crédit Agricole

Éditeur :
Uni-Éditions
22 rue Letellier
75739 Paris Cedex 15

Réalisation :
info
marchés

Directeur de la Publication :
Jacques Brière

Rédacteur en Chef :
Violaine du Châtellier

Rédaction :
Violaine du Châtellier, Josselin Perrier

Dépôt légal : à parution

Le Prêt locatif social De multiples avantages

Le Prêt locatif social (PLS) est un prêt réglementé dédié au financement du logement social. Bien connu des organismes de logement social, ce dispositif permet aussi aux collectivités locales de bénéficier d'un financement aidé en vue d'accroître leur offre de logements pour les populations spécifiques.

Prêt réglementé

Toute commune souhaitant développer son parc de résidences pour étudiants, de logements-foyers pour personnes âgées ou handicapées, ou de lits de maisons de retraite, peut profiter d'un financement en PLS et ainsi bénéficier des conditions financières et fiscales avantageuses.

Le PLS n'est pas réservé aux seuls organismes de logement social : il s'adresse à tout opérateur, qu'il soit public ou privé (tel que, par exemple, les associations gestionnaires d'établissements d'hébergement pour personnes âgées ou handicapées), à condition que celui-ci s'engage à assurer lui-même la gestion des logements ou à la confier à des organismes agréés. S'agissant d'un prêt réglementé, l'octroi du PLS est subordonné à l'obtention par l'emprunteur d'un agrément de l'opération par la direction départementale de l'Équipement.

À noter que, dans le cas de délégation des aides à la pierre, l'agrément peut être octroyé par le département ou la communauté. Par ailleurs, un financement en PLS implique le conventionnement « aide personnalisée au logement » (APL : article L.351-2 du Code de la construction et de l'habitation), lequel fixe notamment les conditions de location et d'occupation des logements. En

particulier, les loyers ne doivent pas dépasser certains plafonds et les logements ne peuvent être loués qu'à des locataires dont les ressources sont inférieures à certains niveaux. Parallèlement, l'APL permet de réduire d'autant la contribution financière réellement supportée par le résident ou son tiers-payant.

Longue durée

Ce sont les caractéristiques financières et les avantages fiscaux du PLS qui contribuent à abaisser le prix de revient d'une opération de construction ainsi financée. Tout comme les autres prêts réglementés pour le financement du logement social (PLA-I, PLUS, PLI, etc.), le taux d'intérêt annuel actuariel du PLS est indexé sur le taux du livret A. À la date du 1^{er} août 2006, il variait entre 3,92 et 4,12 % selon le statut de l'emprunteur (organisme HLM, personne physique ou morale, avec ou sans garantie de collectivité...). Le financement est d'une durée longue puisque la période d'amortissement maximum du prêt est de trente ans (et même de cinquante ans pour le financement de la charge foncière). Par ailleurs, depuis juillet 2006, le PLS peut financer l'intégralité du coût d'une opération; inversement, son montant doit représenter au moins 50 % du coût pour donner droit aux avantages fiscaux. Parmi ceux-

ci, le droit à TVA réduite améliore directement le prix de revient du projet (et minimise ainsi, dans le cas de maisons de retraite, le prix de journée). Concrètement, les opérations de construction de logements neufs, d'acquisition-transformation en logements sociaux et de réalisation de logements-foyers et maisons de retraite en PLS bénéficient de la TVA au taux réduit de 5,5 %. ■

Crédit Agricole, premier distributeur

En 2006, le Crédit Agricole est le premier distributeur de Prêts locatifs sociaux (PLS), avec une enveloppe de 891 millions d'euros à l'attention, notamment, des collectivités et organismes de logement social. Vous avez un projet de création d'une maison de retraite ou d'un foyer de personnes handicapées ? Contactez votre chargé d'affaires au Crédit Agricole, il vous détaillera les opérations éligibles aux PLS et leurs avantages financiers, il vous accompagnera dans vos démarches administratives pour permettre sa mise en œuvre.

la lettre
du Crédit Agricole

Décembre / 2006

Retrouvez cette lettre du Crédit Agricole et les précédentes éditions sur
www.ca-tourainepoitou.fr