



> Bureau RHONE

40 rue Belfort

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 :

- **SUPPRESSION DU COS ET DE LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**
- **JUGEMENT RENDU SUR LA BASE D'UN RAPPORT D'EXPERTISE AMIABLE**
- **SURTAXE SUR LES RESIDENCES SECONDAIRES**
- **LES ESPACES EN TEMPS PARTAGE, DES LIEUX DE VIE A VOCATIONS MULTIPLES**
- **CHANGEMENT POUR LES LIEUX D'AISSANCE A PARTIR DU 1^{ER} DECEMRE**

www.ifc-expertise.fr

*Expertises Immobilière,
Foncière et
Commerciale*

&

*Ingénierie Foncière &
Immobilière*

&

*Assistant Maître
d'Ouvrage*

SUPPRESSION DU COS ET DE LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Le nouvel article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme, issu de la Loi ALUR du 24 mars 2014, supprime ces deux notions essentielles du document d'urbanisme afin d'encourager la densification urbaine

Suppression du COS...

Le Coefficient d'Occupation des Sols, correspondant à l'article 14 des documents d'urbanisme, n'existe aujourd'hui plus dans la partie législative du Code de l'Urbanisme.

L'utilisation de cet outil dans les documents d'urbanisme avait pour objectif de limiter les droits à construire mais cependant sans s'appuyer ni sur une véritable analyse ni sur des objectifs de qualité urbaine clairement déterminés (tels que l'alignement par rapport à l'espace public, l'implantation et la dimension des constructions); ces deux étapes étant pourtant nécessaires pour définir un dispositif réglementaire adapté. A l'usage, le Coefficient d'Occupation des Sols s'est donc révélé être un outil réducteur et peu adapté et sa suppression peut être vue comme une judicieuse décision.

En effet, d'un point de vue plus opérationnel, cette augmentation avérée de la constructibilité découlant de la disparition du COS reste néanmoins dans les

faits contrainte par le nécessaire respect des autres articles du document d'urbanisme régissant à la fois le gabarit ainsi que ses contraintes techniques.

La suppression du COS a également d'autres répercussions immédiates, comme par exemple :
- La disparition du mécanisme de contrôle de la constructibilité résiduelle prévue jusqu'alors dans l'article L123-1-11 du Code de l'Urbanisme, aussi bien pour les POS que pour les PLU,
- La suppression des bonus de constructibilité accordés sur la base du COS.

Cependant, cette suppression ne s'applique qu'aux PLU, les POS n'étant pas concernés par cette disposition puisqu'ils restent régis par l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi SRU du 13 décembre 2000 (Cf. article L123-19 du Code de l'Urbanisme).

... et de la superficie minimale

La possibilité d'exiger une taille minimale des terrains pour les rendre constructibles était un outil subordonné à l'existence de contraintes techniques d'assainissement non collectif ou à la nécessité de préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager. Elle s'est révélée peu efficace et souvent mal utilisée, et a contribué à une

surconsommation d'espace sans lien avec la réalité des contraintes ou la préservation de la qualité des secteurs concernés.

La disparition de ces deux outils, également peu compatibles avec les objectifs de mixité sociale, devrait inciter les auteurs de PLU à établir un règlement qui traduise le projet de la commune à partir de l'ensemble des outils à leur disposition. Il s'agit en effet de privilégier la combinaison des outils permettant de formaliser une véritable réflexion sur les formes urbaines dans le règlement; ceci notamment en matière de hauteur, gabarit, volume, emprise au sol ou implantation par rapport aux limites séparatives.

Entrée en vigueur

L'entrée en vigueur de la suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles est immédiate pour les demandes d'autorisations d'urbanisme déposées au lendemain de la publication de la loi au J.O.



JUGEMENT RENDU SUR LA BASE D'UN RAPPORT D'EXPERTISE AMIABLE

La Cour de Cassation a jugé qu'un litige pouvait être tranché sur le fondement d'un rapport d'expertise amiable...

Le juge saisi d'un litige ne peut « en principe » fonder sa décision uniquement sur une expertise amiable réalisée unilatéralement par l'une des parties, quand bien même le rapport de l'expert aurait fait l'objet d'une discussion contradictoire pendant l'instance judiciaire, le juge devant s'appuyer sur des éléments de preuve complémentaires.

Par une décision du 19 novembre 2013, la Cour de Cassation a néanmoins interprété cette règle, dans un sens quelque peu différent. En effet, la Cour a jugé que le principe du contradictoire a été respecté puisque les parties ont été présentes aux réunions et ont pu présenter leurs propres pièces et observations. En outre, la Cour a considéré qu'en participant aux opérations d'expertise amiable et en acceptant la discussion les parties ont admis la personne désignée en qualité d'expert pour arbitrer le litige.

Il convient pourtant de préciser que l'expert amiable intervient hors cadre judiciaire et n'a ni les responsabilités ni les devoirs qui incombent à un expert judiciaire indépendant et impartial qui est désigné par le juge et encadré par le Code de Procédure Civile.



SURTAXE SUR LES RESIDENCES SECONDAIRES

C'est fait ! Mercredi 12 novembre 2014 les Députés ont adopté le Projet de loi de finances rectificatives pour 2014 introduisant une surtaxe d'habitation sur les résidences secondaires situées en « zones tendues » et non louées.

A l'époque, elle avait été baptisée la « taxe week-end ». Deux ans après avoir renoncé à instaurer à instaurer une surtaxe d'habitation sur les résidences secondaires, le gouvernement revient à la charge. Cette mesure vise tous les biens hors résidences principales, de la maison de campagne à l'appartement complémentaire non loué en centre-ville en passant par les biens détenus par des personnes étrangères.

L'objectif est double : libérer des logements dans les lieux où c'est nécessaire en incitant les propriétaires à louer leurs biens, mais aussi dégager des ressources pour les collectivités locales. En effet, cette surtaxe devrait rapporter quelques 150 millions d'euros aux communes qui choisiraient de la

mettre en place. La surtaxe s'élève à 20% de la taxe d'habitation payée sur le bien, avec un dégrèvement pour les résidences détenues pour des motifs professionnels et pour les personnes modestes vivant en maison de retraite ou en établissement de soins de longue durée. Elle concerne les résidences en « zones tendues », une définition qui englobe 1.150 communes dont une trentaine de grandes agglomérations françaises (principalement en Ile-de-France, sur les côtes atlantique et méditerranéenne, dans certaines villes des Alpes et du Sud-Ouest).

Le dispositif ressemble à s'y méprendre à celui que le gouvernement Ayrault avait proposé en décembre 2012 et qui instaurait une surtaxe, fixée à 5% de la valeur locative du logement, sur les logements sous-occupés. A l'époque, cette mesure qui devait aider à financer le logement social avait suscité une levée de bouclier. L'Exécutif avait préféré faire marche arrière et durcir la fiscalité sur les plus-values de cessions immobilières des résidences secondaires.

Pour cette nouvelle version, l'Exécutif a dans tous les cas travaillé son dispositif. Contrairement à la précédente, le produit de la surtaxe sera au profit des collectivités locales, à une période où celles-ci se plaignent des effets délétères de la baisse des dotations de l'Etat sur l'investissement. En outre, celles-ci auront également le choix d'appliquer ou non cette surtaxe.

Reste que cette mesure, qui devrait vraisemblablement entrer en vigueur courant 2015, risque d'ajouter de la complexité à un secteur qui subit des modifications fiscales quasiment chaque année...



LES ESPACES EN TEMPS PARTAGE, DES LIEUX DE VIE A VOCATIONS MULTIPLES

Après l'autopartage, le couchsurfing, le streaming, le cloud ou les espaces de travail collectifs, voici que les architectes et les urbanistes s'emparent à leur tour du concept d'économie collaborative pour développer de nouveaux espaces urbains en temps partagé.

« Après l'individuel, l'aspiration au collectif revient », constate Jean-Baptiste Roger, directeur de La Fonderie, agence du numérique d'Ile-de-France. Et il est loin d'être le seul à formuler ce constat qui est partagé par tous les intervenants à la conférence « Urbanismes & Territoires, Apports de la création numérique » qui a eu lieu fin octobre au Pavillon de l'Arsenal dans le cadre de la *Digital Week France*.

Optimiser les immeubles vides le soir

A l'instar de Marie-José Barthélémy, architecte-urbaniste fondatrice de l'Office Parisien d'Architecture, les intervenants de cette conférence préfèrent évoquer « ce qui va se développer : c'est l'usage qu'on fait des bâtiments ». « Par exemple, il existe des

immeubles vides à partir du soir, qui sont chauffés et allumés toute la nuit ; n'est-ce pas insensé ? Aujourd'hui, on ne peut plus raisonner comme cela dans une ville en crise », souligne-t-elle. A la demande de plusieurs propriétaires, son cabinet a défini un indice d'usage d'un bâtiment, ratio obtenu en rapportant le nombre de fonctions exercées par ce dernier et son poids. Plus ce rapport est mauvais, plus l'immeuble peut faire l'objet d'autres usages lorsqu'il est inutilisé.

D'où de nombreuses idées qui germent : après les « wash bars » où l'on sirote un café en convivialité tout en lavant son linge, et les espaces de travail partagés, pourquoi ne pas utiliser les restaurants aux heures creuses de l'après-midi pour donner des cours de cuisine ? « On pourrait aussi utiliser les locaux des bibliothèques ou des centres commerciaux, le soir après leur fermeture, pour y organiser des séances de suivi collectif de MOOC (formations en lignes ouvertes à tous).

Réhabiliter les lieux désaffectés

En attendant que ces réflexions prennent forme, et comme le synthétise Marie-José Barthélémy, « le meilleur bâtiment, c'est encore celui qu'on ne construit pas ». C'est ainsi que plusieurs initiatives ont vu le jour pour réhabiliter des locaux désaffectés à usages multiples. Une des dernières initiatives les plus audacieuses est sans doute La REcyclerie. La Gare Ornano, située Porte de Clignancourt à Paris, qui a successivement servi de café puis de local à outils de jardinage, a ouvert au printemps dernier avec un ambitieux projet à la clé. Restaurant, ateliers de bricolage, soirées culturelles, opérations de troc organisées régulièrement, bientôt ferme urbaine (offrant également à ses adhérents la possibilité de privatiser un des espaces). La REcyclerie c'est un peu un mélange de tout cela ...



LES MAIRES BÂTISSEURS : ESPECE EN VOIE DE DISPARITION ?

Les dernières élections municipales ont rebattu les cartes et nombre d'opérations de logements ont été retardées, voire tout bonnement annulées. Le slogan « maire bâtisseur, maire battu » semble devenir aujourd'hui une réalité...

Derrière ce constat se dessine la crise du logement avec ses quelques 800.000 logements manquants et le blocage répété d'opérations immobilières. A qui la faute ? Les maires sont souvent pointés du doigt, et ce ne sont pas les élections municipales de mars qui risquent de faire changer l'opinion,

quand on sait que le nombre d'opérations immobilières bloquées depuis s'élève à 400.

Les freins à la construction de logements sont connus. Pour se faire élire, beaucoup de maires ont mené leur campagne sur le thème de la lutte contre le bétonnage excessif et pour la préservation des espaces verts. Ce comportement met en lumière une tendance de fond : « Pour l' élu, le logement est un objet compliqué avec une interdépendance. La construction de logements est populaire chez les administrés lorsqu'elle est loin de chez eux, mais

impopulaire au stade individuel », constate Jean-Claude Driant, professeur à l'Institut d'Urbanisme de Paris. De plus, il existe toujours ce malthusianisme foncier et cette inquiétude de voir, avec le logement social, changer la structure de la population et donc éventuellement le rapport de forces politiques.

Ainsi, si la construction de logements est un véritable engagement pour l' élu, les coûts politiques de ces opérations sont élevés.