



# ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

## permis de construire

Question écrite n° 73862

### Texte de la question

Mme Valérie Rabault attire l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice sur la multiplication des recours abusifs à l'encontre des permis de construire. En effet, en Midi-Pyrénées, selon une étude de la Fédération des promoteurs immobiliers, près de 3 000 logements seraient bloqués par des recours contentieux non encore jugés au tribunal administratif. Ces recours, qui suspendent pendant de longs mois les projets, entraînent alors des impacts non négligeables, que ce soit sur l'emploi dans le bâtiment, sur les recettes fiscales locales et nationales ainsi que sur la production de logements, dont les logements sociaux. Alors que nous connaissons la difficulté que rencontrent nos concitoyens pour se loger, elle lui demande de préciser quelles solutions pourraient être envisagées pour accélérer le jugement de ces recours abusifs.

### Texte de la réponse

Conformément au discours du Président de la République le 21 mars 2013 dans le cadre du plan d'investissement pour le logement, le Gouvernement a pris une série de mesures visant à accélérer les délais et le traitement du contentieux en matière d'urbanisme et prévenir les recours dits abusifs contre les autorisations d'urbanisme, tout en préservant le droit au recours, de valeur constitutionnelle, dans l'objectif de faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement et de construction de logements. À ce titre, l'ordonnance du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme est entrée en vigueur le 19 août 2013 et a été complétée par la publication le 2 octobre 2013 d'un décret portant sur le même sujet. Ces textes ont été pris en application du 4°) de l'article 1er de la loi n° 2013-569 du 1er juillet 2013 « habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction ». L'ordonnance et le décret précités proposent donc différentes mesures qui s'inspirent notamment du rapport du groupe de travail présidé par M. Daniel Labetoulle « construction et droit au recours : pour un meilleur équilibre », demandé par la ministre de l'égalité des territoires et du logement et remis le 25 avril 2013. L'ordonnance relative au contentieux de l'urbanisme précitée prévoit différentes mesures concernant, notamment : - l'intérêt à agir : est ainsi précisé l'intérêt à agir des personnes physiques ou morales autres que les associations et certaines personnes publiques contre les permis de construire, d'aménager, ou de démolir, l'objectif étant de donner une plus grande lisibilité à ces règles pour éviter les recours infondés. Il prévoit également que l'intérêt à agir s'apprécie à la date d'affichage en mairie de la demande d'autorisation, afin d'empêcher la constitution d'un intérêt à agir « artificiel », par la voie d'acquisitions ou de locations in extremis d'immeubles se situant dans le voisinage de la construction projetée, et ce uniquement à des fins dilatoires ou de négociations pécuniaires. - les pouvoirs du juge administratif en matière d'urbanisme : est réécrit l'actuel article L. 600-5 du code de l'urbanisme relatif à la possibilité d'annulation partielle et de régularisation d'un permis de construire, d'aménager, ou de démolir, pour permettre la régularisation de la construction dès le jugement de première instance et pour donner au juge la possibilité de fixer un délai pour que le titulaire demande cette régularisation. Le nouvel article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme autorise le juge à surseoir à statuer sur l'annulation d'un permis de construire, d'aménager, ou de démolir, lorsqu'il constate que la régularisation est possible par un permis modificatif. Cette disposition, qui s'applique aux vices de fond, de forme et de procédure, permet d'éviter que le titulaire de l'autorisation s'en

trouve dépourvu en cas d'annulation et dans l'attente d'une éventuelle régularisation. Une procédure contradictoire permettant aux parties au contentieux de s'exprimer sur le permis modificatif est prévue. Cet article crée également un nouvel article L. 600-7, toujours dans le même code, pour autoriser le juge administratif, dans le cadre d'un contentieux contre un permis de construire, d'aménager ou de démolir, à condamner sous certaines conditions les personnes physiques ou morales à des dommages et intérêts, si leur recours est abusif. Il n'est ainsi plus nécessaire à celui qui s'estime lésé par un recours de présenter une requête distincte ou de saisir le juge civil pour demander des dommages et intérêts. Une mission pour évaluer la mise en oeuvre de cette ordonnance sur le traitement des recours va être lancée très prochainement. - les procédures transactionnelles en matière d'urbanisme : est désormais prévue l'obligation d'enregistrer auprès de l'administration fiscale les transactions par lesquelles un requérant se désiste d'un contentieux en contrepartie d'une somme d'argent ou d'un avantage en nature. Une action en restitution est prévue à titre de sanction et est ouverte aux acquéreurs successifs des biens ayant fait l'objet du permis concerné. Cette disposition, par la publicité qu'elle impose, permet de dissuader les chantages pouvant être exercés par le requérant tout en préservant la possibilité d'une transaction lorsque celle-ci est légitime. Ces mesures ont été complétées par un décret relatif au contentieux du 2 octobre 2013 qui prévoit notamment, pour un délai de cinq ans à compter du 1er décembre 2013, une compétence en premier et dernier ressort des tribunaux administratifs pour une catégorie de litiges nécessitant un traitement accéléré. Il s'agit des recours dirigés contre les permis portant sur des bâtiments à usage principal d'habitation ou contre les permis d'aménager des lotissements, et ce dans les communes soumises à la taxe annuelle sur les logements vacants prévue à l'article 232 du code général des impôts, dans lesquelles il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements. Ce décret prévoit également la possibilité de permettre au juge, saisi d'un recours contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de fixer une date au-delà de laquelle des moyens nouveaux ne peuvent plus être invoqués. L'objectif est d'éviter la pratique des arguments avancés au « compte-gouttes », ce qui allonge artificiellement la procédure contentieuse. L'ensemble des mesures envisagées ne concerne en effet que les permis de construire et non pas les déclarations préalables ; l'objectif étant en effet de se concentrer sur les projets de construction d'ampleur, compte tenu notamment des mesures exceptionnelles comme le transfert des compétences aux tribunaux administratifs. Enfin, dans le cadre de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances, le Gouvernement a souhaité recentrer l'action en démolition sur les secteurs les plus sensibles tout en favorisant la réhabilitation de l'outil préventif que constitue le référé suspension et donc une action plus en amont des projets permettant de sécuriser les investisseurs dans les secteurs où les recours abusifs sont particulièrement développés. Cette mesure n'enlève par ailleurs rien aux autres dispositifs permettant la démolition et continue de ne concerner que les opérations ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme (et non les constructions illégales sans permis qui n'ont jamais relevé de son champ). Dans le contexte où des millions de logements sont bloqués par des recours, le recentrage de l'action en démolition est un pas supplémentaire important dans la lutte contre les recours abusifs sans pour autant amoindrir les dispositifs de répression contre le non-respect des règles d'urbanisme.

## Données clés

**Auteur :** [Mme Valérie Rabault](#)

**Circonscription :** Tarn-et-Garonne (1<sup>re</sup> circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 73862

**Rubrique :** Urbanisme

**Ministère interrogé :** Justice

**Ministère attributaire :** Logement, égalité des territoires et ruralité

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [10 février 2015](#), page 858

**Réponse publiée au JO le :** [15 septembre 2015](#), page 7047