

aux personnes publiques

Janvier 2021 - n° 55

Une publication de l'Institut notarial des personnes publiques



FOCUS

1er Baromètre de l'immobilier des villes moyennes

Un partenariat entre le Conseil supérieur du notariat (CSN) et l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) a été signé officiellement le 6 octobre 2020. Il encadre la réalisation commune d'un baromètre de l'immobilier des villes moyennes bénéficiaires du programme national Action Cœur de Ville (ACV), afin de mieux connaître les évolutions de l'immobilier dans ces villes. Destiné à être renouvelé et publié chaque année, cet outil de suivi et d'analyse des mutations dans l'ancien retient plusieurs indicateurs à l'échelle communale et intercommunale, tels que le nombre de transactions annuelles, les prix de vente et prix au mètre carré médians, ou encore la répartition des ventes selon l'étiquette énergétique issue du diagnostic de performance énergétique (DPE).

Ce partenariat démontre, encore une fois, l'importance de la contribution du notariat à la transparence du marché immobilier,



son rôle d'acteur central pour suivre l'évolution du marché immobilier ainsi que la qualité de ses bases immobilières.

Il ressort, notamment, de ce premier baromètre que le marché immobilier des villes movennes est dynamique avec une augmentation de 23 260 mutations entre 2018 et 2019, une augmentation modérée des

prix sur un an (1,92 %) et un prix médian au mètre carré qui reste toutefois plus accessible que celui des grandes villes pour des biens de plus grande surface.

Retrouvez

le 1er Baromètre de l'immobilier villes movennes Notaires de France / Action Cœur de Ville sur Notaires.fr

ÉTUDE

Nouvelle police de la sécurité des immeubles: plus simple et plus efficace

L'ordonnance n° 2020-1 144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations crée une unique police administrative spéciale de la sécurité et de la salubrité des immeubles afin de lutter contre l'habitat indigne de façon plus efficace et rapide.

Une police unique spéciale

Cette nouvelle police spéciale remplace une dizaine de procédures réparties dans le Code de la santé publique (CSP) et le Code de la construction et de l'habitation

Les différentes phases de la procédure, de la préparation de l'arrêté de mise en sécurité jusqu'à son exécution, sont uniformisées et déterminées de façon précise (articles L 511-1 et suivants du CCH). Il est notamment spécifié que l'arrêté de police peut ordonner différentes mesures: réparation ou autre mesure propre à remédier à la situation, démolition, cessation de la mise à disposition des locaux, interdiction d'habiter, d'exploiter ou d'accéder aux lieux à titre temporaire ou définitif... Mais l'arrêté de police « ne peut prescrire la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter que s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insalubrité ou à l'insécurité ou lorsque les travaux nécessaires à cette résorption seraient plus coûteux que la reconstruction » (article L 511-11 du CCH).



Nouvelle police de sécurité des immeubles: plus simple et plus efficace (suite)



L'autorité compétente pour déclencher la procédure est déterminée en fonction du fait générateur : selon le cas, il peut s'agir du préfet, du maire ou du président d'EPCI

Clarification de la répartition des compétences

L'autorité compétente pour déclencher la procédure est déterminée en fonction du fait générateur:

- les préfets sont compétents pour les dangers concernant la santé des personnes, c'est-àdire essentiellement pour les situations d'insalubrité (article L 511-2 4° du CCH);
- les maires et présidents d'Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sont compétents pour la sécurité des personnes (article L 511-2 1° à 3° du CCH), c'est-à-dire pour:

1/ les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques n'offrant pas « les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers » (les menaces de ruine des bâtiments, murs ou

2/ le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation,

3/ l'entreposage de matières explosives ou inflammables dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation (sous réserve de la compétence du préfet en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement de l'article L 512-20 du Code de l'environnement).

Facilitation du transfert intercommunal

Dorénavant, les pouvoirs de police spéciale en matière d'habitat détenus par le maire peuvent être transférés au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat en début de mandat mais également à tout

Le président de l'EPCI ne pourra refuser d'exercer ce pouvoir de police spéciale que si la moitié des maires, au moins, s'est opposée au transfert ou si les maires s'étant opposés représentent au moins 50 % de la population de l'EPCI. Dans le cas contraire, le président de l'EPCI se verra contraint d'exercer ce pouvoir de police spéciale.

Les dispositions de l'ordonnance sont entrées en vigueur au les janvier 2021 pour les arrêtés notifiés à compter de cette date.

Nathalie Quiblier

Une nouvelle présidente pour l'INPP

Virginie Deshayes a été élue présidente de l'Institut notarial des personnes publiques (INPP) le 2 décembre 2020. Après quinze années d'activité notariale, en qualité de notaire assistant, puis notaire salarié dans des études de la métropole rennaise, où elle s'est orientée vers le droit immobilier puis la promotion immobilière, Me Deshayes est associée au sein de l'étude Cathou & Associés à Rennes depuis 2010. Elle assure la responsabilité du pôle droit de la construction, accompagne les acteurs de l'immobilier d'entreprise et de la promotion immobilière ainsi que les collectivités territoriales de par sa spécialisation en droit de l'urbanisme et des collectivités locales. Titulaire d'un master 2 en Droit de l'urbanisme et des collectivités locales d'Aix-Marseille, Virginie Deshayes est chargée d'enseignement à l'INFN de Rennes et coanime le module sur la gestion des propriétés publiques du label Notaire Conseil des Personnes Publiques.



Géoportail de l'urbanisme : publication obligatoire

Toute nouvelle version d'un document d'urbanisme approuvée depuis le 1er janvier 2020 doit être publiée sur le Géoportail de l'urbanisme: « Il n'existe pas de régime dérogatoire qui permette aux collectivités élaborant des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) d'être exemptées de publier les documents d'urbanisme communaux qui continuent à évoluer jusqu'à approbation du PLUi. »

Rép. min., JO Sénat du 9 juillet 2020, p. 4348

ASSAINISSEMENT

Modification de la réglementation

Le texte prévoit, notamment, d'étendre l'obligation de réaliser une analyse des risques de défaillance aux systèmes d'assainissement existants. Il précise, en outre, la distinction entre le diagnostic périodique du système d'assainissement et le diagnostic permanent.

Arrêté du 31 juillet 2020 modifiant l'arrêté du 21 juillet 2015 modifié relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DB05. JO du 10 octobre 2020





Simplification des téléprocédures

Les téléprocédures (application Télérecours pour les avocats et administrations; application Télérecours citoyens pour les personnes privées) sont regroupées au sein du Code de justice administrative (CJA) et simplifiées:

- l'indication des nom et domicile du requérant dans l'application vaut indication de ces mentions dans la requête (article R 414-4 du CJA);
- l'utilisateur doit transmettre un fichier par pièce jointe, sauf pour le cas où « le défendeur entend transmettre un nombre important de pièces jointes constituant une série homogène eu égard à l'objet du litige » (articles R 414-5 et R 611-8-5 du CJA);
- chaque fichier transmis doit comporter un intitulé comprenant un numéro dans un ordre continu et croissant et un libellé décrivant leur contenu de manière suffisamment explicite. Les erreurs non régularisées dans le libellé des pièces jointes ne conduisent plus à l'irrecevabilité de la requête ou à la mise à l'écart de l'ensemble du mémoire, mais seulement à la mise à l'écart de la pièce mal libellée;
- la possibilité de demander l'envoi d'une copie papier de la décision rendue est supprimée. Entrée en vigueur depuis le 1er janvier 2021, à l'exception des dispositions des premier et troisième alinéas des articles R 414-5 et R 611-8-5 du CJA qui n'entreront en vigueur qu'au 1er juin 2021.

Décret n° 2020-1 245 du 9 octobre 2020 relatif à l'utilisation des téléprocédures devant le Conseil d'État, les cours administratives d'appel et les tribunaux administratifs et portant autres dispositions

Simplification du versement des avances

Les conditions de versement des avances dans les marchés publics sont simplifiées de plusieurs facons:

- suppression du plafonnement des avances à 60 % du montant du marché;
- suppression de l'obligation, pour les acheteurs, d'imposer aux titulaires de marchés publics la constitution d'une garantie à première demande pour bénéficier d'une avance à 30 % du montant du marché public. Enfin, les modalités de remboursement des avances versées sont précisées. Par exemple, si le montant de l'avance est inférieur à 80 % du montant du marché, son remboursement doit être terminé lorsque le montant des prestations exécutées par le titulaire atteint 80 % du montant du marché. Ces dispositions sont applicables aux marchés publics pour lesquels une consultation est engagée ou un avis d'appel à la concurrence est envoyé à la publication depuis le 18 octobre 2020.

Décret n° 2020-1 261 du 15 octobre 2020 relatif aux avances dans les marchés publics



Opération d'aménagement d'ensemble

Le Conseil d'État précise qu'une opération d'aménagement d'ensemble peut ne porter que sur une partie seulement des terrains d'une zone à urbaniser sauf « si le règlement du PLU en dispose autrement et que les conditions d'aménagement et d'équipement définies par ce règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation du PLU impliquent nécessairement que l'opération porte sur la totalité des terrains de la zone concernée ».

CE 28 septembre 2020, n° 426961

Régularisation d'une autorisation d'urbanisme

Le principe est qu'un vice affectant la légalité de l'autorisation d'urbanisme dont l'annulation est demandée peut être régularisé à la suite de l'obtention d'un permis de construire modificatif. Le juge doit alors surseoir à statuer sur l'annulation de cette autorisation (article L 600-5-1 du Code de l'urbanisme).

Le Conseil d'État précise sa conception extensive du principe: le vice peut être régularisé même si cette régularisation implique de revoir l'économie générale du projet en cause, sans changer la nature même du projet.

CE avis du 2 octobre 2020, n° 438318

Omission d'une mention sur le panneau d'affichage: obstacle au délai de recours?



Le délai de recours des tiers à l'encontre d'une autorisation d'urbanisme est de deux mois à compter de la date de l'affichage sur le terrain. Pami les mentions obligatoires, doit figurer sur celui-ci l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

En l'espèce, le panneau d'affichage mentionnait la mairie d'Ajaccio sans indication de l'adresse. Or, le Conseil d'État déclare qu' « une erreur ou omission entachant [une mention] ne conduit à faire obstacle au déclenchement du délai de recours que dans le cas où cette erreur est de nature à affecter la capacité des tiers à identifier, à la seule lecture du panneau d'affichage, le permis et l'administration à laquelle il convient de s'adresser pour consulter le dossier ». Ce qui n'était pas le cas dans cette affaire.

CE 16 octobre 2020, n° 429357

Participation pour non-réalisation de stationnement



Une société obtient un premier permis de construire pour réaliser des bureaux et des places de stationnement. Quelques mois plus tard, un permis de construire modificatif réduisant le nombre de places de stationnement est délivré. La société demande à ne pas être assujettie au

paiement de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement calculée sur la base du permis de construire initial et de se baser sur le dernier permis de construire conforme au PLU modifié.

Le Conseil d'État rappelle que le fait générateur de la participation est la délivrance du permis de construire. Ainsi, le requérant ne peut pas obtenir le dégrèvement de la participation mise à sa charge par le permis initial, car le nouveau permis n'emporte pas une modification substantielle du permis initial.

CE 7 octobre 2020, n° 426477

Pas de dématérialisation pour les « petits » lots

Depuis le 1er octobre 2018, les marchés publics d'un montant supérieur à 25000 € HT doivent être dématérialisés, sauf pour les marchés passés sans publicité ni mise en concurrence mais à condition que le montant cumulé des lots pour lesquels l'acheteur souhaite s'exonérer de la dématérialisation n'excède pas 20 % de la valeur estimée de tous les lots.

CE avis du 2 octobre 2020, n° 438318

Annulation d'une préemption: rétrocession non automatique

Le Conseil d'État rappelle qu'à défaut d'affectation des terrains préemptés dans un délai déterminé, l'acquéreur initial doit normalement se voir proposer le rachat des terrains (article L 142-8 du Code de l'urbanisme).

Mais il précise que le juge de l'excès de pouvoir peut, « après avoir vérifié, au regard de l'ensemble des intérêts en présence, que le rétablissement de la situation initiale ne porte pas une atteinte excessive à l'intérêt général s'attachant à la préservation et à la mise en valeur de sites remarquables », proposer le rachat des terrains illégalement préemptés à l'ancien propriétaire puis à l'acquéreur évincé.

CE 28 septembre 2020, n° 430951



Supplément au trimestriel Conseils des notaires n° 478 • Directeur de la publication : Jérôme Fehrenbach • Comité éditorial : Virginie Deshayes, notaire et présidente de l'INPP; Caroline Le Cabec, notaire; Caroline Gaffet • Rédaction: Nathalie Quiblier •

Maquette : Florence Ganivet • Crédits photos : Istock • Trimestriel - ISBN nº 978-2-35151-366-8 • Cette lettre est une publication éditée par le Conseil supérieur du notariat en collaboration avec l'Institut notarial des personnes publiques - 60 boulevard de la Tour Maubourg - 75 007 Paris.