
URBANISME

31 octobre 2018

Publication de l'ordonnance instaurant le « permis de faire » en matière de construction

Les ministres François de Rugy et Jacqueline Gourault ont présenté hier, en Conseil des ministres, une ordonnance « *visant à faciliter la réalisation de projets de construction et à favoriser l'innovation* ». Il s'agit d'une application de la loi du 10 août 2018 pour un État au service d'une société de confiance (Essoc), et l'ordonnance prévoit de nouvelles possibilités de dérogations à la norme si celles-ci permettent d'obtenir un « *résultat équivalent* ». Il s'agit de l'application concrète du nouveau concept de « permis de faire ».

L'article 49 de la loi laissait au gouvernement jusqu'au 10 novembre pour présenter cette ordonnance. Elle permet à un maître d'ouvrage (État, collectivités territoriales ou organismes HLM) de « *déroger à certaines règles de construction sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il parvient, par les moyens qu'il entend mettre en œuvre, à des résultats équivalents à ceux découlant de l'application des règles auxquelles il est dérogé et que ces moyens présentent un caractère innovant, d'un point de vue technique ou architectural* ». Les possibilités de dérogation sont assez étendues. Elles concernent notamment les normes touchant à la sécurité et la protection contre l'incendie (pour les habitations et les entreprises), l'aération, l'accessibilité du cadre bâti, la performance énergétique, les caractéristiques acoustiques.

Le point crucial de cette réforme est donc la notion « *d'effet équivalent* », si l'on veut éviter que ces dérogations conduisent à une dégradation des constructions, notamment sur le plan de la sécurité. Les maîtres d'ouvrages devront donc apporter la preuve de « *l'atteinte de résultats équivalents* » pour obtenir les autorisations. Cette preuve, sous forme d'un certificat, devra être jointe aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Le certificat ne pourra être délivré que par des organismes agréés qui seront désignés par décret (le Cerema et le CSTB devraient en toute logique faire partie de ceux-ci, mais aussi des bureaux d'études privés experts et qualifiés, des laboratoires agréés pour la sécurité incendie, etc.). Il est à noter que l'article 5 de l'ordonnance, qui fixe les règles en la matière, a été considérablement raccourci entre le projet d'ordonnance (lire *Maire info* du 26 septembre) et l'ordonnance définitive, qui se contente de renvoyer à un décret ultérieur.

Pendant les travaux eux-mêmes, un « *contrôleur technique agréé* » n'ayant naturellement « *aucun lien avec le maître d'ouvrage ou les constructeurs* » devra s'assurer de la bonne mise en œuvre des moyens utilisés. Si cette attestation révèle « *une mauvaise mise en œuvre de ces moyens* », l'autorité administrative ne pourra pas délivrer la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux.

Les services de l'État ont précisé à l'AMF que les nouvelles tâches imposées aux services instructeurs par les « attestations d'effet équivalent », dans le cadre de l'instruction des dossiers de demande d'autorisations d'urbanisme, seront légères (en moyenne une heure pour les dossiers complexes comportant plusieurs attestations de multiples bureaux d'études ou organismes selon les sujets faisant l'objet d'une dérogation).

Notons enfin que l'ordonnance abroge un paragraphe de l'article 88 de la loi Cap (liberté de création, architecture et patrimoine) du 7 juillet 2016. Cet article permettait, justement, de telles dérogations à titre expérimental. La publication de cette ordonnance rend cette expérimentation obsolète.

F.L.

[Télécharger l'ordonnance.](#)