

Actualité des collectivités territoriales et de leurs groupements : ce qu'il ne fallait pas manquer au Second semestre 2025

Webinaire 12 décembre 2025

Animé par :

Adaltys[®]
AVOCATS

Nos chiffres clés :



* Questionnaires de satisfaction 2024 auprès de nos stagiaires



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



Partenaire du développement des compétences des collectivités depuis 15 ans

2025



- Intelligence Artificielle (IA) dans les collectivités
- Action sociale
- Marchés publics
- Gestion technique
- Management public
- Marketing territorial

- Transition écologique
- Ressources humaines
- Préparation aux concours
- Gestion et finances locales
- Smart city et relation usagers
- Administration générale et juridique

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
- IA au service des collectivités

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

formations.lagazettedescommunes.com

INTER • INTRA • E-LEARNING • SUR MESURE



Quelques formations phares



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 – COMMANDE PUBLIQUE – [Gilles LE CHATELIER](#)

III – DROIT DE LA FONCTION PUBLIQUE – [Jennifer RIFFARD](#)

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

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

VI – DROIT PENAL DES COLLECTIVITES – [Sylvie LE DAMANY](#)

I – Droit institutionnel et droit de l'intercommunalité

- ❖ Proposition de loi portant création d'un statut de l'élu local, définitivement adoptée le 8 décembre 2025
 - L'Assemblée nationale a adopté le 8 décembre 2025, sans modification, en deuxième lecture, la proposition de loi, adoptée avec modifications par le Sénat en deuxième lecture. Sous réserve de la saisine du Conseil Constitutionnel, le texte devrait donc être prochainement promulgué.
 - Le texte vise à améliorer le statut de l'élu local afin de le rendre plus attractif. A cette fin, il est prévu des dispositions pour :
 - ✓ Améliorer le régime indemnitaire des élus pour reconnaître leur engagement à sa juste valeur
 - ❑ Il est notamment prévu :
 - Une revalorisation du montant maximal des indemnités maximales du Maire et des adjoints
 - La modification du calcul de l'enveloppe indemnitaire global pour les communes en prenant compte du nombre maximum théorique d'adjoint et non selon le nombre d'adjoint élus
 - A l'instar du Maire, il est prévu que le Président du conseil régional, départemental, de la Métropole de Lyon et des EPCI à fiscalité propre perçoivent de droit et sans débat le montant de l'indemnité de fonction maximal. Le président peut demander à bénéficier d'une indemnité inférieure.

❖ Détermination de l'enveloppe indemnitaire globale = indemnité max du Maire + (indemnité max d'un adjoint x nombre d'adjoints élus)

✓ La proposition de loi sur le statut de l' élu prévoit que l'enveloppe indemnitaire est calculée sur la base du nombre d'adjoint maximal théorique que la commune a droit et non sur le nombre d'adjoint élus

L'indemnité maximale du Maire est déterminée par rapport au tableau de l'article L.2123-23 du CGCT

Population (habitants)	Taux (en % de l'indice)
Moins de 500	25,5
De 500 à 999	40,3
De 1 000 à 3 499	51,6
De 3 500 à 9 999	55
De 10 000 à 19 999	65
De 20 000 à 49 999	90
De 50 000 à 99 999	110
100 000 et plus	145

Valorisation issue de la proposition de loi pour les Maires	
Population (en habitants)	Taux (en % de l'indice)
Moins de 500	28,1
De 500 à 999	44,3
De 1 000 à 3 499	55,7
De 3 500 à 9 999	58,3
De 10 000 à 19 999	67,6
De 20 000 à 49 999	90
De 50 000 à 99 999	110
De 100 000 et plus	145

L'indemnité maximale d'un adjoint est déterminée par rapport au tableau de l'article L.2123-24 du CGCT

Population (habitants)	Taux maximal (en % de l'indice)
Moins de 500	9,9
De 500 à 999	10,7
De 1 000 à 3 499	19,8
De 3 500 à 9 999	22
De 10 000 à 19 999	27,5
De 20 000 à 49 999	33
De 50 000 à 99 999	44
De 100 000 à 200 000	66
Plus de 200 000	72,5

Valorisation issue de la proposition de loi pour les adjoints	
Population (en habitants)	Taux (en % de l'indice)
Moins de 500	10,89
De 500 à 999	11,77
De 1 000 à 3 499	21,38
De 3 500 à 9 999	23,32
De 10 000 à 19 999	28,6
De 20 000 à 49 999	33
De 50 000 à 99 999	44
De 100 000 à 200 000	66
Plus de 200 000	72,5

I – Droit institutionnel et droit de l'intercommunalité

✓ Faciliter l'engagement des élus locaux et améliorer les conditions d'exercice du mandat

□ Améliorer les conditions matérielles d'exercice du mandat au quotidien

- Il est notamment prévu le remboursement obligatoire par la collectivité des frais de transport et de séjour par les élus locaux. Avant, il ne s'agissait que d'une faculté
- Il est modifié la référence à la charte de l'élu local, qui n'est plus visée à l'article L.1111-1-1 du CGCT, abrogé, mais à l'article L.1111-12 du CGCT, qui fait lui-même référence aux articles L.1111-13 et L.1111-14 du CGCT. L'existence et le contenu de la charte de l'élu local ne sont toutefois pas substantiellement modifiés.
- Les commissions thématiques des communes pourront se tenir en visio conférence, selon les modalités prévues par le règlement intérieur
- Les réunions du bureau d'un EPCI pourront se tenir en visioconférence, selon les modalités prévues par le règlement intérieur
- Enfin, il est mis fin à une incertitude juridique résultant de la loi du 21 mai 2025 sur le mode de scrutin applicable au Vice-Présidents et membres du bureau d'un EPCI et syndicat mixte fermé. La loi modifie l'article L.5211-10 du CGCT afin de prévoir que : « Les membres du bureau sont élus selon les modalités prévues à l'article L. 2122-7 », c'est-à-dire, au scrutin uninominal majoritaire à 3 tours.

I – Droit institutionnel et droit de l'intercommunalité

☐ Faciliter la conciliation du mandat avec l'exercice d'une activité professionnelle

- La loi supprime l'incompatibilité prévue à l'article L.237-1 du code électoral entre l'exercice d'un mandat communautaire et un emploi salarié au sein d'une des communes membres de l'EPCI
- La durée du congé électif, prévu à l'article L. 3142-79 du code du travail, dont peut bénéficier un salarié candidat à une élection locale est porté de 10 jours à 20 jours
- La loi étend les autorisations d'absence dont bénéficient auprès de leur employeur, public ou privé, les membres du conseil municipal pour y intégrer les cérémonies publiques liées à la fonction de maire, l'exercice d'un mandat spécial et les réunions nécessaires à l'élaboration de certains documents intercommunaux stratégiques.
- Il est prévu que les droits d'absence du salarié détenant un mandat de conseiller municipal sont assimilés à du temps de travail effectif pour ses droits aux prestations sociales.
- De nombreuses autres évolutions sont également prévues

☐ Faciliter la conciliation entre l'exercice du mandat et la vie personnelle de l' élu

- La loi étend aux communes de moins de 10 000 habitants (avant limité aux communes de moins de 3500 habitants) la compensation par l'État des frais de garde et d'assistance engagés par les élus pour la participation aux réunions liées à l'exercice de leur mandat, par le biais de la dotation particulière relative aux conditions d'exercice des mandats locaux (la « DPEL »)
- Il est prévu que le bénéficiaire de cette indemnité de frais de garde et d'assistance peut bénéficier, par délibération du conseil municipal à toute autre réunion liée à l'exercice du mandat

I – Droit institutionnel et droit de l'intercommunalité

❑ Sécuriser l'engagement des élus et les accompagner dans le respect de leurs obligations déontologiques

- De nombreuses dispositions sont incluses afin de restreindre le conflit d'intérêt des élus, notamment lorsque ceux-ci représentent leur collectivité au sein d'un organisme extérieur.
 - Il est notamment prévu à l'article 432-12 du code pénal que ne « peut constituer un intérêt, au sens du présent article, un intérêt public ou tout intérêt dont la prise en compte est exclue par la loi » et que « L'infraction définie au présent article n'est pas constituée lorsque l'élu ne pouvait agir autrement en vue de répondre à un motif impérieux d'intérêt général. ».
 - La loi a également clarifié et à simplifié les conditions dans lesquelles les élus désignés pour représenter une collectivité territoriale ou un groupement au sein d'une autre personne morale sont considérés, ou non, comme placés dans une situation de conflits d'intérêts. Ainsi, le texte a modifié l'article L. 1111-6 du CGCT afin :
 - d'exclure des situations de conflits d'intérêts toutes les situations où la collectivité a désigné l'élu pour siéger au sein d'un autre organisme ou groupement, **et non uniquement les cas où il est désigné en application de la loi**. En contrepartie de cette généralisation, le texte limite cette absence de conflits d'intérêts aux cas où l'élu ne perçoit pas indemnités de fonction au titre de cette représentation ;
 - de **limiter les exceptions au principe d'absence de conflits d'intérêts au seul cas où l'organisme extérieur est candidat à l'attribution**, par la collectivité ou le groupement, **d'un contrat de la commande publique**, afin de garantir l'égalité de traitement des candidats.
- Il est prévu que les élus locaux déclarent, dans un registre tenu par la collectivité territoriale ou le groupement, les dons, avantages et invitations d'une valeur qu'ils estiment supérieure à 150 euros dont ils ont bénéficié en raison de leur mandat.
- Il est également prévu qu'à compter du 1^{er} janvier 2027, les déclarations de situation de patrimoine à la HATVP seront pré remplies.

✓ Sécuriser la fin de mandat des élus locaux

- ❑ Il est notamment prévu Automaticité du bilan de compétences et de la validation des acquis de l'expérience et création d'un mécanisme de certification et une sécurisation de la situation des élus ayant arrêté leur activité professionnelle

1) **L'allotissement des contrats de DSP**

CE 15 juillet 2025 La société le Chalet des Jumeaux (n° 490592)

- Confirmation de la possibilité d'allotir les contrats de DSP dès lors que l'autorité concédante (AC) est libre d'organiser la procédure de mise en concurrence, sans méconnaître le principe d'égalité devant la commande publique
- L'AC peut dans ce cadre limiter le nombre de lots pour lesquels un même opérateur économique peut présenter une offre
- Cette règle doit être indiquée dans le DCE
- Elle doit être justifiée par « l'objet de la concession, les nécessités propres au service public délégué ou la procédure de passation du contrat » et ne pas être « disproportionnée »
- En l'espèce, volonté d'accroître la concurrence et de permettre l'accès à la commande publique d'entreprises « de moindre taille »

2) Les biens d'une DSP peuvent être des biens de retour

CE 17 juillet 2025 Commune de Berck-sur-Mer (n° 503317)

- Suite de l'arrêt du 29 juin 2018 ministre de l'Intérieur (n° 402251) sur les « biens privés » d'une DSP, c'est-à-dire des investissements mis en œuvre par un opérateur privé dans la cadre d'une DSP ---) biens de retour si nécessaires au SP
- Quid si ces biens sont détenus par des tiers ?
- Même solution si deux conditions sont remplies : « liens étroits » entre les actionnaires / dirigeants du propriétaire du bien et du concessionnaire (« influence décisive sur les orientations stratégiques ») et si « le bien exclusivement destiné à l'exécution du contrat de concession, a été mis à la disposition du concessionnaire pour cette exécution »

3) **Responsabilité contractuelle et effets du DGD**

CE 17 octobre 2025 Sté Travaux du Midi (n° 496667)

- Le maître d'ouvrage, après la réception, mais avant l'établissement du DGD, doit assortir ce dernier de réserves en cas de désordres survenus après la réception
- S'il ne le fait pas, il ne peut plus engager la garantie de parfait achèvement/autre garantie contractuelle du constructeur après établissement du DGD
- Il peut en revanche le faire pour des désordres dont il aurait eu connaissance après l'établissement du DGD

4) **Soucis informatiques, dépôt des offres et régularité de ces dernières**

CE 13 novembre 2025 AP-HP (n° 506640)

- R.2151-5 CCP : offres hors délai sont éliminées / R.2132-9 : principe de dématérialisation
- Question : comment gère-t-on les éventuels dysfonctionnements de la PF de dématérialisation ?
- Deux conditions pour « sauver » une offre hors délai : accomplissement en temps utile des diligences normales attendues d'un candidat pour le dépôt de son offre / établissement du « fonctionnement normal » de son équipement informatique
- En l'espèce : offre valable car fonctionnement normal de son équipement + défaut provenant de la PF (capacité insuffisante pour accueillir des fichiers d'une certaine taille, candidats pas avertis) + envoi finalement de l'offre par un lien de téléchargement moins de 2 h après l'heure limite après deux essais infructueux de dépôt

III – Droit de la fonction publique

1. Les textes à signaler

- **Décret n°2025-1096 du 19 novembre 2025** : suppression du seuil de 2000 habitants pour créer un emploi sur le grade d'avancement de « principal » des cadres d'emplois des attachés territoriaux, des ingénieurs territoriaux et des conseillers territoriaux des activités physiques et sportives
- **Décret n°2025-1098 du 19 novembre 2025** : suppression du ratio entre les deux voies pour l'avancement de grade des fonctionnaires relevant de cadres d'emplois de catégorie B (au choix et par examen professionnel)
- **Décret n°2025-1097 du 19 novembre 2025** : modification des conditions d'assimilation des CCAS et CIAS. Le décret simplifie la règle puisque désormais, les CCAS et CIAS sont assimilés à leur collectivité ou établissement de rattachement (auparavant étaient pris en compte le budget de fonctionnement, le nombre et la qualification des agents)
- **Décret n°2025-1169 du 5 décembre 2025** : modification des règles encadrant la disponibilité. Ce décret supprime l'obligation de réintégration d'au moins 18 mois pour renouveler une disponibilité pour convenances personnelles au-delà de 5 ans. Il supprime également l'obligation pour les agents en disponibilité qui souhaitent conserver leurs droits à l'avancement (possible depuis 2019 quand l'agent exerce une activité professionnelle), de devoir justifier chaque année de l'exercice d'une activité professionnelle. Cette obligation doit désormais être accomplie une seule fois, au retour de l'agent.
- **Décret n°2025-1189 du 8 décembre 2025** : le décret permet désormais de réunir les conseils de discipline, dont le fonctionnement n'est pas assuré par le centre de gestion, au centre de gestion, au tribunal administratif, à la sous-préfecture, au siège d'une collectivité ou d'un établissement public dont ne relève pas le fonctionnaire poursuivi (auparavant le conseil ne pouvait se réunir qu'au CDG ou au TA).

III – Droit de la fonction publique

2. La sanction d'informations erronées données dans le cadre de la procédure de recrutement

- **CAA de Bordeaux, 27 mai 2025, n°23BX01271** : la sanction d'exclusion définitive du service prononcée à l'égard d'un agent qui a rédigé, dans le cadre de son recrutement, un CV mentionnant une fausse expérience professionnelle et qui avait en outre utilisé un faux document administratif pour justifier de cette qualité, est régulière. Ces faits caractérisent un manquement aux devoirs de probité et de loyauté.
- **CAA de Paris 13 juin 2025, n°23PA04894** : régularité d'une décision de licenciement en cours de période d'essai, justifiée par le fait que certaines mentions du CV étaient fausses : dans son CV, l'agent avait mentionné un emploi dans les services du Premier Ministre sur la période 2019-2021, laissant entendre qu'il avait occupé le poste sur cette période. Or, l'agent avait été employé de façon non continue sur cette période et avait en outre été licencié au 1^{er} décembre 2020.

La CAA considère également que ces faits caractérisent un manquement aux devoirs de probité et de loyauté et estime que la décision de licenciement est justifiée, dès lors que l'agent avait été recruté sur un poste budgétaire le conduisant à connaître de données financières.

III – Droit de la fonction publique

3. L'octroi de la protection fonctionnelle et la question des fautes personnelles

- Rappel : **article L 134-4 du CGFP** : « Lorsque l'agent public fait l'objet de poursuites pénales à raison de faits qui n'ont pas le caractère d'une faute personnelle détachable de l'exercice de ses fonctions, la collectivité publique doit lui accorder sa protection ».
- **CAA de Paris, 30 avril 2025, n°23PA02441** : l'administration avait refusé de faire droit à la demande de protection fonctionnelle présentée par une agente poursuivie pour des faits de détournement de fonds publics et de harcèlement moral à l'égard d'agents placés sous son autorité, en considérant, au regard d'une enquête interne, que l'agente avait commis les faits qui lui étaient reprochés et que ceux-ci étaient d'une particulière gravité, et donc constitutifs d'une faute personnelle détachable. Après une analyse précise des pièces du dossier et notamment du rapport d'enquête, la Cour a confirmé l'analyse de la Ville (le détournement de fonds publics était caractérisé par l'usage à des fins personnelles des moyens du service et par le fait d'avoir confié aux agents placés sous sa responsabilité des tâches ne relevant pas de leurs missions, mais des tâches réalisées pour son compte personnelle).
- **TA de la Réunion, 28 août 2025, n°2501259** : le juge des référés a suspendu les effets d'une délibération octroyant au maire et à un conseiller municipal la protection fonctionnelle alors que ces derniers avaient été reconnus coupables de faits de recel de bien obtenu à l'aide d'un abus de confiance et de blanchiment, dans le cadre d'une opération immobilière et urbanistique d'extension du centre commercial. Les élus étaient notamment poursuivis pour avoir indument perçu sur leurs comptes personnels ou par le biais de subventions versées à des associations qu'ils contrôlaient une somme d'argent, de l'ordre de 400 000 euros, en contrepartie de l'octroi d'une autorisation d'urbanisme à un promoteur immobilier souhaitant engager l'extension du centre commercial.

4. Précisions sur les règles d'avancement

- **CAA de Paris, 3 juillet 2025, n°24PA03859** : dans cette affaire, le juge valide deux décisions successives refusant un avancement à un agent titulaire du grade d'adjoint technique :
 - Une première décision de refus de nomination au grade d'agent de maîtrise après réussite à l'examen professionnel, fondée sur des avis médicaux d'inaptitude de l'agent à des fonctions techniques et préconisant un reclassement sur un poste d'administratif,
 - Une seconde décision refusant un avancement au grade d'adjoint administratif de première classe, justifiée par une sanction disciplinaire prononcée en raison d'un cumul d'activité irrégulier : le juge a considéré que ces faits graves pouvaient être pris en compte pour apprécier la valeur professionnelle et ainsi refuser l'avancement.
- **CAA de Bordeaux, 30 septembre 2025, n°23BX01418** : les agents placés en maladie ne sont pas privés de leurs droits à l'avancement. L'administration ne peut pas s'arrêter à la seule circonstance qu'un agent était en congé maladie et qu'aucune évaluation professionnelle n'avait pu être effectuée au titre de l'année considérée pour refuser de porter une appréciation sur sa valeur professionnelle dans le cadre des choix d'inscription au tableau d'avancement. La valeur professionnelle peut être appréciée sur la base de l'ensemble des éléments dont dispose l'employeur, en prenant notamment en compte les précédents entretiens professionnels.

III – Droit de la fonction publique

5. Divers

- **Prime de 13^{ème} mois : Cour des comptes, 5 septembre 2025, n°S-2025-1360** : mise en cause de deux présidents successifs d'un CDG, de son DGS et de la DRH pour avoir mandaté le paiement d'une prime de 13^{ème} mois irrégulière. Aucune délibération antérieure au 28 janvier 1984 ne justifiait le versement de la prime. Toutefois, les personnes poursuivies sont relaxées, dès lors que : la prime était versée sur le fondement d'une délibération adoptée en 1990 et donc appliquée depuis plus de 30 ans, qui n'avait fait l'objet d'aucune observation des autorités chargées du contrôle de légalité ni, jusqu'à une période récente, de la juridiction financière. Par ailleurs, informé de son illégalité, le président du CDG38 l'avait fait abroger.
- **Exercice du mandat syndical : CAA de Bordeaux, 12 novembre 2025, n°23BX03122** : l'agent qui participe à une réunion d'une CAP dont la date coïncide avec un jour où il n'est pas en service, n'a pas à solliciter une autorisation d'absence. Dans ce cas, l'agent ne peut donc prétendre, ni au bénéfice d'heures de récupération, ni à la rémunération des heures pour les journées où il a participé à la CAP sur des jours non travaillés.

➤ La loi simplification du droit de l'urbanisme et du logement du 26 novembre 2025

1°/ L'allègement des procédures d'évolution de SCOT et de PLU à compter du 27 mai 2026 (article 1 de la loi)

- ☐ La réduction du champ d'application des procédures de révision de SCOT et de PLU : révision obligatoire uniquement en cas de changement des orientations du PAS pour les SCOT et du PADD pour les PLU (sauf... exceptions) => **extension très importante du champ d'application de la procédure de modification**
- ☐ Pour la procédure de modification (procédure désormais unifiée) : généralisation de la consultation du public pendant 1 mois (PPVE ou enquête publique si évaluation environnementale)

2°/ L'élargissement du champ des dérogations aux PLU (articles 1, 9, 20)

- ☐ L'élargissement du champ des dérogations **de plein droit** en matière de stationnement autour des gares et des stations des lignes de transports en site propre : plafonnement du nombre de places à 0,5 par logement (LLS...) ou à 1 par logement (logements libres) dans les **800m** (au lieu de 500m)
- ☐ L'institution de **nouvelles facultés de dérogation**.

Par exemple :

- **En matière de destination** pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation, y compris pour les anciens bâtiments agricoles en zones A ou N
=> facultés de dérogations très encadrées
- **Pour toutes les règles d'un PLU pour les surélévations** d'une construction achevée depuis plus de 2 ans lorsque cette surélévation a pour objet la création de logements ou un agrandissement de la surface de logement
- **Pour les obligations de création de stationnement et pour les opérations de réhabilitation d'immeubles en centre-ville**, après délibération motivée

- ☐ **L'élargissement de certaines facultés de dérogation existantes** à toutes les communes (**pas seulement en zone tendue**).

Par exemple pour la faculté de réduire encore le nombre de stationnements nécessaire près des gares et stations de TC en site propre (si les conditions de fond sont par ailleurs remplies)

L'élargissement géographique des dérogations de plein droit aux règles de stationnement :

Pour les logements situés près d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre (lorsque la qualité de la desserte le permet) :

=> Le champ géographique des dérogations **de plein droit** aux règles de stationnement pour les logements bénéficiant aux **LLS, EHPA et résidences universitaires (plafond 0,5 place / logement) et aux autres logements (plafond 1 place / logement)** est notablement élargi : la distance entre le projet et la gare ou la station est portée de **500m à 800m** (art. L 151-35 et L 151-36 modifiés par l'article 20)

➡ *Rappel: cette distance s'apprécie en ligne droite, à vol d'oiseau (CE, 10 octobre 2022, n°452955)*

IV – Droit de l'urbanisme

La nouvelle faculté de dérogation aux règles de destination en vue d'une destination principale d'habitation :

- ☐ Dérogation introduite par la loi Daubié et modifiée par la loi simplification (art. L 152-6-5, art. 9 de la loi)
- ☐ Possibilité de déroger aux règles de destination fixées par le PLU pour autoriser le changement de destination d'un bâtiment **ayant une destination autre que d'habitation** en bâtiment à **destination principale d'habitation**, en tenant compte de la nature et de la zone d'implantation du projet.
 - ⇒ La dérogation peut être refusée au regard des risques de nuisances pour les futurs occupants, de l'insuffisante accessibilité du bâtiment par des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et des conséquences du projet sur la démographie scolaire au regard des écoles existantes ou en construction ou sur les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle.
 - ⇒ Le refus doit être motivé, et par rapport à cette liste de motifs.
- ☐ Dérogation qui bénéficie également aux travaux ou aux constructions d'extension ou de surélévation faisant l'objet de l'autorisation délivrée
- ☐ Dérogation subordonnée à l'avis conforme de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme

Un avis défavorable ne peut être rendu qu'au regard des critères mentionnés ci-dessus.
- ☐ Dérogation subordonnée à l'accord du maire s'il n'est pas l'autorité compétente en matière d'autorisation (nouvel article L 152-6-10)

=> Possibilité pour le règlement du PLU de délimiter les secteurs dans lesquels les logements issus de cette transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation doivent être à **usage exclusif de résidence principale** en application de l'article L 151-14-1 du code de l'urbanisme

La nouvelle faculté de dérogation aux règles de destination pour les changements de destination des bâtiments d'exploitation agricole et forestière (issue de la loi Daubié et modifiée par la loi simplification)

- ☐ Possibilité de déroger aux règles de destination et d'autoriser **les changements de destination des bâtiments à destination d'exploitation agricole et forestière** (nouvel article L 152-6-9)
- ☐ **Dérogation subordonnée à l'accord de l'autorité compétente en matière de PLU**
- ☐ Dérogation subordonnée à l'accord du maire s'il n'est pas l'autorité compétente en matière d'autorisation (nouvel article L 152-6-10)
- ☐ **Si ces bâtiments sont situés dans les zones agricoles, naturelles et forestières** : 2 conditions supplémentaires cumulatives (hors STECAL) : démonstration que les bâtiments ont cessé d'être utilisés pour l'exercice d'une activité agricole et forestière depuis plus de 20 ans + accord CDPENAF en zone agricole ou CDNPS en zone naturelle
- ☐ **Restrictions sur destination future ? Non**
 - => Mais si logements : possibilité pour le règlement du PLU de délimiter les secteurs dans lesquels les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation **doivent être à usage exclusif de résidence principale** en application de l'article L 151-14-1 du code de l'urbanisme

L'ajout d'autres facultés de dérogation :

Par exemple :

- ☐ Possibilité de déroger au règlement du PLU pour autoriser la **surélévation d'une construction achevée depuis plus de 2 ans** lorsque cette surélévation a pour objet **la création de logements ou un agrandissement de la surface de logement** (modification de l'article L 152-6 2°, article 9)
- ☐ Possibilité de déroger au règlement du PLU en zone U ou AU **pour permettre la réalisation de logements consacrés spécifiquement à l'usage des étudiants** (art. L 152-6-8, article 9)

Pour ces deux possibilités :

⇒ **Il peut être dérogé à toutes les règles (y compris de gabarit ou de stationnement)**

⇒ Accord du maire nécessaire s'il n'est pas l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme (nouvel article L 152-6-10)

L'extension à toutes les communes des facultés de dérogation prévues par l'article L 152-6 :

Toutes les dérogations possibles énumérées par l'article L.152-6 ne sont plus seulement applicables aux communes situées dans certaines zones et agglomérations (notamment zones tendues) et dans des GOU

⇒ Elles sont désormais applicables dans toutes les communes (article 9)

Par exemple :

=> La dérogation **en tout ou partie** aux **obligations de création d'aires de stationnement** applicables aux **logements** lorsque le projet de construction de logements est situé à proximité **d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre**, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité (art. L 152-6 4° modifié par l'article 20)

La distance entre le projet et la gare ou la station est par ailleurs portée **de 500m à 800m**

- NB : Accord du maire nécessaire s'il n'est pas l'autorité compétente en matière d'autorisation (nouvel article L 152-6-10)

3/ La réduction des délais de recours (article 26, nouvel article L 600-12-2)

- Le délai pour faire un recours gracieux contre une ADS ou un refus d'ADS est réduit à **1 mois**
- Le délai de réponse de 2 mois de l'autorité compétente est maintenu (les règles de délai pour les retraits ne sont par ailleurs pas modifiées)
- **Mais le recours gracieux n'a plus d'effet interruptif du délai de recours contentieux** : la saisine du TA s'impose dans les 2 mois du point de départ du délai. La réponse au recours gracieux ne fait pas « repartir » un délai.



Nécessité de revoir les rédactions-type de courriers, notifications et décisions en tant qu'elles seraient contraires à ce nouveau dispositif

4/ Refus d'autorisations : le rééquilibrage des relations entre les parties au contentieux (article 26)

- ☐ La limitation dans le temps des possibilités de **substitution de motifs** (nouvel art. L 600-2) : dans le délai de deux mois à compter de l'enregistrement du recours contre le refus
- ☐ L'urgence présumée pour les **référés contre les refus** (nouvel art. L 600-3-1) : comme pour les référés des tiers contre les autorisations délivrées

5/ Toitures et parkings : Le feuillet continue

Les apports principaux des lois du 30 avril 2025 (DDADUE, article 24) et du 26 novembre 2025 (loi simplification, article 8) :

Pour les obligations concernant les toitures de bâtiments L 171-4 CCH :

Loi DDADUE : Les obligations portant sur les toitures ne peuvent plus être reportées sur des ombrières de stationnement

Pour les obligations en matière de stationnement :

Parcs de plus de 1.500 m2 (article 40 loi APER) :

* La loi DDADUE est venue assouplir le dispositif en exemptant automatiquement les surfaces correspondant aux voies et cheminements de circulation empruntés par des véhicules lourds affectés au transport de marchandises dont le poids total autorisé en charge est supérieur à 7,5 tonnes.

* La loi DDADUE a précisé que ces obligations pèsent sur le propriétaire du parc, et par exception sur le gestionnaire lorsqu’il fait l’objet d’une concession, d’une délégation de service public ou d’une autorisation d’occupation du domaine public.

* Loi simplification a assoupli le dispositif : s’il est toujours prévu qu’ils doivent être équipés, sur au moins la moitié de cette superficie, d’ombrières intégrant un procédé de production d’énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l’ombrage ou un dispositif de production d’EnR équivalent, **l’obligation peut être également satisfaite par un procédé mixte d’ombrage (ombrières/végétation) à condition toutefois que les ombrières couvrent au moins 35% de la moitié de la superficie du parc et que les dispositifs végétalisés couvrent le reste.**

* Pour ces mêmes parcs, clarifications et assouplissement des conditions de report des délais :

- En cas de concession ou de délégation de service public (DSP), au plus tard le 1^{er} juillet 2026 si la conclusion ou le renouvellement du contrat intervient avant le 1^{er} juillet 2026 ou avant le 1^{er} juillet 2028 si les contrats sont passés après le 1^{er} juillet 2026 ;
- 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 pour les parcs \geq à 10.000 m² si des panneaux solaires répondant à des conditions spécifiques de performance (panneaux dits de « seconde génération ») sont commandés dans les conditions prévues par l'article 40 modifié par la loi industrie verte du 23 octobre 2023 et le décret n° 2024-1104 du 3 décembre 2024 (JO 4 décembre, texte n°51) publié. **La loi du 26 novembre 2025 a assoupli les conditions régissant ces parcs en rendant éligibles à ce report les projets pour lesquels sont présentés un contrat d'engagement avec acompte au plus tard le 30 juin 2026 et un bon de commande conclu au plus tard le 31 décembre 2026.**
- Avec un report possible au 1^{er} janvier 2030 pour les parcs $<$ 10.000 m² à doter des mêmes panneaux **si sont présentés un contrat d'engagement avec acompte au plus tard le 30 juin 2027 et un bon de commande conclu au plus tard le 31 décembre 2027.**

Parcs de plus de 500 m2 de l'article L 111-19-1 CU et parcs de plus de 1500 m2 de l'article 40 loi APER :

Loi simplification : Les règles d'urbanisme ne devraient normalement pas être un motif permettant de se soustraire aux obligations s'imposant aux parcs de stationnement de plus de 500 m2 et de plus de 1.500 m2 concernés : **la loi prévoit que l'application des règles des PLU ne peut avoir pour effet d'interdire ou de limiter l'installation des dispositifs prescrits au titre de l'article 40 et de l'article L 111-19-1.**

➤ Actualité jurisprudentielle

Délai de prescription de 6 ans pour les mises en demeure administratives L 481-1 :

Conseil d'Etat, Avis, 24 juillet 2025, n°503768

- Les pouvoirs de mise en demeure de régulariser une construction irrégulière et/ou illégale et les sanctions administratives ne peuvent pas être mises en œuvre en si l'infraction en cause est pénalement prescrite (prescription de 6 ans).

=> solution fondée sur l'indissociabilité du dispositif avec PV d'infraction et art. 8 du code de procédure pénale

- En cas de travaux irréguliers exécutés **de manière successive**, seules les modifications effectuées depuis moins 6 ans peuvent faire l'objet de mesures de mise en conformité/démolition.

Obligation de direction et de contrôle du marché pesant sur le maître d'ouvrage

Responsabilité pour inaction dans le choix du procédé constructif qui s'est révélé inadapté

CE 22 juillet 2025, Eiffage génie civil (n° 493810)

Les juges ont estimé que le maître d'ouvrage avait commis une faute en s'abstenant d'intervenir dans le choix du procédé constructif alors qu'il détenait des informations déterminantes.

Précisément, Bordeaux Métropole ne pouvait ignorer le mauvais état initial de l'ouvrage existant auquel le nouvel ouvrage devait s'accoler, ni la mauvaise qualité du sol.

Lien de causalité avec les dommages : le préjudice résultant arrêt de chantier et la perte de cadence résultent exclusivement des conséquences de l'utilisation d'un procédé de forage inadapté

Part de responsabilité : 25 % de part de responsabilité aux côtés du maître d'œuvre et du bureau de contrôle

Transfert de compétences et qualité pour exercer l'action en garantie décennale

CE 31 juillet 2025, Cne Carqueiranne (n° 502246)

L'action en garantie décennale se transmet aux propriétaires successifs d'un ouvrage.

Ainsi, lorsque les dommages (rappel : qui en compromettent la solidité ou le rendent impropre à sa destination) interviennent dans le délai de 10 ans à compter de la réception, c'est en principe au nouveau propriétaire d'exercer cette action (Commune d'Alès du 9 décembre 2011, n°342283, aux Tables).

L'ancien propriétaire peut rechercher la responsabilité décennale des constructeurs pour la réparation du préjudice qu'il a effectivement subi du fait des désordres avant le transfert (CE 7 octobre 1998, Société O.T.H. Méditerranée S.A n° 156653, aux Tables),

Par cette décision, cette solution est appliquée au transfert de compétence.

Le transfert de compétence s'accompagne en principe du transfert des biens nécessaires à leur exercice.

Le transfert de compétence emporte donc transmission du bénéfice de la garantie décennale.

Effet relatif de l'interruption du délai de prescription de l'action en garantie décennale

CE 31 juillet 2025, Cne Corrèze (n° 503772)

La reconnaissance de sa responsabilité par une entreprise interrompt le délai de prescription de l'action en garantie décennale.

Cette reconnaissance se caractérise notamment par des interventions de l'entreprises pour remédier aux désordres.

Cette interruption à un effet relatif.

Le Conseil d'État apporte une précision : « la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait ne peut interrompre le délai de prescription qu'à l'égard de ce débiteur et non à l'égard d'autres personnes »

Cette interruption n'a pas d'effet sur le délai de prescription à l'égard des autres intervenants.

Notion d'ouvrage commandant la garantie décennale et contrôle du juge de cassation

CE 22 juillet 2025, Office public de l'habitat Lille Métropole Habitat (n° 491997), mentionné aux tables du Recueil Lebon

Nature des travaux :

Travaux de remblaiement des terrains en matériaux compactés et en terre végétale et engazonnement des espaces verts en vue de la construction d'un bâtiment.

Désordres :

Défauts d'altimétrie ainsi que la présence persistante d'anciennes fondations et de caves dans le remblaiement qui ont entraîné un arrêt des travaux.

Solution :

Le Conseil d'État juge que ces travaux, « *quand bien même ils auraient été réalisés dans l'attente d'une opération de construction immobilière, ne portaient pas en eux-mêmes sur la réalisation d'ouvrages, au sens des principes régissant la garantie décennale des constructeurs* »

Le CE exerce ainsi un contrôle de qualification juridique des faits sur la question de savoir si des travaux portent sur la résiliation d'un ouvrage.

VI – Droit pénal des collectivités

Publication du plan pluriannuel de lutte contre la corruption

Publication du plan national pluriannuel de lutte contre la corruption 2025-2029

Novembre 2025

- ❖ Adopté par le Gouvernement dans le cadre de la loi Sapin II, le deuxième plan pluriannuel couvrant la période 2025-2029, fixe les priorités de l'Etat pour faire face aux risques spécifiques engendrés par la corruption.
- ❖ Le plan vise à renforcer la prévention des atteintes à la probité, en particulier dans les **administrations publiques, les collectivités locales et les entreprises**, tout en mettant l'accent sur les risques liés à la criminalité organisé.
- ❖ **Toutes les administrations devront renforcer leurs dispositifs de prévention et de détection de la corruption**, sur la base d'une analyse précise des risques et avec l'implication des dirigeants publics et de la formation.
- ❖ Une vigilance particulière devra porter sur les secteurs les plus exposés, notamment les achats publics et les opérateurs de l'État ou organismes chargés de missions de service public.



Plan national pluriannuel de lutte contre la corruption --- 2025-2029



VI – Droit pénal des collectivités

Publication du plan pluriannuel de lutte contre la corruption

Axe 2 du plan national pluriannuel de lutte contre la corruption 2025-2029 : aider les collectivités territoriales à lutter contre les atteintes à la probité

- ❖ Le plan prévoit un axe dédié aux collectivités territoriales, structuré en trois mesures.
1. Clarifier le cadre juridique applicable en matière d'atteintes à la probité dans les collectivités territoriales (*modification du cadre juridique de l'infraction de prise illégale d'intérêts pour supprimer cette infraction dans le cas de conflits entre deux intérêts publics ; clarification des règles relatives à l'encadrement des recrutements familiaux pour les postes pourvus sans concours dans les collectivités territoriales ; renforcement des dispositions déontologiques du code de sécurité intérieure applicables à la police municipale*).
 2. Accompagner les élus et les agents territoriaux dans la maîtrise des risques d'atteintes à la probité, avec une attention particulière pour les outre-mers. (*mise à disposition d'outils et de formation pour les élus et les agents territoriaux ; renforcement des échanges de bonnes pratiques*).
 3. Renforcer le suivi et contrôler la bonne application par les collectivités territoriales des dispositifs de prévention et de détection des atteintes à la probité avec une attention particulière sur les règles de transparence (*poursuite des actions de contrôle et d'accompagnement des collectivités territoriales en matière de prévention et de détection du risque probité ; réflexion sur l'élaboration d'un recensement des collectivités territoriales respectant ou non leurs obligations de publicité des données essentielles de la commande publique*).



VI – Droit pénal des collectivités



Rappel sur les dernières actualités de l'AFA

Un nouveau guide de l'AFA pour accompagner les élus du bloc communal face aux risques de probité :

- Guide pratique à l'attention des élus du bloc communal mieux gérer les risques d'atteintes à la probité (Novembre 2024)
- Co-rédigé par l'AMF et l'AFA, ce guide est destiné à accompagner les élus dans l'élaboration et la mise en œuvre d'un dispositif de prévention des atteintes à la probité, adapté à leurs risques et à leurs moyens.
- Le guide propose : une évaluation des risques standards ; des fiches thématiques (déontologie, conflits d'intérêts, RH, achats, subventions, urbanisme) et des outils opérationnels pour mettre en place des mesures de prévention efficaces.



Bienvenue
sur le dispositif d'auto-évaluation
"Probi-cités"
proposé par l'AFA

L'outil d'auto-évaluation « Probi-cités »

- ❖ Dispositif d'auto-évaluation conçu par l'AFA destiné aux élus du bloc communal et à leurs collaborateurs afin de leur permettre, à partir d'un questionnaire, d'évaluer le degré de maturité de leur commune face aux risques d'atteintes à la probité.



Publication d'un guide AFA sur les EPL

Entreprises publiques locales : un guide pratique "déontologie et prévention des atteintes à la probité »

Octobre 2025

- ❖ Un document avant tout opérationnel, qui reprend les principaux éléments d'un plan anticorruption, adaptés aux spécificités d'une entreprise publique locale : taille, moyens, réalités de terrain.
- ❖ Sous la forme de fiches pratiques, l' élu... le dirigeant... le salarié... sont amenés à s'interroger sur :
 - la **déontologie dans l'entreprise**, l'encadrement nécessaire à mettre en œuvre sur des zones à risques : les conflits d'intérêts, les cadeaux et invitations, les parrainages, etc.
 - **aux risques auxquels ils sont chacun exposés**, car identifier les risques est primordial pour les sécuriser : ainsi, le guide rappelle les risques classiquement rencontrés tant sur les fonctions supports (ressources humaines, marchés publics) que sur les métiers, car les EPL agissent dans un univers de risques entre l'aménagement, l'urbanisme, le logement social, la culture, l'environnement...
 - aux **bonnes pratiques à mettre en place** pour doter l'EPL d'un ensemble de mesures de nature à sécuriser leur action. Le guide propose une palette d'outils au sein desquels les EPL, selon leur taille, leurs moyens, leurs activités sont invitées à piocher.



DÉONTOLOGIE ET PRÉVENTION DES ATTEINTES À LA PROBITÉ DANS LES ENTREPRISES PUBLIQUES LOCALES



Guide pratique – Octobre 2025

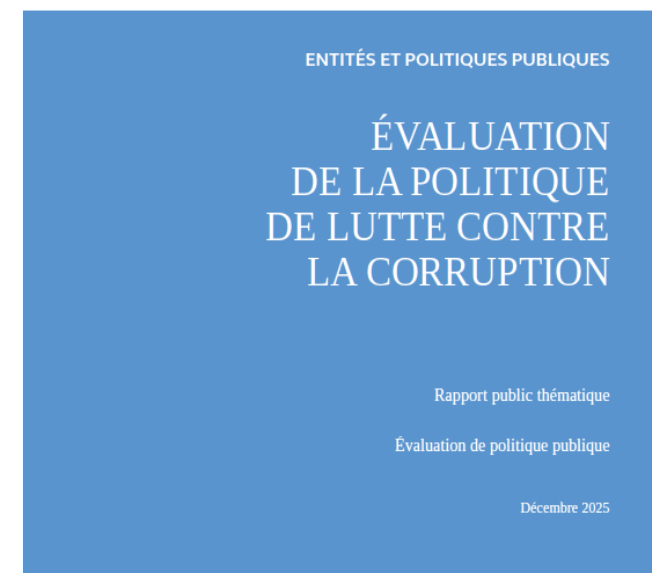
VI – Droit pénal des collectivités

Publication de l'évaluation de la politique publique de la lutte contre la corruption

Décembre 2025

Recommandations :

- ❖ S'assurer que l'Afa renforce le dispositif de mesure et d'analyse de la corruption, en consolidant les données existantes, en fiabilisant les indicateurs et en développant les coopérations avec les organismes de recherche (ministère de la justice, ministère de l'action et des comptes publics).
- ❖ Modifier les modalités d'agrément des associations de lutte contre la corruption en précisant les critères à prendre en compte, en allongeant sa durée de validité et en introduisant dans la procédure un avis de la HATVP rendu public (ministère de la justice).
- ❖ Dans le secteur public, s'assurer que l'AFA veille au déploiement effectif des référents déontologiques, des dispositifs d'alerte interne obligatoires et de la publication des données relatives aux marchés publics (Premier ministre).
- ❖ Mettre en œuvre des outils et mesures de contrôle adaptés aux enjeux de la corruption liée à la criminalité organisée, en particulier pour la détection des consultations illicites et des usages détournés de fichiers et pour la gestion du personnel exerçant des fonctions sensibles (ministère de l'action et des comptes publics, ministère de l'intérieur, ministère de la justice).



Publication de l'évaluation de la politique publique de la lutte contre la corruption

Décembre 2025

Recommandations :

- ❖ Diffuser une doctrine interministérielle sur l'application des sanctions disciplinaires en matière d'atteintes à la probité et leur articulation avec les procédures judiciaires, en s'appuyant sur des données consolidées (ministère de l'économie et des finances).
- ❖ Élaborer des orientations de politique pénale en matière d'atteintes à la probité, précisant les choix des procédures, des qualifications et des peines à privilégier ainsi que la place des mécanismes de justice négociée (ministère de la justice).
- ❖ Renforcer la professionnalisation du traitement pénal des atteintes à la probité, en s'appuyant sur une formation renforcée, des renforts d'expertise dans les territoires et un pilotage adapté des moyens (ministère de l'intérieur, ministère de la justice).



Pour mémoire

Détournement de fonds publics

Cass. crim., 30 avril 2025, 23-86.075

Faits :

- Un maire et président d'une communauté d'agglomération a été déclaré coupable de détournement de fonds publics pour avoir entre 2016 et 2019 signé des arrêtés augmentant de façon jugée irrégulière les rémunérations de son ancien directeur général des services, et de la responsable du service « immobilier » de la ville.
- Aucun enrichissement personnel n'a été retenu, le juge retenant le seul détournement au bénéfice de tiers, avec une absence de validation des sommes par le conseil municipal

Solution :

- La Cour de cassation confirme avec régularité la pleine responsabilité pénale de l' élu local pour les actes d'ordonnateur ou de gestion.
- La Cour de cassation a annulé une des peines complémentaires, à savoir l'interdiction d'exercer la fonction de maire et de président de communauté d'agglomération. La juridiction a estimé que cette disposition ne pouvait être légalement appliquée, du fait du caractère électif du mandat concerné et de la limitation légale aux interdictions qui peuvent être prononcées à l'encontre d'un élu municipal en exercice (article 432-17 du code pénal).

Portée :

- La Cour de cassation précise les limites des peines applicables aux élus : l'inéligibilité et l'interdiction des droits civiques sont possibles, mais l'interdiction d'exercer un emploi public ne peut viser un mandat électif.



Des questions ?



Merci de votre attention

Site Web : formations.lagazettedescommunes.com

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



Simon REY: simon.rey@adaltys.com

Gilles LE CHATELIER: gilles.lechatelier@adaltys.com

Jennifer RIFFRAD : jennifer.riffard@adaltys.com

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

Xavier HEYMANS : xavier.heyman@adaltys.com

Sylvie LE DAMANY : sylvie.ledamany@adaltys.com