GOUVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

Le ministère de la Justice

Le ministère de la Transition écologique et solidaire

Le ministère de la Cohésion des Territoires et des relations avec les collectivités territoriales

Paris, le 15 AVR. 2020

Réf : D20005348

Mesdames, Messieurs,

La loi d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 du 23 mars 2020 a permis au Gouvernement de prendre plusieurs ordonnances afin de permettre à notre pays de s'adapter à la situation exceptionnelle que nous connaissons.

L'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 est venue proroger les délais échus pendant la période d'urgence sanitaire afin, notamment, de préserver les droits acquis, et adapter les procédures administratives notamment en suspendant certains délais. La poursuite de l'activité économique et plus largement du fonctionnement de l'ensemble du pays est essentielle pour traverser cette période et assurer une reprise rapide à son issue.

Vous nous avez fait part de difficultés spécifiques induites par certains allongements de délais et procédures susceptibles de ralentir l'activité dans le domaine de l'immobilier, de la construction et des travaux publics. Nous avons ainsi présenté ce matin en Conseil des ministres, une ordonnance visant à adapter le texte du 25 mars dans un certain nombre de domaines afin de résoudre ces difficultés.

L'ordonnance vient adapter les relations contractuelles pour tenir compte des retards éventuels qui pourraient intervenir dans la période, ce qui permettra de faciliter la poursuite de l'activité du secteur du bâtiment et des travaux publics. Pour tous les contrats dont l'exécution a eu lieu, au moins partiellement, pendant la période dite période juridiquement protégée[1], les pénalités sont reportées pour une durée égale à la période pendant laquelle le contrat a été affecté.

Cette disposition générale se veut simple dans son application et entend donner de la visibilité à l'ensemble des acteurs pour leur permettre de réorganiser leur activité et reprendre l'exécution de leurs contrats dans les meilleurs délais. Toute la chaîne de l'acte de construire est concernée : maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, entreprises de bâtiment et de travaux publics, fournisseurs de matériaux et équipements. Ces mesures viennent compléter les dispositions relatives aux marchés publics prises le 25 mars par ordonnance.

En vue de faciliter le lancement de nouveaux chantiers, nous avons également souhaité accélérer la purge des recours contentieux formés contre les autorisations d'urbanismes délivrées et réduire la période de suspension des délais d'instruction des autorisations d'urbanisme.

Dans le domaine de la construction, l'ensemble du processus (financements, actes notariés, chantiers) se trouve en effet bloqué tant que les délais de recours contre l'autorisation de construire ne sont pas purgés. De ce fait, le mécanisme qui avait été adopté conduisait à ce qu'une autorisation de construire délivrée près de deux mois avant la déclaration de l'état d'urgence sanitaire puisse être contestée dans un nouveau délai de trois mois à compter de la cessation de celui-ci.

[1] Période d'urgence sanitaire augmentée d'un mois. A cette date, cette période s'étend du 12 mars au 25 juin.

Cela entrainait le risque, en paralysant le secteur de la construction, de constituer 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. Aussi, l'ordonnance prévoit que les délais de recours ne seront plus prorogés mais suspendus. La période de suspension est par ailleurs réduite d'un mois.

Les délais de recours recommenceront à courir dès la fin de la période d'urgence sanitaire 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. Cela permet donc d'accélérer les projets tout en préservant le droit au recours.

La réduction d'un mois de la période de suspension s'applique également aux délais d'instruction des autorisations d'urbanisme. Ces dispositions permettent de donner une visibilité à plus court terme aux porteurs de projets quant au lancement de leur opération. La réduction d'un mois de la période de suspension concerne également l'exercice du droit de préemption urbain, ce qui facilitera la poursuite transactions foncières et immobilières.

Parallèlement, nous mènerons un travail commun avec les collectivités territoriales afin d'encourager l'instruction et la délivrance de décisions expresses dans ces domaines sans attendre l'expiration des délais.

Enfin, l'ordonnance réduit la période de suspension des délais de procédures de consultation et de participation du public qui avaient été engagées ou qui étaient programmées.

Leur suspension s'appliquera désormais à compter du 12 mars 2020 et jusqu'à l'expiration d'un délai de 7 jours à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire, alors que l'ordonnance du 25 mars prévoyait un mois complet après la période d'urgence sanitaire.

L'ordonnance précise également que les délais de rétractation ou de réflexion ne sont pas suspendus. Cela débloque donc la signature des ventes dans le secteur immobilier.

Dès aujourd'hui, nos services sont pleinement engagés pour présenter ces nouvelles dispositions à l'ensemble des acteurs concernés.

Vous pouvez compter sur notre détermination, depuis le premier jour, à lever l'ensemble des difficultés que vous pourriez rencontrer. Nous vous savons également mobilisés en faveur de la continuité de l'activité, à la hauteur de cette période sans précédent pour notre pays.

Nicole BELLOUBET

Elisabeth BORNE

Jacqueline GOURAULT

Julien DENORMANDIE

Emmanuelle WARGON