conseils des notaires

La lettre aux personnes publiques

JANVIER 2026 - n° 75

Une publication du Conseil supérieur du notariat

Notaires de France

FOCUS Plateforme « Zéro Logement Vacant » : identifier et remobiliser les logements vacants

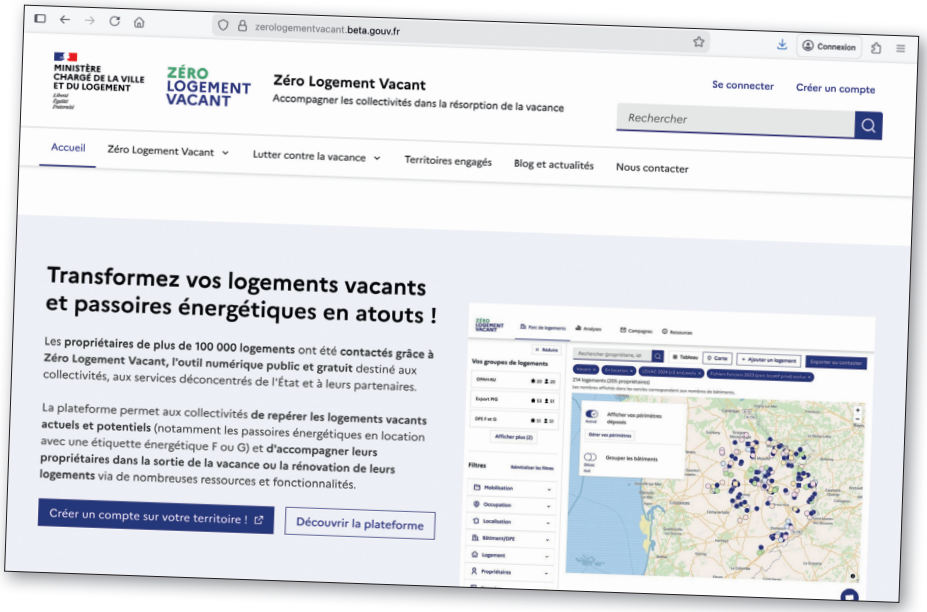
En France, la lutte contre la vacance des logements combine plusieurs moyens, dont : des incitations financières (prime de sortie de vacance), des leviers fiscaux (Taxe annuelle sur le logement vacant et Taxe d'habitation sur le logement vacant), des mesures coercitives pour les situations de vacance spécifiques (biens sans maître, péril, réquisition…).

Depuis 2020, la plateforme numérique « Zéro Logement Vacant » constitue un outil performant. Mis gratuitement à disposition des collectivités et de leurs opérateurs, il vise à identifier et remobiliser les logements vacants sur leur territoire. 1 200 collectivités y ont déjà adhéré.

La plateforme est notamment accessible à toutes les collectivités territoriales à fiscalité propre. Il leur suffit de créer un compte après avoir effectué une demande d'accès à la base de données LOVAC qui recense les logements vacants.

Cet outil permet à la fois :

- une identification précise du parc privé structurellement vacant (depuis plus de 2 ans), sur la base des données fiscales de « Gérer mes biens immobiliers » assortis de leurs diagnostics de performance énergétique (DPE) ;
- une priorisation des logements à remobiliser en fonction des caractéristiques de localisation et de propriété ;
- une gestion optimisée et partagée des actions « aller-vers » des collectivités ;
- une fiabilisation des données fiscales.



zerologementvacant.beta.gouv.fr

Rép. Min. JO Sénat du 11 septembre 2025, p. 5045

ÉTUDE Constructions irrégulières : prescription applicable aux mises en demeure administratives

Le Conseil d'État a apporté des éclaircissements importants sur le régime de prescription encadrant le pouvoir du maire de mettre en demeure un constructeur d'ouvrage irrégulier de rendre ses travaux conformes ou de déposer une demande de régularisation, conformément à l'article L. 481-1 du Code de l'urbanisme.

Saisi pour avis par le tribunal administratif de Montpellier (jugement du 10 avril 2025, n° 2304765), le Conseil d'État devait répondre à la question suivante : existe-t-il un délai de prescription applicable à l'action de mise en demeure prévue à l'article L. 481-1 dudit code ?

Le pouvoir de police du maire

En cas de construction irrégulière, et après qu'un procès-verbal de constat d'infraction fasse apparaître la réalisation de travaux en méconnaissance des règles d'urbanisme applicables, le maire dispose d'un pouvoir de police administrative spéciale. Le Conseil d'État rappelle que le législateur a expressément subordonné l'exercice de ce pouvoir à l'établissement préalable d'un procès-verbal constatant une infraction pénale au Code de l'urbanisme.

Par son pouvoir de police, le maire demande à l'auteur de travaux irréguliers de régulariser la situation :

- soit en procédant aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction, de l'aménagement, de l'installation ou des travaux en cause >>>

Constructions irrégulières : prescription applicable aux mises en demeure administratives (suite)

>>> aux dispositions dont la méconnaissance a été constatée ;
- soit en déposant une demande d'autorisation ou une déclaration préalable, selon le cas, visant à leur régularisation.
Cette mesure peut être assortie d'une astreinte. Elle peut même aller jusqu'à ordonner la démolition de l'ouvrage irrégulièrement édifié.

Une prescription de six ans

Dans l'avis du 24 juillet 2025, des précisions sur le délai de prescription de l'action administrative de l'article L. 481-1 du Code de l'urbanisme ont été apportées. Ainsi, cette action n'est pas imprescriptible et, selon les membres du Conseil d'État, elle est enfermée dans le même délai que celui de prescription de l'action publique, fixé par l'article 8 du Code de procédure pénale à six années révolues à compter de la commission de l'infraction.
Les pouvoirs de police reconnus au maire doivent donc être mis en œuvre dans le délai de six années révolues à compter du jour où l'infraction a été commise, c'est-à-dire, en principe, à compter de l'achèvement des travaux.

Travaux successifs et régularisation

Le maire ne pouvant plus intervenir au-delà de six ans après l'achèvement des travaux irréguliers, sauf acte interruptif de prescription, les travaux plus anciens échappent donc à toute mesure de régularisation ou de démolition fondée sur l'article L. 481-1 du Code de l'urbanisme. Le Conseil d'État précise, en effet, que lorsqu'une construction comporte des travaux irréguliers réalisés successivement, la mise en demeure ne peut porter que sur les travaux à l'égard desquels la prescription n'est pas acquise.
De plus, lorsqu'elle est possible, la régularisation doit porter sur l'ensemble de la construction. Toutefois, la demande de régularisation portant sur l'ensemble de la construction doit être effectuée sous réserve de tenir compte de la prescription administrative prévue par l'article L. 421-9 du Code de l'urbanisme qui prévoit : *« Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. (…) »*
Cette prescription constitue un « droit à l'oubli ». Le bénéfice de cette prescription est toutefois exclu dans certains cas limitativement énumérés par le même article (absence totale de permis alors qu'il était requis, risques graves, etc.).
Si une autorisation de régularisation ne peut être obtenue pour l'ensemble de la construction, les mesures de mise en conformité, y compris le cas échéant les démolitions, ne pourront porter que sur les travaux visés par la mise en demeure.



Attention aux travaux irréguliers ! La régularisation peut aller de la mise en conformité à… la démolition !

Cet avis consacre donc une prescription de six ans applicable au pouvoir de mise en demeure de l'autorité administrative, tout en confirmant la portée du délai de dix ans prévu par le Code de l'urbanisme. Il constitue un apport important en matière de sécurité juridique pour les propriétaires, en encadrant dans le temps les pouvoirs de police de l'urbanisme.

Avis du Conseil d'État n° 503768 du 24 juillet 2025

NATHALIE QUIBLIER

Accessibilité des Établissements recevant du public

La circulaire rappelle, en premier lieu, les enjeux de la fin des Agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP). En second lieu, elle demande aux préfets d'engager un plan d'action visant à accélérer la mise en accessibilité des Établissements recevant du public (ERP), dans une logique de priorisation et d'accompagnement en informant les maires sur les dispositifs d'appui existants et en mettant en place un plan d'actions portant contrôles et sanctions des ERP non accessibles.
Il est rappelé, enfin, que tout ERP doit mettre en œuvre les moyens nécessaires en vue d'assurer la mise en accessibilité pour toutes les formes de handicap ou de limitation de la mobilité et pas uniquement les handicaps visibles, notamment les personnes en fauteuil roulant.

Circulaire interministérielle relative au plan d'action de l'accessibilité des établissements recevant du public n° 6492/SG du 25 juin 2025

Le diagnostic structurel des bâtiments d'habitation collectifs

Ce texte définit le modèle de rapport de diagnostic structurel qui doit être utilisé par les professionnels.

Arrêté du 22 août 2025 définissant le modèle de rapport à utiliser par le professionnel réalisant le diagnostic structurel des bâtiments d'habitation collectifs

(Lire aussi page de droite)

CONSTRUCTION

Habitat indigne : mise en œuvre de l'expérimentation du bail à réhabilitation

Le décret met en œuvre l'expérimentation, prévue pour une durée de 5 ans, à l'article 12 de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024.
Le représentant de l'État dans le département peut prévoir, par arrêté, que les propriétaires soumis à une obligation de travaux au titre de la police administrative de la sécurité et de la salubrité des immeubles (articles L. 511-1 à L. 511-3 du Code de la construction et de l'habitation / CCH) puissent conclure avec un organisme intéressé (parmi ceux prévus à l'article L. 252-1 du CCH), un bail à réhabilitation en vue de la rénovation du ou des logements concernés.
Cet arrêté rappelle le régime du bail à réhabilitation et les conditions dans lesquelles le propriétaire, soumis à une obligation de travaux, peut se libérer de son obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation.
L'arrêté préfectoral est notifié aux autorités compétentes pour exercer la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations au sein du département : le maire, le président de l'établissement public de coopération intercommunale. Il peut également être communiqué, à titre informatif, à toute personne tenue d'exécuter les mesures prescrites par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité prescrivant des travaux.



Décret n° 2025-618 du 7 juillet 2025 relatif à l'expérimentation de bail de réhabilitation en traitement de l'habitat indigne prévue à l'article 12 de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement

DIAGNOSTICS

Diagnostic structurel des bâtiments d'habitation collectifs : modalités de réalisation

L'article L. 126-6-1 du Code de la construction et de l'habitation permet aux communes de définir des secteurs dans lesquels tout bâtiment d'habitation collectif devra faire l'objet, à l'expiration d'un délai de 15 ans à compter de la réception des travaux de construction du bâtiment et au moins une fois tous les 10 ans, d'un diagnostic structurel du bâtiment.
Ce diagnostic devra inclure une description des désordres observés qui portent atteinte à sa solidité et évaluant les risques qu'ils présentent pour la sécurité des occupants et celle des tiers.
Le décret précise notamment le contenu du diagnostic, les compétences exigées des professionnels chargés de leur établissement, les modalités de délimitation des secteurs concernés par l'obligation ainsi que les modalités d'information aux propriétaires.

(Lire aussi page de gauche)



Décret n° 2025-814 du 12 août 2025 relatif au diagnostic structurel des bâtiments d'habitation collectifs

TERRITOIRES

Nouvelle modification du zonage ABC

Le zonage dit « zonage ABC » classifie les territoires selon le degré de tension de leur marché immobilier local.
Par ordre décroissant de tension, les zones géographiques sont : A bis, A, B1, B2 et C.
Par cet arrêté, 468 communes sont ainsi reclassées : 147 vers la zone B2, 247 vers la zone B1, 64 vers la zone A et 10 vers la zone A bis. 19 communes sont déclassées.
L'objectif ? Faire bénéficier 2,4 millions de Français habitant dans ces communes du dispositif « logement locatif intermédiaire » et de barèmes plus avantageux pour l'octroi de certaines aides au logement comme le prêt à taux zéro, le bail réel solidaire, le prêt social location-accession ou encore les réductions d'impôt Denormandie et Loc'Avantages.
Il soutient également la construction de logements sociaux par le rehaussement des plafonds de loyer des logements financés en prêt locatif social.

Arrêté du 5 septembre 2025 modifiant l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article D. 304-1 du Code de la construction et de l'habitation

Les données d'adressage

Les données sont créées, publiées et modifiées selon le schéma « base adresse locale » accessible sur le site : schema.data.gouv.fr/etalab/schema-bal

Arrêté du 31 juillet 2025 fixant les modalités de création, de publication et de modification des données de référence mentionnées à l'article R. 2121-13 du Code général des collectivités territoriales



Les limites du pouvoir de prescription dans les autorisations d'urbanisme

Le titulaire d'une autorisation d'urbanisme peut demander en justice l'annulation d'une ou de plusieurs prescriptions dont celle-ci est assortie. Toutefois, le juge ne peut annuler des prescriptions illégales, que s'il résulte de l'instruction qu'une telle annulation n'est pas susceptible de remettre en cause la légalité de l'autorisation d'urbanisme et qu'ainsi ces prescriptions ne forment pas avec elle un ensemble indivisible.

Conseil d'État, 25 juillet 2025, n° 495747

Retrait d'un permis de construire pour fraude du pétitionnaire

Une société a obtenu un permis de construire valant démolition d'un chalet, dont elle est l'un des copropriétaires. Or, elle avait effectué la demande de permis sans l'accord des autres copropriétaires. Sur recours gracieux, la mairie a retiré le permis. L'autorité compétente n'a pas à vérifier l'accord de tous les copropriétaires. Ici, la volonté de la société d'induire en erreur l'administration était bien caractérisée. La commune pouvait légalement procéder à son retrait sans condition de délai.

Conseil d'État, 31 juillet 2025, n° 498089

Marché public : l'exigence d'un agrément imprécis et disproportionné est irrégulière

Le pouvoir adjudicateur évince une candidature à un marché adapté en raison de l'absence du justificatif d'un « agrément constructeur ». Le tribunal juge l'exigence de l'agrément constructeur disproportionnée, imprécise et illicite car elle ne fait pas partie de la liste des renseignements et documents pouvant être demandés aux candidats aux marchés publics. Ainsi, c'est à tort que l'acheteur a déclaré irrecevable la candidature de la société.

Tribunal administratif de La Réunion, 5 septembre 2025, n° 2501369

Constructions irrégulières : régularisation dans le cas d'un ensemble immobilier unique

Lorsqu'une construction a été modifiée sans les autorisations d'urbanisme requises, une demande de régularisation globale portant sur de nouveaux travaux projetés et sur ceux déjà réalisés doit être effectuée. Cette obligation de régularisation globale ne s'applique pas lorsque les éléments de construction résultant des travaux projetés ne prennent pas directement appui sur les parties du bâtiment réalisées sans autorisation. Cependant, si les éléments édifiés irrégulièrement forment avec ceux visés par la demande de permis un ensemble immobilier unique en raison de liens physiques ou fonctionnels entre eux, celle-ci doit porter sur cet ensemble et donc inclure la régularisation des constructions édifiées irrégulièrement.

Conseil d'État, 15 octobre 2025, n° 476295

Intérêt à agir du concurrent à l'encontre d'un permis de construire modificatif

Une société obtient un permis de construire valant AEC (Autorisation d'exploitation commerciale) pour un projet immobilier comprenant notamment la création d'une surface de vente. Elle le transfère à un tiers qui souhaite apporter des modifications au projet et demande un permis de construire modificatif valant AEC.
Une société concurrente, située dans la même zone de chalandise, saisit la juridiction administrative pour demander l'annulation de l'arrêté de permis modificatif valant AEC.
Le Conseil d'État précise que, dès lors que le commerçant concurrent avait un intérêt à agir contre le permis initial, il en va de même s'agissant de la contestation du permis modificatif, peu importe l'ampleur des modifications de l'aménagement commercial envisagées.

Conseil d'État, 16 juillet 2025, n° 475637



conseils des notaires La lettre aux **personnes publiques**

Supplément au trimestriel *Conseils des notaires n° 498* • Directeur de la publication : Jérôme Fehrenbach
• Comité éditorial : Christophe Sardot (notaire) ; Caroline Gaffet • Rédaction : Nathalie Quiblier • Maquette : Florence Ganivet
• Crédits photos : Shutterstock • Trimestriel - ISBN n° 978-2-494872-55-4 • Cette lettre est une publication éditée par le Conseil supérieur du notariat en collaboration avec la Mission du Développement 60 boulevard de la Tour Maubourg 75007 Paris

BANQUE des TERRITOIRES GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS