

La lettre aux personnes publiques



LES NOTAIRES
DU NORD-PAS-DE-CALAIS



FOCUS

Vacance des logements : une taxe unique au profit des communes dès 2027

La loi de finances pour 2026 institue, à compter de 2027, une Taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH), fusionnant la Taxe sur les logements vacants (TLV) et la Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), jusque-là coexistantes.

La nouvelle taxe unique, codifiée à l'article 1406 bis du Code général des impôts, conserve des règles proches de la TLV : même assiette (valeur locative), redevables identiques et régime d'exonération similaire.

En zones tendues, la taxation demeure automatique dès un an de vacance, avec des taux de 17 % puis 34 %, pouvant être relevés par délibération jusqu'à 30 % et 60 %.

Hors zones tendues, la taxe reste facultative, applicable après deux ans de vacance, avec un taux librement fixé dans la limite maximale de 50 %, désormais indépendant de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

La réforme impose un renouvellement des délibérations locales : celles restaurant la THLV deviennent caduques au 1^{er} janvier 2027. Les collectivités devront délibérer avant le 1^{er} octobre 2026 pour instituer la TVLH, puis avant le 15 avril 2027 pour en fixer le taux.

Cette réforme entraîne un transfert de ressources. En effet, le produit de la TLV, jusqu'alors perçu par l'État, sera attribué aux communes, avec une compensation en partie neutralisée par la suppression de certains mécanismes financiers existants.

*Article 108 de la loi n° 2026-103
du 19 février 2026 de finances pour 2026*

ÉTUDE

Régularisation du permis et inconstructibilité : appréciation au cas par cas



La possibilité de régularisation s'apprécie au cas par cas, selon deux hypothèses distinctes.

Par une décision du 31 mars 2026 (n° 494252), le Conseil d'État refuse toute automatisme dans le refus de régularisation en cas de modification défavorable des règles applicables. Cette décision prolonge un mouvement jurisprudentiel et législatif tendant à privilégier la stabilité des autorisations et la correction des illégalités réparables plutôt que leur annulation systématique.

Une inconstructibilité postérieure inopérante par principe

L'affaire soumise au Conseil d'État concernait un permis de construire délivré pour une maison individuelle assortie d'une piscine, contesté par des voisins en raison de vices affectant notamment l'insertion paysagère et les règles relatives aux façades. Postérieurement à la délivrance de l'autorisation, une modification du plan local d'urbanisme a rendu le terrain d'assiette inconstructible. Saisi du litige, le tribunal administratif a estimé que cette évolution faisait

obstacle à toute régularisation et a, en conséquence, prononcé l'annulation du permis sans recourir au mécanisme du sursis à statuer prévu par l'article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme. Le Conseil d'État censure ce raisonnement : la seule inconstructibilité du terrain à la date du jugement ne suffit pas à faire obstacle à la régularisation.

Une appréciation concrète de la possibilité de régularisation

La Haute juridiction rappelle que le caractère régularisable d'un vice s'apprécie au regard des règles applicables à la date du jugement, sans exclure automatiquement toute régularisation en cas d'évolution défavorable du droit. Deux hypothèses doivent être distinguées. D'une part, lorsque les règles nouvelles sont sans incidence sur le vice à corriger, la régularisation demeure possible. D'autre part, si >>>

(suite) Régularisation du permis de construire et inconstructibilité :
appréciation au cas par cas



La décision du 31 mars 2026 s'insère dans un mouvement jurisprudentiel et législatif convergent.

>>> ces règles font obstacle à la délivrance d'une autorisation modificative ou de régularisation, celle-ci doit être écartée.

Ainsi, selon le Conseil d'État, l'inconstructibilité du terrain ne doit pas être ignorée, mais le juge doit procéder à une analyse *in concreto*, en vérifiant si les règles en vigueur interdisent effectivement toute correction des irrégularités relevées (ici, les irrégularités concernaient l'aspect extérieur). Si les nouvelles règles n'empêchent pas de corriger ce point, alors le juge doit permettre la régularisation. Il doit ainsi apprécier concrètement si une solution de régularisation existe encore, au lieu de prononcer un rejet automatique en raison du changement de règles. C'est pourquoi le Conseil d'État a renvoyé l'affaire devant un autre tribunal.

Une consolidation de la logique de sécurisation des autorisations

La décision du 31 mars 2026 s'insère dans un mouvement jurisprudentiel et législatif convergent.

D'un côté, la jurisprudence a progressivement étendu les possibilités de régularisation, en privilégiant la correction des vices réparables. Ainsi, il était déjà de jurisprudence établie que le juge devait se prononcer sur le caractère régularisable des vices entachant le permis au regard des règles d'urbanisme en vigueur à la date à

laquelle il statue « *même si cette régularisation implique de revoir l'économie générale du projet en cause, dès lors que les règles d'urbanisme en vigueur à la date à laquelle le juge statue permettent une mesure de régularisation qui n'implique pas d'apporter à ce projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même.* » (CE 11 mars 2024 n°463413).

Le Conseil d'État a ajouté, le 31 mars dernier, que le juge ne doit prendre en compte que les règles qui sont relatives au vice relevé.

De l'autre côté, cette solution est cohérente avec les dispositions du nouvel article L.431-36 du Code de l'urbanisme introduit par la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, en vigueur aujourd'hui. Cet article prévoit que, pendant une période de trois ans à compter de la date de délivrance du permis initial, les décisions de modification dudit permis sont instruites sur le fondement des règles d'urbanisme applicables à la date de sa délivrance.

Bien que ce texte ne soit pas applicable au litige, il éclaire la solution retenue : limiter les effets des évolutions normatives aux seules hypothèses où elles rendent impossible la régularisation. Il en résulte une forme de « cristallisation partielle » du droit applicable, destinée à préserver la sécurité juridique des bénéficiaires d'autorisations.

Projets industriels d'intérêt national majeur et mise en compatibilité des documents d'urbanisme

■ Le préfet de département devient l'autorité compétente pour conduire la mise en compatibilité des documents d'urbanisme nécessaire aux projets industriels d'intérêt national majeur issus de la loi du 23 octobre 2023.

La procédure associe examen conjoint, participation du public par voie électronique et avis des collectivités concernées, avant adoption par décret.

Si le projet s'étend sur plusieurs départements, la coordination est confiée au préfet du territoire où la part du projet est la plus importante.

Décret n° 2025-1181 du 8 décembre 2025 désignant l'autorité administrative compétente de l'État pour conduire la procédure de mise en compatibilité des documents de planification et d'urbanisme prévue à l'article L. 300-6-2 du Code de l'urbanisme pour permettre la réalisation d'un projet industriel qualifié de projet d'intérêt national majeur

BRUIT ENVIRONNEMENTAL : ACTUALISATION DES AGGLOMÉRATIONS



Les communes composant les agglomérations de plus de 100 000 habitants soumises à l'obligation de carte et plan de prévention du bruit (article L.572-2 du Code de l'environnement) figurent en annexe. Les cartes sont à réviser et à publier d'ici juin 2027.

Arrêté NOR : TECP2517762A du 13 novembre 2025

ENVIRONNEMENT

RE2020 : un renforcement modulé des exigences énergétiques et environnementales des constructions



De nouveaux paramètres sont intégrés dans les calculs réglementaires, notamment la hauteur sous plafond moyenne et la présence d'espaces extérieurs d'agrément.

Les textes s'inscrivent dans le cadre de l'évolution de la réglementation environnementale des bâtiments (RE2020). Ils étendent notamment celle-ci à certaines extensions et surélévations de bâtiments existants (moins de 150 m² ou moins de 30 % de la surface), avec la possibilité d'exigences alternatives.

De nouveaux paramètres sont également intégrés dans les calculs réglementaires, notamment la hauteur sous plafond moyenne et la présence d'espaces extérieurs d'agrément (balcons, loggias, terrasses). Une modulation particulière est aussi prévue pour les bâtiments raccordés à un réseau de chaleur urbain classé et équipés d'un système de climatisation, afin de com-

penser l'impact carbone associé au refroidissement.

Par ailleurs, une trajectoire spécifique d'évolution des seuils carbone est instaurée pour certains bâtiments, avec des échéances progressives fixées à 2028 puis 2031.

L'ensemble de ces nouvelles dispositions s'appliquera aux demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclarations préalables) déposées à compter du 1^{er} juillet 2026.

Décret n° 2026-200 du 18 mars 2026 modifiant les exigences de performance énergétique et environnementale des constructions de bâtiment en France métropolitaine
Arrêté du 18 mars 2026 modifiant les exigences de performance énergétique et environnementale des surélévations

ACTION PUBLIQUE

Droit de l'urbanisme : de nouvelles simplifications

Le décret, déjà en vigueur, supprime d'abord l'organisation d'un scrutin pour désigner les membres de la commission de conciliation en cas de liste unique : les élus communaux et leurs suppléants sont alors nommés directement par arrêté préfectoral.

Ensuite, il clarifie le régime des documents d'urbanisme en prévoyant que l'adoption d'un Plan local d'urbanisme (PLU) entraîne automatiquement l'abrogation de la carte communale préexistante, pour le territoire concerné.

Le texte instaure également une dispense d'autorisation d'urbanisme pour l'installation de pompes à chaleur non visibles depuis l'espace public ni depuis les immeubles voisins, hors zones protégées.

Enfin, le décret modifie la procédure de délivrance de l'attestation de non-contestation de la conformité des travaux : le recours au préfet est supprimé et l'attestation est désormais délivrée de plein droit par l'autorité compétente, sur demande, en cas de silence de celle-ci pendant quinze jours.

Décret n° 2026-117 du 20 février 2026 portant mesures de simplification de l'action publique locale et des normes applicables aux collectivités territoriales et à leurs groupements

COMMANDE PUBLIQUE

Des assouplissements ciblés pour les collectivités territoriales

■ Ce décret, en vigueur, comporte plusieurs ajustements en matière de commande publique, visant à assouplir les règles applicables aux collectivités territoriales.

D'une part, il modifie le régime des commandes artistiques liées à l'obligation de décoration des constructions publiques. Les collectivités disposent désormais d'une plus grande liberté pour fixer la composition du comité artistique chargé de définir le programme de l'œuvre, tout en intégrant des personnalités qualifiées dans le domaine des arts

visuels, désignées par le maître d'ouvrage.

D'autre part, le texte relève le seuil à partir duquel le recours au concours d'architecte devient obligatoire à 300 000 € HT. En dessous de ce montant, les collectivités peuvent donc s'en dispenser, ce qui allège les procédures de passation des marchés de maîtrise d'œuvre.

Décret n° 2026-117 du 20 février 2026 portant mesures de simplification de l'action publique locale et des normes applicables aux collectivités territoriales et à leurs groupements



Les collectivités disposent désormais d'une plus grande liberté pour les commandes artistiques de décoration.

Autorisation d'urbanisme : précisions sur le délai de validité

Un permis de construire, d'aménager ou de démolir devient caduc si les travaux ne commencent pas dans les trois ans suivant sa délivrance, ou s'ils sont ensuite interrompus pendant plus d'un an après ce délai (article R. 424-17 du Code de l'urbanisme). Cette caducité est automatique sans qu'une décision administrative soit nécessaire. Le délai peut toutefois être interrompu en cas d'obstacle imputable à l'administration empêchant l'exécution ou la poursuite des travaux : un nouveau délai complet court alors à compter de la disparition de cet obstacle. En outre, l'introduction d'un recours juridictionnel contre le permis suspend ce délai de validité jusqu'à ce que la décision de justice devienne définitive (article R. 424-19 du Code de l'urbanisme).

Conseil d'État, 31 décembre 2025, n° 497656

Abandon d'une concession de service public : pas d'obligation de motivation



Une commune avait engagé une procédure pour l'exploitation de lots de plage avant de la déclarer sans suite par délibération, pour un motif d'intérêt général. Un candidat évincé contestait cette décision.

Les juges réaffirment qu'une personne publique ayant engagé une procédure de passation n'est jamais tenue de conclure le contrat envisagé. Elle peut y renoncer dès lors qu'un motif d'intérêt général le justifie. Ainsi, l'éviction du candidat ne présente aucun caractère fautif et aucune indemnisation n'est due.

Cour administrative d'appel de Marseille, 16 mars 2026, n° 25MA00821

Stations classées, meublés de tourisme et immatriculation des opérateurs

■ Le texte précise les conditions de radiation des meublés de tourisme classés et encadre également la procédure d'immatriculation des opérateurs de voyages.



Décret n° 2026-121 du 20 février 2026 relatif aux communes touristiques et à la procédure de classement des stations classées de tourisme, à certains hébergements touristiques marchands, et aux frais d'immatriculation des opérateurs de voyages et de séjours

PLU : les dérogations doivent être suffisamment encadrées

Un permis de construire avait été délivré pour un immeuble destiné au personnel du centre pénitentiaire de la Santé, sur le fondement du plan local d'urbanisme de Paris fixant des règles de hauteur et de vues, tout en précisant qu'elles devaient « en principe » être respectées.

Le Conseil d'État juge que la formule « en principe », sans encadrement ni critères, ne permet pas d'identifier les cas de dérogation. Ces dispositions ne prévoient donc pas de véritables exceptions. Il confirme dès lors l'annulation partielle du permis en tant qu'il méconnaissait la règle de hauteur.

Conseil d'État, 28 janvier 2026, n° 500730

Domaine privé communal et permis de construire

Le demandeur d'un permis de construire doit attester qu'il est habilité à déposer la demande.

L'administration n'a pas à vérifier la véracité de l'attestation lors de l'instruction, le permis étant délivré sous réserve du droit des tiers et ayant pour seul objet le respect des règles d'urbanisme.

Elle n'a pas non plus à vérifier la véracité de celle-ci lorsque le terrain d'assiette appartient à son domaine privé.

Conseil d'État, 28 octobre 2025, n° 497933



Le transfert d'un lot, condition préalable à l'existence du lotissement

L'affaire portait sur un permis de construire délivré sur un terrain issu de la division d'une parcelle ayant fait l'objet d'un permis d'aménager. Des voisins contestaient ce permis, soutenant que les règles du plan local d'urbanisme devaient s'appliquer à l'échelle de la parcelle d'origine et non du seul lot. Le Conseil d'État rappelle qu'un lotissement n'existe ni du fait de la délivrance du permis d'aménager ni de l'achèvement des travaux, mais uniquement en présence d'une division foncière accompagnée du transfert effectif, en propriété ou en jouissance, d'au moins un lot. En l'absence d'un tel transfert à la date du permis de construire, le régime du lotissement n'était pas applicable.

Conseil d'État, 13 février 2026, n° 501671



La lettre
aux personnes
publiques



Supplément au trimestriel
Conseils des notaires
n° 500

Directeur de la publication :
Jérôme Fehrenbach

Comité éditorial :
Christophe Sardot (notaire) ;
Caroline Gaffet

Rédaction :
Nathalie Quiblier

Maquette :
Xavier Henry

Crédits photos :
AdobeStock, Shutterstock

Trimestriel - ISBN
n° 978-2-494872-62-2

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 / 75 007 Paris

Lettre consultable
en ligne sur :
lereflexenotaire.fr

Avec le soutien de



BANQUE des
TERRITOIRES
GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS