

ACTUALITÉ

BRÈVES

21. Favoriser une gestion globale de la consommation énergétique tous usage confondus.

Accompagner la simplification

22. Assurer continuité et lisibilité des évolutions réglementaires.

23. Rechercher la cohérence des textes réglementaires.

24. Évaluer systématiquement les conséquences (coûts, délais...) de changements réglementaires.

25. Se référer aux indices appropriés lors de l'ajustement des tarifications réglementaires (l'ILAT étant plus stable que l'ICC).

26. Prévoir un délai suffisant pour l'intégration des évolutions réglementaires/

27. Accompagner les nouvelles réglementations par des modes d'emploi.

28. Favoriser la cohérence des textes par des "outils intégrateurs numériques".

Estingoy insiste sur le fait que l'administration a une vraie volonté de s'emparer des propositions de simplification : "j'ai la certitude que les choses vont changer" conclut-il.

Une situation aujourd'hui différente

Le co-président du Conseil de la Simplification pour les entreprises, Guillaume Poitrial, en conclusion des débats, affirme qu'il n'y a pas de bénéficiaires du temps perdu par la complexité. Il se dit convaincu de la possibilité de changer les choses. La question n'est pas nouvelle puisque la prise de conscience remonte à... Raymond Barre. Mais elle n'avait jamais atteint ce niveau. Pourquoi la situation serait-elle aujourd'hui différente ? Guillaume Poitrial indique que, alors que les précédentes tentatives avaient laissé l'initiative à l'administration elle-même, cette fois, le schéma est différent. Thierry Mandon, auteur du rapport recensant 172 propositions de simplification, s'est inspiré d'expériences étrangères. Le Conseil fonctionne avec des ateliers qui sont organisés non en fonction des compétences des ministères mais selon le rythme de l'entreprise : création, aménagement... Il se félicite que les mesures préconisées aient abouti à la rédaction d'un projet de loi habilitant le Gouvernement à légiférer par ordonnance, soumis au Parlement en juillet. Le Gouvernement s'est engagé à ne pas proposer de loi fiscale rétroactive, de ne plus créer de normes sans en supprimer une autre.

Réforme de l'enquête publique

Il souligne que certaines mesures sont déjà mises en œuvre ; c'est le cas de la lutte contre les recours abusifs ou de la procédure intégrée pour le logement. S'agissant de l'enquête publique, il recon-

Trois ordonnances

En application de la loi d'habilitation du 2 janvier 2014, trois ordonnances du 26 juin ont été publiées

✓ **Grand Paris**

Le première ordonnance étend la compétence de la Société du Grand Paris pour lui permettre de financer des projets d'extension du métro ou du RER en Ile-de-France avec au moins une correspondance avec le réseau de transport public du grand Paris et d'être désignée par le SITF maître d'ouvrage de projet d'infrastructures de métro avec au moins une correspondance avec le réseau de transport public du Grand Paris. (Ordonnance n° 2014-690 du 26 juin 2014 relative à la participation de la Société du Grand Paris à certains projets du réseau des transports en Ile-de-France, J.O. du 27 juin, p. 10594)

✓ **Assurance-vie**

La seconde ordonnance permet la création d'un nouveau contrat d'assurance-vie, elle vise à assurer une plus grande diffusion d'engagements garantis, pour tout ou partie, à terme et non plus à tout moment. Ainsi l'article 1^{er} permet aux contrats de prévoir le caractère non rachetable des engagements pendant une durée fixée par décret qui sera de 8 ans. L'article 3 contient les obligations d'information incombant à l'assureur lors de la transformation des contrats. (Ordonnance n° 2014-696 du 26 juin 2014

Acteurs

■ **Grinal Klugman Aumont et Associés** : nouveau cabinet d'avocats à Paris.

Patrick Klugman est spécialisé en contentieux, **Gilles Grinal** en droit des affaires et **Alexandra Aumont** en droit immobilier et de la construction.

■ **Cendrine Delivré** rejoint l'équipe droit public du cabinet **DLA Piper** à Paris.

naît qu'il n'est plus possible que des grands projets subissent l'exigence de trois enquêtes publiques d'autant qu'elles interviennent trop tard dans le processus de conception du projet. Il se réjouit que le projet de loi d'habilitation comporte une disposition visant à mettre en place des modes alternatifs de l'enquête publique. Conclusion de Guillaume Poitrial : "la réforme est possible". Il s'engage à examiner les 28 propositions de l'ORIE afin, par exemple qu'il soit possible de lotir sur l'île Seguin, dans un délai inférieur... à 23 ans ! ●

◆ **Bilan des PTCE**

Le Gouvernement a annoncé le 3 juillet le lancement d'une mission d'évaluation du dispositif de soutien aux pôles territoriaux de coopération économique (PTCE), pour en mesurer l'efficacité.

◆ **Rénovation énergétique**

Sylvia Pinel a lancé le 1^{er} juillet le "Club national des initiatives locales pour la rénovation énergétique".

favorisant la contribution de l'assurance vie au financement de l'économie, J.O. du 27 juin, p. 10618).

✓ **Facturation électronique**

Cette 3^e ordonnance institue une obligation de transmettre les factures par voie électronique. Cela vise les titulaires et les sous-traitants admis au paiement direct de contrats conclus par l'État, les collectivités territoriales et leurs établissements publics respectifs.

Cette obligation entre en vigueur le 1^{er} janvier 2017 pour les grandes entreprises et les personnes publiques, au 1^{er} janvier 2018 pour les ETI, le 1^{er} janvier 2019 pour les PME et le 1^{er} janvier 2020 pour les micro-entreprises. (Ordonnance n° 2014-697 du 26 juin 2014 relative au développement de la facturation électronique, J.O. du 27 juin, p. 10622).

La CGL analyse la taxe d'habitation

La Confédération générale du logement a réalisé une étude qui montre que, de façon générale, les communes riches ont des taux de taxe d'habitation faibles : disposant de ressources abondantes, elles peuvent modérer la pression fiscale. À l'inverse, les communes qui ont une plus faible proportion de ménages imposables, ont un taux de taxe d'habitation élevé. Dans le cadre d'une réforme de la taxe d'habitation, le président de la CGL, Michel Fréchet, préconise de davantage prendre en compte les revenus des contribuables.

→ **Taux de l'usure**

Le taux de l'usure pour les prêts immobiliers est fixé, à compter du 1^{er} juillet 2014 à :

- prêts à taux fixe : 5,11 %
- prêts à taux variable : 4,71 %
- prêts relais : 5,27 %

(Avis du 24 juin 2014, J.O. du 27 juin, p. 10664).

Chiffres

Les 28 propositions de simplification de l'ORIE

L'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France présente 28 mesures pour simplifier la réglementation de la construction. Guillaume Poitrinal les a accueillies très favorablement.

Après les 50 mesures de simplification annoncées par le Gouvernement la semaine dernière, l'ORIE a présenté le 1^{er} juillet 28 mesures de simplification.

Alexis Perret (Nexity Entreprises) souligne que la multiplication des règles et des normes provoque un renchérissement, mais aussi un ralentissement des projets et une obsolescence accélérée des immeubles en raison des réglementations thermiques successives. Il est nécessaire que l'administration et les professionnels se concertent, comme le montre l'exemple de la hausse de la redevance pour création de bureaux; il faut aussi une cohérence de la production normative et un délai suffisant pour l'entrée en vigueur de règles nouvelles. Les délais nécessaires à l'obtention d'un permis de construire sont longs: il faut 184 jours en Ile-de-France, alors qu'il suffit de 99 jours au Royaume-Uni, 97 jours en Allemagne, et seulement 27 jours aux États-Unis et 26 jours à Singapour.

Alexis Perret présente également la demande de simplification des procédures d'autorisation et d'intégration des règles de l'agrément dans le PLU, de façon à permettre une cohérence de cette réglementation avec l'aménagement du territoire. Il faut aussi sécuriser le régime de l'autorisation tacite, permettre une pré-instruction du permis de construire (comme cela se pratiquait antérieurement). Il évoque aussi la nécessité de simplifier et de sécuriser le régime du changement de destination. Antoine Derville (DTZ) ajoute qu'il y a une vraie prise de conscience de la situation de complexité normative, mais qu'il faut aller plus loin.

Le débat de l'ORIE montrait tous les incon-

venients induits par cette situation: temps perdu pour Nathalie Charles (Axa Real Estate), fuite des investisseurs pour Sigrid Duhamel (PSA) et retard ou annulation d'opération pour Olivier de la Roussière (Vinci Immobilier). Sigrid Duhamel reconnaît que les règles d'urbanisme permettent d'éviter un urbanisme sauvage mais elle observe que les collectivités territoriales mettent un an et demi à intégrer les nouveaux textes et hésitent à les appliquer, tant que d'autres ne l'ont pas fait... Elle s'étonne de l'absence de moyens attribués aux commissaires enquêteurs, qui n'ont même pas d'ordinateur pour rédiger leur rapport. Olivier de la Roussière suggère de faire une pause dans la production normative pendant deux ans, pour mettre en cohérence les règles existantes. Nathalie Charles insiste sur la nécessaire simplification des règles de réutilisation du parc existant. Il faut en effet encourager la réhabilitation des bâtiments, pour éviter le développement des friches tertiaires.

Aux politiques de trancher

Face à cet ensemble de propositions, Philippe Estingoy (Agence qualité construction) reconnaît que les conflits réglementaires sont générateurs de pathologie et il retient le souhait de cohérence. Affirmant nettement que l'administration est volontariste, il considère que les propositions de l'ORIE vont prospérer. Mais il ajoute que toutes les organisations qui proposent des mesures de simplification n'ont pas le même intérêt, les industriels par exemple en ont d'autres. Les freins à la simplification peuvent donc venir d'autres acteurs. Il revient aux politiques de trancher. Philippe

■ Réforme territoriale

Dans le cadre de questions ciblées au Sénat, André Vallini a indiqué le 12 juin que l'expérimentation de la révision des valeurs locatives, conduite fin 2014 ou début 2015 devait donner lieu à un rapport le 30 septembre 2015 au plus tard (JO Sénat déb. 13 juin p. 4784).

Le ministre soutient la nécessité de disposer d'intercommunalités plus grandes, plus efficaces en matière de proximité, et des régions plus grandes, plus efficaces en matière de compétitivité (p. 4701).

Unifier les surfaces

1. Adopter la surface de plancher comme définition unique de surface dans les calculs réglementaires.
2. Adopter la surface de plancher comme base d'imposition unique pour toute taxe sur les locaux de bureaux.

Alléger les formules fiscales

3. Exonérer la taxe d'aménagement sur les aires de stationnement créées en fonction des règlements d'urbanisme locaux.
4. Pour encourager le renouvellement du parc tertiaire, calculer la taxe d'aménagement sur le solde excédentaire entre surface de plancher reconstruite et surface de plancher démolie.
5. Maintenir l'engagement de revente en vue du recyclage du foncier des opérations non abouties. Remplacer la formule d'engagement de construire par une formule d'engagement de développement pour 7 ans.

Outils de planification

6. Privilégier une vision de développement à l'échelle des bassins de vie et promouvoir le rôle du SCOT.
7. Élargir le rôle du Géoportail de l'urbanisme aux documents de planification et de zonages relevant du droit de l'urbanisme et de l'environnement.
8. Clarifier les objectifs de la procédure d'agrément selon le nouveau SDRIF.
9. Alléger la procédure administrative de l'agrément, mettre en cohérence la politique d'agrément et des documents d'urbanisme. Le permis de construire vaudrait alors autorisation d'agrément.
10. Simplifier et sécuriser le changement de destination, autoriser la surface totale des locaux de bureaux et des locaux d'accompagnement en une seule catégorie "bureaux".
11. Adopter une définition unique des locaux pour les différentes réglementations.

Alléger les procédures d'autorisation

12. Dans une ZAC de moins de 15 ans, accorder une exemption d'étude d'impact pour les programmes de construction.
13. Définir les délais de l'enquête publique et notamment celui de remise du rapport.
14. Prévoir des outils pour assurer le respect du délai légal d'instruction du permis de construire. A défaut, renforcer la sécurité juridique du permis tacite.
15. Dématérialiser le guichet unique d'instruction du permis de construire en ligne dans le Géoportail de l'urbanisme et permettre une pré-instruction du projet avant le dépôt officiel du dossier.
16. Prévoir un protocole de prolongation de la durée de validité des autorisations en cas d'événement de force majeure.

Favoriser la modernisation du parc tertiaire

17. Accorder une dérogation pour maintenir le COS de fait en cas de travaux de verdissement des immeubles de bureaux par démolition reconstruction.
18. En cas de verdissement des immeubles de bureaux, prévoir une dérogation sur la contrainte de hauteur.
19. Autoriser une définition plus fine des zones classées dans la construction et affiner le seuil d'entrée des bureaux soumis aux réglementations ERP.
20. Distinguer les diagnostics de performance énergétique des bâtiments neufs de ceux de bâtiments existants.

► articles 28 et 28 ter concernant les sociétés coopératives d'HLM. Un nouvel article L 422-11-1 du CCH prévoit que la dissolution d'une société d'HLM consécutive à sa fusion avec absorption avec une société ne bénéficiant pas de l'agrément et ne réalisant pas son activité dans le champ de l'article L 411-2 du CCH est soumise à l'agrément du ministre (p. 4547).

Les articles 34 et suivants visent assurance et mutuelles, les articles 40 ACA et suivants concernent les associations.

L'ensemble du texte a été adopté (p. 4586).