

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N ° 2594

présenté par

M. Pupponi, Mme Bareigts, Mme Biémouret, M. Carvounas, Mme Karamanli, Mme Untermaier, M. Letchimy, M. Aviragnet, Mme Battistel, M. Bouillon, M. Jean-Louis Bricout, M. Alain David, Mme Laurence Dumont, M. Faure, M. Garot, M. David Habib, M. Hutin, M. Juanico, M. Jérôme Lambert, M. Le Foll, Mme Manin, Mme Pau-Langevin, Mme Pires Beaune, M. Potier, M. Pueyo, Mme Rabault, M. Saulignac, Mme Vainqueur-Christophe, M. Vallaud et Mme Victory

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 10, insérer l'article suivant:**

Sous réserve des décisions juridictionnelles passées en force de chose jugée, les autorisations de construire portant sur des bâtiments exclusivement à usage d'habitation, délivrées antérieurement à la publication de la présente loi, sont validées en tant que leur existence ou leur légalité serait contestée au motif que, lorsque le dernier étage de ces bâtiments est un ou plusieurs duplex ou triplex, le niveau de plancher à retenir pour apprécier s'ils constituent ou non un immeuble de grande hauteur au sens de l'article R. 122-2 du code de la construction et de l'habitation, est la partie supérieure du ou des duplex ou triplex, et non le plancher bas du ou des logements, comme le prévoit le 5° de l'article 3 de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

Les mêmes autorisations de construire sont validées jusqu'à la publication, dans le code de la construction et de l'habitation, de nouvelles dispositions particulières concernant les duplex et triplex et, au plus tard jusqu'au terme d'un délai de trois mois suivant la date de publication de la présente loi.

La conformité des bâtiments concernés, qui ne constituent pas des immeubles de grande hauteur, ne peut être refusée au motif susvisé, jusqu'à la publication des nouvelles dispositions prévues à l'alinéa précédent.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet article a pour objet d'assurer la sécurité juridique des permis de construire concernés par la situation très particulière des duplex et triplex réalisés sur certains bâtiments sur la base d'un arrêté du 19 juin 2015 et jusqu'à son annulation par le Conseil d'État le 6 décembre 2017.

En application de l'article R 122-2 du code de la construction et de l'habitation, est un immeuble de grande hauteur (IGH) "tout corps de bâtiment dont le plancher bas du dernier niveau est situé, par rapport au niveau du sol (...), à plus de 50 mètres pour les immeubles à usage d'habitation".

Un arrêté ministériel du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation classe en 4ème famille "les habitations dont le plancher bas du logement le plus haut est situé à plus de vingt-huit mètres et à cinquante mètres au plus au-dessus du niveau du sol..."

Depuis un arrêté du 19 juin 2015 modifiant l'arrêté précité, les immeubles comportant des logements en duplex et triplex bénéficient d'un traitement particulier. Ainsi, au 5° de l'article 3 de l'arrêté de 1986 modifié, il est disposé que "pour le classement des bâtiments, seul le niveau bas des duplex ou des triplex des logements situés à l'étage le plus élevé est pris en compte si ces logements disposent d'une pièce principale et d'une porte palière en partie basse et que les planchers des différents niveaux constituant ces logements répondent aux caractéristiques de l'article 6".

Ces dispositions sont applicables aux permis de construire déposés après le 1er octobre 2015.

Toutefois, un arrêt du Conseil d'Etat en date du 6 décembre 2017 a remis en cause ces dispositions, considérant que lorsque le dernier étage d'un immeuble est un duplex ou un triplex, le niveau de plancher à retenir pour déterminer s'il constitue ou non un IGH est la partie supérieure de ce duplex ou de ce triplex (CE, 6 déc. 2017, n° 405.839).

Cette décision aussi inattendue que sévère, écarte purement et simplement les dispositions de l'arrêté du 31 janvier 1986 - appliquées depuis plus de 30 ans par l'administration et les professionnels de l'immobilier - en tant qu'elles font référence au "plancher bas du logement le plus haut", en contrariété avec les dispositions de l'article R. 122-2 susvisé. Et les dispositions particulières intervenues pour les duplex et triplex en 2015 n'y changent rien.

Il appartient dès lors au pouvoir réglementaire, comme l'y invite le rapporteur public dans cette affaire, de porter au niveau du décret le traitement particulier qu'il entend réserver aux logements en duplex ou triplex.

Dans cette attente, de nombreux projets pour lesquels des permis de construire ont été accordés, dont certains sont en cours de réalisation, se trouvent dans une situation d'insécurité juridique évidente. Le problème de classification de l'immeuble surgira au moment de la constatation de l'achèvement, puis de la conformité qui, en cas de récolement décidée par le maire, pourrait aboutir à une opposition.

Les enjeux au regard de la production de logements ainsi que les conséquences financières sur les opérateurs sont considérables. Il convient d'assurer la sécurité juridique de l'ensemble des travaux qui ont été réalisés en exécution des permis de construire litigieux. 400 logements actuellement en

cours de chantier sur le territoire sont aujourd'hui dans cette situation et de nombreux projets en phase de montage sont modifiés et retardés dans l'attente d'une régularisation de la réglementation.