

# Recours contre les permis de construire : la loi Macron permet-elle de construire sans risque ?

► Morgan VIDAILHET,  
expert immobilier (mvidailhet@valis-expertises.fr)



Une disposition du volet urbanisme de la loi pour la "croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques" vise à limiter les effets des recours contre les permis de construire. "La loi Macron permet-elle enfin de construire sans risque ?", débat et réflexion entre quatre professionnels de l'immobilier, lors d'un atelier organisé sur ce thème d'actualité, à l'université de Lille 2, le 2 mars dernier. "Toute personne qui craint d'être affectée directement par un projet immobilier est recevable à contester le permis de construire et peut alors invoquer toutes sortes d'arguments, fondés... ou infondés", rappelle, d'entrée de jeu, Paul-Guillaume Balaÿ, avocat associé et directeur du département droit public et urbanisme du cabinet Fidal. Et le requérant peut faire durer la procédure jusqu'à trois ans ! Depuis plusieurs années, les gouvernements ont restreint les possibilités de recours et sanctionné les recours abusifs. Cependant, ces mesures restent limitées pour préserver le droit à recours des tiers.

**Un fléau qui bloque les projets de construction !** Pour l'avocat, ces recours restent un fléau pour les projets de construction : le simple dépôt d'un recours empêche le permis de construire de devenir définitif, ce qui bloque le financement par le banquier et empêche le promoteur d'acquiescer le terrain et de lancer son opération. En outre, s'il s'agit de logements, le notaire refuse généralement de passer les actes de vente en état futur d'achèvement (VEFA) de peur que le permis de construire de l'immeuble soit annulé. D'ailleurs, les clients eux-mêmes sont généralement peu enclins à s'engager sur un projet contesté, et donc soumis à un aléa.

Pascal Boulanger, président du groupe de promotion immobilière éponyme et vice-président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), expose les difficultés auxquelles sont confrontés les promoteurs du fait de la multiplication des recours. La FPI estime qu'au niveau national, environ 35 000 logements sont bloqués par des recours plus ou moins fondés, sur une production d'environ 70 000 logements, par an. Vincent Delannoy, directeur du centre d'affaires promotions immobilières du Crédit agricole, explique pourquoi les banquiers éprouvent des difficultés à financer les projets faisant l'objet d'un recours, tant pour accorder un engagement de trésorerie que la garantie financière d'achèvement<sup>1</sup>. Cependant, certains projets peuvent être soutenus, poursuit-il, notamment par le financement de réserves foncières, en fonction de la qualité de l'opération, de sa précommercialisation, de la solidité du promoteur, etc. De son côté, Emmanuelle Fossaert, notaire associé de la SCP Prouvost et associés, explique que rien n'interdit au notaire de passer les ventes même en dépit d'un recours. En effet, passer un tel acte n'est pas illégal ; l'important, pour le praticien, est de satisfaire à son obligation d'information et de conseil de ses clients. Cependant, pour des opérations de logement, il est évidemment illusoire d'envisager des ventes en état futur d'achèvement en nombre alors que la construction de l'immeuble n'est pas certaine. Les intervenants soulignent que l'obstacle qui paralyse tous les projets, c'est le risque de démolition alors que celui-ci est rarissime !

**La loi Macron permet-elle de surmonter les difficultés ?** Pour essayer de surmonter ces difficultés, la loi Macron est venue introduire un article dans le Code de l'urbanisme qui limite de manière drastique le risque qu'un immeuble, dont le permis de construire a été annulé, puisse faire l'objet d'une démolition. Schématiquement, l'annulation d'un permis de construire ne permet plus de solliciter la démolition de l'immeuble édifié entre-temps, sauf dans certaines zones particulièrement sensibles pour l'environnement (sites inscrits, certains espaces littoraux...) ou pour le patrimoine (AMVAP, périmètre de monuments historiques...) ou en raison des risques (périmètre des ICPE, PPRT, PPRI...). Cette mesure, apparemment simple, vise à rassurer les promoteurs, les notaires et les banquiers et les inciter à lancer des opérations de construction en dépit des recours. Cependant, Paul-Guillaume Balaÿ souligne que ce texte comporte, selon lui, au moins huit failles juridiques concrètes qui risquent de limiter l'efficacité de la mesure. Pascal Boulanger annonce que des négociations sont en cours entre la FPI et un assureur bien connu du monde de l'immobilier afin de proposer un contrat d'assurance à même de rassurer le promoteur, le notaire et le banquier. Affaire à suivre donc... En outre, même si cela reste limité, Emmanuelle Fossaert et Paul-Guillaume Balaÿ s'accordent à conclure que le texte peut avoir un effet favorable immédiat pour les maîtres d'ouvrage qui construisent en fonds propres et qui n'envisagent pas de revendre la construction. Pour Vincent Delannoy, au regard de ce texte, les banquiers pourront probablement plus facilement étudier des projets, surtout si les promoteurs sont en mesure de produire un audit juridique du permis de construire et du contentieux, réalisé par un avocat spécialisé, pour confirmer la légalité du projet. Loin d'être parfait, ce texte suscite ainsi plusieurs espoirs. L'avenir dira s'il a permis de changer les pratiques. ■

1. GFA : engagement du banquier de financer l'achèvement de l'immeuble en cas de défaillance du promoteur.

## Un atelier dédié

"L'atelier des professionnels de l'immobilier et de l'urbanisme", créé à l'initiative de Jean-Jacques Martel, expert immobilier et professeur associé à l'université de droit et santé Lille 2, rassemble de nombreux professionnels de l'immobilier de tous horizons (experts immobiliers, promoteurs, constructeurs, avocats, notaires, propriétaires fonciers, grande distribution...). Il organise, régulièrement, des "Matins d'experts", conférences-débats consacrées à des sujets liés à l'actualité de l'immobilier.