

Bulletin de Droit public immobilier

Rivière Morlon & Associés

A V O C A T S

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

L'entrée en vigueur de la Procédure Intégrée pour le Logement, le 1^{er} janvier 2014, permet-elle de répondre plus vite à la demande ?

Par une ordonnance présentée en conseil des ministres le 2 octobre 2013, le ministre de l'Égalité des territoires et du Logement a instauré une nouvelle procédure – la PIL – censée raccourcir les délais en matière de construction de logements (« son utilisation permettra de diviser parfois par deux les délais nécessaires à la construction de logements »).

FONCTIONNEMENT ET CHAMP D'APPLICATION DE LA PIL

Fonctionnement de la PIL

Concrètement la PIL pourra être utilisée par une collectivité compétente en matière d'urbanisme ou par l'État, dans le cadre d'une **déclaration de projet** justifiant d'un caractère d'intérêt général suffisant en matière de réalisation de logements (au moins 50 %).

Cette condition remplie, il sera possible pour le besoin d'un projet d'imposer :

- la **mise en compatibilité** nécessaire d'un ou plusieurs documents d'urbanisme ;
- l'**adaptation** d'autres documents (DTA, ZPPAUP, AMVAP, PPRI...).

Toute l'opération étant effectuée dans le cadre d'une procédure unique où les principaux acteurs sont, le cas échéant, réunis.

OÙ GAGNE-T-ON DU TEMPS ?

Mise en compatibilité élargie

Un projet d'intérêt général entrant dans le champ d'application de la PIL permettra la mise en compatibilité de **davantage de documents** (relevant avant de l'adaptation par l'Etat).

Outils accélérant la procédure :

- l'enquête publique unique ;
- l'évaluation environnementale peut être évitée ;
- procédure d'instruction du dossier anticipée si le projet est suffisamment élaboré.

Pour quels projets ?

Les projets concernés par la PIL doivent présenter un **caractère d'intérêt général** et concourir à la **mixité sociale** à l'échelle de la commune.

Il semble raisonnable de penser que la création de logements sociaux présente un caractère d'intérêt général de sorte que le recours à cette procédure se conçoit particulièrement dans une commune présentant un **déficit en logement social**.

En revanche, le dispositif laisse en suspens plusieurs interrogations :

- combien de logements sociaux devront être créés par projet afin que la condition soit remplie ?
- quand pourra-t-on considérer qu'il y a intérêt général dans une commune ne présentant pas de déficit en logement social ?

Un réel gain de temps ?

On peut douter de l'efficacité de ce dispositif dont la portée semble avant tout symbolique et révélatrice de la complexité des documents d'urbanisme :

- la PIL n'est, en définitive, qu'une **déclaration de projet restreinte** aux questions du logement ;
- le risque contentieux est accru dans le cadre du **contrôle de légalité** (justification du recours à cette procédure dérogatoire, en sus de l'examen de la légalité des permis de construire obtenus par la suite).

A noter :

- L'ordonnance du 3 octobre 2013 (2013-888) instaure une nouvelle procédure pour le logement à l'article [L. 300-6-1](#) du code de l'urbanisme (PIL).

- La PIL est applicable dans les unités urbaines pour un projet concernant une opération d'aménagement ou une construction.

Rappels :

- Les contradictions entre un projet de construction et les règles d'urbanisme ainsi que certaines normes hiérarchiquement supérieures empêchent de répondre rapidement aux besoins en matière de logement.

- L'adaptation (compétence étatique) et la mise en compatibilité permettent d'harmoniser le projet avec le cadre légal en vigueur.

- La déclaration de projet ([L. 300-6 CU](#)) est un processus qui permet l'harmonisation et dont s'inspire la PIL.

Département Droit public immobilier

Vianney RIVIERE,
Avocat

Jean GOURDOU,
Professeur agrégé de droit public

Olivier BONNEAU,
Avocat - Docteur en droit public

Muriel JUAN,
Docteur en droit public

Grégoire DE MONTALEMBERT
Master droit public fondamental

Maxime BRETTELLE
Master II droit de l'urbanisme

Contact : ob@riviereavocats.com