

Le Gouvernement corrige l'ordonnance sur les délais d'instruction des permis

Basile Delacorne, le 15/04/2020 à 17:10



Permis de construire © F.L. pour Batiactu

DEMANDES D'URBANISME. Délais d'instruction des permis, des déclarations d'intention d'aliéner, des droits de recours, ou encore pénalités de retard : trois semaines après l'ordonnance du 25 mars, et suite aux nombreuses critiques reçues, le gouvernement a présenté un nouveau texte, le 15 avril.

Une nouvelle ordonnance pour corriger les excès de celle prise le 25 mars. En matière de délais échus, l'ordonnance du 25 mars - l'une des 25 prises en application de la loi sur l'état d'urgence sanitaire - avait provoqué une levée de bouclier du secteur, qui craignait une paralysie, du fait de l'allongement des délais d'instruction des demandes de permis de construire et des déclarations d'intention d'aliéner par les collectivités, et de l'allongement du droit de recours contre les permis obtenus. Les délais restent prolongés, mais dans une moindre mesure, dans l'ordonnance présentée en Conseil des ministres, ce 15 avril.

Permis de construire et DIA : suppression du "mois tampon"

En plus de geler les délais en matière d'urbanisme, l'ordonnance du 25 mars créait un *"mois tampon"*, période s'ajoutant, après la fin de l'état d'urgence sanitaire (fixé par la loi au 24 mai) au délai restant à courir. *"C'est ce mois tampon qui est supprimé"*, décrypte le cabinet du ministre chargé du Logement, Julien Denormandie. En matière de permis de construire et d'instruction des déclarations d'intention d'aliéner (DIA, permettant à la collectivité d'exercer son droit de préemption), la nouvelle règle est la suivante : *"les délais recommencent à courir normalement sur le temps restant à compter du 24 mai"*.

La période du 12 mars au 24 mai est donc une parenthèse pendant laquelle les délais n'auront pas couru. Par ailleurs, précise le cabinet du ministre, *"les collectivités n'ont pas l'obligation d'arrêter d'instruire les dossiers et nous travaillons à ce que celles qui le peuvent reprennent le travail"*.

Droit de recours : fin des "trois mois de blocage automatique"

En matière de droit de recours sur les permis de construire, la situation était encore plus bloquante puisque le délai (deux mois en général) recommençait à courir dans son intégralité à la fin du *"mois tampon"* après la fin de l'état d'urgence. Ce qui provoquait de fait *"trois mois de blocage systématique"* pour purger les permis. *"Ce n'était pas légitime"*, estime l'équipe de Julien Denormandie. L'ordonnance du 15 avril supprime cette période en faisant courir, là aussi, les délais restants et ce, dès la fin de l'état d'urgence. Un délai minimum de sept jours est néanmoins appliqué. *"Le droit de recours reste préservé car les délais auront couru de manière normale"*, moins la parenthèse de l'état d'urgence.

Pénalités de retard : le temps de l'état d'urgence "neutralisé"

La disposition s'applique à l'ensemble des contrats privés *"mais elle est très importante pour le BTP"* : en matière de pénalités de retard, le temps du contrat courant pendant l'état d'urgence sanitaire est neutralisé. Cette fois, le fameux *"mois tampon"* n'a pas été supprimé, et s'ajoute donc à la période. En outre, un délai restant minimum de huit jours est prévu. Cette clarification apportée par la nouvelle ordonnance donne une *"sécurité juridique"* aux entreprises, qui *"savent à quelle date reprennent les contrats, et peuvent donc anticiper"*.

“Aujourd'hui toutes les conditions sont réunies pour que les chantiers reprennent leur activité, qu'il s'agisse de leur sécurité sanitaire, suite à l'élaboration du guide de l'OPPBTP, ou de sécurité juridique”

Délais de rétractation et de réflexion n'ont "jamais été suspendus"

L'ordonnance du 15 avril "*reprécise*" enfin que les délais de rétractation dans le cadre d'un achat immobilier, ou de réflexion lors de la signature d'un prêt, "*n'ont jamais été suspendus et continuent à courir pendant l'état d'urgence*", explique le cabinet ministériel. L'ordonnance du 25 mars avait créé la confusion, certains acteurs jugeant qu'elle manquait de clarté sur ce point. "*Aujourd'hui toutes les conditions sont donc réunies pour que les chantiers reprennent leur activité, qu'il s'agisse de leur sécurité sanitaire, suite à l'élaboration du guide de l'OPPBTB, ou de sécurité juridique*", se félicite le cabinet de Julien Denormandie.

Copropriétés : une autre ordonnance suivra

En ce qui concerne le prolongement des mandats de syndics de copropriété, autre mesure contenue dans une des ordonnances du 25 mars qui avait reçu une salve de critiques de la part du secteur de l'immobilier, "*une nouvelle ordonnance est en préparation*", explique le cabinet du ministre. Celle-ci devrait être présentée en Conseil "*la semaine prochaine*".

"*Avec ces deux ordonnances nous aurons couvert toutes les remontées du secteurs*", juge l'équipe ministérielle. "*Mais nous ne pouvons pas exclure que de nouveaux correctifs soient nécessaires. Nous sommes depuis le début de cette crise dans une démarche d'adaptation permanente à la situation*". Enfin, s'agissant des demandes d'acteurs du BTP de réduire les délais de manière exceptionnelle pour favoriser la relance, "*aujourd'hui on n'y est pas*", juge le cabinet du ministre.