

L'URBANISME ET L'OFFRE FONCIERE

Droit de préemption urbain (art. 34, 211-4 d du Code de l'urbanisme)

On sait que le bénéficiaire du DPU ne pouvait exercer son droit en cas de cession de parts d'une société civile immobilière (SCI) si la cession portait sur la totalité des parts sociales. Désormais le DPU s'exercera en cas de cession de la majorité des parts sociales, mais subsiste l'exception en faveur de la SCI qui possède plusieurs unités foncières. Il suffit à la SCI propriétaire d'une unité foncière de faire l'acquisition d'un autre immeuble pour que le droit de préemption ne puisse plus s'appliquer. *Quid* aussi de la société qui possède un lot de copropriété (par exemple en copropriété horizontale), lot qui n'est pas une unité foncière ?

En outre l'exercice du droit de préemption urbain renforcé se trouve exclu lors de la cession de tout ou partie des parts d'une SCI lorsqu'il s'agit d'une SCI constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, ce qui ôte à la disposition une grande partie de son champ d'application et un immeuble familial pourra être soumis au droit de préemption renforcé ou y échapper selon la forme juridique choisie pour sa propriété.

Droit de préemption par le préfet dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence (art. 39, L. 210-1 du Code de l'urbanisme)

Il est prévu que pendant la durée d'application d'un arrêté préfectoral pris sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du CCH, le droit de préemption est exercé par le représentant de l'État dans le département lorsque l'aliénation porte sur un terrain, bâti ou non bâti, affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1.

Par ailleurs, le nouveau texte prévoit la possibilité, pour le Préfet, de déléguer ce droit à un établissement public foncier ou à un organisme HLM. Ce droit de préemption devra être utilisé dans le cadre d'opérations visant la construction de logement intégrant notamment les objectifs du programme local d'habitat (PLH).

À ce dispositif d'application tant en zone d'aménagement différé (ZAD) qu'en droit de préemption urbain, s'ajoute une disposition spéciale pour cette dernière prérogative puisqu'une nouvelle phrase intégrant l'alinéa 3 de l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme permet au préfet, toujours pendant la mise en œuvre de son arrêté de carence, d'instituer ou de rétablir par arrêté ce droit de préemption urbain.

Lorsque les préfets adopteront des arrêtés de carence, ils disposeront donc d'un outil efficace de maîtrise foncière pour réaliser leurs opérations par substitution aux communes défailtantes.

Assouplissement des règles de modification des PLU (art. L. 123-13 du Code de l'urbanisme)

Il est institué une nouvelle procédure "simplifiée" pour rectifier les erreurs matérielles et pour modifier les règles de construction en limite séparative. Cette même procédure sera susceptible d'être utilisée pour d'autres opérations dont la liste sera fixée par décret.

Par ailleurs (art. 32, I, 123-1 du Code de l'urbanisme), les propriétaires des terrains qui bénéficiaient, dans les secteurs réservés à la réalisation d'un droit de délaissement, perdent la faculté de mettre en demeure la commune d'acquérir leur terrains.

Et (art. 36, L. 111-1-2 du Code de l'urbanisme), dans les secteurs d'application de la règle de la constructibilité limitée (communes sans POS ou PLU, ni carte communale), il devient permis de construire de nouveaux bâtiments à usage d'habitation dans des périmètres regroupant des bâtiments ayant perdu leur vocation agricole.

Allongement du délai de validité des autorisations d'occuper le sol (décret du 19 décembre 2008)

Le délai de validité des permis de construire et d'aménager ou de démolir et des décisions de non-opposition à une déclaration préalable, en cours de validité au 20 décembre 2008 ou intervenus au plus tard le 31 décembre 2010 est portée à trois ans au lieu de deux. Lorsque ces autorisations ont fait l'objet avant cette dernière date d'une prorogation, le délai de validité de prorogation est majoré d'un an.

Modification de l'assiette de la taxe sur les cessions de terrains rendus constructibles (art. 38, 1525 du Code général des impôts)

L'assiette de la taxe ne sera plus le prix de vente mais la plus-value effectivement réalisée (prix de cession moins prix d'acquisition révisé), mais en l'absence d'éléments de référence, la taxe sera assise sur les deux tiers du prix de cession.

Les nouvelles dispositions s'appliqueront dans un délai de six mois à compter de l'entrée en vigueur de la loi, soit le 28 septembre 2009.