



Lettre n° 20 du 23 octobre 2017

CIRCULAIRES DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Circulaire USH [n°86/17](#) du 10 octobre 2017 - Journée professionnelle « BIM et maquette numérique en maîtrise d'ouvrage et gestion du patrimoine : quelles stratégies pour les organismes Hlm ? ».

Circulaire USH [n°88/17](#) du 10 octobre 2017 - Journée professionnelle "Les enjeux de la tranquillité résidentielle et de sécurité dans l'habitat social"

Circulaire USH [n° 94/17](#) du 17 octobre 2017 - Conditions d'évolution des loyers Hlm en 2018

LEGISLATION ET REGLEMENTATION

GESTION TECHNIQUE – ELECTRICITE

[Arrêté du 28 septembre 2017](#) définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation (JO 12.10.2017).

IMPAYES LOCATIFS

[Circulaire n° 2017-004 du 27 septembre 2017](#) – Réforme du traitement des impayés.

LOI HOGUET

[Décret n° 2017-1481 du 17 octobre 2017](#) relatif à la carte professionnelle européenne et au mécanisme d'alertes pour la profession d'agent immobilier (JO 19.10.2017).

MARCHES PUBLICS

[Avis](#) relatif aux index nationaux du bâtiment, des travaux publics et aux index divers de la construction (référence 100 en 2010) et à l'indice de réactualisation des actifs matériels dans la construction de juillet 2017 (JO 13.10.2017).

PARLEMENT

Projet de loi de finances 2018

Le [PJLF](#) a été déposé le 27 septembre 2017.

L'Assemblée Nationale achève l'examen de la première partie du PJLF.

(L'article 52 relatif à la réduction de loyer de solidarité n'a pas encore été examiné. Il sera examiné dans la 2^{ème} partie du PJLF)



REPONSES MINISTERIELLES

FONCIER - VENTE

Vente de terrains communaux constructibles.

La commune peut-elle réserver explicitement la vente à des personnes originaires de la commune ?

La vente par une commune de terrains communaux constructibles, qui relèvent de son domaine privé, doit se faire selon les règles en vigueur. La Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) a eu à se prononcer sur une problématique similaire au travers de ses décisions C-197/11 et C-203/11 du 8 mai 2013 sur l'application d'une disposition du droit belge. À l'occasion de ces deux affaires, le juge européen a considéré qu'une disposition qui subordonne l'acquisition de terrains ou constructions à la démonstration, par l'acquéreur, d'un lien suffisant avec la commune (domiciliation dans la commune, réalisation d'activités au sein de la commune ou un lien professionnel, familial, social ou économique en raison d'une circonstance importante ou de longue durée) était contraire au droit de l'Union européenne et notamment aux articles 21, 45, 56 et 63 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne dès lors que les conditions fixées sont sans rapport direct avec les aspects socio-économiques correspondant à l'objectif de protéger exclusivement une certaine catégorie de la population autochtone sur le marché immobilier qui, en l'espèce, était la population autochtone la moins fortunée.

Réponse ministérielle Sénat [n° 01108](#) du 12.10.2017.

MARCHES PUBLICS - GROUPEMENT D OPERATEURS ECONOMIQUES

Refus de changer de forme juridique.

En toute hypothèse, il appartient au pouvoir adjudicateur, lors de l'examen des offres et avant l'attribution du marché public, de s'assurer auprès du titulaire pressenti que celui-ci s'engage à adopter, dès la notification du marché public, la forme juridique imposée pour la bonne exécution du marché public. Si celui-ci refuse la transformation, le pouvoir adjudicateur procède au rejet de son offre, laquelle est alors considérée comme irrégulière au sens de l'alinéa 2 de l'article 59 du décret n° 2016-360. Par ailleurs, un groupement d'opérateurs économiques titulaire du marché public qui, au stade de l'exécution de celui-ci, manquerait à son obligation de transformation, s'expose au risque de se voir opposer une interdiction de soumissionner facultative pour les futurs marchés auxquels il souhaiterait prétendre (l'article 48 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics). En effet, le 1° de l'article 48-I de l'ordonnance dispose qu'un pouvoir adjudicateur est fondé à exclure de la procédure de passation d'un marché public « les personnes qui, au cours des trois années précédentes, ont dû verser des dommages et intérêts, ont été sanctionnées par une résiliation ou ont fait l'objet d'une sanction comparable du fait d'un manquement grave ou persistant à leur obligations contractuelles lors de l'exécution d'un contrat de concession antérieur ou d'un marché public antérieur ».

Réponse ministérielle Sénat [n° 00829](#) du 12.10.2017.

Pénurie grave de logement et de logement social

Le Gouvernement préconise diverses mesures :

- la libération du foncier constructible pour accroître la construction
- la simplification des normes pour faire baisser le coût de la construction
- l'accélération des délais de traitement des recours contentieux contre les permis de construire
- la reconduction des dispositifs « Pinel » et « PTZ »

Un deuxième axe vise à garantir un logement pour les plus précaires et à renforcer la vocation sociale des logements sociaux.

Réponse ministérielle AN [n° 365](#) du 17.10.2017



JURISPRUDENCE

MARCHES PUBLICS – MARCHES A BONS DE COMMANDE

Minimum de commande non atteint, le titulaire doit justifier son préjudice pour être indemnisé.

[Arrêt CAA 29.09.2017](#)

PERMIS DE CONSTRUIRE

Fraude révélée postérieurement à la délivrance du permis

Le permis de construire qui a été obtenu frauduleusement peut être retiré sans condition de délai par l'administration.

En effet dans son arrêt, le Conseil d'Etat indique que « *lorsque l'autorité saisie d'une demande de permis de construire vient à disposer, au moment où elle statue, sans avoir à procéder à une mesure d'instruction lui permettant de les recueillir, d'informations de nature à établir son caractère frauduleux, il lui revient de refuser la demande de permis pour ce motif ; qu'enfin, si postérieurement à la délivrance du permis de construire, l'administration a connaissance de nouveaux éléments établissant l'existence d'une fraude à la date de sa décision, elle peut légalement procéder à son retrait sans condition de délai ; que la fraude est caractérisée lorsqu'il ressort des pièces du dossier que le pétitionnaire a eu l'intention de tromper l'administration sur sa qualité pour présenter la demande d'autorisation d'urbanisme* »

[Arrêt Conseil d'Etat du 9 octobre 2017 n° 398853.](#)

TRANSITION ENERGETIQUE

Rejet par le Conseil d'Etat du recours en annulation du décret du 30 mai 2016 qui impose des travaux d'isolation thermique en cas de rénovation lourde.

Diverses associations ont attaqué les dispositions du [décret du 30 mai 2016](#) au motif qu'elles portent atteinte à la protection du bâti ancien et des demeures historiques.

Le Conseil d'Etat a rejeté l'ensemble des moyens portés par les associations et notamment :

- l'obligation de recourir à une technique spécifique pour réaliser les travaux d'isolation thermique à l'occasion de travaux de ravalement important.
- les catégories de bâtiments soumises à l'obligation de réaliser des travaux d'isolation thermique.
- les exceptions à l'obligation de réaliser des travaux d'isolation thermique.

Au surplus, le Conseil d'Etat a balayé le moyen relatif aux exceptions en précisant que le maître d'ouvrage a la possibilité « de produire une note argumentée rédigée par un architecte, sans soumettre celle-ci au contrôle d'un organisme extérieur et sans instituer une procédure d'autorisation administrative préalable au démarrage des travaux ».

[Arrêt Conseil d'Etat du 18 octobre 2017 n° 405510](#)

URBANISME – PLU & PADD

Le juge administratif contrôle la cohérence entre le règlement du PLU et le PADD.

En effet, il appartient au juge d'apprécier la cohérence sans pour autant exiger la conformité du règlement du PLU au PADD.

C'est la solution dégagée par le Conseil d'Etat dans sa décision du 2 octobre 2017.

[Arrêt CE du 2.10.2017 - N° 398322](#)



DOCTRINE ET ARTICLES

- [Charte](#) pour l'efficacité énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires publics et privés
- Obligation de réalisation de logements sociaux : un difficile équilibre entre contrainte étatique et émancipation intercommunale, par Françoise Zitouni, maître de conférences HDR en droit public, Aix-Marseille Université. (RDI n° 10 octobre 2017 – pages 466 à 475.
- Le comité de suivi de la loi Dalo lance son compteur web des expulsions de ménages reconnus au titre du Dalo <https://alerte-expulsions-dalo.fr/>
- La plus grande consultation internationale d'aménagement et d'urbanisme d'Europe.

Cette consultation internationale, coorganisée par la MGP, l'État via la préfecture de la région Île-de-France et la Société du Grand Paris, avait été présentée en février 2016.

[Dossier de presse](#) avec les lauréats de l'appel à projets 2017 « Inventons la Métropole du Grand Paris »

- Marchés publics : [la Commission Européenne vient de publier deux communications une recommandation et une consultation.](#)
- Bétons et empreinte carbone des bâtiments : [Guide de recommandations](#) et d'aide à la prescription à l'attention des maîtres d'ouvrage et des maîtres d'œuvre



NOUVEAUTES SUR L'ESPACE DROIT ET FISCALITE

REFORME DU DROIT DES CONTRATS : analyse et conséquences sur les rapports locatifs et les rapports avec les accédants à la propriété - [Repères n°38.](#)

EXPULSIONS

[Les frais générés par une procédure d'expulsion engagée à l'initiative d'un bailleur à l'encontre d'un locataire doivent-ils être supportés par ce dernier ?](#)

Question Réponse DJEF.