

Faire face à l'épidémie #COVID-19 |

Votre députée Danièle Héryn vous informe

Évolutions règlementaires pour le secteur du BTP

Une nouvelle ordonnance vient modifier des allongements de délais dans les domaines de l'urbanisme, de la construction et de l'immobilier pour faciliter l'activité de secteur qui représente près de 11% de notre PIB.

L'ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020 portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de covid-19 est plus favorable au client et au maître d'ouvrage permet aussi à ce dernier d'inciter les entreprises à la reprise.

Cette ordonnance doit permettre aux acteurs de se concentrer sur la reprise plutôt que sur les raisons d'un éventuel report des pénalités. Elle leur donne aussi de la visibilité quant à l'échéance du contrat et limite les incertitudes.

Quatre mesures extrêmement importantes figurent dans cette ordonnance afin d'assurer la continuité et la reprise dans le domaine de l'immobilier et du BTP :

1/ Tout d'abord, l'ordonnance rectifie les effets de bord que l'ordonnance 2020-306 du 25 mars a pu produire **en matière d'urbanisme :**

- Les délais d'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme et du droit de préemption ont été suspendus et ils ne recommencent à courir qu'un mois après la fin de la période d'urgence sanitaire selon l'ordonnance du 25 mars. L'ordonnance du 15 avril 2020 supprime le délai d'un mois supplémentaire après la fin de l'urgence sanitaire pour refaire courir les délais d'instruction. L'effet est que les permis de construire seront délivrés plus tôt et que les droits de préemption seront purgés plus tôt qu'avec le dispositif du 25 mars ;

- Les délais de recours contre les décisions administratives, y compris les permis de construire, ont été interrompus au 12 mars et recommencent à courir à 0 à compter d'un mois après la fin de l'urgence sanitaire selon l'ordonnance du 25 mars. Cela a pour effet de retarder tous les projets de construction de trois mois après la période d'urgence sanitaire. Mais plus encore, dans le domaine de la construction, l'ensemble du processus (financements, actes notariés, chantiers) se trouve bloqué tant que les délais de recours contre l'autorisation de construire ne sont pas purgés.

Ce dispositif, en paralysant le secteur de la construction, constitue un frein important à la relance de l'économie, alors même que, dès la fin de la période d'état d'urgence sanitaire, les recours pourront s'exercer dans les conditions normales. L'ordonnance du 15 avril 2020 supprime donc là encore le délai d'un mois supplémentaire après la fin de l'urgence sanitaire pour refaire courir les délais. Ces délais recommenceront à courir par ailleurs pour la seule durée qui restait à courir avant le 12 mars, ce délai ne pouvant cependant être inférieur à 7 jours pour sécuriser la saisine du juge administratif.

2/ En matière de participation du public :

L'ordonnance du 25 mars a suspendu les délais des procédures de participation du public en cours et ils ne recommencent à courir qu'un mois après la fin de la période d'urgence sanitaire. L'ordonnance du 15 avril 2020 supprime là encore le délai d'un mois supplémentaire après la fin de l'urgence sanitaire pour refaire courir les délais. Les délais recourent 7 jours après la fin de l'urgence sanitaire.

Ces dispositions correctrices sont très attendues, dans le contexte qui nécessite de préserver les conditions de la relance, par le secteur de la construction, de l'immobilier mais aussi par des acteurs économiques qui voyaient leur projet bloqué par des délais qui avaient été allongés de manière trop importante.

3/ L'ordonnance précise que les délais de rétractation ou de réflexion (ex : après signature d'une promesse de vente ou délai pour répondre à une offre de prêt de la banque pour un achat immobilier) ne sont pas suspendus. Cela débloque donc la signature des ventes dans le secteur immobilier notamment.

4 /Enfin, l'ordonnance prévoit une disposition sur les clauses pénales et pénalités. Cette disposition concerne tous les secteurs mais permet de répondre plus particulièrement à la demande du secteur du BTP et pour favoriser la reprise des chantiers : dans l'ordonnance en vigueur, seuls les marchés qui devaient se terminer pendant la période d'urgence sanitaire étaient pris en compte et le dispositif consistait à reporter les pénalités jusqu'au 25 juillet (pour tous, 2 mois après l'urgence sanitaire), quel que soit le temps de chantier qui était encore prévu au contrat après le 12 mars.

L'article 4 de la présente ordonnance permet de prendre compte les contrats qui arrivent à échéance pendant la période d'urgence sanitaire ou après cette période. Il proroge automatiquement le délai de prise d'effet des pénalités d'une durée égale à la période d'urgence sanitaire. Le report n'est donc plus forfaitairement fixé, comme initialement prévu, mais il sera égal à la durée d'exécution du contrat qui a été touché par les mesures résultant de l'état d'urgence sanitaire.

Par exemple, si une échéance était attendue le 20 mars 2020, c'est-à-dire huit jours après le début de la période juridiquement protégée, la clause pénale sanctionnant le non-respect de cette échéance ne produira son effet, si l'obligation n'est toujours pas exécutée, que huit jours après la fin de la période juridiquement protégée.

Enfin, je suis, en tant que députée, particulièrement concernée par l'information et la protection des Audois en ces temps troublés. C'est pourquoi, vous pouvez m'adresser toute question ou préoccupation sur mon adresse mail : **daniele.herin@assemblee-nationale.fr**

Je me tiens à votre disposition et vous répondrai dans les meilleurs délais. J'ai également décidé de mettre en place un numéro dédié pour toutes vos questions relatives à l'épidémie. Vous pourrez joindre le **06 82 79 24 22 du lundi au vendredi de 14h à 17h**. Ce numéro ne concerne que les questions relatives au coronavirus, nous avons aussi besoin de vos retours pour agir aux mieux.

Pour toute autre question ou demande courante, ma permanence reste joignable au **09 61 69 23 73 du lundi au vendredi de 8h30 à 12h**. Je vous prie de croire en ma totale mobilisation ainsi que celle de mon équipe.

Je vous souhaite bon courage, des jours meilleurs viendront, nous œuvrons chaque jour à cette réalisation.

Danièle Hérim
Députée de l'Aude. 1^{ère} circonscription