

+

Monsieur Julien DENORMANDIE  
Ministre auprès de la Ministre de la  
Cohésion des Territoires et des Relations  
avec les Collectivités territoriales, Chargé  
de la Ville et du Logement  
20 AVENUE DE SEGUR  
75700 PARIS SP 07

Paris, le 29 avril 2020

**Objet : Modification de l'article 12 bis de l'ordonnance n°2020-306 au regard du délai de retrait.**

Monsieur le Ministre,

L'article 12 bis de l'ordonnance n° 2020-306 doit être complété de manière à faciliter la purge des autorisations d'urbanisme et à assurer que des ventes immobilières puissent reprendre plus rapidement.

La question du caractère définitif d'une autorisation d'urbanisme est essentielle car en dépend un très grand nombre de transactions immobilières. Or le caractère définitif d'une autorisation d'urbanisme ne résulte pas que de l'absence de recours des tiers ou du préfet. Il dépend également du droit de retrait conféré à l'auteur de la décision. Ce fait semble malheureusement avoir été perdu de vue dans le dispositif mis en place pour faire face à la crise sanitaire actuelle.

En effet, l'article 8 de l'ordonnance du 15 avril 2020 a doté l'ordonnance 2020-306 du 25 mars 2020 d'un nouveau titre II bis. Ce nouveau titre II bis contient les articles 12 à 12 quinquies dont l'objet, en matière d'urbanisme, est de réduire la période de suspension ou de prorogation d'un certain nombre de procédures, pour la faire coïncider avec la fin de l'état d'urgence sanitaire, soit le 24 mai, sans mois supplémentaire. L'article 12 bis vise ainsi précisément « les délais applicables aux recours et aux déférés préfectoraux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir ».

Ces délais sont suspendus (s'ils ont commencé mais ne sont pas achevés à la date du 12 mars 2020) ou prorogés (s'ils devaient débuter à compter du 12 mars 2020) selon les cas. La purge des délais applicables aux recours engagés contre des autorisations pourra donc reprendre dès le 24 mai 2020 et non pas, comme le prévoyait la version initiale de l'ordonnance 2002-306, dès le 24 juin. Selon le Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance du 15 avril 2020, l'objectif recherché est d'éviter la paralysie du secteur de la construction.

Nous voulons attirer l'attention sur le fait que l'article 12 bis ne concerne pas le délai de retrait des autorisations d'urbanisme accordées dont la purge est pourtant extrêmement importante dès lors qu'elle conditionne, dans bien des cas, la régularisation de ventes et l'engagement des travaux. Le retrait d'une autorisation d'urbanisme est possible dans un délai de 3 mois à compter de la date de la décision concernée (tacite ou explicite), en application de l'article L. 424-5 du code de l'urbanisme.

Faute d'entrer dans le champ d'application de l'article 12 bis, le délai de retrait d'un permis de construire ou d'aménager continue de relever de l'article 7 de l'ordonnance du 25 mars 2020. Cet article 7 est rédigé comme suit : « les délais à l'issue desquels une décision [...] peut ou doit intervenir ou est acquis implicitement et qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 sont, à cette date, suspendus jusqu'à la fin de la période mentionnée au I de l'article 1er » (de l'ordonnance 2020-306), autrement dit jusqu'à la date du... 24 juin 2020. Car, dans ce cas de figure, la suspension n'est pas abrégée d'un mois.

Il semble qu'il y ait là une incohérence évidente s'il s'agit pour les pouvoirs publics de purger au plus vite les autorisations d'urbanisme dans le but de faire redémarrer les chantiers. Cette malfaçon qui entache à l'évidence le dispositif et le prive de cohérence et d'efficacité doit conduire le Gouvernement à modifier dès que possible l'article 12 bis de l'ordonnance du 25 mars 2020 pour faire entrer dans son champ d'application « les délais applicables au retrait des décisions de non-opposition, des permis de construire, permis d'aménager et permis de démolir ».

**Un troisième alinéa pourrait ainsi être ajouté à l'article 12 bis prévoyant, par exemple, que les deux premiers alinéas de cet article s'appliquent au délai de retrait des mêmes décisions, prévu par l'article L. 424-5 du code de l'urbanisme.**

Nous vous remercions par avance pour l'accueil que vous réserverez à notre requête et restons à votre disposition.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de nos respectueuses salutations.

<b>Régis</b> <b>LAMBERT</b> Président UNGE	<b>Pascal</b> <b>ASSELIN</b> Président UNTEC	<b>Jean-Michel</b> <b>WOULKOFF</b> Président UNSA	<b>Dominique</b> <b>MILLET</b> Président SYNAMOME	<b>Frédéric</b> <b>LAFAGE</b> Président CINOV
---	---	--	--	--

Contacts :

UNGE : Hervé GASTAUD : [herve.gastaud@unge.net](mailto:herve.gastaud@unge.net)

SYNAMOME : Bernard DELMAS : [bernard.delmas-synaamob@orange.fr](mailto:bernard.delmas-synaamob@orange.fr)

UNSA : Patrick JULIEN : [dg@unsfa.com](mailto:dg@unsfa.com)

UNTEC : François FAUCHER : [f.faucher@untec.com](mailto:f.faucher@untec.com)

CINOV : Thierry SANIEZ : [saniez@cinov.fr](mailto:saniez@cinov.fr)

*Remarque : Cette note s'appuie sur la tribune rédigée par Vincent LE GRAND, Jean-François ROUHAUD et Jean-Philippe STREBLER*