

Lettre n° du 8 du 5 avril 2018

CIRCULAIRES DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Circulaire USH [n°27/18](#) - Evolutions réglementaires relatives aux risques

LEGISLATION ET REGLEMENTATION

[Loi n° 2018-202 du 26 mars 2018](#) relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 (JO 27.03.2018).

[Loi n° 2018-217 du 29 mars 2018](#) ratifiant diverses ordonnances prises sur le fondement de la loi n° 2017-1340 du 15 septembre 2017 d'habilitation à prendre par ordonnances les mesures pour le renforcement du dialogue social (JO 31.03.2018).

ANCOLS – CGLLS

[Arrêté du 3 avril 2018](#) fixant les modalités de déclaration des éléments d'assiette des cotisations dues à la Caisse de garantie du logement locatif social et de la cotisation due à l'Agence nationale de contrôle du logement social (JO 05.04.2018).

CERTIFICATS ECONOMIE D'ENERGIE

[Décision du 12 février 2018](#) portant sanction dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie (JO 24.03.2018).

[Décision du 14 février 2018](#) portant sanction dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie (JO 27.03.2018).

[Décision du 2 février 2018](#) portant sanction dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie (JO 28.03.2018).

ECO PTZ

[Arrêté du 26 mars 2018](#) modifiant l'arrêté du 30 mars 2009 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens (JO 31.03.2018).

[Arrêté du 26 mars 2018](#) modifiant l'arrêté du 25 mai 2011 relatif à l'application en outre-mer de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêts destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens (JO 31.03.2018).

GESTION LOCATIVE – SLS & PLAFONDS DE RESSOURCES LOGEMENTS LOCATIFS

[Arrêté du 22 février 2018](#) modifiant l'arrêté du 16 mars 2017 constatant le classement de communes en zone de revitalisation rurale (JO 31.03.2018).

SIEG

[Instruction du 7 mars 2018](#) relative au rapport sur l'application par les collectivités territoriales du droit de l'Union européenne relatif aux aides publiques octroyées aux entreprises chargées de la gestion d'un service d'intérêt économique général (SIEG).

La présente instruction vise au recueil des compensations versées par les collectivités territoriales et leurs groupements en 2016 et 2017, dans le cadre de mandats de service d'intérêt économique général (SIEG). La réglementation relative aux compensations octroyées pour la réalisation d'un service d'intérêt économique général (SIEG) fixe l'obligation, pour les Etats membres, d'établir tous les deux ans un rapport sur l'application de cette réglementation (décision n° 2012/21/UE et encadrement n° 2012/C8/03). Le précédent rapport a été transmis à la Commission européenne à l'été 2016. La prochaine échéance de remise du rapport à la Commission européenne est fixée au 30 juin 2018. Dans le cadre de l'exercice de leurs compétences, les collectivités territoriales et leurs groupements sont amenées à créer des SIEG. L'élaboration du rapport nécessite donc d'avoir une connaissance la plus exhaustive possible des SIEG créés par les collectivités territoriales et leurs groupements ainsi que des compensations versées dans ce cadre. La présente instruction rappelle ces obligations de rapport et en précise le contenu.

URBANISME

[Décret n° 2018-223 du 30 mars 2018](#) relatif à la réalisation du village olympique et paralympique, du village des médias et des sites olympiques pour le tir, le volley-ball et le badminton, en Seine-Saint-Denis (JO 31.03.2018).



REPONSES MINISTERIELLES

DROIT ADMINISTRATIF

Relations entre l'administration et ses usagers.

Les articles 1 à 3 du décret n° 83-1025 du 28 novembre 1983 concernant les relations entre l'administration et les usagers ont été abrogés par l'article 20 du décret n° 2006-672 du 8 juin 2006 relatif à la création, à la composition et au fonctionnement de commissions administratives à caractère consultatif. Le contenu de ces articles n'a toutefois pas disparu de l'ordonnancement juridique. En effet, des dispositions équivalentes figurent dans des textes législatifs ou réglementaires en vigueur. Ainsi, l'article 1 du décret du 28 novembre 1983, qui permettait à tout intéressé d'opposer à l'administration les circulaires, instructions ou directives régulièrement publiées, pourvu qu'elles ne soient pas contraires aux lois et règlements, a été en partie repris dans plusieurs articles du code des relations entre le public et l'administration (CRPA).

L'article L. 312-2 de ce code prévoit une obligation générale de publier « les instructions, les circulaires ainsi que les notes et réponses ministérielles qui comportent une interprétation du droit

positif ou une description des procédures administratives ». Lorsque ces documents émanent des ministres, un dispositif de double publication est prévu par le CRPA, à la fois dans un bulletin ministériel (R. 312-3 du CRPA) et sur le site internet « www.circulaires.legifrance.gouv.fr » (alinéa 1 de l'article R. 312-8 du CRPA). La sanction du défaut de publication sur ce site consiste en l'inopposabilité de ces actes au public : « Une circulaire ou une instruction qui ne figure pas sur le site mentionné au précédent alinéa n'est pas applicable. Les services ne peuvent en aucun cas s'en prévaloir à l'égard des administrés » (alinéa 2 de l'article R. 312-8 du CRPA). Ce dispositif de l'opposabilité des circulaires ministérielles devrait prochainement être étendu dans le projet de loi pour un État au service d'une société de confiance, actuellement examiné par le Parlement.

Le II de cet article permet aux administrés de se prévaloir, sous certaines conditions (respect du droit des tiers, préservation de la santé publique, de la sécurité des personnes et des biens ou de l'environnement), des circulaires et instructions lorsqu'elles émanent des administrations centrales et déconcentrées de l'État et sont publiées sur un site internet dédié. À ce titre, toute personne de bonne foi s'étant conformée à l'interprétation de la règle de droit, même erronée, figurant dans ces documents, ne pourra être sanctionnée. L'article 2 imposait à l'administration, en cas d'annulation juridictionnelle définitive d'un acte non réglementaire par un motif tiré de l'illégalité du règlement dont cet acte faisait application, de faire droit « nonobstant l'expiration des délais de recours, (...) à toute demande ayant un objet identique et fondée sur le même motif ». Ce mécanisme d'exception d'illégalité non contentieuse est tombé en désuétude, l'administration l'appliquant rarement en raison de ses ambiguïtés rédactionnelles et des conditions restrictives qu'il posait pour sa mise en œuvre (CE, 13 mars 1998, n° 104411 ; CAA Bordeaux, 4 juillet 1989, n° 89BX00300 ; CAA Bordeaux, 28 octobre 1994, n° 93BX01110).

La réintroduction de ce dispositif ne présenterait dès lors pas d'utilité. Elle pourrait d'ailleurs nuire à la clarté du régime de la sortie en vigueur des décisions administratives individuelles créatrices et non créatrices de droit, prévu par les articles L. 242-1 à L. 242-4 du CRPA et L. 243-1 à L. 243-4 du CRPA. La rédaction de ces articles est issue de l'ordonnance n° 2015-1341 du 23 octobre 2015 qui a simplifié et harmonisé les règles jurisprudentielles de retrait et d'abrogation des actes administratifs unilatéraux en conciliant les principes de légalité et de sécurité juridique. Enfin, l'obligation pour l'administration d'abroger les règlements illégaux ou devenus illégaux, prévue par l'ancien article 3 du décret de 1983, a été consacrée comme « principe » par le Conseil d'État dans sa jurisprudence *Alitalia* (CE, Ass, 3 février 1989, n° 74052). Elle est actuellement codifiée à l'article L. 243-2 du CRPA, dont le premier alinéa étend cette obligation d'abrogation à un acte réglementaire « dépourvu d'objet ».

[Réponse ministérielle Sénat du 29 mars 2018 n° 00625.](#)

FINANCEMENT

Le Gouvernement a fait le choix, par le décret d'avances et le décret d'annulation de l'été 2017, de faire face à l'urgence du besoin d'ouvertures de crédits, notamment sur le programme 177. Ceux-ci ont permis de préserver notre trajectoire budgétaire sans recourir à une hausse de la fiscalité, tout en faisant face aux dépenses non financées par la précédente majorité (8 milliards d'euros selon la cour des comptes). L'ensemble des ministères a ainsi été mis à contribution pour identifier des mesures de maîtrise de la dépense. Une partie des crédits du programme 135, constituée de dispositifs discrétionnaires qui sont par nature plus malléables en cours d'année que des dépenses de masse salariale par exemple, ont ainsi été annulés, au même titre que sur d'autres programmes ministériels. Une large part des annulations, en crédits du paiement sur le programme 135, a par ailleurs porté sur la réserve de précaution (54,5 M€ sur 130,5 M€). L'adoption de la loi de finances pour 2018 démontre, qu'au-delà des mesures d'économies nécessaires de l'été 2017, la construction, dans le secteur du logement social, constitue une priorité du Gouvernement. Ainsi, dans le cadre du fonds national des aides à la pierre (FNAP), la mutualisation, entre bailleurs sociaux, est renforcée en 2018 afin d'assurer un financement pérenne et visible du logement social. Le niveau de ressources du budget initial 2018 du FNAP, de plus de 480 M€, permettra, à ce dernier, de répondre aux objectifs

de construction de logements à loyers abordables fixés dans le plan « Logement d'abord » (40 000 prêt locatif aidé d'intégration -PLAI-). Par ailleurs, dans le cadre de la réforme globale des loyers dans le parc social et du secteur HLM, le Gouvernement s'est engagé à mettre en œuvre plusieurs mesures de compensation et de soutien à l'investissement, en faveur des bailleurs sociaux, comme la stabilisation du taux du livret A, la bonification via "Action Logement" de 2 Md€ de prêts de haut de bilan ou encore l'allongement de la maturité des prêts détenus par la Caisse des dépôts et consignations.

[Réponse ministérielle AN du 3 avril 2018 n° 1023](#)

GESTION TECHNIQUE – CHEQUE ENERGIE

Calendrier de mise en œuvre du chèque énergie

« Créé par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, le chèque énergie apporte une réponse solidaire et équitable pour lutter contre la précarité énergétique. Contrairement aux tarifs sociaux qui ne concernent que la fourniture d'électricité et de gaz naturel, le montant du chèque énergie est le même quelle que soit l'énergie de chauffage utilisée par le ménage bénéficiaire, y compris le fioul ou le bois. Après deux années d'expérimentation dans quatre départements (Ardèche, Aveyron, Côtes d'Armor et Pas-de-Calais) avec un nombre de personnes ayant effectivement utilisé le chèque dès la première année d'expérimentation supérieure au nombre de bénéficiaires des tarifs sociaux, le chèque énergie sera généralisé à l'ensemble du territoire en 2018 et bénéficiera à environ 4 millions de ménages. La transition des tarifs sociaux vers le chèque énergie est une étape essentielle à la réussite du nouveau dispositif, il est crucial de garantir le bon accompagnement des ménages précaires au cours de cette période. À cette fin, plusieurs mesures ont été mises en œuvre ou seront déployées prochainement. Tout d'abord, un courrier a été envoyé à l'ensemble des bénéficiaires actuels des tarifs sociaux de l'énergie pour les informer des changements prévus. L'envoi de ce courrier s'est échelonné sur les mois de novembre et décembre 2017 ». (...)

« Concernant l'impact sur la facture d'énergie de la fin des tarifs sociaux, il dépendra du rythme de facturation de chaque client. Dans le cas d'une facture annuelle (cas le plus fréquent), les mensualités resteront inchangées début 2018. Lors de la facturation qui interviendra en courant d'année 2018, une régularisation sera faite. Pour les clients recevant une facture tous les deux mois ou tous les six mois, la première facture reçue en 2018 tiendra compte des réductions liées aux tarifs sociaux de l'énergie pour les consommations de fin 2017.

Les protections associées aux tarifs sociaux de l'énergie, quant à elles, restent valables jusqu'au 30 avril 2018, afin de garantir la protection de ces consommateurs pendant la période hivernale. De plus, un suivi renforcé a été mis en place avec les fournisseurs, afin de les inciter à faire preuve de compréhension vis-à-vis des délais de paiement pour les futurs bénéficiaires du chèque énergie. Un courrier a ainsi été envoyé en ce sens à l'ensemble des fournisseurs ayant des clients bénéficiant des tarifs sociaux de l'énergie. Les chèques énergie, ainsi que les attestations qui l'accompagnent, seront envoyés à l'ensemble des bénéficiaires identifiés sur la base de critères fiscaux (revenu fiscal de référence et taxe d'habitation), sans aucune démarche à réaliser de leur part, à partir de la dernière semaine du mois de mars et sur l'ensemble du mois d'avril. Ce calendrier tient compte de contraintes opérationnelles, notamment liées à la fabrication et l'édition des chèques et à l'établissement d'un fichier des bénéficiaires robuste. »

[Réponse ministérielle Sénat du 15.03.2018 n° 01790.](#)

GESTION TECHNIQUE – FIBRE OPTIQUE

Calendrier du plan très haut débit

« (...) la couverture nationale numérique est un enjeu essentiel. Elle est aujourd'hui le premier accès aux services économiques, aux services publics, aux services d'information, aux services de formation, aux services de communication et bientôt de santé. Face à cette révolution, aucun territoire ne peut être exclu. (...) Pour les territoires ruraux, le très haut débit par la fibre optique sera tiré jusqu'à 9 millions de foyers ; 1 million de lignes seront tirées jusqu'au centre des villages. Grâce au mix technologique, grâce à la diversité des choix technologiques, 100 % des Français seront couverts en très haut débit d'ici à 2022, et pour beaucoup ce sera bien avant.

La volonté de mobiliser intelligemment les ressources publiques autour des nouveaux dispositifs de l'AMEL va nous permettre de penser l'après-2022. C'est tout le dialogue qui a lieu aujourd'hui. »

[Réponse ministérielle Sénat du 21 mars 2018 n° 0273G.](#)

ENERGIE ENVIRONNEMENT – PERFORMANCE ENERGETIQUE DU BATIMENT GESTION TECHNIQUE – ELECTRICITE

Panneaux solaires et protection du patrimoine

« Le code de l'urbanisme soumet à déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant. L'installation de panneaux solaires, notamment sur un toit, entraînant une modification de l'aspect extérieur, est donc soumise au régime de la déclaration préalable. L'installation de panneaux solaires lorsqu'elle est projetée sur les immeubles situés dans les espaces protégés pour leur intérêt patrimonial tels que les sites patrimoniaux remarquables ou les abords de monuments historiques, nécessite que la déclaration préalable soit transmise à l'architecte des Bâtiments de France (ABF) pour expertise et accord » ...

(...) « L'ABF demeure à la disposition des demandeurs en amont du dépôt d'une autorisation de travaux afin de les conseiller et de les orienter dans la conception de leur projet, notamment lorsqu'il s'agit d'énergies renouvelables. La mission de conseil de l'ABF fait d'ailleurs partie des axes de la stratégie pluriannuelle en faveur du patrimoine, que la ministre a récemment présentée. Enfin, dans l'hypothèse où un demandeur souhaiterait contester l'avis rendu par l'ABF sur son dossier, il peut toujours faire appel en cas de refus d'autorisation de travaux. L'autorité compétente en matière d'urbanisme peut également faire appel de cet avis ».

[Réponse ministérielle Sénat n° 01785 du 8 février 2018.](#)

LAICITE

Nécessité de rappeler les grands principes de la laïcité à certains élus.

S'agissant d'une information relative à un événement ayant lieu sur le territoire communal, le maire peut communiquer sur l'organisation d'une cérémonie religieuse sans porter atteinte au principe de laïcité. Concernant sa participation à une cérémonie religieuse, il convient de distinguer les cérémonies auxquelles il participe à titre privé de celles à l'occasion desquelles il représente la commune. Le maire qui assiste à titre privé à une cérémonie religieuse ne peut pas porter son écharpe, symbole de sa qualité de maire. En revanche, lorsqu'il assiste à une cérémonie religieuse traditionnelle organisée par une institution de la République telle que la cérémonie de la Sainte-Barbe pour les sapeurs-pompiers, il y assiste en tant que représentant de la commune. Il est donc à ce titre autorisé à porter son écharpe. De même, à l'occasion des obsèques d'un élu ou ancien élu qui se dérouleraient sur le territoire de sa commune, le maire peut également porter son écharpe car il y assiste en tant qu'autorité communale, sans que le principe de laïcité ne soit remis en cause.

[Réponse ministérielle Sénat du 22 mars 2018 n° 02558.](#)

PERFORMANCE ENERGETIQUE DU BATIMENT

Responsabilité des acteurs privés dans la lutte contre la précarité énergétique

« La précarité énergétique est en effet un fléau social : les plus fragiles doivent parfois mobiliser jusqu'à 30 % de leurs revenus pour pouvoir se chauffer et, du coup, renoncent à le faire. Aujourd'hui, près de 5 millions de foyers et 12 millions de Français souffrent de cette situation et ne sont plus en mesure de se chauffer correctement. On voit combien l'effort qu'il convient d'accomplir est important !

La précarité énergétique est aussi un sujet environnemental. Il est donc essentiel que nous puissions agir sur les deux niveaux. Nous savons que 19 % des émissions de gaz à effet de serre proviennent des bâtiments.

C'est parce qu'il s'agit de deux enjeux fondamentaux qu'il nous faut nous mobiliser.

Dans l'urgence, le premier niveau d'action est le chèque énergie, qui bénéficiera – cet élément vient compléter la précédente réponse du Premier ministre – à 4 millions de Français, lesquels recevront dans quelques jours un chèque d'un montant moyen de 150 euros pour régler leurs factures d'énergie. L'expérience avait été tentée dans quatre départements. Nous avons décidé qu'elle serait généralisée à l'ensemble du territoire.

Le deuxième niveau d'action, vous l'avez dit, concerne les travaux d'isolation. Il nous faut révolutionner notre façon d'agir et mobiliser l'ensemble des acteurs, y compris les opérateurs producteurs d'énergie, en vue de mieux cibler, mieux sensibiliser, mieux orienter et mieux financer ».

[Réponse ministérielle Sénat du 21 mars 2018 n° 0265G.](#)

MARCHES PUBLICS – CONTENTIEUX ADMINISTRATIFS

Différend en matière d'honoraires entre une communauté de communes et un cabinet d'avocats.

Sous l'empire du code des marchés publics, le Conseil d'État a eu l'occasion de préciser, dans une décision du 9 juillet 2007 publié au recueil Lebon (Syndicat EGF-BTP, requête n° 297711) que nonobstant l'existence de la procédure de contestation des honoraires devant le bâtonnier prévue aux articles 174 à 178 du décret n° 91-1197 du 27 novembre 1991 organisant la profession d'avocat, les litiges relatifs à la fixation du montant et au paiement des honoraires de l'avocat fournissant une prestation juridique en exécution d'un contrat administratif relèvent du règlement financier de ce marché et, dès lors, de la compétence exclusive du juge administratif. Cette décision est transposable aux marchés publics de l'ordonnance du 23 juillet 2015 qui sont qualifiés de contrats administratifs lorsqu'ils sont passés par une personne publique. Il en résulte que les litiges relatifs à un marché public passé sur le fondement de cette ordonnance par une collectivité territoriale avec un cabinet d'avocats relèvent de la compétence exclusive du juge administratif.

[Réponse ministérielle AN du 15 mars 2018 n° 01691.](#)

MARCHES PUBLICS – DEMATERIALISATION

Document unique de marché européen (DUME).

Conformément à la directive no 2014/24/UE du 26 février 2014 sur la passation des marchés publics, les acheteurs ont l'obligation de recevoir un document unique de marché européen (DUME) transmis par voie électronique (eDUME) depuis le 1er avril 2017 pour les centrales d'achat et à partir du 1er avril 2018 pour tous les autres acheteurs publics. **Le eDUME est un formulaire électronique destiné à être utilisé dans les procédures dématérialisées. Il a vocation à se substituer aux autres formulaires de déclaration du candidat. Tous les acheteurs publics auront l'obligation de recevoir le eDUME, à compter du 1er avril 2018. Même si les candidats sont libres de l'utiliser ou non, les acheteurs doivent s'organiser pour le recevoir. Afin de permettre aux acheteurs de répondre à cette obligation, l'État développe une solution mutualisée nationale de gestion des DUME**

dématérialisés garantissant la conformité au format européen, mise en place par la direction des affaires juridiques et l'agence pour l'informatique financière de l'État (AIFE). Les développements informatiques sont en cours.

La solution Service DUME est composée de deux volets : - un ensemble de services exposés (application programming interface) pouvant être implémentés directement dans les profils d'acheteurs (plateforme de dématérialisation de la passation des marchés) ; - un utilitaire accessible depuis le portail Chorus Pro permettant à un utilisateur de créer un DUME puis de le transmettre à l'acheteur. Une première version du Service DUME comportant les fonctionnalités essentielles sera disponible le lundi 2 avril. Elle sera complétée par de nouvelles fonctionnalités le 1er octobre 2018. Une phase d'accompagnement est prévue dès avril au cours de laquelle les éditeurs et acheteurs pilotes bénéficieront d'un dispositif d'assistance spécifique mis en œuvre par l'AIFE. Cette phase assurera la mise en place et le fonctionnement du service dans sa dimension technique et sa dimension organisationnelle. Dans l'attente du raccordement de l'ensemble des profils d'acheteurs et de sa mise à disposition directe sur ces profils d'acheteur, le DUME sera disponible, en utilisant l'utilitaire accessible depuis le portail Chorus Pro.

Le déploiement du service DUME s'inscrit dans la politique de « l'État plateforme » visant à mettre à disposition des services numériques plus simples et générateurs de valeur pour tous les publics. Le formulaire électronique sera accessible et simple d'utilisation. Il reprendra les fonctionnalités actuelles du service « marché public simplifié ».

Les candidats ne seront pas tenus de fournir un document lorsque celui-ci a déjà été transmis à une administration dans la mesure où il demeure valable (conformément au programme « Dites-le nous une fois » article 53 du décret no 2016-360). Le service sera enrichi en fonction des retours d'expérience. Il sera prochainement interconnecté à la plateforme e-Certis, développée par la Commission européenne pour répertorier les documents demandés par les acheteurs publics dans chacun des États membres de l'Union européenne. Pensé comme un document numérique dès sa conception, le DUME doit devenir, à terme, le principal instrument de la simplification de la candidature à un marché public pour les candidats.

[Réponse ministérielle AN du 13 mars 2018 n° 4689.](#)

MARCHES PUBLICS – PARTENARIATS D'INNOVATION

Contrats de partenariats

« Le partenariat d'innovation est un nouveau type de marché public visant à pallier les difficultés structurelles des marchés publics de recherche et de développement (R et D) qui imposent une remise en concurrence à l'issue de la phase de R et D pour pouvoir acquérir les produits, services ou travaux innovants qui en sont le résultat. Ce type de marchés publics est ouvert à tous les types de pouvoirs adjudicateurs ou entités adjudicatrices, État, collectivité territoriale ou organisme de sécurité sociale. Il requiert toutefois l'identification, en amont, des objets de recherche et de développement envisageables, et un délai d'exécution important, sans garantie de réussite du fait des incertitudes liées aux activités de recherche et de développement. La direction des affaires juridiques des ministères économiques et financiers met à disposition des acheteurs et des opérateurs économiques une fiche technique relative au partenariat d'innovation qui expose les règles applicables et la spécificité de ces marchés publics. »

(...) « Il reste désormais aux acheteurs eux-mêmes à s'en emparer. Les montants des investissements matériels que supposent un partenariat d'innovation et l'incertitude quant au succès de la recherche et du développement, et donc à la satisfaction du besoin lui-même via l'acquisition, sont toutefois de nature à décourager les collectivités territoriales à y avoir recours. Il s'agit des raisons pour lesquelles seules des structures comme le centre national de la recherche scientifique, la société nationale des chemins de fer, l'assistance publique-hôpitaux de Paris et le ministère de la défense semblent, à ce jour, y avoir eu recours. »

[Réponse ministérielle Sénat du 15.03.2018 n° 03064.](#)

URBANISME – CONTENTIEUX

Suite des procès-verbaux en cas d'infraction aux règles d'urbanisme.

« L'abandon du chantier est une mise en œuvre partielle du permis de construire. Or une telle mise en œuvre partielle constitue une infraction au code de l'urbanisme au sens de l'article L. 480-4, ainsi qu'il a été indiqué dans la réponse à la question écrite n° 62840. Face à une telle situation, lorsqu'il a connaissance de l'infraction, le maire est tenu de dresser un procès-verbal d'infraction et de le transmettre au procureur de la République. Si le procureur l'estime opportun, il pourra décider de poursuivre l'auteur de l'abandon du chantier en saisissant le tribunal correctionnel. Le tribunal correctionnel pourra alors ordonner la remise en état des lieux. L'effectivité de l'application des dispositions pénales du code de l'urbanisme suppose l'implication de l'ensemble des acteurs locaux, qu'il s'agisse des maires, des services de l'État, des services de police ou de gendarmerie et des parquets. À cet égard, l'instruction du Gouvernement du 3 septembre 2014 a invité les préfets et les directions départementales des territoires (et de la mer) à se positionner en superviseurs de la « police de l'urbanisme » et à élaborer des plans d'actions en la matière impliquant notamment la signature de protocoles de travail avec les parquets. »

[Réponse ministérielle du 15 mars 2018 n° 02351.](#)

URBANISME

Règlement local de construction et contrainte générale d'urbanisme.

Dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, la loi locale du 7 novembre 1910 concernant la police des constructions habilite l'autorité de police communale, c'est-à-dire le maire, à prendre, par arrêté, des dispositions réglementant la police des constructions, non seulement dans l'intérêt de la sécurité et de l'hygiène mais aussi dans l'intérêt de l'esthétique locale en ce qui concerne la situation et l'aspect extérieur des constructions. Le maire a donc la possibilité d'élaborer un règlement municipal des constructions qui comporte des dispositions d'urbanisme, similaires sur certains points à celles du plan d'occupation des sols (POS) ou du plan local d'urbanisme (PLU). Cette loi locale coexiste avec le droit général de l'urbanisme et, en application du principe posé par l'article 80-II de la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 portant réforme de l'urbanisme, le droit général de l'urbanisme n'est applicable aux départements dans lesquels une législation locale est actuellement en vigueur que dans la mesure où il ne déroge pas à cette législation. Les juridictions administratives ont confirmé dans plusieurs décisions le maintien en vigueur de cette loi de 1910 (CE, 2 mars 1984, Merckling, requête n° 13022 ; CE, 10 juillet 1995, agence immobilière Stahl, ville de Strasbourg, requêtes n° 105226 et 105676) et sa prééminence sur le droit général (tribunal administratif de Strasbourg, 3 novembre 1988, Mme Bindels Knoblock, association pour la sauvegarde et la mise en valeur de la Petite France/Ville de Strasbourg). Il en résulte que deux législations sont simultanément applicables dans les départements concernés et qu'il faut dans chaque cas comparer les règles édictées par le POS ou le PLU, s'il en existe un, et celles édictées par le règlement municipal des constructions. **Lorsqu'il y a seulement des différences entre les dispositions applicables, c'est la disposition la plus sévère qui s'applique ;** lorsqu'il y a des contradictions entre les règles édictées, ce sont celles prévues par le règlement municipal des constructions qui priment (tribunal administratif de Strasbourg, 12 avril 1988, M. Papandréou et autres requêtes n° 871081 et n° 881572). Il convient de préciser que la législation nationale offre des possibilités du même ordre que celles du droit local. **Dans un souci de cohérence et de simplification, il est possible d'envisager que les dispositions des règlements municipaux de construction soient intégrées lors de l'élaboration ou de la révision des PLU, ce qui assurerait aussi une meilleure information et participation du public.**

[Réponse ministérielle Sénat du 15 mars 2018 n° 01587.](#)

URBANISME – POS

Validité des plans d'occupation des sols.

L'article 135 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, prévoyait une caducité des plans d'occupation des sols non révisés sous forme de plan local d'urbanisme au 31 décembre 2015. Cette disposition ne prévoyait aucune différence de délais pour transformer un plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme communal ou intercommunal. L'article 13 de la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives a introduit un report de la caducité des plans d'occupation des sols au 31 décembre 2019 pour les établissements publics de coopération intercommunale qui engageaient une procédure d'élaboration de plan local d'urbanisme intercommunal incluant des transformations de plans d'occupation des sols. Conscient des difficultés que pourraient créer les fusions en raison de la recomposition intercommunale, le ministère a souhaité introduire une disposition, par l'article 117 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, qui crée la faculté pour les communautés de communes et communautés d'agglomération de prescrire pendant cinq ans la révision d'un plan local d'urbanisme existant sans être obligée d'engager l'élaboration d'un plan local d'urbanisme couvrant l'ensemble de son périmètre. **Les plans d'occupations des sols, dont l'application a perduré depuis la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, ont donc disposé de presque vingt ans pour évoluer sous forme de plan local d'urbanisme. Ces documents ne répondant plus aux enjeux du développement durable, de la mixité sociale et fonctionnelle, ils ne peuvent continuer à subsister et leur transformation doit être achevée dans les délais imposés par la loi. Pour toutes ces raisons, il n'est donc pas prévu d'instaurer une nouvelle possibilité de report de la caducité des plans d'occupation des sols pour les établissements publics de coopération intercommunale issus d'une fusion.**

[Réponse ministérielle Sénat du 15 mars 2018 n° 02402](#)



JURISPRUDENCE

ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE

Dans une décision en date du 26 mars 2018, le Conseil d'Etat apporte des précisions sur la mise en œuvre de l'assurance dommage ouvrage.

Tout d'abord, il rappelle que l'article L. 242-1 du code des assurances relatif à l'assurance dommage ouvrage :

- institue « une procédure spécifique de préfinancement des travaux de réparation des désordres couverts par la garantie décennale avant toute recherche de responsabilité ». En conséquence, l'assureur ne peut donc pas exiger de l'assuré la réalisation de ces travaux avant le versement de l'indemnité prévue par ces dispositions ;
- oblige « l'assureur à notifier le rapport préliminaire d'expertise préalablement à sa prise de position sur le principe de l'indemnisation ». Par suite, à défaut de transmission dudit rapport, l'assureur ne peut plus refuser sa garantie, notamment en contestant la nature des désordres déclarés par l'assuré.

Enfin, il considère qu'aux termes de l'article R. 112-1 du même code, l'assureur ne peut opposer à l'assuré la prescription des actions dérivant du contrat d'assurance, y compris les causes d'interruption de celle-ci, qu'elles soient prévues par le code des assurances (articles L. 114-1 et L. 114-2) ou par le code civil, faute d'en avoir assuré une information suffisante auprès des assurés dans les polices d'assurance.

[Arrêt Conseil d'Etat du 26 mars 2018.](#)

GESTION LOCATIVE – REPARATIONS LOCATIVES

L'usage normal de la chose louée par le locataire l'exonère de la remise en état des peintures jaunies en fin de bail.

[Arrêt Cour de cassation du 21 décembre 2017 n° 16-26565.](#)

MAITRISE D'OUVRAGE – RECEPTION TACITE DES TRAVAUX

Dans un arrêt du 26 mars 2018, le Conseil d'Etat se fondant sur la méthode de faisceau d'indices, a conclu que les agissements du maître d'ouvrage permettent de conclure à une réception tacite des travaux.

Pour ce faire, il a relevé que : « postérieurement à la réception des travaux prononcée avec réserves le 23 novembre 1998, le maître d'ouvrage a conclu un avenant au contrat de la société-titulaire du marché pour des prestations complémentaires, utilisé l'ouvrage à plusieurs reprises, avec ou sans les agents de cette société chargée de la réalisation des installations et, enfin, réglé le solde du marché de travaux, le 24 janvier 2002, sans procéder à une retenue correspondant aux réserves ».

[Arrêt Conseil d'Etat du 26 mars 2018 n° 406208](#)

MARCHES PUBLICS – EXAMEN DES OFFRES

Le Conseil d'Etat a considéré dans un arrêt du 21 mars 2018 « qu'il résulte de l'article 59 du décret du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics que si, dans les procédures d'appel d'offres, l'acheteur peut autoriser tous les soumissionnaires dont l'offre est irrégulière à la régulariser, dès lors qu'elle n'est pas anormalement basse et que la régularisation n'a pas pour effet d'en modifier des caractéristiques substantielles, il ne s'agit toutefois que d'une faculté, non d'une obligation. »

[Arrêt Conseil d'Etat du 21 mars 2018 n° 415929](#)

URBANISME – DOMANIALITE PRIVEE

Régime antérieur à l'entrée en vigueur du CG3P –

Parcelle appartenant à la RATP située sur une dalle en béton recouvrant la voûte d'un tunnel affecté au service public ferroviaire, ne constituant pas l'accessoire du domaine public (Cf. Q/R ci-dessous)

[Arrêt CE, 26 janvier 2018, Société Var Auto, n° 409618, B.](#)

URBANISME – PERMIS DE CONSTRUIRE

Effet suspensif sur le délai de validité du permis de construire initial (art. R. 424-19 du code de l'urbanisme) (Cf. Q/R ci-dessous)

[Arrêt CE, 21 février 2018, req. N°402109](#)



DOCTRINE ET ARTICLES

PJL ELAN

[Dossier de presse](#) : Présentation en Conseil des Ministres du Projet de loi sur l'Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique.



NOUVEAUTES SUR L'ESPACE DROIT ET FISCALITE

FISCALITE

Mise à jour des annexes du SIGNETS n° 3 relatif au régime de TVA sur les travaux suite à la loi de finances sur 2018.

[Annexe 1](#)

[Annexe 3](#)

GESTION LOCATIVE - ATTRIBUTIONS

[Gérer la demande et les attributions : les désignations - Livret 1 - Repères n°47](#)

[Gérer la demande et les attributions : l'analyse des candidatures et de leur solvabilité - livret 2 - Repères n°47](#)

[Gérer la demande et les attributions : le fonctionnement de la CAL - Livret 3 - Repères n°47](#)

[Gérer la demande et les attributions : motivation des décisions de refus et de non-attribution - Livret 4 - Repères n°47](#)

GESTION LOCATIVE – OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

GESTION TECHNIQUE – CONTRATS D'ENTRETIEN DES INSTALLATIONS INDIVIDUELLES

[Les contrats multi-services au crible](#), article Actualités Habitat du 30 mars 2018 par Louis du Merle et Pascale Loiseaux

URBANISME – DOMANIALITE PRIVEE

[Une parcelle située sur une dalle en béton recouvrant la voûte d'un tunnel affecté au service public ferroviaire relève-t-elle du domaine public ou du domaine privé ?](#)

Question Réponse de la DJEF.

URBANISME – PERMIS DE CONSTRUIRE

[Lorsque le dernier étage d'un bâtiment d'habitation est un duplex ou un triplex, quel niveau de plancher retenir pour déterminer s'il constitue ou non un Immeuble de Grande Hauteur \(IGH\) ?](#)

Question Réponse de la DJEF.

[Le recours contre un refus de permis modificatif suspend-il le délai de validité du permis de construire d'origine ?](#)

Question Réponse de la DJEF.

[L'ordre des architectes a-t-il le droit de contester un permis de construire délivré à un organisme d'Hlm ?](#)

Question Réponse de la DJEF.

Valérie VENUSE

Responsable Documentation et Veille juridique

Direction Juridique et Fiscale

UNION NATIONALE DES FÉDÉRATIONS D'ORGANISMES HLM

14, rue Lord-Byron • 75384 Paris Cedex 08

Tél. : 01 40 75 78 60 • ush-djef@union-habitat.org

www.union-habitat.org • twitter : [@UnionHlm](https://twitter.com/UnionHlm)

Pour comprendre la genèse d'un programme Hlm en 3 minutes, [visionnez notre film d'animation.](#)