



Article réservé à nos abonnés Premium

# [EXCLUSIF] Cinq organisations immobilières proposent un nouvel outil pour les projets urbains sur les terrains déjà artificialisés

Publié le 31/03/2021 à 14:20 Lecture 3 min



© IRStone / Adobe Stock

À l'heure où s'ouvrent les débats du projet de loi Climat et Résilience, les professionnels de l'industrie immobilière proposent un nouvel outil pour développer de vastes projets urbains dans le respect de l'objectif de zéro artificialisation nette du foncier. Le certificat de projet rénové, tel qu'il est soumis aux parlementaires, se présente comme un outil juridique « destiné à mieux cerner, en amont de tout projet urbain, les aspects environnementaux, administratifs et réglementaires ».

« Ce dispositif s'inscrit également dans la logique du plan de relance de l'économie et de la construction, qui, au-delà des ressources financières prévues, n'aura de matérialité que s'il est accompagné des autorisations administratives nécessaires », précise un professionnel.

S'inspirant du certificat de projet environnemental mis en place en 2017, il vise à mieux coordonner élus locaux, représentants de l'État et opérateurs immobiliers aussi bien en amont qu'en aval des projets. L'instruction du certificat de projet rénové serait confiée au préfet qui devra s'assurer de l'avis préalable des collectivités concernées par l'opération. « Le rôle attribué au préfet est conçu comme celui d'un coordinateur, placé à la tête d'une équipe projet dédiée à l'instruction des demandes de certificat de projet rénové », détaille l'exposé de motifs de l'amendement proposé.

Sur un plan juridique, le certificat de projet rénové emprunte la technique du rescrit fiscal ou juridictionnel pour accélérer le processus. « Il pourrait être proposé que les certificats de projet rénové soient instruits sur la base d'un dossier complet par l'opérateur à l'initiative de la demande ainsi que les procédures juridiques et autorisations qui s'avèrent nécessaires à sa réalisation », détaillent les porteurs de la proposition d'amendement.

Coordonnée par l'Institut du financement des professionnels de l'immobilier (**IFPI**), la démarche réunit les principales organisations professionnelles (Fédération des promoteurs immobiliers (**FPI**), Conseil national des centres commerciaux (**CNCC**), Fédération des sociétés immobilières et foncières (**FSIF**), Fédération française du bâtiment (**FFB**) inquiètes de ne plus pouvoir lancer de projets immobiliers et urbains dans un contexte d'instabilité administrative chronique et hostile à la construction.

« Compte tenu de la durée des projets immobiliers, il est nécessaire de garantir aux opérateurs le maintien des règles applicables depuis la définition de ces projets jusqu'à leur achèvement, voire au-delà en vue d'anticiper leur potentiel de réversibilité », expliquent les fédérations. L'objectif est tout autant de sécuriser les investissements que d'avoir de la lisibilité sur le calendrier. De nombreux professionnels espèrent également éviter les volte-face des élus locaux, aussi bien les nouveaux édiles qui veulent se démarquer de leurs prédécesseurs que des maires réélus qui n'ont pas hésité à enterrer des projets lancés au cours de leur précédente mandature.

Les organisations professionnelles proposent de limiter le certificat de projet dans le temps, pendant trois ans à titre expérimental, et surtout de le réserver exclusivement aux terrains déjà artificialisés. « Le certificat de projet rénové devient ainsi un outil de fabrication par excellence de morceaux de ville verts », vante **Philippe Thel**, président de l'IFPI.

© **Business Immo**



**Gaël Thomas** 

Directeur de la rédaction  
- Business Immo  
(Business Immo Group)  
Auteur(e) de **1068**  
[articles](#)