

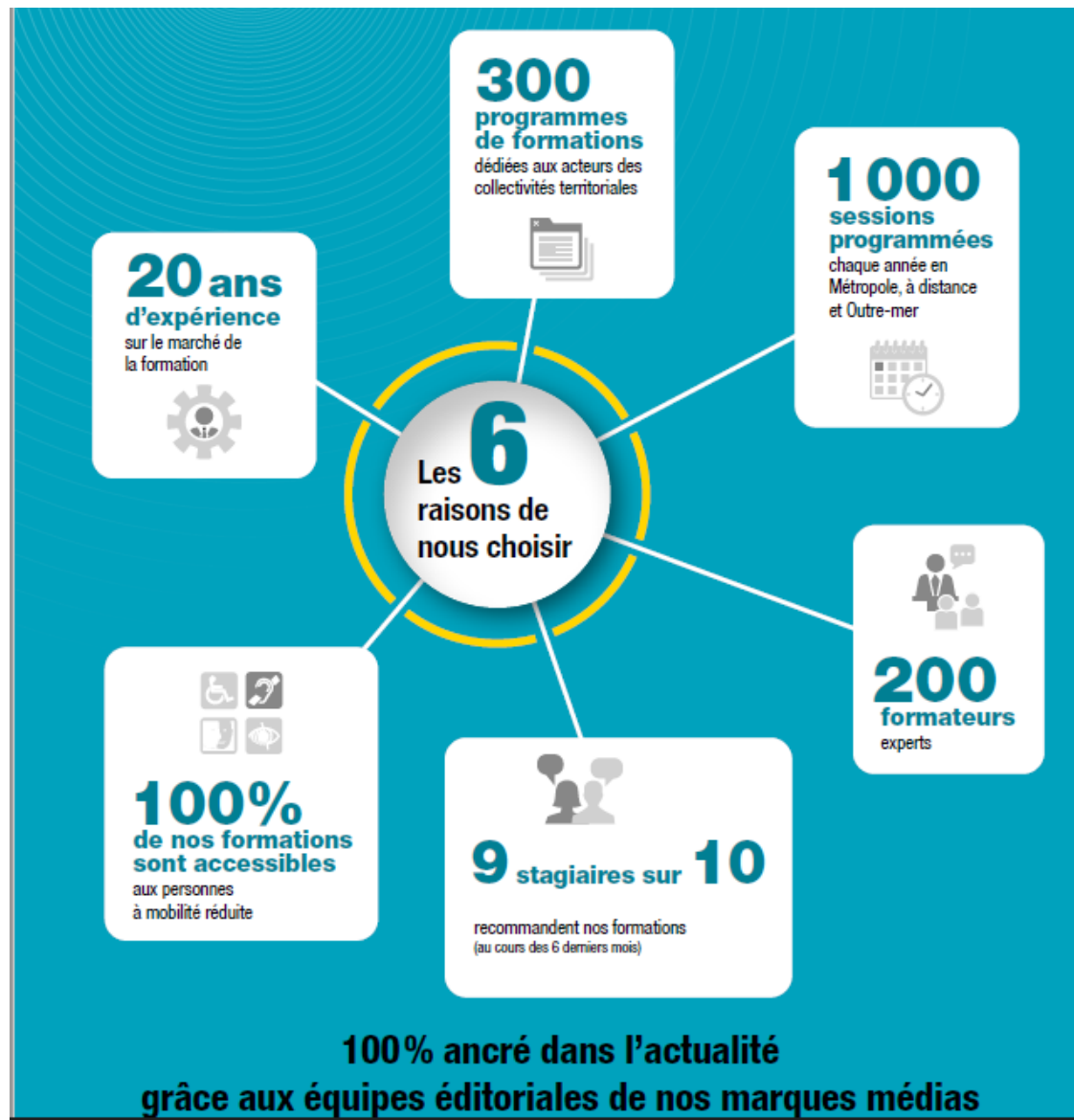
ACTUALITÉ DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ET DE LEURS GROUPEMENTS : ce qu'il ne fallait pas manquer au second semestre 2024

Webinaire 13 décembre 2024

Animé par :

Adaltys[®]
AVOCATS

Qui sommes-nous ?

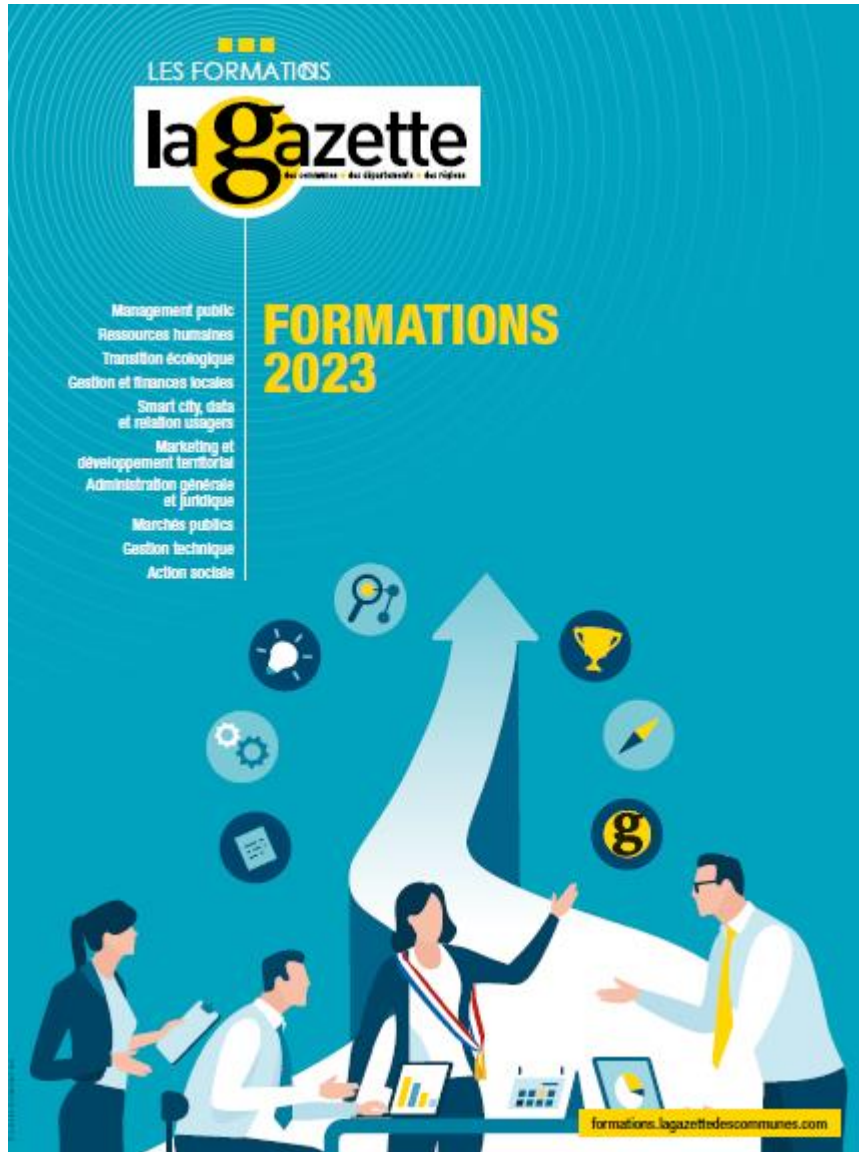


ORGANISME AGRÉÉ POUR LA
FORMATION DES ÉLUS



La certification qualité a été délivrée
au titre de la catégorie d'action suivante :
ACTIONS DE FORMATION

A propos de La Gazette Formations



La Gazette INTER/INTRA/CLASSES VIRTUELLES/E-LEARNING

- Management public
- Ressources humaines
- Gestion et finances locales
- Numérique : Smart city, data et relation usagers
- Marketing et développement territorial
- **Transition climatique (Nouveau)**
- Administration générale et juridique
- Marchés publics
- Gestion technique
- Action sociale
- **Formation des élus locaux (eluacademy.fr)**

=> [Formations.lagazettedescommunes.com](https://formations.lagazettedescommunes.com)

Quelques formations phares



FORMATIONS INTER

DÉCRYPTER LE PROJET DE LOI DE FINANCES 2025 | GF106

Les clés pour anticiper les impacts de la loi de finances pour votre collectivité (PLF 2025)



FORMATIONS INTER

MAÎTRISER LES ENJEUX JURIDIQUES DU NUMÉRIQUE EN COLLECTIVITÉS | GJU11

Droit Numérique, les essentiels à connaître



FORMATIONS INTER

MANAGER EFFICACEMENT UN SERVICE JURIDIQUE DANS LES COLLECTIVITÉS |

GJU02

Comment adapter son management à une équipe juridique en collectivité



formations.lagazettedescommunes.com

I – DROIT INSTITUTIONNEL ET DROIT DE L'INTERCOMMUNALITE – [Simon REY](#)

II – DROIT DE LA FONCTION PUBLIQUE – [Pauline ARMAND](#)

III – COMMANDE PUBLIQUE – [Clément NOURRISSON](#)

IV – DROIT DE L'URBANISME – [Jean-Marc PETIT](#) – [Lucie PERNET](#)

V – DROIT DE L'ENVIRONNEMENT – [Quentin UNTERMAIER](#)

VI – DROIT IMMOBILIER ET DE LA CONSTRUCTION- [Xavier HEYMANS](#)

I – Droit institutionnel et droit de l'intercommunalité

➤ Modalité de désignation des membres d'un syndicat mixte ouvert - CE, 2 août 2024, n°492461

✓ Rappel :

- un SMO peut regrouper des communes, EPCI, syndicats mixtes, CCI, CMA, Métropole de Lyon, départements, régions, et Etablissements publics;
- Un **SMO n'est soumis qu'à certaines dispositions du CGCT** limitativement visées aux articles L.5721-1 à L.5722-11 du CGCT;
- Pour les règles non prévues aux articles précités, les membres du syndicat mixte ouvert **disposent d'une grande liberté** car celles-ci sont entièrement régies par les statuts du Syndicat Mixte Ouvert (*CE, 10 février 2010, n°327067*).
- Le Conseil d'Etat a par exemple considéré que **les règles de convocation du comité syndical du SMO pouvaient être librement fixées** dans les statuts du Syndicat (*CE, 18 octobre 2018, n°421197*).

✓ Le Conseil d'Etat donne une nouvelle illustration de cette liberté conférée aux statuts d'un SMO, en l'espèce **s'agissant des modalités de désignation des représentants des membres du SMO au sein du comité syndical**. Le Conseil d'Etat considère qu'à défaut de dispositions légales ou réglementaires fixant ces modalités de désignation, il appartient :

- Soit, aux statuts du SMO de fixer ces règles;
- Soit, dans le silence des statuts du SMO, à l'organe délibérant du membre concerné de fixer de telles modalités.

✓ Conséquence :

- **Grande liberté offerte aux statuts**. Il est possible de prévoir une règle de désignation différente de celle prévue à l'article L.5211-7 du CGCT, imposant un scrutin majoritaire uninominal à 3 tours, par principe secret, sauf décision unanime.
- Il est donc important d'être très précis dans le contenu de la rédaction des statuts d'un SMO, et de prévoir à la fin des statuts une disposition renvoyant à l'application des règles de droit commun de l'intercommunalité

I – Droit institutionnel et droit de l'intercommunalité

➤ Modalités d'octroi de fonds de concours - CAA de Douai, 23 octobre 2024, n°23DA02237

✓ Rappel:

- Par dérogation aux principes de spécialité et d'exclusivité, des fonds de concours peuvent être librement versés entre un EPCI à fiscalité propre et ses membres, mais également entre certains syndicats mixtes et ses membres (SM gérants des ports non autonomes, SM compétent en matière de réseau de communications électroniques, etc..)
- Conditions:
 - ✓ Doit concerner la réalisation ou le fonctionnement d'un équipement (exclu pour le financement d'une manifestation)
 - ✓ Son montant est limité à 50% du financement, hors subvention, assuré par le bénéficiaire du fonds, étant précisé que ce dernier doit, par principe, prendre en charge au moins 20% du cout de l'investissement
 - ✓ Nécessité l'accord concordant du conseil communautaire de l'EPCI à fiscalité propre à la majorité simple et du conseil municipal de la commune concernée.

I – Droit institutionnel et droit de l'intercommunalité

- ✓ En pratique, certains EPCI à fiscalité propre, dans le cadre de leur pacte financier et fiscal, prévoient l'allocation d'une enveloppe budgétaire aux versements de fonds de concours et précisant les modalités d'octroi de ces fonds, dans le cadre d'un règlement. La CAA de Douai se prononçant sur la régularité d'un tel règlement a considéré que:
 - si les EPCI à fiscalité propre disposent d'un large pouvoir d'appréciation pour instaurer des critères d'attributions et d'éligibilité aux fonds de concours, toutefois, des limites doivent être respectées :
 - ✓ Les critères doivent avoir un lien direct avec l'objet du fonds ;
 - ✓ Ils doivent respecter les principes de libre administration des collectivités et d'égalité de traitement ;
 - ✓ Ils ne peuvent instaurer une forme de tutelle de la communauté de communes sur ses membres.
 - En l'espèce, le critère imposant le transfert des résultats financiers liés aux compétences transférées (eau et assainissement) est jugé sans lien avec l'objet du fonds, qui visait le financement d'investissements communaux. La délibération et le règlement instaurant ce fonds ont été annulés, confirmant ainsi la décision des premiers juges.
- ✓ Conséquences : il convient d'être vigilant s'agissant des modalités d'octroi des fonds de concours, les critères dégagés par la CAA s'ajoutant à ceux prévues par la loi

I – Droit institutionnel et droit de l'intercommunalité

- **Diffamation dans le cadre d'un débat public en période électorale - Cour de cassation, 10 septembre 2024, n°23-83666**
- ✓ Le maire d'une commune a porté plainte contre un citoyen chargé d'un mandat public qui a qualifié le maire de « raciste » et de « patron-voyou harceleur avec ses agents » sur un post en ligne.
 - ✓ La Cour de cassation considère que le terme de « raciste » est outrageant mais admissible dans le cadre de la liberté d'expression au regard de l'article 10 de la Convention européenne des droits de l'homme, car émis dans un débat politique en période électorale.
 - ✓ L'expression « patron-voyou harceleur avec les agents » est jugée par la Cour de cassation comme une opinion critique ne relevant pas d'une imputation factuelle suffisamment précise pour constituer une diffamation.
 - ✓ En conclusion, la Cour considère que ces propos restent protégés par la liberté d'expression dans un contexte de débat d'intérêt général.

Les textes

- [Décret n° 2024-1038 du 6 novembre 2024 relatif aux dispositions réglementaires des livres Ier et II du code général de la fonction publique](#)
 - Objet : codification de la partie réglementaire du CGFP concernant les droits, obligations et protections, l'exercice du droit syndical et dialogue social (codification à droit constant) et codification de la modification des conditions et modalités d'organisation du vote électronique par internet pour les élections des représentants du personnel au sein d'instances de dialogue social des trois fonctions publiques
 - Entrée en vigueur : 1er février 2025

Les jurisprudences – divers

➤ **Retenue sur rémunération : [Conseil d'État, 3ème - 8ème chambres réunies, 18/10/2024, 470016](#) :**

- l'autorité ayant le pouvoir disciplinaire peut suspendre un fonctionnaire ayant commis une faute grave mais doit, à l'expiration d'un délai de quatre mois, le rétablir dans ses fonctions si aucune décision n'a été prise par elle à son encontre, sauf s'il fait l'objet de poursuites pénales ;
- S'il fait l'objet de poursuites pénales, l'autorité administrative **peut** le rétablir dans ses fonctions si les mesures décidées par l'autorité judiciaire ou l'intérêt du service n'y font pas obstacle, ou lui attribuer provisoirement une autre affectation ou procéder à son détachement, ou encore prolonger la mesure de suspension en l'assortissant, le cas échéant, d'une retenue sur traitement ;
- Mais l'administration **n'est pas tenue** de prononcer la suspension d'un agent empêché de poursuivre ses fonctions du fait de mesures prises dans le cadre d'une enquête ou procédure pénales, ni de lui attribuer provisoirement une autre affectation ou de le détacher dans un autre corps ou cadre d'emploi, et elle **peut** interrompre, indépendamment de toute action disciplinaire, le versement de son traitement pour absence de service fait, notamment dans le cas où il fait l'objet d'une incarcération ou d'une mesure de contrôle judiciaire lui interdisant d'exercer ses fonctions.

Les jurisprudences – divers

➤ **Démission : [CAA de MARSEILLE, 2ème chambre, 18/10/2024, 22MA01398](#) :**

- l'agent soutenait que sa démission ne résultait pas de sa volonté manifestée explicitement et émise librement et qu'elle ne pouvait pas être regardée comme ayant donné sa démission de manière libre et éclairée en raison de la dépression sévère dont elle souffrait dans un contexte de souffrances au travail
- Mais si le certificat médical établi par le médecin psychiatre plus de **cinq mois avant** le courrier par lequel l'agent avait informé son employeur de sa volonté de démissionner, fait état d'un syndrome anxiodépressif sévère qui s'est développé dans un contexte de souffrance au travail, stabilisé avec un arrêt de travail et un traitement adapté, et si le certificat établi par un médecin généraliste affirme, **plus de trois ans après**, que l'état dépressif sévère de l'intéressée l'empêchait de prendre conscience de son acte de démission, ces seules pièces, qui ne mentionnent pas de troubles sévères de discernement de l'agent, ne sont pas de nature à établir que son état de santé ne lui permettait pas de prendre de manière libre et éclairée la décision de démissionner de ses fonctions

Les jurisprudences – procédure disciplinaire

➤ **Témoignage : [CAA de NANCY, 3ème chambre, 21/11/2024, 21NC02420](#) :**

- aucun texte, ni aucune autre disposition ou principe n'imposent à l'administration d'informer le fonctionnaire poursuivi, préalablement à la séance du conseil de discipline, de son intention de faire entendre des témoins ou de l'identité de ceux-ci et il appartient au conseil de discipline de décider s'il y a lieu de procéder à l'audition de témoins
- Il ne peut toutefois, sans méconnaître les droits de la défense et le caractère contradictoire de la procédure, entendre les témoins le jour même de la séance sans avoir mis en mesure le fonctionnaire poursuivi d'assister à leur audition.
- En l'absence du fonctionnaire ou de son représentant, le conseil de discipline ne peut auditionner de témoin que si l'agent a été préalablement avisé de cette audition et a renoncé de lui-même à assister à la séance du conseil de discipline ou n'a justifié d'aucun motif légitime imposant le report de celle-ci.

➤ **Vidéo-surveillance : [CAA de MARSEILLE, 2ème chambre, 09/07/2024, 22MA02988](#) :**

- l'usage d'images de vidéosurveillance extraites d'un système de vidéo-surveillance disposé sur la voie publique, constitue des éléments de preuve qui, n'ayant pas été obtenus par des stratagèmes ou des procédés déloyaux, peuvent légalement être utilisés pour établir la réalité des faits retenus à l'encontre d'un agent dans le cadre d'une procédure disciplinaire.

Les jurisprudences – procédure disciplinaire

- **Le droit de se taire** : [CC, n° 2024-1105 QPC du 4 octobre 2024](#) : les dispositions de l’alinéa 3 de article 19 de la loi n° 83-634 du 19 juillet 1983 et de l’alinéa 2 de l’article L. 532-4 du code général de la fonction publique (CGFP) relatives à la procédure disciplinaire, sont inconstitutionnelles en tant qu’elles ne prévoient pas que l’agent poursuivi dans le cadre d’une telle procédure est informé de son droit de se taire
- [CAA de PARIS, 2ème chambre, 23/10/2024, 23PA03210](#) : si l'agent se prévaut de l'irrégularité de l'enquête administrative préalable à la sanction litigieuse, à raison de l'imprécision de la convocation pour un entretien le 7 avril 2020, laquelle ne précise pas les faits qui lui sont reprochés et ne l'informe pas du droit qu'il a de se taire, de l'absence de confrontations avec ses collègues, et de la partialité de ses supérieurs hiérarchiques à son égard, les conditions dans lesquelles une enquête administrative est diligentée au sujet de faits susceptibles de donner ultérieurement lieu à l'engagement d'une procédure disciplinaire sont, par elles-mêmes, sans incidence sur la régularité de cette procédure

II – Droit de la fonction publique

- **Audience publique du 6 décembre 2024 du Conseil d'Etat (affaire n°490952 et 490157) :** questions posées au CE en attente de réponse :
- Quel est le champ d'application de l'obligation d'information sur le droit de se taire en matière disciplinaire ? Ce droit s'applique-t-il aux enquêtes administratives diligentées avant l'engagement d'une procédure disciplinaire ? Le cas où une enquête est diligentée alors que des poursuites disciplinaires sont déjà engagées justifie-t-il une solution particulière ? A quel(s) moment(s) et sous quelle forme l'information sur le droit de se taire doit-elle être délivrée ?
 - Quelles conséquences doivent être tirées de l'absence d'information sur le droit de se taire ? Dans quelles hypothèses un vice tiré de la méconnaissance de cette obligation d'information doit-il entraîner l'annulation de la sanction prononcée ?
 - Le moyen tiré de ce que la personne faisant l'objet de poursuites devant une juridiction disciplinaire a été entendue sans avoir préalablement été informée de son droit de se taire peut-il être directement invoqué à l'appui d'un recours contre la décision qui inflige la sanction disciplinaire sans qu'il ne soit excipé de la contrariété à la Constitution, le cas échéant, par la voie d'une question prioritaire de constitutionnalité, de la règle de procédure applicable en tant qu'elle ne prévoit pas l'obligation d'une telle information ?
 - Faut-il procéder à l'information sur le droit de se taire à chaque stade de la procédure juridictionnelle – audition de la personne poursuivie par le rapporteur ou la commission d'instruction ; comparution de celle-ci devant la juridiction disciplinaire ?
 - Le moyen tiré de ce que la personne faisant l'objet de poursuites disciplinaires a été entendue sur les faits qui lui sont reprochés sans avoir préalablement été informée de son droit de se taire met-il en cause la régularité ou le bien-fondé de la décision juridictionnelle ? Quelles conséquences le juge doit-il tirer d'un tel défaut d'information ?

III – Commande publique

- **CE, 31 octobre 2024, Commune de Fontainebleau, n°487995 : en cas de résiliation d'une concession, la partie non amortie du droit d'entrée peut être remboursée au délégataire**
- ✓ Rappel des faits et de la procédure :
 - ❑ Résiliation par la Commune de Fontainebleau, en raison de leur durée excessive, de deux DSP relatives à l'exploitation de parcs de stationnement souterrains et du stationnement payant sur voirie conclues avec la société auxiliaire de parcs de la région parisienne (la « **SAPP** »)
 - ❑ La SAPP a formé un recours tendant à la reprise des relations contractuelles et un recours indemnitaire
- ✓ **Problématiques/enjeux** : est-ce que le droit d'entrée versé par le délégataire constitue une dépense d'investissement qui entre dans le calcul de la durée de la concession et doit être indemnisé au délégataire en cas de résiliation anticipée du contrat ?
- ✓ **Solutions du Conseil d'Etat** :
 - ❑ une convention de DSP peut légalement prévoir le versement par le délégataire de redevances ou de droits d'entrée à la condition que ces sommes (i) soient justifiées par la convention et (ii) ne soient pas étrangères à l'objet de la délégation
 - ❑ *« Lorsque la convention de délégation de service public prévoit que ces sommes correspondent à la mise à disposition de biens, évalués nécessairement à la valeur nette comptable, et qu'elle est résiliée par la collectivité délégante avant son terme normal, le délégataire a droit, sauf si le contrat en stipule autrement, à l'indemnisation par la collectivité délégante de la part non amortie de telles sommes correspondant, à la date de la résiliation, à la valeur nette comptable des biens ainsi mis à disposition, si ces biens font retour à la collectivité ou sont repris par celle-ci »*
- ✓ En l'espèce, la société SAPP était bien fondée à demander à être indemnisée de la part non amortie du droit d'entrée à la date d'effet de la résiliation

III – Commande publique

- **CE, 31 octobre 2024, Société SMA Vautubière, n°490242 : précisions relatives aux modalités de calcul du montant de l'indemnisation du manque à gagner d'un candidat qui avait une chance sérieuse de remporter le marché**
- ✓ Rappel des faits et de la procédure :
 - ❑ la société SMA Vautubière a saisi le TA de Marseille d'une demande tendant à condamner la métropole Aix-Marseille Provence à lui verser une indemnité en réparation du préjudice résultant de son éviction irrégulière du marché
- ✓ **Problématiques/enjeux** : quelles sont les modalités d'évaluation du manque à gagner du candidat irrégulièrement évincé d'une procédure de passation et qui avait une chance sérieuse de remporter le marché ?
- ✓ **Solutions du Conseil d'Etat** : dans cet arrêt, le Conseil d'Etat propose une synthèse de ses décisions précédentes relatives à la réparation du préjudice d'un candidat évincé, né de son éviction irrégulière d'une procédure d'attribution
 - ❑ Vérification préalable, par le juge, si l'entreprise était ou non dépourvue de toute chance de remporter le contrat ; le cas échéant, le candidat évincé a droit au remboursement des frais de présentation de son offre
 - ❑ Si l'entreprise bénéficiait d'une chance sérieuse de remporter le contrat, elle a droit à être indemnisée de son manque à gagner → il faut alors vérifier l'existence d'un lien direct de causalité entre la faute et le préjudice dont le candidat demande l'indemnisation, ainsi que le caractère certain du préjudice
 - ❑ « *Le manque à gagner de l'entreprise est évalué par la soustraction du total du chiffre d'affaires non réalisé de l'ensemble des charges variables et de la quote-part des coûts fixes affectée à l'exécution du marché* »

III – Commande publique

- **CE, 21 octobre 2024, *Grand port maritime de Bordeaux*, n°487929 : la théorie du créancier apparent, qui libère le débiteur de bonne foi (article 1342-3 du code civil), ne s'applique pas aux contrats administratifs**
- ✓ Rappel des faits et de la procédure :
 - ❑ Le GPMB a confié à la société Liebherr grues à tour la fourniture et la mise en service d'une grue à tour sur portique sur le site du pôle naval de Bassens. Le marché prévoyait, après paiement d'un acompte de 20 %, un calendrier de paiement échelonné sur cinq situations
 - ❑ La société Liebherr grues à tour a perçu un versement initial. En revanche, elle n'a pas perçu les acomptes suivants
 - ❑ Victime d'une escroquerie, le GPMB a fait savoir à son cocontractant qu'il avait procédé au virement des sommes dues sur un compte bancaire frauduleux et estimait que ces versements étaient libératoires et qu'il refusait de procéder à tout nouveau paiement à son profit
- ✓ **Problématiques/enjeux** : la théorie du créancier apparent, qui libère le débiteur de bonne foi (article 1342-3 du code civil), s'applique-t-elle aux contrats administratifs ?
- ✓ **Solutions du Conseil d'Etat** :
 - ❑ Refus de mettre en œuvre les dispositions de l'article 1342-3 du code civil relatives au créancier apparent aux contrats administratifs
 - ❑ Nécessité pour une personne publique de procéder au paiement des sommes dues en exécution d'un contrat administratif, ce qui implique dans le cas d'une fraude tenant à l'usurpation de l'identité du cocontractant et ayant pour conséquence le détournement des paiements, de renouveler ces paiements entre les mains du véritable créancier
 - ❑ Impossibilité pour la personne publique de se prévaloir, pour contester le droit à paiement de son cocontractant, des manquements qu'aurait commis son cocontractant en communiquant des informations ayant rendu possible la manœuvre frauduleuse
 - ❑ En revanche, possibilité pour la personne publique de rechercher la responsabilité de son cocontractant, en raison des fautes qu'il aurait commises en contribuant à la commission de la fraude, afin d'être indemnisée de tout ou partie du préjudice subi en versant les sommes litigieuses à une autre personne que son créancier. Le juge peut alors procéder à la compensation partielle ou totale des créances respectives de celles-ci et de son cocontractant
- ✓ En l'espèce, le GPMB tentait d'échapper à son obligation de paiement, mais ne présentait pas des conclusions en indemnité dirigées contre le cocontractant

IV - Urbanisme

Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale dite "Lemeur"

Boîte à outil renforcée à destination des communes et des EPCI compétents en matière de PLU pour réguler les meublés de tourisme

Réglementation « Code du tourisme »	Qui ?	Comment ?	Où ?	Quand ?
<p>Procédure d'enregistrement des meublés de tourisme (<i>art. L. 324-1-1, III c. tour.</i>)</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Mention et preuve à fournir que le meublé constitue la résidence principale du loueur ou non et notamment la production d'un avis d'imposition sur le revenu à son nom ❖ Informations et pièces exigibles déterminées par décret ❖ Obligation de mise à jour des données en cas de changement des informations ❖ Obligation de renouvellement de la déclaration à l'expiration d'un délai fixé par décret 	De plein droit	De plein droit	Toutes les communes	Date fixée par décret, au plus tard le 20 mai 2026
Possibilité d'abaisser le seuil de 120 jours de location des résidences principales dans la limite de 90 jours (<i>art. L. 324-1-1, IV c. tour.</i>)	Conseil municipal	Délibération motivée	Communes ayant instauré l'enregistrement	Dès le 1 ^{er} janvier 2025
			Commune ayant instauré l'autorisation de changement d'usage	Date fixée par décret, au plus tard le 20 mai 2026
Elargissement du champ de l'autorisation de location des meublés de tourisme, auparavant réservée aux locaux commerciaux, à tous les locaux à usage autre qu'habitation (bureaux, entrepôts, établissements culturels, hôtels...) (<i>art. L. 324-1-1, IV bis c. tour.</i>)	Conseil municipal	Délibération	Communes ayant instauré l'enregistrement	Depuis le 21 novembre 2024
			Commune ayant instauré l'autorisation de changement d'usage	Date fixée par décret, au plus tard le 20 mai 2026
Possibilité pour le maire de suspendre la validité d'un numéro de déclaration et d'émettre une injonction aux plateformes numériques de location de courte durée de retirer ou de désactiver l'accès au référencement d'une annonce en cas d'arrêté de péril sur l'immeuble (déjà le cas pour fausse déclaration) (<i>art. L. 324-1-1, III bis c. tour.</i>)	De plein droit	De plein droit	Toutes les communes	Date fixée par décret, au plus tard le 20 mai 2026
Sanctions pour défaut d'enregistrement (15,000 €) ou fausse déclaration ou faux numéro (20,000 €) deviennent administratives (<i>art. L. 324-1-1, V al. 1 et 2 c. tour.</i>)	Commune	/	Toutes les communes	Date fixée par décret, au plus tard le 20 mai 2026

Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale dite "Lemeur"

Régime de l'autorisation de changement d'usage

Évolution du champ d'application du régime de l'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation

- Toutes les communes deviennent « **volontaires** »
- → **Communes en zone tendue** : après délibération du **conseil municipal** (art. L. 631-7 CCH)
- → **Autres communes** : Après délibération de **l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU, ou du conseil municipal SI** déséquilibre entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant (art. L. 631-9 CCH)

Modification de la date d'appréciation de l'usage d'habitation pour les locaux construits au 1^{er} janvier 1970 (art. L. 631-7 CCH)

- Sauf autorisation administrative accordée après le 1^{er} janvier 1970 pour en changer l'usage d'habitation, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage :
 - → soit à une date comprise entre **le 1^{er} janvier 1970 et le 31 décembre 1976** inclus,
 - → soit à n'importe quel moment au cours des **30 dernières années** précédant la demande d'autorisation de changement d'usage ou la contestation de l'usage

Modification du régime d'autorisation temporaire de changement d'usage en vue de louer des locaux en meublés de tourisme aux personnes morales (art. L. 631-7-1A CCH)

- Elargissement aux **personnes morales**
- Possibilité pour les communes de délimiter des secteurs dans lesquels le nombre maximal d'autorisations temporaires qui peuvent être délivrées
 - → **Aucune autorisation permanente** – sauf compensation – délivrée pour transformer le local en meublé de tourisme
 - → **Durée** des autorisations temporaires **identique et < à 5 ans**
 - → Définition d'une **procédure de sélection entre les candidats** prévoyant des garanties de publicité et de transparence
 - → Déclaration sur l'honneur du demandeur que le changement d'usage est **conforme au règlement de copropriété**

Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale dite "Lemeur"

Nouveaux secteurs de résidences principales – art. L. 151-14-1 c. urb.

Dans quel document ?

- Règlement du PLU

Où ?

- Dans les zones U et AU des :
 - Communes en zone tendue
 - Périmètre dans lesquels les résidences secondaires représentent + de 20 % des immeubles à usage d'habitation

Comment ?

- Procédure de **modification simplifiée** du PLU (*art. L. 153-31, III c. urb.*)

Implications :

- Mention expresse dans promesse de vente, contrat de vente ou de location ou contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions, à peine de nullité
- Impossibilité de louer le logement en meublé de tourisme sauf location temporaire régulière de la résidence principale

Sanctions en cas de non-respect par le propriétaire ou le locataire :

- Constat occupation irrégulière → **mise en demeure du maire de régulariser** dans un délai fixé d'au + 1 an prorogable + possible astreinte fixée d'au + 1.000 € / jour de retard (*art. L. 481-4, I c. urb.*)
- **Résiliation du bail** en cas de non-respect de l'obligation d'occuper le logement au titre de résidence principale (*art 4 loi 6 juillet 1989*)

Le décret n°2024-1023 du 13 novembre 2024 sur la solarisation des parcs de stationnement de plus de 1500 m² (article 40 loi APER)

Sa place dans le "paysage" réglementaire :

- Bâtiments non résidentiels de plus de 500 m² d'emprise et bureaux de plus de 1.000 m² d'emprise (CCH) → toitures "vertueuses"
 - Décret du 18 décembre 2023 (n° 2023-1208) - Disposition applicable depuis le 1^{er} janvier 2024
 - Application au 1^{er} janv. 2025 pour bâtiments administratifs, équipements sportifs, récréatifs, scolaires, de loisirs + bureaux au-delà de 500 m²
- Parcs de stationnements extérieurs des bâtiments non résidentiels ci-dessus (CCH) → mode de gestion vertueux des eaux pluviales
 - Décret du 18 décembre 2023 (n° 2023-1208) - Application depuis le 1^{er} janvier 2024
 - Application au 1^{er} janv. 2025 pour stationnements associés aux bâtiments administratifs, équipements sportifs, récréatifs, scolaires, de loisirs + bureaux > 500 m²
- Parcs de stationnement extérieurs d'une surface de plus de 500 m² (CCH et CU) = → 50% ombrage / 50% gestion vertueuse des EP (associés aux bâtiments ci-dessus ou ouverts au public)
 - Décret du 18 décembre 2023 (n° 2023-1208) - Application depuis le 1^{er} janv. 2024 - Quelques modifications apportées par le décret du 13 novembre 2024 (n°2024-1023)
- Parcs de stationnement extérieurs d'une surface de plus 1500 m² (article 40 loi APER, y compris parcs résidentiels et privés) → 50% production Pv
 - Décret du 13 novembre 2024 (n° 2024-1023)
 - Application (en théorie) depuis le ... 1^{er} décembre 2024

RAPPEL DES OBLIGATIONS DE L'ARTICLE 40 DE LA LOI APER :

SAUF EXEMPTION, DOIVENT ÊTRE ÉQUIPÉS D'UN PROCÉDÉ DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES (EN PRINCIPE DES OMBRIÈRES PV) SUR AU MOINS LA MOITIÉ DE LA SUPERFICIE, LES PARCS DE STATIONNEMENT EXTÉRIEURS D'UNE SUPERFICIE SUPÉRIEURE À 1500 m²

Sont visés par la loi les parcs dont la demande d'autorisation devait être déposée après le 10 mars 2023 et les parcs **existants** au 1^{er} juillet 2023 qui doivent (en principe) **se mettre en conformité**, sauf cas de report, **AU 1^{ER} JUILLET 2026 OU AU 1^{ER} JANVIER 2028 OU AU 1^{ER} JUILLET 2028**, selon leur mode de gestion, leur taille, ou la provenance des panneaux pour les parcs de 10.000 m² et plus :

- **En cas de concession ou de DSP**, selon que la conclusion ou le renouvellement du contrat intervient avant le **1^{er} janvier 2026 ou après le 1^{er} juillet 2028**, à ces dates
- **Hors concession ou DSP**, au **1^{er} juillet 2026** pour les parcs dont la superficie est \geq à 10.000 m², et au **1^{er} juillet 2028** pour ceux dont la superficie est $<$ à 10.000 m² et $>$ à 1.500 m²
- Avec un report possible au **1^{er} janvier 2028** seulement pour les parcs $>$ 10.000 m², si des **panneaux solaires répondant à des conditions spécifiques** sont commandés dans les conditions prévues par l'article 40 modifié par la loi du 23 octobre 2023 (industrie verte) → **décret n° 2024-1104 du 3 décembre 2024**

Les apports du décret pour l'application de l'article 40

- I- Les modalités de calcul de la superficie : espaces compris et non compris (article 1)
- II- Les exemptions : précisions sur les diverses exemptions et exigences (article 4 à 10)
- III- La possibilité de mutualiser les obligations : quelques précisions (article 3)
- IV- Justifications et sanctions : Attestation et procédure contradictoire (articles 11 et 12)
- V- L'entrée en vigueur de ces articles (?)
- VI- Les suites...

IV - Urbanisme

Sont **intégrés** dans le calcul de la superficie :

- ✓ Les emplacements destinés au stationnement des véhicules et de leurs remorques, situés en dehors de la voie publique, au sein d'un périmètre compris entre la ou les entrées et la ou les sorties du parc
- ✓ Les voies et les cheminements de circulation, les aménagements et les zones de péage permettant l'accès à ces emplacements, au sein du même périmètre

Sont **exclus** du calcul de la superficie :

- ⊗ Les espaces verts, les espaces de repos, les zones de stockage, les espaces logistiques, de manutention, de chargement et de déchargement
- ⊗ Les parties où stationnent des véhicules transportant des marchandises dangereuses, **précisées par un arrêté ministériel à venir**
- ⊗ Les parties situées à moins de dix mètres d'une ICPE, relevant de rubriques **énumérées par un arrêté ministériel à venir**
- ⊗ Les surfaces, **précisées par un arrêté ministériel à venir**, nécessaires à la mise en œuvre des prescriptions applicables aux ICPE

IV - Urbanisme

Les exemptions

Contraintes techniques : sont exemptés les parcs lorsqu'il est impossible d'y installer des ombrières EnR en raison :

- De contraintes techniques liées à la nature du sol
- D'une aggravation d'un risque naturel, technologique ou relatif à la sécurité civile ou nationale (En attente des arrêtés précisant les critères d'exonération des stations de recharge de bus électriques, des parcs où stationnent des véhicules transportant des marchandises dangereuses ou dont le poids total en charge est supérieur à 3,5 tonnes)
- De contraintes techniques liées à l'usage du parc de stationnement, le rendant incompatible avec des ombrières EnR

Contraintes patrimoniales et environnementales : sont exemptés les parcs situés :

- Aux abords d'un monument historique
- Dans un site patrimonial remarquable
- Dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement
- A l'intérieur du cœur d'un parc national
- Sur un bâtiment classé ou inscrit au titre des monuments historique ou protégé par le règlement du PLU

Cette exemption n'est toutefois pas une interdiction d'implanter des ombrières si tel est le choix du gestionnaire. Dans ce cas il conviendra de respecter les réglementations applicables au site d'implantation (accord ABF,...)

De même lorsqu'il est démontré que l'installation des dispositifs est impossible en raison de leur incompatibilité avec l'application du code de l'environnement visant à préserver l'environnement

Les exemptions liées à l'emplacement et l'utilisation du parc

Satisfaction des conditions d'ombrage ou de production d'énergies renouvelables : sont exemptés les parcs :

- Ombragés sur la moitié de leur superficie par des arbres à canopée large, répartis sur l'ensemble du parc à raison d'un arbre pour trois emplacements de stationnement
- Sur lesquels des procédés de production d'énergies renouvelables, listés par un arrêté à venir, sont mis en place par le gestionnaire permettant une production équivalente d'énergies renouvelables que celle résultant de l'obligation d'implantation d'ombrières EnR.

Opérations d'aménagement : Font l'objet d'une exemption temporaire (5 ans + possible prorogation de 2 ans) les parcs :

- Situés dans le périmètre d'une action ou opération d'aménagement programmant leur suppression ou leur transformation totale ou partielle
- Situés dans une zone d'aménagement concerté, lorsqu'un lot ou parcelle limitrophe est destiné à une construction susceptible d'entraîner une contrainte technique ou d'impacter significativement la rentabilité de l'installation

Si les travaux ne sont pas engagés durant la période de l'exemption
→ Obligation d'implantation d'ombrières EnR dans un délai de 2 ans

Les exemptions liées à l'impact financier

Impact significatif de la rentabilité : sont exemptés les parcs démontrant que :

- Les contraintes techniques ou l'insuffisance d'ensoleillement affecteraient de manière significative la rentabilité de l'installation, à savoir si :

Coût actualisé sur 20 ans de l'énergie produite > tarif d'achat ou de référence * coefficient déterminé dans un **arrêté à venir**

Les modalités de calcul du coût actualisé et des revenus seront définies par l'arrêté ministériel à venir

Coûts des travaux excessifs : sont exemptés les parcs démontrant que :

- Le coût total hors taxes des travaux compromette la viabilité économique du gestionnaire du parc ou sa capacité de financement
- Le coût hors taxes des travaux nécessaires au respect de l'obligation est excessif (modalités de calcul présentées sur la prochaine slide)

Lorsqu'une procédure de mise en concurrence a été menée par le gestionnaire du parc et que cette dernière n'a pas obtenue de réponse ou qu'elle était infructueuse, le caractère excessif des coûts est présumé.

L'entrée en vigueur :

La notice du décret indique que ses dispositions s'appliquent aux parcs de stationnement extérieurs régis par l'article 40 existants au 1^{er} juillet 2023 ou dont la demande d'autorisation d'urbanisme « *est déposée à compter du premier jour du mois suivant la publication du texte* », soit à compter du 1^{er} décembre 2024.

Outre que cette dernière date d'entrée en vigueur n'est pas prévue par le décret lui-même, les arrêtés ministériels d'application (notamment sur les parties à exclure de la surface de 1.500 m², les modalités de calcul des exemptions d'ordre économique et les dispositifs alternatifs aux ombrières Pv) ne sont pas encore publiés...

IV - Urbanisme

La loi portant adaptation au droit de l'union européenne en matière notamment d'énergie (en cours d'examen)

Le projet de loi déposé par le gouvernement le 31 octobre décrit un dispositif d'ensemble très imparfait (articulation entre obligations, ambiguïtés et contradictions...) et prévoit en son article 26 des modifications, notamment de l'article 40 de la loi APER (notamment). Parmi lesquelles :

- Le sujet de la charge des obligations serait clarifié. La responsabilité du respect de l'obligation de l'article 40 serait transférée au propriétaire du parc et ne pèserait plus sur le gestionnaire. A noter que dans la notice du décret du 12 novembre, il est indiqué pour les exemptions que « *en l'absence de gestionnaire, la charge de la justification pèse sur le propriétaire du parc de stationnement* ».
- Pour les parcs gérés en concession, en délégation de service public ou en vertu d'une AOT, la responsabilité pèserait toutefois sur le concessionnaire, le délégataire ou le titulaire de l'autorisation
- L'articulation entre règles d'urbanisme et obligation d'implantation d'ombrières EnR : Les règles des PLU ne pourraient pas avoir pour effet d'interdire ou de limiter l'installation des ombrières EnR

Ce projet de loi est actuellement examiné à l'Assemblée nationale par la commission du développement durable et de l'aménagement du territoire.

⇒ **Procédure accélérée.**

Un autre apport du décret n°2024-1023 du 13 novembre 2024
(articles 14 et 15)

A compter du 1^{er} janvier 2025, le seuil de déclenchement d'un PC pour des installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire est porté de 1 MW crête à 3 MW crête (hors secteur protégé)

=> Élargissement très significatif du champ d'application des déclarations préalables

NB : Dans les secteur protégé (ABF notamment) : < 3 kW pour les ombrières (comme pour installations au sol)

IV - Urbanisme

Décret du 18 novembre 2024 portant diverses dispositions relatives aux autorisations d'urbanisme

Obligation pour toutes les personnes morales d'adresser leurs demandes d'ADS par voie électronique lorsqu'elles concernent des communes de plus de 3.500 habitants (téléprocédure depuis 1^{er} janvier 2022)

Attention :

Pour les demandeurs : risque d'irrecevabilité des demandes / risque d'illégalité du permis délivré ?

Pour les communes de plus de 3.500 habitants non encore dotées d'un SVE conforme : risque d'être confrontées à des demandes adressées par lettre recommandée électronique : l'absence de gestion de ces demandes ferait naître une autorisation tacite (en dehors de cas de refus implicite)

Application aux
demandes déposées à
compter du 1^{er} janvier
2025

IV - Urbanisme

Décret du 18 novembre 2024 portant diverses dispositions relatives aux autorisations d'urbanisme

Possibilité de commercialiser les lots d'un permis d'aménager sans avoir une GFA portant sur l'ensemble des équipements communs : possibilité de GFA par tranches

→ Le PA - ou un arrêté modificatif du PA délivré – pourra contenir :

- un plan délimitant des tranches de travaux pour lesquelles des GFA pourront être produites pour permettre la commercialisation des lots
- une première attestation (pour la 1^{ère} tranche)

Cette garantie sera levée à réception de la DAACT portant sur cette tranche, accompagnée de l'attestation pour la tranche suivante.

Le lotisseur est alors autorisé à commercialiser les lots au titre de la tranche suivante

Application aux
demandes déposées à
compter du 21
décembre 2024

Actualité jurisprudentielle : L'application et l'opposabilité des OAP

Conseil d'Etat, 18 novembre 2024, n° 489066

- Une OAP d'un PLU prévoit pour renforcer la mixité fonctionnelle qu'une part importante des surfaces de plancher aménagées dans la cadre du renouvellement potentiel des parcelles longeant une voie doit permettre l'accueil d'activités de services
- Le Conseil d'Etat casse pour erreur de droit le jugement qui avait considéré que le projet contrariait cette orientation de l'OAP en se basant sur l'absence d'activités de service à l'échelle du projet

Ce qu'il faut retenir !

Le rapport de compatibilité d'une autorisation d'urbanisme avec les OAP d'un PLU s'apprécie en procédant à une analyse globale des effets du projet sur l'objectif ou les différents objectifs d'une OAP, à l'échelle de la zone à laquelle ils se rapportent

L'autorisation environnementale: la réforme opérée par la loi Industrie verte (et son décret d'application du 6 juillet 2024)

Champ d'application

L'autorisation environnementale s'applique:

- aux **installations, ouvrages, travaux et activité (IOTA)** relevant d'une **autorisation au titre de la loi sur l'eau**
- aux **activités** soumises à **autorisation** au titre de la législation sur les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**.
- À certains **travaux miniers**.

Les objectifs de la réforme:

- **Réduire les délais d’instruction** des demandes d’autorisations environnementale (gain de temps estimé à **trois mois** environ)

Actuellement: l’autorisation environnementale peut « théoriquement » être instruite dans un délai de **9 à 12 mois**.

Mais le délai **réel**: plutôt de l’ordre de **17 mois**.

Le raccourcissement des délais passe par la création d’une nouvelle procédure de consultation du public (nommée « consultation parallélisée ») en remplacement de l’enquête publique ou de la procédure de participation du public par voie électronique (PPVE).

■ ■ ■ V – Environnement

Champ d'application et entrée en vigueur de la réforme

La nouvelle procédure d'autorisation environnementale s'applique:

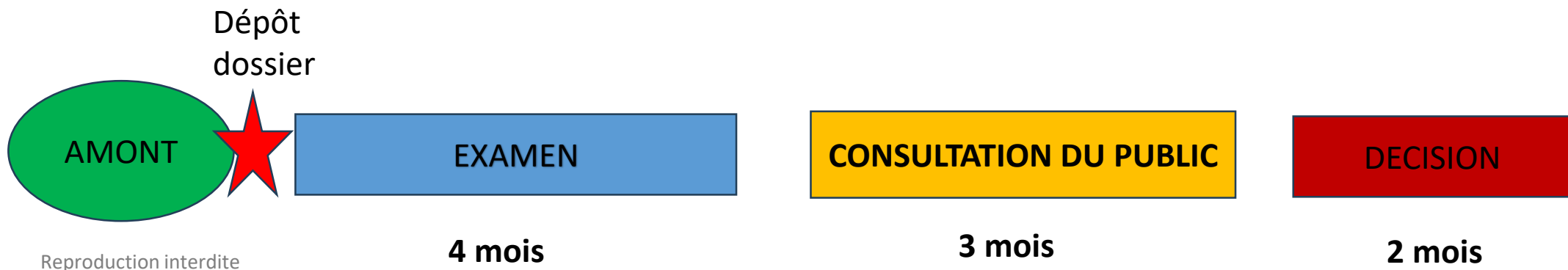
- À **toutes** les demandes d'autorisations environnementales (pas seulement les projets industriels « verts »)
- Déposées à compter du **22 octobre 2024**.

Les principaux changements apportés à l'autorisation environnementale

La procédure ancienne

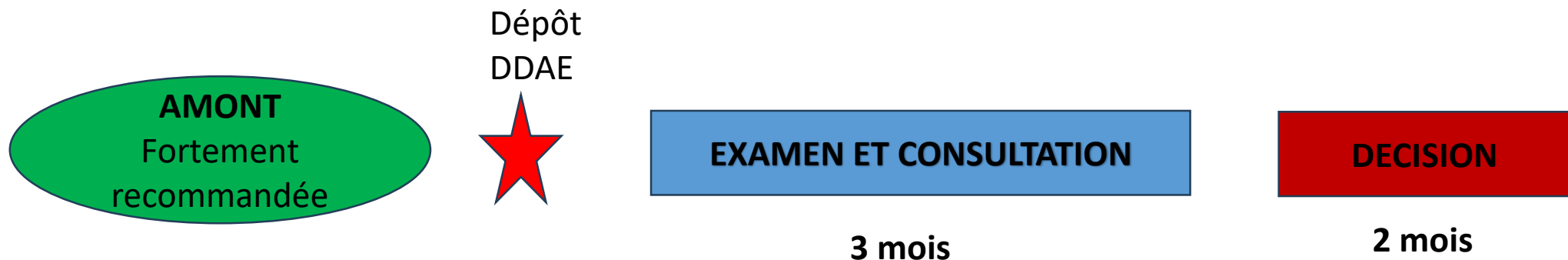
L'instruction de la demande d'autorisation environnementale actuelle se déroulait en quatre phases:

- **Phase amont** (facultative, préalable au dépôt du DDAE)
- **Phase d'examen** (4 mois en principe)
- **Phase de consultation du public** (3 mois)
- **Phase de décision** (2 mois, en principe)



La nouvelle procédure d'autorisation environnementale

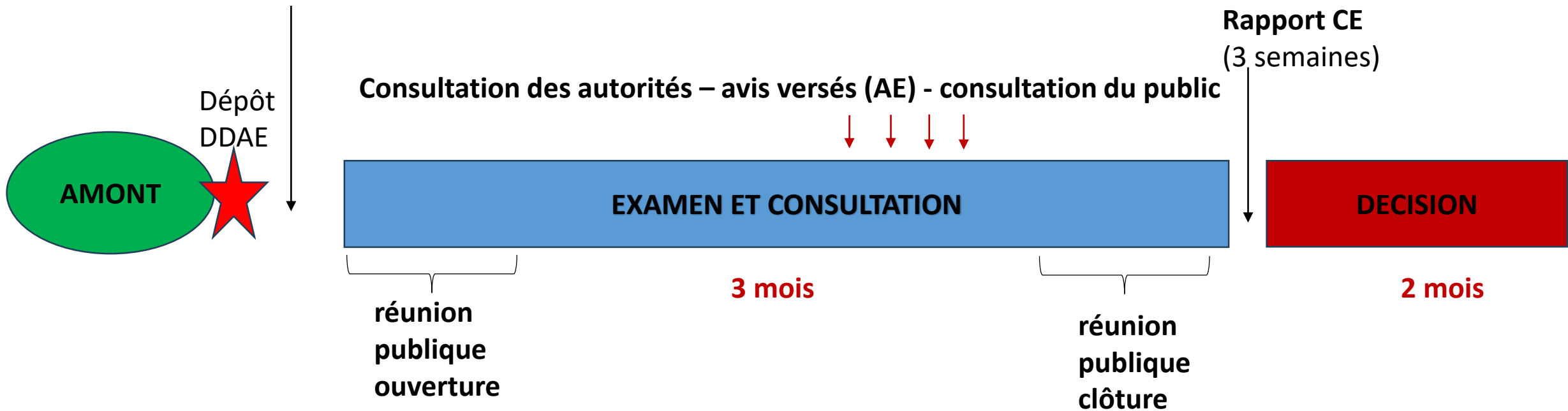
- **Phase amont** (ne change pas, facultative mais désormais **fortement recommandée**)
- **Phase d'examen et de consultation du public**
 - Mixte des deux phases
 - L'examen du dossier, la consultation des autorités (dont l'AE) et celle du public se font en même temps
 - Pour une durée de 3 mois.
- **Phase de décision** (ne change pas).



Vision d'ensemble de la procédure

La nouvelle procédure d'autorisation environnementale

Étape dite de « vérification de la complétude/régularité »



Droit de préemption adapté au recul du trait de côte

[Décret n° 2024-638 du 27 juin 2024](#)

Détaille les modalités de mise en œuvre du droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte.

Origine du dispositif : Loi Climat et résilience du 22 août 2021

317 Communes concernés. Liste récemment révisée par le [Décret n° 2024-531 du 10 juin 2024](#).

Dispositif qui permet d'acquérir des biens situés dans les zones soumises au recul du trait de côte en vue de :

- Les renaturer avant leur disparition,
- Permettre d'autoriser à titre temporaire un usage ou une activité compatible avec le niveau d'exposition aux risques.

Prime sur le droit de préemption des SAFER.

Possibilité de le déléguer.

Modalités :

- Délibération affichée en mairie + 2 journaux départementaux
- Organisation du droit de visite
- DIA + 2 mois

Expropriation d'une construction irrégulière : pas d'indemnisation !

Cass. civ. 3, 15 février 2024, n° 22-16.460

Question tranchée : l'expropriation de constructions édifiées sans autorisation sur un terrain inconstructible peut-elle ouvrir droit à réparation lorsque l'infraction pénale est prescrite (6 ans à compter de l'achèvement des travaux) ?

Solution CA : retient l'existence d'une contestation sérieuse (L. 311-8) en raison de poursuites pénales engagées et de la prescription de l'action publique invoquée. C'est ainsi que la CA a fixé des indemnités en alternative selon que le caractère illégal de la construction sera judiciairement reconnu ou non.

Solution Cass :

- Rappel : seul peut être indemnisé le préjudice reposant sur un droit juridiquement protégé au jour de l'expropriation (3e Civ., 3 décembre 1975, pourvoi n° 75-70.061, Bull. n° 361 ; 3e Civ., 8 juin 2010, pourvoi n° 09-15.183 ; 3e Civ., 11 janvier 2023, pourvoi n° 21-23.792, publié)
- Ajoute : l'expropriée ne peut invoquer un droit juridiquement protégé dont la perte pourrait ouvrir droit à indemnisation lorsque la construction a été irrégulièrement édifiée même si toute action en démolition est prescrite.

Condamnation in solidum du contrôleur technique

CE, 2 octobre 2024, n° 488166, Sté Apave instructions

Art. L. 125-2 CCH : "*Le contrôleur technique est soumis, dans les limites de la mission à lui confiée par le maître de l'ouvrage à la présomption de responsabilité édictée par les articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du code civil, (...).*

/Le contrôleur technique n'est tenu vis-à-vis des constructeurs à supporter la réparation de dommages qu'à concurrence de la part de responsabilité susceptible d'être mise à sa charge dans les limites des missions définies par le contrat le liant au maître d'ouvrage"

Question : cette disposition fait-elle obstacle à la condamnation *in solidum* d'un contrôleur technique avec les autres responsables du dommage à réparer les conséquences dommageables que leurs fautes contractuelles ont causées au MOA ?

Enjeux : responsabilité in solidum des constructeurs qui ont concouru au dommage : possibilité d'exécuter la décision de condamnation contre un seul (le plus solvable) pour le tout. A charge pour ce dernier de se retourner contre les autres condamnés selon la clef de répartition arrêté par le juge.

Solution : les dispositions de l'article L. 125-2 CCH ne permettent pas d'écarter la condamnation *in solidum*.

Liberté de l'acheteur de ne pas suivre l'avis du jury de concours

CE 30 juillet 2024, n° 470756, Cté d'agglo Valence Romans Agglo

Procédure du concours permet de choisir une prestation intellectuelle sur la base d'un projet présenté après mise en concurrence, négociation et avis d'un jury composé de personnes qualifiées et de représentants de l'acheteur (art. L. 2125-1 CCP).

Principes dégagés par la JP :

- Obligation que l'avis du jury soit motivé (formalité substantielle CE, 18 décembre 2013, n° 365702)
- Avis du jury consultatif : l'acheteur n'est pas tenu de suivre l'avis et le règlement de concours ne peut prévoir que l'acheteur est lié par cet avis (CE, 27 nov. 2002, n° 204619)
- L'acheteur peut porter son choix sur un candidat ayant participé au concours autre que celui classé premier par le jury à la condition de rendre public les motifs de ce choix (CE, 10 oct. 1994, n° 121257, Cne de Béziers)
- Contrôle du juge restreint à l'erreur manifeste d'appréciation (CE, 8 févr. 2010, n° 314075).

Question : l'acheteur doit-il justifier son choix de ne pas suivre l'avis en "*justifiant sa divergence*" et en "*expliquant en quoi les motifs qu'il privilégie doivent manifestement prévaloir sur le classement établi*" par le jury ?

Solution : Non. « ... *il ne résulte ni du code de la commande publique, ni d'aucun principe général que l'acheteur ne pourrait s'écarter de l'avis du jury qu'à la condition que l'offre qu'il retient soit manifestement meilleure que celle proposée par le jury* ».

Le choix ne doit pas être manifestement erroné.



Des questions ?



Merci de votre attention

Site Web : formations.lagazettedescommunes.com

Service clients : 01 79 06 78 53 | formations@lagazettedescommunes.com

Contacts :

Simon REY : simon.rey@adaltys.com

Clément Nourrisson : clement.nourrisson@adaltys.com

Jean-Marc Petit : jean-marc.petit@adaltys.com

Lucie Pernet : lucie.pernet@adaltys.com

Quentin Untermaier : quentin.untermaier@adaltys.com

Xavier Heymans : xavier.heymans@adaltys.com

