

Regard sur...



Le permis de faire consacre-t-il le droit d'innover en matière de construction ?

5 Avril 2018

Laurent Le Corre - Responsable du service Montages Juridiques et Opérationnels



Le permis de faire ne devrait pas bouleverser les modalités de l'acte de construire, qui demeure très encadré. Néanmoins, il ouvre la porte à l'innovation, jusqu'à la remise à plat annoncée des normes - mais dans le respect de l'intérêt général.

Le permis de faire est issu de l'article 88 de la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016. Si l'appellation "permis de faire" s'est rapidement imposée, il ne faut donc pas se méprendre. Il n'est nullement question de donner un quelconque blanc-seing à certains constructeurs sous prétexte d'innovation. Il s'agit uniquement d'un droit de déroger à certaines règles, moyennant le respect d'un principe d'équivalence.

Ainsi, les constructeurs pourront écarter l'application des normes concernées "dès lors que leurs sont substitués des résultats à atteindre similaires aux objectifs sous-jacents auxdites règles".

En l'état du droit, le dispositif peut être décrit comme suit.

EN DEHORS DES OIN¹, DES POSSIBILITÉS RESTREINTES

- Les opérations concernées sont celles dont au moins 75 % de la surface de plancher comporte des équipements publics ou des logements sociaux sous maîtrise d'ouvrage de l'Etat, des collectivités territoriales ou de leurs groupements, organismes HLM.
- Les règles auxquelles il est possible de déroger sont celles relatives au risque incendie et de panique, à l'accessibilité aux bâtiments neufs des personnes handicapées ou à mobilité réduite. Les normes environnementales et énergétiques ne sont pas concernées.
- L'exercice du droit de déroger est subordonné à une décision conjointe des ministres chargés de l'architecture et de la construction, au vu d'un dossier et des divers avis rendus "sur les solutions alternatives proposées, sur un plan technique et opérationnel, ainsi que vis-à-vis de la maîtrise des risques et coûts induits". La décision sur la demande de déroger est rendue dans un délai maximum de six mois, délai qui s'ajoute à celui nécessaire pour l'obtention du permis.
- Les projets dérogeant aux règles concernées font l'objet, tout au long de leur réalisation, d'un contrôle "destiné à vérifier que les résultats attendus, qui doivent être similaires à ceux qui résulteraient de l'application de ces règles, sont atteints", effectuée par une tierce partie indépendante. Le cas échéant, le contrôle peut aboutir à la décision que la réalisation du projet se poursuivra dans le respect des règles auxquelles il avait décidé de déroger initialement !

A L'INTÉRIEUR DES OIN, ON PEUT DÉROGER À "TOUTES LES RÈGLES APPLICABLES"

- Le dispositif bénéficie à tous les constructeurs, quel que soit le projet, sur autorisation de l'État et des collectivités territoriales.
- Les règles auxquelles il est possible de déroger sont "toutes les règles applicables" aux projets des maîtres d'ouvrage ou locataires d'ouvrage. La rédaction très générale interroge sur le champ d'application du droit de déroger, même si l'on peut penser que seules sont concernées les règles de construction, et non les règles d'urbanisme.
- L'approbation des dérogations est actée par le permis de construire lui-même, délivré sur la base d'une étude d'impact des dérogations proposées. Dans les OIN, cette étude d'impact doit être préalablement visée par l'EPA géographiquement compétent.

VERS L'EXTENSION DU CHAMP ET LA PRÉSENTATION DU PERMIS DE FAIRE

Le permis de faire pourrait être rapidement pérennisé et étendu. Ainsi, l'article 26 du projet de loi intitulé "pour un État au service de la confiance", habilite le gouvernement à étendre le droit de déroger à tous les maîtres d'ouvrages, et tous les territoires, moyennant autorisation préalable - laquelle autorisation serait subordonnée à la preuve de l'obtention par le constructeur de résultats équivalents à ceux visés par les normes écartées.

Une autre ordonnance, prise dans un délai d'un an,

ferait, de ces dérogations, une possibilité de plein droit. La preuve du respect du principe d'équivalence devant être apportée avant le dépôt de la demande de permis.

Le projet de loi Elan n'est pas en reste, puisqu'il est prévu que les projets de construction situés dans le périmètre d'une Grande Opération d'Urbanisme pourront bénéficier du dispositif (précision qui deviendrait inutile en cas d'adoption des ordonnances prévues par la loi "Confiance").

L'INNOVATION FACILITÉE, MAIS PAS LA SIMPLIFICATION

Le permis de faire ne devrait pas bouleverser les modalités de l'acte de construire, qui demeure très encadré. Les praticiens attendant un raccourcissement des délais et une moindre complexité administrative en seront assez largement pour leurs frais.

Par contre, on peut raisonnablement espérer que le dispositif facilite certaines innovations, en permettant d'écarter des normes, dont les finalités demeurent pertinentes, mais dont le contenu peut entraver

la réalisation de projets innovants. En ce sens, les résultats de l'AMI initié par les établissements publics d'aménagement - notamment Euromed, Euratlantique et Grand Paris Aménagement - et visant à identifier des projets démonstrateurs de l'intérêt du dispositif, seront d'un grand intérêt.

LES NORMES DE CONSTRUCTION SERONT REMISES À PLAT

Mais le projet de loi Confiance donne à penser que, sur le même sujet des normes, un autre chantier pourrait s'ouvrir. Le texte indique en effet que le Gouvernement est habilité à prendre par ordonnance, dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi, toute mesure visant à faciliter la réalisation de projets de construction "adoptant une rédaction des règles de construction applicables propres à éclairer, notamment par l'identification des objectifs poursuivis, le maître d'ouvrage sur les obligations qui lui incombent, et qu'il respecte selon l'une des modalités prévues au 1^{er} du présent II".

En d'autres termes pour permettre l'exercice du droit de déroger, les normes s'imposant aux constructeurs seront remises à plat. On peut espérer que, précisément, cette remise à plat permette d'aboutir à un corpus plus adapté aux nouveaux contextes et besoins, sans sacrifier à l'intérêt général, de telle façon que les opérateurs n'aient pas besoin de recourir au droit de déroger, dont l'exercice s'avèrera toujours complexe.