

## **PARTIE III)**

## **DROIT DE LA CONSTRUCTION**

Ce droit peut être défini comme l'ensemble des règles applicables à l'édification et à l'entretien des immeubles. Il s'agit de règles de droit privé et de droit administratif.

L'apparition de ce droit est liée à l'urbanisation, à la concentration croissante des populations dans les villes et au problème du logement qui en a été la conséquence.

### **PLAN**

#### A) La réglementation de la construction

- 1) Autorisations Droit des Sols (ADS) : Permis d'Aménager, Permis Construire (permis de démolir), Déclaration Préalable, Autorisation Travaux
- 2) Certificats d'urbanisme Cu A et Cu B - Déclaration d'Intention d'Aliéner
- 3) Le contentieux des ADS

#### B) Les polices spéciales en matière de construction

- 1) La police des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
- 2) La police des édifices menaçant ruine
- 3) La police des Monuments Historiques et des sites naturels

#### C) L'encouragement à la construction

- 1) L'Etablissement Public foncier Local (EPFL PPM et EPFE Occitanie)
- 2) Les bailleurs sociaux : Offices Publics Habitat HLM (et les offices privés HLM), les Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH)
- 3) Les aides à la construction

---

### **A) La réglementation de la construction**

Les textes relatifs à la construction sont codifiés dans le Code de l'urbanisme et dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

A noter, les POS disparaissent le 31/12/2020 (cf. « Loi Engagement et Proximité » de 2019).

#### **1) Les Autorisations Droit des Sols (ADS)**

Depuis l'ordonnance du 08/12/2005 relative aux PC et aux autorisations d'urbanisme, il existe 3 types de permis : d'aménager (PA), de démolir, de construire (PC) et une seule Déclaration Préalable de travaux (DP). Validité de toutes ces ADS : 3 ans.

##### **a) Le Permis d'Aménager (PA)**

Le permis d'aménager est un acte qui permet à l'administration de **contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné** (par exemple : lotissement communal ou privé, camping, aire de stationnement...).

La démarche est différente selon que le projet génère ou non un impact sur l'environnement (c'est-à-dire qu'il est notamment susceptible de porter atteinte aux ressources en eau ou de nuire aux espèces protégées).

Le délai de réponse de l'ADM au dépôt d'un PA est généralement de 3 mois à partir de la date du dépôt de la demande.

Dans certains cas (monument historique à proximité, parc national, établissement recevant du public, impact environnemental...), le délai d'instruction peut être plus long, jusqu'à 5 mois. L'administré est alors informé dans le mois qui suit le dépôt de sa demande en mairie.

→ La décision de la mairie accordant le PA prend la forme d'un arrêté notifié par Lettre Recommandée avec Avis de Réception.

→ Si le permis d'aménager est refusé, un **recours gracieux (ou hiérarchique si PA délivré au nom de l'Etat)** peut être formé à la mairie afin qu'elle revoie sa position dans les 2 mois qui suivent le refus par LRAR.

Si ce recours gracieux échoue, l'administré a 2 mois à partir de la notification du refus pour saisir le Tribunal Administratif par lettre recommandée avec avis de réception. A l'appui du recours, il convient d'exposer clairement les raisons qui permettent de justifier du droit à l'obtention du permis d'aménager.

La durée de validité d'un PA est de 3 ans. Cette durée peut être prolongée par une demande en LRAR en double exemplaire 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité initiale du PA.

## **b) Le permis de démolir et le Permis de Construire (PC)**

L'article L.421-3 du Code de l'urbanisme prévoit que « *Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un **permis de démolir** lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir* ».

Le Permis de Construire est un acte administratif sous la forme d'une **autorisation préalable et obligatoire** par lequel l'ADM constate que les travaux à entreprendre respectent la réglementation en vigueur en ce qui concerne la nature, l'importance, le volume, l'aspect général du bâtiment, son implantation...

Il est exigé pour toutes les constructions nouvelles permanentes, même pour celles qui n'ont pas de fondations comme un mobil-home (Art L.421-1 du Code de l'urbanisme).

### **➤ Instruction du PC**

Le PC est instruit à partir du règlement du PLU ou du **Règlement National d'Urbanisme** en l'absence de règlement du PLU.

La demande de PC, sous forme d'un formulaire spécial (téléchargeable), est adressée au maire qui délivre un **récépissé de dépôt**.

Le délai d'instruction est de 2 mois pour une maison individuelle et ses annexes et de 3 mois pour les autres projets (PC abord site MH). Après ce délai, le PC est réputé accordé tacitement.

**L'autorité compétente pour délivrer le PC est le maire**, autorité décentralisée qui accorde le PC **au nom de la commune si celle-ci est dotée d'un PLU** (sinon au nom de l'Etat).

L'autorité peut retirer le PC dans un délai de 3 mois si celui-ci est illégal.

Le maire ne détient pas un pouvoir discrétionnaire en matière de délivrance du PC : il ne peut le refuser que s'il est contraire à la réglementation en vigueur, sinon il est tenu de le délivrer.

Le maire dispose d'un certain pouvoir pour apprécier si la construction envisagée est conforme à la réglementation en vigueur (sécurité, voirie, alignement, hauteurs, places stationnement, prospects...).

Le maire peut assortir le permis de certaines conditions : c'est le cas lorsque la construction est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques, lorsqu'elle contrarierait l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme (possibilité de prendre ici un **arrêté de sursis à statuer** durant 2 ans).

Le **permis de construire**, d'aménager, de démolir ou la déclaration préalable de travaux ont une durée de **validité de 3 ans** (prorogable deux fois un an). L'autorisation est périmée si vous n'avez pas commencé les travaux dans les 3 ans ou si, passé ce délai, vous les interrompez pendant plus d'un an.

### c) La Déclaration Préalable de travaux (DP)

La DP permet à la mairie de vérifier que vous respectez les règles d'urbanisme en vigueur. Comme pour le PC, elle est instruite à partir du règlement du PLU.

La DP est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, ou déposée à la mairie par le pétitionnaire contre **récépissé de dépôt**.

Une déclaration préalable de travaux est une autorisation d'urbanisme, accordée pour 3 ans (+ 2 ans au besoin), qui peut être exigée pour des travaux non soumis à permis de construire. Elle peut être obligatoire pour l'extension d'un bâtiment existant (agrandissement de la construction existante comme par exemple d'une surélévation ou de la création d'une véranda ...), des travaux modifiant l'aspect extérieur, des constructions nouvelles ou le changement de destination d'un bâtiment.

Remarque : le **changement de destination** consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment. Un commerce, une cave agricole peut, par exemple, devenir une habitation. Une DP est alors exigée.

Attention : en cas de changement de destination de la construction, si les travaux s'accompagnent d'une modification de la structure porteuse ou de la façade (ouverture d'une fenêtre par exemple), il faut déposer une demande de permis de construire.

Une déclaration préalable de travaux est exigée si vous créez à la fois :

- plus de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher (si moins de 5 m<sup>2</sup> : aucune ADS)
- une emprise au sol et une **surface de plancher inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup>**.

En zone urbaine (zone U) d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU), on peut créer jusqu'à 40 m<sup>2</sup> d'extension en déposant une DP.

→ En cas de nouvelle construction indépendante du bâtiment d'habitation (abri de jardin, barbecue, garage, véranda...), une **Déclaration Préalable est exigée** quand l'emprise au sol ou la surface de plancher de cette construction est supérieure ou égale à 5 m<sup>2</sup> et qu'elle répond à un ou plusieurs des critères suivants :

- l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>,
- la surface de plancher est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>,
- la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 12 mètres.

L'administré doit aussi déposer une déclaration préalable de travaux s'il transforme un garage de plus de 5 m<sup>2</sup> de surface close et couverte en une pièce de vie.

En effet, en transformant un garage, on supprime une place de stationnement. Dans ce cas, il faut prévoir d'installer une autre place sur le terrain.

Si l'agrandissement est compris entre de 20 m<sup>2</sup> et 40 m<sup>2</sup> et qu'il porte la surface totale à plus de 150m<sup>2</sup>, **il faudra demander un permis de construire et recourir à un architecte**.

→ **La construction d'une piscine est soumise à DP pour :**

- une piscine non couverte dont la superficie de bassin est supérieure à 10 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> ;
- une piscine couverte dont la superficie de bassin est supérieure à 10 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 100m<sup>2</sup> et dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m.

→ **Installation d'une caravane dans le jardin :**

On peut installer une caravane dans le jardin de la résidence principale **moins de 3 mois par an** sans autorisation d'urbanisme. Il est interdit de l'utiliser comme habitation ou annexe au logement. La caravane doit conserver en permanence ses moyens de mobilité (roues, barre de traction...).

Par contre, si on installe une caravane **plus de 3 mois par an**, il faut déposer une Déclaration Préalable en mairie (toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non dans l'année, sont prises en compte pour calculer la période de 3 mois).

## **2) Le Certificat d'Urbanisme (Cu) et la Déclaration d'Intention d'Aliéner**

### **a) Le certificat d'urbanisme d'information (CuA) et le certificat opérationnel (CuB)**

Le certificat d'urbanisme est un document (cf. Article 410-1 du Code Urbanisme) qui indique les règles d'urbanisme applicables à un terrain donné mais il ne remplace pas une autorisation. Il existe 2 types de certificat : le **certificat d'information** et le **certificat opérationnel** (cf. loi SRU de 2000).

▪ **Le certificat d'information** renseigne sur :

- les règles d'urbanisme applicables à un terrain donné (règles du plan local d'urbanisme par exemple) ;
- les limitations administratives au droit de propriété (par exemple, servitudes d'utilité publique ; droit de préemption ; zone de protection dans le périmètre d'un monument historique) ;
- la liste des taxes et participations d'urbanisme (par exemple : Taxe d'Aménagement, PAC).

Le certificat doit indiquer la possibilité d'opposer un sursis à statuer à un permis ou déclaration préalable ultérieure et préciser les circonstances qui permettraient de s'y opposer.

▪ **Le certificat opérationnel** apporte des informations sur la faisabilité du projet qui va être mené. Sa délivrance n'est pas obligatoire, mais il est fortement recommandé d'en faire la demande (via le notaire) pour obtenir des informations sur le terrain faisant l'objet de travaux.

En plus des éléments contenus dans le Cu d'information, le Cu opérationnel indique :

- si le terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet,
- l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus desservant le terrain.

➤ **Instruction du Cu :**

La mairie dispose d'un délai de 2 mois pour traiter la demande de Cu opérationnel et d'un mois pour un Cu informatif (formulaire spécial à télécharger + notice du projet pour Cu opérationnel + plan terrain et à adresser en LRAR à la mairie) sinon l'accord est tacite.

Mais, ce Cu tacite (qui peut être prolongé d'un an sous condition) garantit uniquement que, pendant les 18 mois de sa validité, les règles d'urbanisme, les limites administratives au droit de propriété (servitudes...), ainsi que la liste des taxes et participation exigibles (TA...), ne pourront pas être remis en cause.

La mairie se prononce sur la faisabilité du projet du Cu opérationnel en indiquant si celui-ci est réalisable (**certificat positif**) ou non réalisable (**certificat négatif qui doit être motivé** - Ex : terrain non desservi par l'eau potable...).

Lorsqu'il est positif, la mairie peut éventuellement assortir sa décision de prescriptions supplémentaires. Lorsqu'il est négatif, la mairie donne des explications détaillées quant au motif de refus du projet et indique les voies de recours possibles (recours gracieux et contentieux).

La durée et les droits acquis du certificat opérationnel est de **18 mois à compter de sa délivrance**.

La durée de validité du certificat opérationnel peut être prolongée d'une année aussi longtemps que les règles d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique et les taxes applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prolongation du Cu doit être adressée par courrier simple, accompagnée du certificat d'urbanisme à prolonger, à la mairie, au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité de 18 mois.

La décision de la mairie peut également ne pas donner lieu à la délivrance d'une réponse écrite. Dans ce cas, l'absence de réponse de la mairie dans les 2 mois suivant la réception de la demande vaut prolongement du certificat opérationnel.

**b) La Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA)**

Elle est destinée à informer avant la vente le titulaire du droit de préemption (commune ou Etablissement Public de Coopération Intercommunale) afin qu'il puisse faire valoir ses droits (droit à préemption (DPU) pour la réalisation d'opérations d'aménagement urbain d'intérêt général définies dans la délibération instituant ce droit de préemption dans la zone en cause).

Le propriétaire du bien est tenu de formaliser sa DIA sur le formulaire Cerfa adéquat sans oublier d'y adjoindre les pièces justificatives mentionnées sur la notice d'accompagnement.

La déclaration est adressée à la mairie du lieu de situation de l'immeuble en quatre exemplaires, lorsque l'envoi se fait par lettre recommandée avec avis de réception (ou fait l'objet d'un dépôt contre décharge), ou bien en un seul exemplaire, en cas d'acheminement par voie électronique.

C'est le notaire du propriétaire (en sa qualité de mandataire) qui se charge le plus souvent de rédiger cette déclaration. Il s'assure ainsi de la présence des mentions imposées par les textes ou les décisions de justice. Généralement, la déclaration constitue une véritable offre de vente notamment, lorsqu'il s'agit d'une vente de gré à gré avec précision du prix et des modalités de paiement du prix (emprunt...).

Mais la DIA peut constituer une simple mesure d'information lorsque l'aliénation se fait avec contrepartie en nature, ou prend la forme d'un échange, d'un apport en société ou d'une cession de tantièmes contre remise des locaux ainsi que, depuis la loi ALUR, en cas d'aliénation à titre gratuit. Les conditions de l'aliénation sont alors définies par la valeur estimée des biens ou le droit offert en contrepartie.

→ **Déclaration d'intention d'aliéner : quel est le délai de l'ADM pour répondre ?**

La collectivité publique dispose de **deux mois** (trois mois lorsque le bien est situé en Espaces Naturels Sensibles) à compter de la réception de la DIA pour faire savoir si elle souhaite ou non acquérir le bien.

En cas de demande de communication de documents complémentaires ou de visite du bien, le délai de réponse est prorogé. La réponse du titulaire du droit de préemption est notifiée à la personne visée par la déclaration (très souvent le notaire). L'absence de réponse dans le délai imparti équivaut à une renonciation à préempter.

Les réponses possibles suite à une DIA sont :

- **Renonciation au DPU** : la collectivité peut décider expressément de renoncer à l'achat dans un délai de 2 mois à partir de la réception de la DIA. Le propriétaire peut alors vendre son bien au prix figurant dans la DIA à l'acquéreur de son choix.
- **Acceptation au prix de la DIA** : la collectivité peut décider d'acquérir le bien aux conditions proposées par le propriétaire. Les parties signent alors un acte notarié concluant la vente.

La collectivité dispose d'un délai de 4 mois à partir de la décision d'acquérir pour régler le prix. Tant que la collectivité n'a pas intégralement réglé le paiement, l'ancien propriétaire conserve la jouissance du bien (par exemple, percevoir des loyers sur le bien).

- **Acceptation à un prix inférieur** : la collectivité propose un prix inférieur. Le propriétaire a 2 mois à compter de la réception de cette offre pour notifier à la collectivité : soit qu'il accepte le prix proposé, soit qu'il maintient son offre, soit qu'il renonce à la vente. À défaut d'accord sur le prix, la collectivité peut saisir le Tribunal Judiciaire pour lui demander de le fixer. Si le TJ est saisi par la collectivité, cette dernière a l'obligation de consigner à la Caisse des dépôts et consignations (CDC) 15 % du montant du prix fixé par la DIA. Les parties disposent de 2 mois à partir de la décision du TJ pour faire connaître leur réponse. Chacune des parties peut renoncer à la mutation. Si la renonciation émane du propriétaire, la remise en vente du bien nécessite une nouvelle DIA. Si la renonciation émane du titulaire du droit de préemption, ce dernier ne peut plus exercer son droit de préemption à l'égard du même propriétaire pendant 5 ans à condition que le bien soit vendu au prix fixé par le juge (révisé le cas échéant en fonction de l'ICC). Le prix est payé (ou consigné) dans les 4 mois suivants la décision définitive du juge. À défaut de respect du délai de paiement prévu en cas d'acquisition au prix de la DIA ou au prix fixé par le juge, le propriétaire peut vendre librement son bien, sans nouvelle DIA.

Le transfert de propriété intervient à la plus tardive des deux dates que sont le paiement du prix et l'acte authentique constatant la vente.

Par ailleurs, en application de l'article L.213-13 du Code de l'urbanisme, la commune ouvre un **registre des préemptions dès l'institution ou la création d'un droit de préemption sur son territoire.**

Elle y portera mention de toutes les préemptions réalisées ainsi que l'utilisation effective des biens acquis. Ce registre est, dans tous les cas, tenu par le maire, même si la commune a délégué ou transféré ses droits en la matière.

**ATTENTION** : la préemption fait l'objet d'une délibération et doit toujours être bien motivée.

### 3) **Le contentieux du permis de construire**

Il existe 2 recours en matière de délivrance du PC.

#### a) **Le recours en annulation**

Les administrés peuvent former soit des **recours administratifs (gracieux ou hiérarchiques)**, soit des **recours contentieux devant le juge**. Le PC étant délivré « *sous réserve du droit des tiers* », ceux-ci peuvent exercer une action civile (Tribunaux Judiciaires) ou une action contentieuse pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif (TA).

Le Préfet peut aussi saisir le TA au titre de son contrôle de légalité par la voie du **déféré préfectoral**.

Le référé administratif sous forme de **référé suspension** (à ne pas confondre avec le déféré préfectoral) est souvent utilisé par le particulier ou l'ADM pour empêcher les conséquences désastreuses de l'exécution du PC.

En cas de recours en annulation, le délai de validité du PC est suspendu afin d'éviter qu'un recours qui se prolonge ne vienne périmer l'autorisation de 3 ans.

#### b) **Le recours en indemnité (plein contentieux)**

Il est engagé contre la commune car le maire agit en tant qu'agent de la commune.

Tant le demandeur, que les tiers, peuvent engager l'action en indemnité.

Le premier pourra arguer d'un refus illégal de PC, les seconds mettre en œuvre la responsabilité de la commune, soit devant le juge administratif sur le terrain de la faute, soit devant le juge judiciaire dans l'hypothèse d'une voie de fait par exemple.

Le PC étant obligatoire, sauf exceptions, des **sanctions pénales** existent pour en assurer le respect (pour cela, le maire **verbalisera le PC non conforme** et transmettra le PV au Procureur de la République, pour suites à donner).

Les sanctions pénales prononcées par le **Tribunal Correctionnel** sont assorties de pénalités accessoires pouvant aller jusqu'à la démolition de la construction. La démolition ne peut être prononcée que par une juridiction civile.

Après la fin des travaux, le titulaire du PC doit faire constater que les travaux sont conformes au PC et se faire délivrer une **DAACT (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux)**.

La mairie dispose d'un délai de 3 mois pour contester la conformité des travaux, ou bien de 5 mois pour des travaux réalisés sur un immeuble situé dans un secteur sauvegardé ou couvert par le PPRNi.

## B) **Les polices spéciales en matière de construction**

### 1) **La police des installations classées**

On les appelait autrefois les établissements dangereux, incommodes ou insalubres qui étaient essentiellement des établissements industriels ou commerciaux qui "*présentent des causes de danger ou des inconvénients, soit pour la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage, soit pour la santé publique, soit encore pour l'agriculture*" (Ex : dynamiterie, usines chimiques...).

Ces établissements étaient répartis en 3 classes par décret en Conseil d'Etat (d'où le nom d'établissements classés) selon la gravité des inconvénients et ils étaient placés sous la surveillance de l'autorité administrative.

C'est le Préfet qui est compétent pour fixer les conditions d'ouverture de ces établissements. Au cas où les prescriptions n'étaient pas observées, des sanctions pénales et des sanctions administratives frappaient les contrevenants (pouvant aller jusqu'à la fermeture de l'établissement).

Une loi du 19/07/1976 relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) a modifié le système antérieur. La notion "d'installation" est plus large que celle d'établissement ainsi que celle des dangers qu'elle présente.

Il s'agit des usines, ateliers, chantiers, carrières et les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments.

Dorénavant, les ICPE sont soumises soit, à déclaration, soit à autorisation suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Le Préfet demeure compétent pour la déclaration et l'autorisation et des sanctions semblables aux précédentes ont été prévues par la loi du 19/07/1976.

Le contentieux des installations classées est constitué des recours devant le TA contre les divers arrêtés préfectoraux mais ce sont toujours des **recours de pleine juridiction** et le juge dispose de pouvoirs très étendus lui permettant de substituer ses propres décisions à celles de l'administration.

## **2) La police des bâtiments menaçant ruine**

Les édifices qui menacent de tomber en ruines constituent un très grand danger pour la sécurité publique.

**Les articles L.430 et suivants du Code l'urbanisme** donnent le pouvoir au maire d'intervenir pour assurer la sécurité des populations.

Ce pouvoir s'exerce sur les "*murs, bâtiments, édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsqu'ils n'offrent pas les garanties nécessaires au maintien de la sécurité publique*".

Quand ces circonstances se réalisent, le maire prend un **arrêté de péril** qui a pour objet de mettre le propriétaire en demeure d'effectuer, dans un délai déterminé, les travaux de réparation ou de démolition de l'immeuble.

Si le propriétaire est en désaccord avec l'arrêté du maire, alors une expertise aura lieu (par un expert agréé auprès du Tribunal Administratif) qui sera transmise immédiatement au Tribunal Administratif qui

statuera sur le "litige de l'expertise" et fixera s'il y a lieu le délai pour l'exécution des travaux de réparation ou de démolition.

Le TA a ici un rôle très original car il peut prescrire des travaux autres que ceux indiqués par le maire et même autoriser le maire à faire exécuter les travaux d'office s'ils ne sont pas réalisés dans le délai prescrit par le juge (ces travaux sont qualifiés alors de travaux publics).

Une procédure d'urgence permet au maire d'exécuter son arrêté de péril sans recourir préalablement au juge administratif (TA).

En effet, en application de l'article L.511-1 du Code de la construction "Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine."

### **3) La police des Monuments Historiques (MH) et des sites naturels**

L'objet de cette police est de protéger les MH des risques de détérioration, au besoin contre leurs propriétaires privés.

Il s'agit ici d'une police d'Etat qui est entre les mains du Ministre chargé des affaires culturelles.

La protection au titre des abords du MH a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

- La protection des MH se fait par un **classement sur l'inventaire des MH** prononcé par arrêté ministériel si le propriétaire est d'accord, ou d'office par décret en Conseil d'Etat après consultation de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture (Art L.611-1 du Code du patrimoine).

**L'effet du classement est de frapper l'immeuble d'une véritable servitude d'utilité publique :** le propriétaire peut le vendre mais doit en avertir le ministre qui peut s'opposer à la constitution de servitudes particulières et, toute destruction, restauration, réparation, transformation est soumise à autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) en application de l'article L.621-32 du Code du patrimoine.

En principe, les travaux de conservation incombent au propriétaire mais l'ADM peut se substituer à lui pour les effectuer aux frais de l'Etat.

A la limite, l'Etat pourra exproprier le propriétaire avec indemnisation.

Lorsque le propriétaire d'un MH souhaite réaliser des travaux, il doit obtenir l'avis de l'ABF. Ce dernier apprécie le projet par rapport à l'intérêt historique de l'immeuble et non par rapport à son état lors de son classement.

A défaut de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble bâti ou non bâti visible du MH, ou visible en même temps que lui, et situé à moins de 500 mètres.

Dans l'hypothèse où un projet est situé à moins de 500 m d'un MH mais qu'il ne serait pas visible du MH, ou en même temps que lui, la demande de travaux n'a pas à être soumise à l'accord de l'ABF.

Toutefois, l'ABF, de par sa compétence en matière d'architecture et d'urbanisme, est en mesure de formuler des recommandations sur le dossier de demande de travaux et ses conseils sont précieux.

Par suite, le dialogue entre l'ABF, la collectivité territoriale et le porteur de projet doit être favorisée.

- Pour les monuments dont l'intérêt est moindre, il existe une procédure **d'inscription sur l'inventaire supplémentaire des MH** prononcé par l'Etat qui entraîne des charges moins importantes que

le classement à l'inventaire des MH. L'avis de l'ABF est également sollicité dans les 500 mètres d'un projet de construction.

- La protection des sites et monuments naturels (loi du 28/12/1967 modifiée) se fait soit par le **classement sur l'inventaire des sites, soit par l'inscription, soit par l'établissement d'une zone de protection**, soit enfin par l'**expropriation**.

Il faut ajouter à ces mesures de protection, le **régime des secteurs sauvegardés** dans le cas des opérations de rénovation urbaine.

## **C) L'encouragement à la construction**

### **1) L'Etablissement Public Foncier Local (EPFL PPM) et l'Etablissement Public Foncier d'Etat Occitanie**

#### **a) L'EPFL PMM**

L'Etablissement Public Foncier Local « Perpignan Pyrénées Méditerranée » (EPFL PPM) est un outil opérationnel public au service des stratégies foncières et des politiques d'aménagement des collectivités.

Il dispose d'un conseil d'administration et d'un budget propre avec en recettes notamment, la TSE, les subventions diverses qu'il pourra solliciter, la rémunération de ses prestations de service (0,6 % TTC des portages en cours), les emprunts, les dons et legs éventuels.

L'EPFL permet d'éviter la spéculation foncière à caractère privé en assurant le portage foncier pour le compte des collectivités sur la base des destinations suivantes des biens :

- **volet habitat** : réserve foncière pour des opérations de construction ou d'amélioration de logement comportant au minimum 20 % de LLS afin de contribuer à la mixité sociale par une diversification de l'offre ;

-**volet équipements publics** : réserve foncière de biens destinés à recevoir des équipements publics ou des aménagements portant sur des opérations d'intérêt général ;

-**volet développement économique** : réserves foncières de biens destinés à la réalisation ou au maintien d'activités économiques, ainsi que le maintien et le développement de l'activité agricole pérenne des territoires ;

-**volet espaces naturels ou de loisirs** : réserves foncières classés pour l'essentiel en zone A ou N aux PLU des communes et participant aux enjeux de préservation et d'ouverture au public des espaces sensibles ;

-**volet acquisitions en attente d'affectation** : réserves foncières présentant un caractère stratégique et nécessitant une mise en œuvre rapide.

Le **principe financier du portage** est délibéré par la collectivité et effectué sur 5 ans (remboursement à terme), 10 ans (50 % du capital in fine et 50 % par annuités constantes) ou 15 ans (paiement par annuité constantes ou bien 50 % du capital in fine et 50 % par annuités constantes).

Le taux de rémunération annuel de l'EPFL sur le capital restant dû de 0,6 % TTC et figure dans la convention signée avec l'EPFL.

Par ailleurs, l'EPFL, propriétaire du bien durant la durée du portage, prend à sa charge les frais de notaire, d'avocats au besoin, d'experts...ainsi que les taxes (impôts fonciers, assurances, entretien du bien...).

#### **b) L'EPFE Occitanie**

**C'est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial** créé en 2008 et habilité à procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières de nature à faciliter les opérations d'aménagement.

Comme l'EPFL, il contribue à la définition et la mise en œuvre des stratégies foncières pour favoriser le développement durable des territoires, la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols.

Par son action foncière, il contribue à la réalisation de programmes :

- de logements, dont des LLS, en tenant compte des priorités définies par les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) ;
- d'activités économiques ;
- de protection contre les risques technologiques et naturels et de recomposition spatiale (recul du trait de côte), à la préservation des espaces naturels et agricoles.

Ces missions peuvent être réalisées pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales, de leur groupement ou de leurs établissements publics en application de convention passées avec lui.

En outre, **pour les communes carencées en LLS** (objectif de production de LLS non atteint au titre de la période triennale du PLH), **l'EPFE exerce le droit de préemption urbain** (article L.210-1 du Code Urbanisme) transféré au Préfet dans le département pendant toute la durée de l'arrêté portant constat de carence.

## **2) Les bailleurs sociaux : Offices Publics HLM (Offices Privés HLM), les Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH)**

L'intervention de la puissance publique dans le domaine de la construction ne se limite pas seulement à sa réglementation car elle a aussi le développement de la construction.

Cet encouragement s'opère soit directement par la construction publique (OP HLM, ESH), soit indirectement par une aide à la construction.

La loi ELAN de 2018 permet la création de **l'Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH)** qui oblige les organismes HLM de moins de 12 000 logements à fusionner ou à se regrouper.

Les OP HLM ou ESH sont des établissements publics administratifs créé par décret en Conseil d'Etat à la demande des collectivités. Ils peuvent être communaux, intercommunaux ou départementaux.

Leur objet est l'acquisition de terrains par voie d'achat ou d'expropriation, la construction d'immeubles locatifs et/ou en accession à la propriété.

Les OP HLM ou ESH sont gérés par un Conseil d'Administration (CA) comprenant des membres élus par les collectivités et de diverses institutions (association handicapés, employeurs qui cotisent au 1% patronal...) et des membres nommés par le Préfet.

Le CA prend des délibérations (budget, emprunts, acquisitions d'immeubles...) et la gestion financière est assurée par le Président de l'OP HLM.

Les ressources proviennent de dotations des collectivités locales, des dons et legs, des prêts de l'Etat, des emprunts CDC, des subventions de la CAF et de certains employeurs (cotisation au 1 % logement).

Les employés sont des agents contractuels de droit public et les travaux de l'OP HLM sont des marchés publics.

**REMARQUE** : il existe aussi des sociétés d'HLM privées (Société Anonyme, SA Coopérative de production) et leur objet est identique à celui des OP HLM ou ESH.

### **3) Les aides à la construction**

Le financement des constructions privées appartient au privé mais l'ADM peut y participer par divers procédés comme des **aides au financement** :

- les subventions accordées par la commune pour certaines opérations aux OP HLM, l'EPCI compétent, l'Etat...
- les prêts à la construction de la Caisse des Dépôts et Consignations notamment pour les OP HLM, ESH ;
- Pour les particuliers : les PEL, PAP, prêts à taux zéro pour les primo-accédants...

Par ailleurs, **l'aide fiscale** est aussi développée pour le particulier afin qu'il accède à la construction privée avec la loi De Robien, la loi Pinel de défiscalisation...

En outre, les OP HLM et ESH sont exonérés de la TA et de la Taxe Foncière Bâti durant 15 ans si les constructions nouvelles ont été réalisées avec le concours financier de l'Etat (Articles L.1384 C du CGI et L.351-2 du CCH).