

M. Jean-Marc Ayrault
Premier Ministre
Hôtel de Matignon
57, rue de Varenne
75007 Paris

Monsieur le Premier ministre,

Par courrier en date du 14 février 2013, vous m'avez confié une mission visant à définir, en étroite relation avec les entreprises, une méthode systématique, complète et de long terme permettant de nourrir le programme de simplification de l'environnement réglementaire et fiscale des entreprises qu'a engagé l'Etat.

Par le même courrier, vous m'avez demandé de vous adresser, d'ici le prochain CIMAP prévu pour le 2 avril prochain, des premières propositions de simplification des règles et procédures régissant l'immobilier d'entreprise.

Tel est l'objet de ce courrier. Il comprend une liste récapitulative de 14 premières propositions, une fiche explicative pour chacune d'entre elles ainsi qu'un document circonstancié relatif à la proposition n°9 qui présente un enjeu particulier.

L'ensemble de ces propositions est le résultat d'un travail étroit avec les services de l'Etat notamment ceux du Ministère de l'économie et des finances, ceux du Ministère de la réforme de l'Etat, de la décentralisation et de la fonction publique, et ceux du Ministère des PME, de l'innovation et de l'économie numérique, signataires de ma lettre de mission, ainsi qu'avec la directrice adjointe au secrétaire général du Gouvernement chargée de la simplification. Par ailleurs, ont été associés à cette réflexion, le cabinet et les services du Ministère de l'égalité des territoires et du logement, ainsi que différents acteurs économiques de toute taille. Enfin, ces propositions ont été confrontées aux responsables opérationnels de l'Etat dans une Préfecture (celle de Seine et Marne) afin de vérifier qu'elles répondaient bien aux difficultés rencontrées sur le terrain.

De ce premier travail, il convient de souligner d'ores et déjà deux observations.

La grande complexité des règles régissant l'immobilier d'entreprise a aujourd'hui non seulement un effet de frein de l'investissement privé et donc du dynamisme économique et de l'emploi mais aussi un effet de découragement des acteurs de l'Etat chargés de faire appliquer ces règles de plus en plus illisibles et finalement incertaines. Les propositions ci-dessus mentionnées visent donc à accélérer tout autant l'effectivité des investissements privés et leur impact sur la vie économique qu'à répondre à l'attente des services de l'Etat particulièrement compétents qui préféreraient conseiller des opérateurs dans la mise en œuvre de projets dynamiques plutôt que de faire appliquer des règles parfois contradictoires entre elles et formant un maquis inextricable.

Par ailleurs, la mise en œuvre au 1^{er} juillet 2012 de nouvelles exigences légales et réglementaires relatives au régime des études d'impact découlant de la transposition en droit français de directives européennes a eu pour effet de geler de nombreux projets d'investissement et d'aménagement. S'il convient à l'évidence de transposer en droit français le droit européen, en l'espèce, la surtransposition, les incertitudes réglementaires et la précipitation dans l'application alors que l'offre de service nécessaire n'est pas organisée paralysent des investissements.

Une réponse urgente à ces difficultés est indispensable. C'est le sens de la proposition n°9 et de son argumentaire détaillé (PJ n°3). Une telle mesure, susceptible de rentrer dans le champ des ordonnances, aurait un impact immédiat et significatif sur l'investissement privé, donc sur la croissance et sur l'emploi.

Vous assurant de mon entier dévouement et restant à votre entière disposition, je vous prie de croire, M. le Premier ministre, à l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Thierry MANDON
Député de l'Essonne

Pièce jointe N°1 : **14 propositions pour l'immobilier d'entreprise**

Objectif 1 : Rationaliser le paysage normatif

Proposition 1 : Créer un schéma régional intégrant l'ensemble des schémas sectoriels

Proposition 2 : Promouvoir le recours au plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI)

Proposition 3 : Limiter le domaine des schémas de cohérence territoriale (SCOT)

Objectif 2 : Fluidifier et sécuriser les documents d'urbanisme

Proposition 4 : Assouplir le mode d'adaptation des schémas régionaux

Proposition 5 : Accélérer les procédures de modification des PLU

Proposition 6 : Accélérer l'instruction des permis de construire

Proposition 7 : Améliorer le pilotage administratif des projets complexes

Objectif 3 : Alléger les règles d'aménagement opérationnel

Proposition 8 : Créer un dossier unique de création-réalisation de ZAC

Proposition 9 : Alléger les obligations en matière d'études d'impact

Objectif 4 : Accélérer la réalisation d'investissements d'envergure

Proposition 10 : Mettre en place une procédure spécifique en faveur des projets d'intérêt économique majeur

Objectif 5 : Réduire les délais du contentieux

Proposition 11 : Simplifier et accélérer le traitement contentieux des projets immobiliers : le référé-procédure ou référé-défensif

Proposition 12 : Simplifier et accélérer le traitement contentieux des projets immobiliers : l'accélération de l'instruction

Proposition 13 : Simplifier et accélérer le traitement contentieux des projets immobiliers : Compétence en premier et dernier ressort des cours administratives d'appel

Proposition 14 : Simplifier et accélérer le traitement contentieux des projets immobiliers : la lutte contre les recours abusifs

Pièce jointe N°2 : **fiches techniques des 14 propositions**

1- Créer un schéma régional intégrant l'ensemble des schémas sectoriels

Constat :

Existence au niveau régional d'une multitude de schémas de planification sectoriels.

Objectif :

Rassembler dans un seul document régional les schémas sectoriels.

Problématique :

L'existence de nombreux schémas sectoriels (schéma régional de cohérence écologique ; schéma régional climat, air, énergie ; schéma régional des infrastructures et des transports ; schéma régional de l'éolien ; schéma régional des carrières ; schéma régional d'élimination des déchets industriels ; chartes des parcs nationaux ; schéma d'aménagement et de gestion des eaux ; plan de gestion des risques d'inondations ; ...) nuit à la bonne accessibilité à la norme juridique et est une cause d'insécurité juridique. En effet, certains de ces documents font peser sur les documents de rang inférieur des obligations de prise en compte ou de compatibilité. Le non respect de cette hiérarchie des normes peut vicier la régularité des SCOT et des PLU, et par conséquent, les autorisations d'urbanisme délivrées sur cette base.

L'existence d'un schéma régional intégré faciliterait la connaissance par les collectivités territoriales de l'ensemble des contraintes d'aménagement et d'urbanisme qui pèsent sur elles. Elle sécuriserait donc les documents d'urbanisme et les autorisations qui sont accordées sur leurs fondements. Elle rendrait plus accessible aux investisseurs la connaissance des marges de manœuvre dont ils disposent pour leurs opérations immobilières.

La question se pose de la force juridique qui serait attachée au document intégré régional : afin de limiter les risques de conflits de norme, la formule de la prise en considération paraît plus adaptée que celle de compatibilité.

Texte nécessaire :

Loi

Nota :

L'avant-projet de loi préparé par le METL prévoit la création d'un document prospectif unique à vocation stratégique portant sur les domaines suivants : logement, transports, énergie, préservation des espaces naturels et agricoles, projets structurants du territoire.

2- Promouvoir le recours au plan local d'urbanisme intercommunal

Constat :

Compte-tenu du nombre important de communes et de la diversité de leur taille, nombre d'entre-elles ne sont pas couvertes par un PLU et les opérateurs se trouvent confrontés à des normes du droit de l'urbanisme variées pour des territoires pourtant proches.

Objectif :

Promouvoir le recours au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) dans les communes membres d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) et regrouper dans ce cadre un certain nombre de documents sectoriels de planification.

Problématique :

La proposition consiste à rendre obligatoire la délégation de la compétence urbanisme aux EPCI. Ceux-ci prendraient donc en charge l'élaboration des documents d'urbanisme et l'instruction des autorisations d'urbanisme.

En outre, les PLUI regrouperaient un certain nombre de documents normatifs actuellement dispersés : plan de déplacement urbain, programme local de l'habitat, plan de prévention des risques, plan climat énergie et aires, plan de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

La mutualisation de la compétence urbanisme renforcerait la compétence des services techniques, et la qualité des documents et des autorisations d'urbanisme. Elle accroîtrait en conséquence la sécurité juridique des opérateurs.

La généralisation des PLUI serait aussi un gage de simplification administrative, dans la mesure où le droit du sol de plusieurs communes serait mis en cohérence.

Texte nécessaire :

Loi

Nota :

A ce stade, l'avant-projet de loi sur la décentralisation ne rend obligatoires les PLUI que pour les communautés d'agglomération et de communes.

3- Limiter le domaine des schémas de cohérence territoriale (SCOT)

Constat :

Empilement des strates juridiques s'appliquant à des territoires différents, notamment schéma régional, SCOT et PLU (« mille-feuilles »).

Objectif :

Réduire le nombre de documents opposables s'appliquant sur un même territoire en ne maintenant l'obligation d'élaborer un SCOT qu'en l'absence de PLUI.

Problématique :

La superposition des documents opposables, schémas régionaux, SCOT et PLU et autres documents sectoriels, liés par des obligations de comptabilité, constitue une source d'insécurité juridique. En effet, l'absence de compatibilité de la norme inférieure avec un document de portée plus large peut constituer la cause de son annulation, ainsi que celle des autorisations d'urbanisme délivrées sur son fondement.

L'objectif serait de réduire le nombre de normes à deux sur un même territoire : le schéma intégrateur régional (cf. fiche 1) et le PLUI (cf. fiche 2). Cette solution n'est toutefois envisageable que pour les communes membres d'un EPCI, qui seront dotées d'un PLUI. Pour les autres, dotées d'un PLU ou d'une carte communale, le SCOT demeure l'outil pertinent à l'échelle intercommunale.

Compte-tenu de cette contrainte, il est proposé de supprimer l'obligation d'élaborer un SCOT pour les communes dotées d'un PLUI et de maintenir cette obligation dans les autres cas.

Texte nécessaire :

Loi

Nota :

L'avant-projet de loi préparé par le METL prévoit d'assurer la couverture totale du territoire par les SCOT et le « renforcement du rôle intégrateur des SCOT » pour favoriser la planification urbaine au niveau du bassin de vie, en particulier en zones rurales où les périmètres de PLU, même de PLUI, sont très différents des périmètres de SCOT, couvrant souvent plus de 100 communes.

4- Assouplir le mode d'adaptation des schémas régionaux

Constat :

La création des schémas régionaux intégrateurs (cf. fiche 1) opposables va créer de nouvelles contraintes de prise en compte/ compatibilité aux documents d'urbanisme de rang inférieur (PLUI, SCOT). Cette situation existe déjà en Ile-de-France avec le SDRIF.

Objectif :

Assouplir le caractère impératif du schéma régional au regard des autres documents d'urbanisme afin de lever les obstacles à la réalisation des projets immobiliers.

Problématique :

L'avant-projet de loi préparé par le METL, tel qu'il est connu, prévoit une relation de compatibilité entre les schémas régionaux intégrés et les documents d'urbanisme de niveau inférieur ; le SDRIF est doté de la même force juridique. Compte tenu des difficultés que risque de présenter la révision /modification de ces documents, il conviendrait de leur donner davantage de souplesse en limitant ce lien à celui de prise en compte, moins contraignant pour les communes et leurs EPCI.

Par ailleurs, à côté de la procédure lourde de révision, il convient de prévoir une procédure allégée de modification, permettant d'adapter le schéma régional sur une partie limitée du territoire, ceci dans des délais limités. Cette procédure est destinée à mettre en œuvre rapidement des projets d'investissements qui impliquent l'adaptation à la fois du PLU et du schéma régional.

La dernière situation à prendre en considération est celle des demandes d'autorisation d'urbanisme, conformes aux dispositions du PLU mais qui deviennent irrecevables en cours d'instruction, du fait d'une modification du schéma régional intervenue postérieurement à la demande. Dans cette hypothèse, il conviendrait d'autoriser le demandeur à se prévaloir du droit des sols existant au moment du dépôt de son dossier complet.

Texte nécessaire :

Loi

Nota :

L'avant-projet de loi du METL prévoit une procédure de modification du schéma régional à l'initiative du Préfet ou du Président du conseil régional, avec enquête publique.

5- Accélérer les procédures de modification des PLU

Constat :

Les procédures d'évolution des documents d'urbanisme (révision, modification, modification simplifiée et mise en compatibilité) ont été simplifiées par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 mais leurs délais de mise en œuvre demeurent trop longs.

Objectif :

Fixer un délai contraignant pour la mise en œuvre de la procédure de modification : passer à 6 mois pour les modifications (enquête publique comprise) et à 15 mois pour les révisions.

Problématique :

Les collectivités territoriales ont besoin d'une procédure rapide et sûre leur permettant d'adapter leurs documents d'urbanisme, en cas de projet d'intérêt économique intéressant leur territoire. La redondance des procédures de modification, qui devrait répondre à cet objectif est un facteur de complexité et engendre des risques juridiques dès lors que le champ de la procédure aurait mal été évalué.

Texte nécessaire :

Loi

6- Accélérer l'instruction des permis de construire

Constat :

Pour les projets complexes, la procédure de délivrance des permis de construire est excessivement longue du fait des délais engendrés par les procédures liées aux législations connexes au droit de l'urbanisme (environnement, protection des biens culturels, sécurité, aménagement commercial) et de la difficulté de faire évoluer les demandes en cours d'instruction.

Objectif :

Limiter à 6 mois la durée d'instruction d'un permis de construire, toutes procédures confondues.

Problématiques :

Deux problématiques sont à prendre en considération :

La première problématique est celle, fréquente pour les opérations complexes, où la délivrance du permis de construire est subordonnée à l'accord prévu par une autre législation (immeubles inscrits ou classés, sites classés, parc national, autorisation de défrichement, archéologie préventive), ce qui prolonge d'autant la durée totale de l'instruction. Il est proposé de limiter la durée d'instruction totale, incluant le permis de construire, et les procédures afférentes aux législations connexes, à 6 mois.

En outre, le code de l'urbanisme ne prévoit aucune procédure de modification de la demande de permis de construire en cours d'instruction, même si les entreprises rapportent de telles pratiques dans les services administratifs. Dès lors, en droit, toute modification est assimilée à une nouvelle demande, faisant courir un nouveau délai d'instruction. Pour pallier à cette difficulté, pourrait être créée autant que de besoin une procédure de dialogue participatif autorisant l'administration à solliciter, dans le délai de 6 mois, le demandeur afin qu'il modifie sa demande pour la mettre en conformité avec une disposition juridique. La demande de l'administration pourrait porter sur le droit de l'urbanisme et sur l'ensemble des procédures auxquelles est subordonnée la délivrance du permis de construire. La réponse du demandeur, ferait courir, à compter de sa réception un nouveau délai d'instruction d'une durée de 2 mois.

Au-delà de ce délai pour les procédures liées aux législations connexes, la non-réponse de l'administration vaudrait acceptation contrairement à l'état du droit actuel ou la non-réponse vaut refus.

Texte nécessaire :

Décret

7- Améliorer le pilotage administratif des projets complexes

Constat :

La pratique des services en charge de l'urbanisme révèle une mauvaise connaissance des procédures par les investisseurs ce qui se traduit par des dossiers incomplets ou par l'oubli de l'engagement de certaines procédures. Ces dysfonctionnements engendrent des délais supplémentaires.

Objectifs :

Anticiper les difficultés rencontrées par les demandeurs afin de réduire les délais d'instruction.

Problématique :

Les investisseurs anticipent souvent mal les difficultés d'instruction et l'articulation entre les différentes procédures, notamment celles afférentes aux législations connexes au droit de l'urbanisme.

Les retours de l'enquête diligentée auprès des préfectures ont révélé un certain nombre de bonnes pratiques qui pourraient être systématisées dès lors que l'administration est saisie suffisamment en amont d'un projet d'importance économique :

- organisation d'une réunion préparatoire avant le dépôt du permis de construire afin d'expliquer au demandeur la démarche à suivre ;
- mise en place d'un comité de pilotage, sous l'égide de la préfecture, afin de veiller à la bonne articulation dans le temps des différentes procédures.

L'élaboration d'un guide des procédures permettrait d'harmoniser l'instruction des dossiers et constituerait un outil utile à la compréhension par les investisseurs des démarches à suivre.

Les professionnels de l'immobilier soulignent aussi que les services instructeurs réclament des pièces qui ne sont pas prévues par les textes réglementaires. Une circulaire pourrait rappeler que la liste des pièces exigible est limitative.

Textes nécessaires :

Circulaires

8- Créer un dossier unique de création-réalisation de ZAC

Constat :

La procédure de création de ZAC est longue et fastidieuse, du fait de l'existence de 2 étapes, nécessitant chacune une délibération de l'assemblée de la collectivité territoriale.

Objectif :

Prévoir la possibilité pour la collectivité territoriale de fusionner les deux étapes de la création et de la réalisation et créer ainsi une procédure unique.

Problématique :

Lorsque la création de la ZAC intervient à l'initiative d'une collectivité territoriale ou d'un EPCI, le code prévoit deux étapes :

- la personne publique autre que l'Etat constitue un dossier de création approuvé par son organe délibérant : lorsque la compétence de création de la zone appartient au Préfet, l'organe délibérant de la commune ou de l'EPCI est saisi pour avis ;
- la personne publique autre que l'Etat constitue un dossier de réalisation approuvé par son organe délibérant. Lorsque la création relève de l'Etat, le Préfet sollicite l'avis du conseil municipal ou de l'EPCI.

Le rapport du sénateur Doligé de 2011 sur la simplification des normes applicables aux collectivités territoriales en 2011 préconisait la constitution d'un dossier unique de création et de réalisation qui ferait l'objet d'une seule délibération de l'organe délibérant de la collectivité territoriale. Cette proposition, reprise par la PPL du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit avait été retirée en 1^{er} lecture à l'Assemblée Nationale, le conseil d'Etat ayant considéré qu'elle était de nature réglementaire.

La disposition pourrait donc être reprise par voie réglementaire, la collectivité territoriale ayant le choix de la procédure unique ou de celle en deux étapes.

Texte nécessaire :

Décret

9- Alléger les obligations en matière d'études d'impact

Constat :

Depuis le décret du 29 décembre 2011, applicable à compter du 1^{er} juillet 2012, le champ des études d'impact environnementale s'est considérablement étendu : les seuils diffèrent selon la nature des équipements, aménagements ou constructions, mais l'obligation peut concerner des opérations à partir de 3000 m² de SHON. La procédure de décision au cas par cas de l'administration aboutit en pratique à une décision tacite de soumission à l'étude d'impact.

Cette procédure, mal maîtrisée par les opérateurs, est génératrice de délais et de coûts supplémentaires.

Objectif :

Alléger les obligations en matière d'étude d'impact et prévoir un moratoire pour leurs applications.

Problématique :

La réglementation sur les études d'impact fait suite à la transposition d'une directive du 27 juin 1985, modifiée dernièrement le 13 décembre 2011. Elle devait être transposée avant le 25 juin 2005. Or le mode de transposition choisi s'avère extrêmement pénalisant pour les investisseurs.

D'une part, en effet, il semble que la transposition aille au-delà du texte de la directive qui soumet à étude d'impact une liste d'opérations ayant un fort impact sur l'environnement (mines, industries, infrastructures de transport et de production d'énergie,...) et les équipements de tourisme et de loisir. Or, le code de l'environnement soumet, dans les communes dont le PLU n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale ou non dotées d'un PLU, à étude d'impact toutes les constructions (immeubles de bureaux, commerce) au-delà d'un seuil qui peut être assez bas (3000 m²).

Ce mécanisme, conduit, en outre, à soumettre à étude d'impact successivement les créations de ZAC et les permis de construire concernant des constructions implantées sur cette même ZAC.

Le décret, conformément à la directive, distingue les projets soumis systématiquement à études d'impact et ceux qui relèvent de cette procédure d'impact au cas par cas, suite à une décision explicite de l'administration. Les services administratifs n'ayant pas les moyens d'instruire ces dossiers, un grand nombre d'opérations sont soumises à étude d'impact suite à une décision implicite de l'administration.

Le décret sur les études devrait être révisé au vu de son incidence économique sur les investisseurs : relèvement des seuils de soumission des immeubles de bureaux et de commerce, suppression de la redondance sur les ZAC, transformation, décision implicite dans la procédure de soumission explicite, en décision explicite.

Compte tenu du fait qu'une nouvelle directive est en préparation au niveau européen et que l'offre de service relative aux études d'impact est insuffisante à ce jour, il importerait de négocier avec la Commission européenne le report de l'application de cette directive au 1^{er} janvier 2014.

Texte nécessaire :

Décret

10- Mettre en place une procédure spécifique en faveur des projets d'intérêt économique majeur

Constat :

La mise en œuvre des projets d'intérêt économiques majeurs révèle une complexité considérable du fait que le plus souvent, ils nécessitent l'adaptation des documents d'urbanisme, ce qui peut occasionner des délais importants.

Objectif :

Accélérer les délais d'adaptation des documents d'urbanisme afin de faciliter la réalisation rapide des projets d'intérêt économique majeur.

Problématique :

Le code de l'urbanisme prévoit déjà deux procédures d'urbanisme opérationnel qui s'appliquent aux projets prioritaires et permettent une adaptation accélérée des documents d'urbanisme : le projet d'intérêt général (PIG), pour les opérations présentant un caractère d'utilité publique, et la déclaration de projet qui concerne les projets privés ou publics d'intérêt général.

Afin de donner un statut véritable à des projets économiques majeurs, il conviendrait d'élargir la définition de l'intérêt général permettant la mise en place d'une déclaration de projet d'intérêt général.

S'agissant de la déclaration de projet, l'intérêt général concerne les actions ou les opérations d'aménagement ou la réalisation d'un programme de construction. Il n'est pas certain que cette rédaction autorise une collectivité territoriale à utiliser la procédure de déclaration de projet dans le but de permettre la création ou l'extension de locaux d'activités professionnelles, de locaux commerciaux ou de zones d'activités qui présentent un intérêt local ou régional majeur.

Il conviendrait aussi de préciser que l'intérêt général s'entend aussi des opérations de construction destinées à favoriser l'accueil ou le développement des entreprises.

Par ailleurs, dès lors que la déclaration de projet serait adoptée par le conseil régional elle pourrait entraîner l'adaptation du schéma régional intégrateur ou du SDRIF.

Une enquête publique unique serait prévue à la fois pour la modification des documents d'urbanisme et la demande du permis de construire, sous réserve que le projet n'ait pas subi de modifications substantielles après la clôture de l'enquête.

Texte nécessaire :

Loi

Nota :

L'avant-projet de loi du METL simplifie et améliore le régime de la déclaration de projet.

L'article 300-6 CU prévoit qu'en cas de déclaration de projet prononcée par l'Etat, elle peut entraîner l'adaptation du SDRIF.

11 – Simplifier et accélérer le traitement contentieux des projets immobiliers : le référé-procédure ou référé-défensif

Constat :

Les élus locaux et les opérateurs immobiliers soulignent régulièrement et fortement l'existence de recours abusifs sur les projets, recours dont l'objectif est d'obtenir de l'opérateur une contrepartie financière au retrait du recours. Ces recours abusifs pénalisent les constructeurs aussi bien sur le délai d'achèvement des travaux que sur la pérennité de leurs financements.

Au-delà de ces hypothèses de recours malveillants, force est de constater que face à des recours quasi-systématiques, et malgré des délais moyens de jugements satisfaisants devant les juridictions administratives, les projets d'envergure ne peuvent être sécurisés au regard des risques contentieux qu'au bout de plusieurs années. L'origine de ce parcours du combattant juridictionnel réside tout à la fois dans :

- la complexité intrinsèque des projets, combinant des autorisations au titre de plusieurs législations ;
- l'instabilité normative, qui prévient l'émergence d'une jurisprudence stabilisée ;
- la nécessité de franchir les différentes étapes de la première instance, de l'appel et de la cassation avec des solutions qui peuvent s'inverser ;
- les risques d'annulation pour vice de procédure susceptible de faire tomber l'intégralité de l'autorisation accordée ;
- les manœuvres des parties au cours de la procédure pour repousser l'intervention du jugement, par exemple par la présentation de moyens nouveaux en fin d'instruction nécessitant sa réouverture.

Objectif :

Protéger le pétitionnaire et les parties intéressées de tout vice de procédure par la création d'un référé à leur initiative.

Mesures législatives et réglementaires proposées :

Prévoir pour les parties intéressées, y compris pour le pétitionnaire, la possibilité de former un référé dans le cadre duquel le juge se prononcerait sur la régularité de la procédure suivie, préalablement à la délivrance de l'autorisation, de sorte à purger les vices de procédure éventuels en amont, ceux-ci n'étant plus susceptibles d'être invoqués ensuite lors du jugement au fond. Alternativement, permettre au juge de prononcer l'annulation conditionnelle d'une autorisation, dans le cas où l'irrégularité d'une autorisation serait régularisable (ex : omission d'une consultation obligatoire), le juge accordant au bénéficiaire un délai pour régulariser, le cas échéant en faisant usage de pouvoirs de plein contentieux (pouvoir d'accorder l'autorisation ainsi régularisée).

12 – Simplifier et accélérer le traitement contentieux des projets immobiliers : l'accélération de l'instruction

Constat :

Idem proposition n°11

Objectifs :

Fixer un délai maximum pour que le requérant transmette au tribunal l'ensemble de ses moyens.

Mesures législatives et réglementaires proposées :

Permettre au défendeur de pouvoir demander au juge de contraindre le requérant à produire dans un délai donné et sous astreinte, ce qui permettra d'accélérer l'intervention du jugement ; alternativement, imposer au requérant de produire l'ensemble de ses moyens dans un délai de quelques mois (2-6 mois) après l'introduction du recours.

13 – Simplifier et accélérer le traitement contentieux des projets immobiliers : Compétence en premier et dernier ressort des cours administratives d'appel

Constat :

Idem proposition n°11

Objectifs :

Donner aux cours administratives d'appel une compétence de 1^{er} et dernier ressort pour les PIEM (cf proposition n°10)

Mesures législatives et réglementaires proposées :

Création, le cas échéant à titre expérimental ou dans un délai limité (exemple jusqu'au 31 décembre 2016), de la compétence des cours administratives d'appel en premier et dernier ressort pour les recours en annulation des autorisations relatives aux PIEM, le recours en cassation étant alors seul possible.

14 – Simplifier et accélérer le traitement contentieux des projets immobiliers : la lutte contre les recours abusifs

Constat :

Idem proposition n°11

Objectifs :

Limiter les recours abusifs et accélérer les délais de jugement

Mesures législatives et réglementaires proposées :

Augmenter le seuil maximal de l'amende pour recours abusif (relèvement de 3 000 € à 10 000 € minimum), ou créer une voie de recours en dommages-intérêts au bénéfice du titulaire de l'autorisation de construire contre les auteurs de recours malveillants, pour créer un effet dissuasif et éviter les recours dilatoires.

Pièce jointe N°3 : Note détaillée complémentaire à la proposition n°9 : Etude à partir de l'exercice concret d'un établissement public d'aménagement (EPA Marne la Vallée)