



Loi reconstruction : des mesures d'application décevantes

Actualité législative publié le **08/01/2024**, vu **335 fois**, Auteur : [Maître Vincent GUIZO](#)

La loi « reconstruction » du 25 juillet 2023 annonçait la publication d'ordonnances pour son application. C'est chose faite.

A la suite des émeutes de juin-juillet dernier, le Gouvernement s'était empressé de faire voter la loi dite « reconstruction » n° 2023-656 du 25 juillet 2023 qui portait habilitation à prendre trois ordonnances :

“ L'une permettant, sur le plan urbanistique, d'accélérer l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme

“ L'autre permettant de simplifier le recours aux marchés publics pour les opérations de reconstruction

“ La dernière pour faciliter le financement de telles opérations.

On retiendra, au bilan, les mesures suivantes.

Sur le plan urbanistique (ordonnance n° 2023-870 du 13 septembre 2023) :

Du point de vue du droit de l'urbanisme, l'ordonnance déroge d'abord à l'article L111-15 en permettant la reconstruction à l'identique en toute circonstance, même si un PLU ou un PRR l'interdit.

Il est par ailleurs permis aux collectivités, sous réserve de ne pas modifier la destination du bâtiment, de modifier l'existant dans la limite de 5% du gabarit initial, voire au-delà si la modification est motivée par un objectif d'amélioration de la performance énergétique ou par une mise aux normes accessibilité sécurité.

Le délai d'instruction de demandes de permis est par ailleurs ramené à un mois et les majorations des délais d'instruction à raison de la consultation d'un organisme tiers sont ramenés à quinze jours.

Enfin, lorsque la réalisation des travaux nécessite la réalisation préalable d'une procédure de participation du public, l'autorité compétente peut toujours recourir à la participation par voie électronique.

Sur le plan commande publique (ordonnance n° 2023-660 du 26 juillet 2023)

La nécessité de procéder à une publicité est supprimée pour les travaux strictement nécessaires à la reconstruction et à la réfection dont la valeur estimée est inférieure à 1 500 000 € ainsi que pour les lots inférieurs à 1 000 000 € à la condition que le montant total des lots en cause n'excède pas 20 % du montant total de l'opération.

Cette disposition, n'exonère toutefois pas de mise en concurrence préalable ; on peine dès lors à savoir quelle procédure suivre précisément...

Plus intéressant, l'ordonnance permet de se dispenser de l'obligation d'allotissement et permet de recourir aux marchés de construction réalisation en toutes circonstances.

Les possibilités ouvertes par l'ordonnance supposent que la consultation démarre au plus tard le 29 avril 2024.

Sur le plan du financement (ordonnance n° 2023-871 du 13 septembre 2023)

Sur ce point, le bilan est maigre : outre le déplafonnement des fonds de concours entre EPCI et communes, et le déplafonnement de la participation minimale du maître d'ouvrage (permettant un subventionnement au-delà de 80 %), il est simplement prévu que le remboursement par le FCTVA intervienne l'année d'exécution des dépenses.