

Point de vue**La Grande Opération d'Urbanisme, boîte à outils de l'aménagement intercommunal****Matthieu Ragot***Avocat à la cour**Cabinet De Guillenchmidt & Associés (DGA)*

La GOU est un nouvel outil opérationnel destiné à coordonner, au niveau intercommunal, les moyens d'action nécessaires à la réalisation d'opérations urbaines d'aménagement de grande ampleur. Le législateur aspire, par ce dispositif, à dynamiser le développement local en facilitant la mise en œuvre d'opérations ambitieuses visant, par exemple, à augmenter la production de logements dans des secteurs tendus, à réhabiliter des quartiers dégradés ou des friches industrielles, ou encore à accueillir des activités et des équipements publics.

Ces opérations sont généralement lourdes, complexes et longues : elles peuvent par exemple nécessiter en amont des mesures d'expropriation, d'acquisition et/ou des remaniements fonciers. En raison de l'aléa financier inhérent à de telles entreprises, le secteur privé se montre généralement peu enclin à piloter des opérations de cette envergure. L'intervention des intercommunalités est donc impérative.

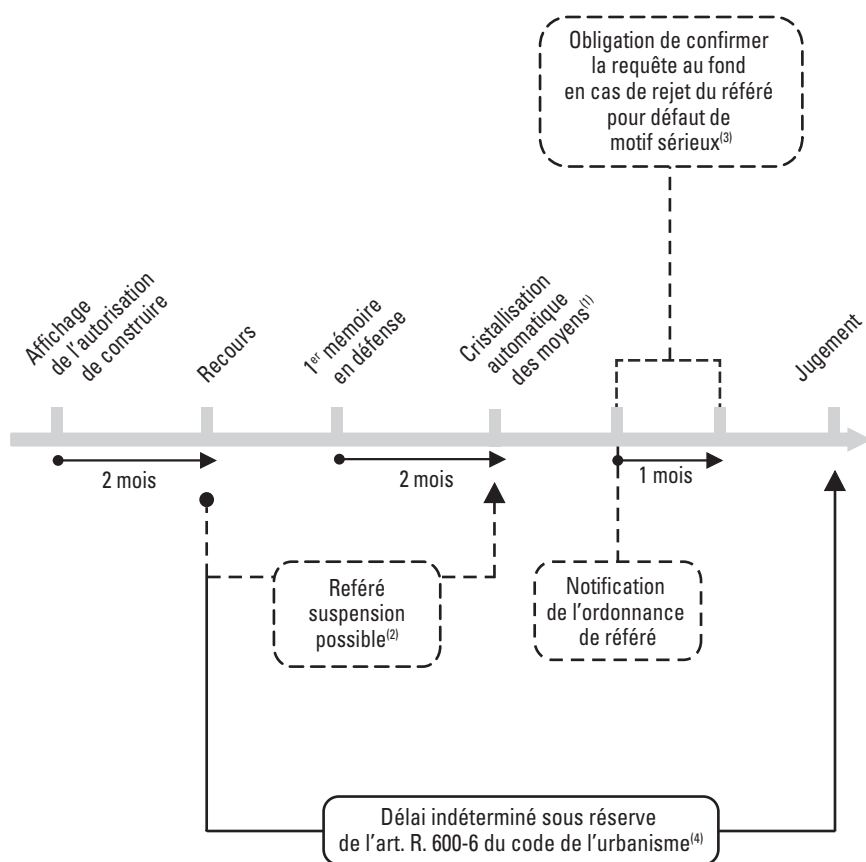
En instaurant la GOU, la Loi ELAN offre à ces collectivités - les structures intercommunales mentionnées à l'article L. 312-1 du code de l'urbanisme - un cadre inspiré de celui des OIN mais adapté aux contingences locales. La GOU constitue ainsi un échelon intermédiaire entre l'OIN et l'initiative individuelle locale.

Une action intercommunale plus efficace en matière d'aménagement

L'utilisation effective de la GOU par les structures intercommunales permettra d'apprécier concrètement la pertinence de ce dispositif. Il serait hasardeux d'évaluer dès à présent l'effet catalyseur de la GOU sur la réalisation des objectifs poursuivis par le législateur, et notamment sur la production de foncier constructible, laquelle ne dépend bien entendu pas que de facteurs juridiques. Il est néanmoins permis d'anticiper dès à présent un impact globalement bénéfique sur les marges de manœuvres dont disposeront les structures intercommunales dans le cadre de la mise en œuvre de projets d'aménagement complexes. Quelques exemples peuvent être mentionnés au soutien de cette conjecture.

La GOU présente d'abord l'avantage d'offrir un cadre normatif clair aux structures intercommunales concernées : elle réunit sous une section unique du code de l'urbanisme un certain nombre d'outils à la disposition de ces dernières. La règle de droit y gagne en intelligibilité et en efficacité, et son utilisation devrait s'en trouver facilitée.

Schéma de la nouvelle procédure contentieuse



(1) C. urb., art. R. 600-5 (à compter du 1^{er} oct. 2018)

(2) C. urb., art. L. 600-3 (à compter du 1^{er} janv. 2019)

(3) Faute de confirmation, le requérant est réputé s'être désisté (CJA, art. R. 612-5-2) (à compter du 1^{er} oct. 2018)

(4) Le juge statue dans un délai de 10 mois sur les recours contre les permis de construire un bâtiment de plus de 2 logements ou contre les permis d'aménager un lotissement (C. urb., art. R. 600-6) (à compter du 1^{er} oct. 2018)

5. Des voies de régularisation élargies en cas de litige

Tirant les leçons de cinq ans de pratique et de jurisprudence pléthorique, le législateur adopte, dans le cadre de la loi ELAN, une nouvelle rédaction des articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme. Introduites par l'ordonnance du 18 juillet 2013, ces dispositions permettent au juge administratif de n'annuler que partiellement un permis (C. urb., art. L. 600-5) ou de surseoir à statuer en vue de sa régularisation *via* l'obtention d'un permis

■ L'étude géotechnique des sols, pour construire en terrain connu

Toujours plus d'information pour les acquéreurs immobiliers ! A la longue liste des diagnostics à fournir au moment d'une vente va bientôt venir s'ajouter l'étude géotechnique. Cette fois-ci, le législateur s'est intéressé aux dégâts matériels provoqués par les mouvements de sol (tassements différentiels) induits par le retrait-gonflement des argiles consécutifs à des épisodes de sécheresse suivis de périodes de pluie. Les dégâts se traduisent par des fissures pouvant affecter l'intégrité du bâti, voire par la nécessité de procéder à des reprises en sous-œuvre, sachant que les immeubles les plus touchés sont les maisons individuelles.

1. Diminuer la sinistralité des maisons individuelles liée aux sols argileux

Selon la Fédération française d'assurance, entre 20 000 et 30 000 maisons individuelles sont construites chaque année sur des zones argileuses sans fondations adaptées. Or ces sinistres constituent, pour les compagnies d'assurances, le second poste d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles, mais surtout le premier poste d'indemnisation au titre de l'assurance dommages-ouvrage, et ce, même si les particuliers ne sont pas toujours remboursés des dommages qu'ils ont subis puisque peu de dossiers bénéficient d'une reconnaissance de catastrophe naturelle.

S'inspirant d'un avis rendu le 26 novembre 2009 par le Conseil national de la consommation relatif à la construction de maisons individuelles, les pouvoirs publics ont décidé d'imposer au propriétaire d'un terrain constructible la production d'une étude géotechnique, aussi bien au moment de la vente que préalablement à la construction de bâtiments d'habitation (CCH, art. L. 112-20 à L. 112-25, créés par L. ELAN, art. 68).

Cette étude permettra ainsi à l'acquéreur de connaître la véritable qualité du terrain destiné à la construction et, aux professionnels, compte tenu de la nature du sol, de proposer soit des fondations adaptées et non surdimensionnées, soit de demander une étude du sol plus approfondie (Amendement AN n° CE761).

REMARQUE : le législateur a opté pour la réalisation d'une étude du sol et non pas pour une signalisation systématique des terrains marneux et argileux dans les PLU, sachant que les mouvements de terrain ne sont pas forcément de même nature à quelques mètres de distance (Débats publics Sénat, 19 juill. 2018).

Les articles L. 112-20 à L. 112-25 du CCH fixent le régime général de cette nouvelle obligation d'information de l'acquéreur immobilier et du maître d'ouvrage en cas de construction.

Un décret en Conseil d'État devra définir les modalités précises de mise en œuvre du dispositif, notamment :

- les critères de délimitation des zones à risque ;
- le contenu et la durée de validité des études géotechniques ;

■ Un bail plus court et plus souple

1. Durée réduite et résiliation du bail mobilité

Une des principales caractéristiques du régime du bail mobilité est sa durée : il ne peut être conclu que pour une durée comprise entre un et 10 mois et surtout, il n'est ni renouvelable ni reconductible. Le locataire laissé dans les lieux devient alors un occupant sans droit ni titre. Si les parties décident de conclure un nouveau bail, il sera soumis aux dispositions du titre I^{er} bis de la loi du 6 juillet 1989, c'est-à-dire au régime des locations en meublé à usage de résidence principale (L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 25-14, créé par L. ELAN, art. 107, I, 2°).

Quand la durée initiale du bail est inférieure à 10 mois, elle peut être modifiée par avenant sans pouvoir dépasser cette limite (L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 25-14, créé par L. ELAN, art. 107, I, 2°).

Le bailleur ne dispose pas du droit de donner congé à son locataire. En revanche, ce dernier peut résilier le bail à tout moment, sous réserve de respecter un mois de préavis (L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 25-15, créé par L. ELAN, art. 107, I, 2°). Il devra notifier son congé par l'une des voies suivantes :

- lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) ;
- signification par acte d'huissier ;
- remise en main propre (la signature d'un récépissé ou un émargement permet d'apporter la preuve de cette remise).

Le loyer et les charges sont dus jusqu'à la fin de la période de préavis à moins que le logement ne soit de nouveau occupé en accord avec le bailleur. Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la LRAR, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

À l'expiration du délai de préavis, le preneur est déchu de tout titre d'occupation.

2. Loyer et charges

À la première mise en location, le loyer du bail mobilité est librement fixé. Cependant, si le nouvel encadrement des loyers est appliqué dans la zone de situation du bien, il sera applicable aux baux mobilité puisque l'article 140, IV de la loi ELAN fait référence au nouveau titre I^{er} ter de la loi de 1989 consacré à ce type de locations. Étant donné la courte durée des relations contractuelles, il est prévu que le bail ne peut être révisé en cours de contrat (L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 25-16, créé par L. ELAN, art. 107, I, 2°).

À la relocation, dans certaines zones, l'évolution du loyer reste en principe limitée comme en matière de baux d'habitation classiques (cela se déduit du renvoi à l'article 18 par le nouvel article 25-12).