



## LA LETTRE ÉLECTRONIQUE

de la **Compagnie Nationale des Experts Judiciaires Immobilières**  
ESTIMATIONS IMMOBILIÈRES, LOYERS, FONDS DE COMMERCE et COPROPRIÉTÉ

Estimations Immobilières



AVRIL 2012

### La loi « bonus » relative à la majoration des droits à construire

#### Contexte :

La Fondation Abbé Pierre prépare et publie son rapport annuel sur le mal logement et propose l'obligation de porter à 30% la création de logements à bas loyer et suggère un nouveau plan de cohésion sociale sur cinq ans permettant de mettre sur le marché 150 000 logements sociaux par an.

Le sommet social pour l'emploi du 18 janvier 2012 comme sa dénomination ne le laissait pas supposer a invité la thématique du logement à son menu de travail.

Le dimanche 29 janvier 2012, Nicolas Sarkozy a annoncé l'augmentation des droits à construire de 30% pendant les trois années à venir. L'objectif est de relancer l'industrie de la construction, d'augmenter le nombre de logements et de faire pression sur les prix du foncier.

La loi du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire a donc été votée et sa parution au Journal Officiel est intervenue le 21 mars 2012.

L'objet de ce texte est d'instaurer, de manière temporaire et sur la totalité du territoire, la possibilité de dépasser de 30% les droits à construire tels qu'ils résultent des règles du plan local d'urbanisme, du plan d'occupation des sols ou du plan d'aménagement de zone, pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce principe est applicable aux permis de construire et déclarations préalables de travaux intervenant avant le 31 décembre 2015.

#### La loi peut s'appliquer de deux manières :

- Soit l'organe compétent en matière d'urbanisme ne fait rien, la loi est applicable 9 mois après sa promulgation soit le 21 décembre 2012.
- Soit l'organe compétent en matière d'urbanisme met à disposition du public une note d'information présentant les conséquences de l'application de la loi. Cette note doit être mise à disposition du public dans les 6 mois suivant la promulgation de la loi, soit avant le 21 septembre 2012.

Le public a alors un mois pour formuler ses observations.

Le maire ou le président de l'établissement public présente ensuite une synthèse des observations du public à l'organe délibérant.

A l'issue de cette présentation, la loi est applicable huit jours après la séance.

En pratique, une fois la loi applicable, sur un terrain de 1 000m<sup>2</sup> dont le règlement prévoit un COS maximal de 0,4, la surface constructible passe de 400m<sup>2</sup> à 520m<sup>2</sup>.

Il est à noter, selon un compte rendu du conseil des ministres, que l'augmentation des droits à construire prévue par la présente loi serait cumulative avec les règles de majoration déjà existantes pour les logements sociaux ou les logements énergiquement performants dit BBC, pour mémoire ils sont respectivement de 50 et 30% plafonnés à 50% selon l'article L.128-3 du code l'urbanisme (dont une nouvelle modification n'est finalement pas à exclure puisqu'il faudra aussi constater l'augmentation de la densité grâce à l'instauration de la surface de plancher d'environ 5% depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012).

La loi peut également ne pas s'appliquer ou s'appliquer partiellement.

- Dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit ;
- Dans les secteurs sauvegardés ou ceux concernés par les lois « littoral ou montagne » ;
- Si l'application de la loi a pour effet de modifier une règle édictée par l'une des servitudes d'utilité publique.

De plus, et conformément au principe constitutionnel de libre administration des collectivités territoriales, l'organe délibérant en matière d'urbanisme peut décider de ne pas appliquer ou d'appliquer partiellement la loi, à la suite de la présentation par le maire ou le président de l'établissement public de la synthèse des observations faites par le public.

Enfin, l'organe délibérant conserve le droit de mettre fin à l'application de la disposition à tout moment après consultation publique.

Quelles conséquences ?

Malgré les bonnes intentions, cette disposition légale entraînera très probablement une hausse du coût du foncier, la valeur de celui-ci dépendant de sa constructibilité, une hausse de 30% des droits à construire risque de renchérir le prix au m<sup>2</sup> du terrain de 30% ou plus... par ailleurs la confusion risque de « gripper » les négociations en cours, voire de remettre en cause les promesses unilatérales conclues précédemment...



Cette disposition créera-t-elle plus de logements ? Rien n'est moins sûr, surtout en zone urbaine et les promoteurs sont très sceptiques (y compris les trois que j'ai interviewés spécialement à l'occasion de ce point de vue). On peut imaginer que le détachement de fonds de parcelle de propriété bâtie puisse y trouver avantage dans des zonages résidentiels où le COS est souvent faible.

L'expert devra se transformer en véritable enquêteur, ne pouvant plus se fier exclusivement aux documents d'urbanisme. Devra-t-on accomplir multitude de démarches pour savoir si une délibération a été prise pour ne pas appliquer la disposition du 20 mars 2012 ou pour savoir si une délibération a été prise pour que cette disposition s'applique partiellement ? Si la disposition ne s'applique que partiellement, quelle zone est véritablement concernée ?

La nouvelle bonification a également deux limites opérationnelles en zone urbaine : les règles de prospect et la règlementation des parkings. C'est dommage car c'est là où l'attente est la plus forte...

### Pour conclure :

Les conclusions d'un rapport sur le mal logement en période d'élection présidentielle ont amené les pouvoirs publics et les principaux candidats à la magistrature suprême à intervenir politiquement dans un débat technique.

Pour preuve la loi « bonus » a repris une augmentation de 30% des droits à construire et la proposition de François HOLLANDE est de créer 150 000 logements très sociaux sur sa mandature...

Ces chiffres sont-ils une façon hâtive de répondre politiquement aux propositions de la fondation Abbé Pierre ?

La planification spatiale et l'aménagement du territoire peuvent-ils s'accommoder d'une mesure comparable à la « prime à la casse » pour les voitures ?

Comment les propriétaires et les professionnels pourront-ils s'y retrouver dans cette foire au bonus de densité ?

La densité est un enjeu majeur de l'aménagement de notre territoire, l'augmentation des droits à construire semble être une piste intéressante pour répondre à l'insuffisance de logements mais il ne faut pas pour autant oublier qu'elle a déjà été un moyen pour répondre à la pénurie d'après-guerre et que cette politique de densification a finalement été critiquée !

L'arbre ne doit pas cacher la forêt. L'augmentation de la densité est une bonne technique mais elle doit être appréciée durablement et simplement face à la déperdition de notre foncier agricole (un département tous les dix ans) et il semble temps d'examiner réellement les possibilités et conditions de mise sur le marché du foncier « public » ou considéré comme tel ainsi que la question de la requalification du foncier usagé.

Pour ce qui nous concerne, il est évident que le seul moyen de se protéger est une nouvelle fois de solliciter la délivrance d'un certificat d'urbanisme : c'est simple, rapide et efficace.

Un de nos anciens, Pierre CAZIOT, écrivait en 1924 dans son traité d'expertise, repris pour partie en 1952, dans son essai « La valeur de la terre en France » : « si dans le passé les travaux d'expertise étaient délicats, ils le sont bien plus aujourd'hui... » !

Il semble que nos pouvoirs publics apprécient, de très longues dates, la compétence des experts fonciers et des experts en estimations immobilières puisqu'ils imaginent sans cesse la complexification de leurs tâches... Peut-être finirons-nous par les remercier de nous rendre indispensables.

Lille, le 5 avril 2012

**Jean-Jacques MARTEL,**

Professeur à l'ICH et l'ICEU de l'Université de Lille 2

Expert près la Cour d'appel et la Cour administrative d'appel de DOUAI,

Cabinet MARTEL & Associés

Estimations et stratégies immobilières

12, rue de Cannes à LILLE (59 000)

Tél : 03 20 52 31 89

[www.cabinetmartel.fr](http://www.cabinetmartel.fr)