



Bureau RHONE

17 rue Valentin Couturier
69004 LYON

Bureaux SAVOIE

10 rue de la Tour
74940 ANNECY LE VIEUX
1, Place de la Libération
73000 CHAMBERY

Tél. : +33 (0)9 61 49 09 36

Mail : contact@ifc-expertise.fr

SOMMAIRE :

Majoration de constructibilité de 30% : les 4 conditions,

Surface de plancher : le recours à l'architecte modifié,

Lancement du concours pour le futur centre d'exposition d'Annecy,

Habiter légalement dans un bureau ou un entrepôt.

MAJORATION DE CONSTRUCTIBILITE DE 30% : LES QUATRE CONDITIONS...

L'objectif poursuivi par le gouvernement FILLON était d'augmenter l'offre de logements en majorant de 30 % les possibilités de construire sur un terrain donné. Ce dernier tablait sur la construction de 20.000 à 40.000 logements supplémentaires par an. La mesure est cependant transitoire et ne vaut que pour trois ans. Elle concerne uniquement les permis de construire ou les déclarations déposées avant le 1^{er} janvier 2016.

Elle peut intéresser les promoteurs et les particuliers, dans le neuf comme dans l'ancien, à condition qu'il s'agisse de locaux d'habitation. Mais attention, construire 30 % de plus n'est pas un long fleuve tranquille. Il faut avant d'obtenir ce sésame passer par un certain nombre d'étapes et répondre à toute une série de conditions détaillées ci-dessous :

LA COMMUNE NE DOIT PAS S'Y OPPOSER...

Le dispositif n'est pas si novateur qu'il y paraît. Certaines possibilités de majoration des droits à construire existent déjà, et notamment de 20 %, jusque-là très peu utilisée par les communes.

Dans une étude réalisée sur 71 départements, « quasiment aucune collectivité n'a choisi d'utiliser ces dispositions » rappelait Benoist Apparu, lors des débats parlementaires. Pour éviter un nouveau fiasco et tenter de renverser la tendance, plutôt que de demander aux communes de voter la majoration, comme cela a été le cas jusqu'ici, la hausse de

30 % des droits à construire s'appliquera donc automatiquement, neuf mois après la promulgation de la loi (21 décembre 2012), sauf si la commune s'y oppose formellement.



Tous les territoires disposant d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un document équivalent (POS ou PAZ) sont concernés, ce qui représente 17.000 communes sur 36.000, mais 80 % de la population. La question ne se pose pas pour les communes non couvertes par de tels documents, car s'applique alors la carte communale ou le règlement national d'urbanisme, bien moins contraignants.

LE RESPECT DES AUTRES REGLES D'URBANISME EST MAINTENU...

Il ne s'agit en aucun cas de rendre constructibles des zones qui ne le sont pas, mais d'augmenter les droits à construire dans les zones où c'est déjà possible. En clair, la mesure ne s'applique pas dans les zones les plus exposées au bruit autour des aéroports, ni dans les zones inondables et autres secteurs sauvegardés.

La nouvelle loi ne permet pas non plus de modifier des règles édictées par une servitude d'utilité publique, notamment en matière de risques ou de protection du patrimoine. Ne peuvent pas non plus être remises en cause par ce texte les lois concernant la préservation du littoral (interdiction de construire dans une bande de 100 m à compter de la mer ou de la marée haute, etc.) ou de la montagne (Annecy).

Les dérogations se limitent « aux règles de gabarit, de hauteur, d'emprise au sol, ou de coefficient d'occupation des sols ».

Enfin, les règles habituelles édictées dans les documents d'urbanisme devront également être respectées (alignement, distance minimale entre l'habitation et la voie publique...).

...ET DE CELLES DES HABITATIONS « COLLECTIVES »

Dans les copropriétés, dans les lotissements ou dans les groupements d'habitation, il y a des règlements de copropriété ou syndicaux à respecter (ASL). Si les droits à construire supplémentaires de 30 % contreviennent à ces règles, il faudra alors obtenir l'accord des autres copropriétaires ou habitants...

LE DÉPÔT DU PERMIS DE CONSTRUIRE RESTE OBLIGATOIRE

Le nouveau dispositif ne dispense évidemment pas non plus du traditionnel dépôt du permis de construire et de ses avatars.

Nos cabinets IFC EXPERTISE Annecy, Lyon et Chambéry se tiennent à la disposition des collectivités locales (Mairie, EPCI) pour toute rédaction de note d'information permettant d'apporter un éclairage circonstancié aux prises de décision sur la mise en œuvre ou non de la présente réforme. Nos interventions reposent sur 3 étapes essentielles : recueil d'informations sur les documents d'urbanisme en vigueur, rédaction de la note d'information (incidence) puis synthèse pour présentation public. Egalement, nous sommes à même de réaliser un accompagnement sur la phase concertation.

**Expertises
Immobilière,
Foncière et
Commerciale**

&

**Ingénierie
Foncière**

&

**Assistant Maître
d'Ouvrage**

SURFACE DE PLANCHER : LE RECOURS A L'ARCHITECTE EST MODIFIE

Le décret n° 2012-677 du 7 mai 2012 concerne l'une des dispenses de recours à un architecte. L'emprise au sol qui doit être prise en compte dans le calcul du seuil de dérogation au recours obligatoire à l'architecte ne comprend pas les garages, auvents et autres surfaces qui ne sont pas constitutives de la surface de plancher.

La réforme de la surface de plancher, entrée en vigueur le 1er mars 2012, a modifié le calcul du seuil au-delà duquel le recours à l'architecte est obligatoire pour une personne

physique construisant pour elle-même une construction non agricole. Ce seuil, exprimé auparavant en surface hors œuvre nette (SHON), est évalué à la fois en surface de plancher et en emprise au sol. Cette modification a entraîné un accroissement du nombre de projets pour lesquels le recours à l'architecte est obligatoire. Cet effet non souhaité de la réforme ", selon le ministère de l'Ecologie est corrigé, en précisant que l'emprise au sol qui doit être prise en compte dans le calcul du seuil est seule celle de la partie de la construction qui est constitutive de surface de plancher. Elle correspond à la projection verticale du volume de la partie de

la construction constitutive de surface de plancher : les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules ou les auvents, par exemple, ne sont pas pris en compte. Le texte s'applique aux demandes de permis de construire déposées à compter de sa date de publication. Cette mesure vise essentiellement l'habitat individuel de plain-pied.

La réaction de l'Ordre des architectes ne s'est pas fait attendre. Son président a déjà prévenu qu'il ne resterait pas sans réaction si cette modification était confirmée.

LANCEMENT DU CONCOURS POUR LE FUTUR CENTRE D'EXPOSITION D'ANNECY

La communauté de l'agglomération d'Annecy lance son appel international à candidatures pour la maîtrise d'œuvre de son projet de centre d'expositions, de séminaires et de congrès sur la presqu'île d'Albigny.

Le choix du lauréat est attendu pour l'année 2013 avec un coût prévisionnel de 35,8 millions d'euros HT (valeur 2011, hors acquisitions foncières estimées à 12 millions d'euros) pour près de 10000 m² SHON. Dès l'été 2011, Setec Organisation s'est vu confier une mission globale d'assistance à la maîtrise d'ouvrage qui, sur la base du cahier des charges élaboré par la maîtrise d'ouvrage, intègre la programmation des espaces et l'évaluation financière de l'équipement, son intégration paysagère, le respect des règles d'urbanisme, et l'élaboration de la consultation d'architectes.



La programmation anticipe quelque 7000 m² de surface utile avec 1446 m² pour les congrès dont une salle de 800 places, 1731 m² pour les expositions, 1423 m² pour la restauration, 1064 m² pour les commissions et séminaires, etc.

AVENIR DES BERGES DU LAC

La volonté d'implantation de cet équipement sur la presqu'île d'Albigny s'inscrit dans une vision globale de l'avenir des berges du lac d'Annecy à l'horizon 2030. Les études de faisabilité en cours ont pour objectif de préserver durablement ce patrimoine naturel d'une urbanisation indésirable. La préservation, la mise en valeur et l'aménagement du littoral inscrit dans le projet des rives du lac prévoit la suppression de certains bâtiments publics et privés, l'ouverture au public d'espaces situés entre le lac et la route, et la création de circulation automobile apaisée (priorité aux piétons, transports en commun, modes de déplacement doux).

HABITER, LEGALEMENT, DANS UN BUREAU OU UN ENTREPOT

Afin de protéger des locaux vides, une société propose d'y installer des occupants temporaires. Le confort est spartiate mais la surface généreuse et cela ne peut coûter plus de 200 euros par mois aux occupants.



Les bâtiments vacants, c'est la hantise des propriétaires immobiliers. Pour éviter les problèmes de squat ou de dégradation des lieux (dégâts des eaux non signalé, usure, etc.), les Pays-Bas disposent depuis

longtemps de sociétés spécialisées dans la gestion de locaux vacants. L'une d'elles, Camelot Property, présente dans cinq pays d'Europe, veut s'implanter en France après une première tentative avortée en 2008. Camelot France compte ainsi loger de façon temporaire des particuliers dans les premiers locaux qui lui ont été confiés: des bureaux proches de Caen, une plate-forme logistique dans le Val-d'Oise et une maison de retraite désaffectée dans les Yvelines. A terme, elle compte aussi ajouter à son stock des bâtiments publics ou des châteaux comme c'est le cas en Grande-Bretagne.

DE 50 M² A 350 M²

Une formule rendue possible par l'adoption de l'article 101 de la loi Boutin, qui permet à titre expérimental (jusqu'à fin 2013 pour l'instant) de déroger au droit commun du logement. Ce texte permet d'installer dans des locaux vides des occupants pour un minimum de trois mois, avec au moins un mois de préavis avant de quitter les lieux.

Pour rendre les sites habitables, Camelot doit tout d'abord obtenir une autorisation préfectorale (les premières demandes sont actuellement en cours d'instruction). Il ne reste alors à la société qu'à installer au moins une douche pour 5 occupants. Pour la cuisine, à eux de se débrouiller avec des plaques électriques notamment. Le confort est certes souvent spartiate, mais la redevance demandée aux occupants (on ne parle pas ici de loyer) ne peut dépasser 200 € par mois, selon la loi. Quant aux surfaces par personne, elles laissent rêveur: en général elles démarrent autour de 50 m² et peuvent atteindre 350 m², comme ce devrait être le cas pour un occupant des bureaux dans la région de Caen qui disposera d'un étage à lui seul. De son côté, la société Camelot s'engage vis-à-vis des propriétaires à inspecter régulièrement les lieux. Elle encaissera les redevances auprès des occupants et facture des frais fixes, entre 500 et 3000 € par mois, selon l'importance et la situation des locaux, aux propriétaires.

PROCHAINE LETTRE DE L'EXPERT : JUILLET 2012 !