

17 SEPTEMBRE 2025

Bâtiment actualité

Le journal des artisans et des entrepreneurs

numéro 15



VOTE DE CONFIANCE

LA FFB NE LÂCHE RIEN !



SUBVENTIONS PRÉVENTION TPE

UN ACCOMPAGNEMENT FINANCIER POUR LES ENTREPRISES DE MOINS DE 50 SALARIÉS

REP BÂTIMENT

LA REPRISE DES DÉCHETS EN CRISE

» ÉDITORIAL

VOTE DE CONFIANCE

LA FFB NE LÂCHE RIEN !



En tant qu'organisation professionnelle, la FFB n'a pas de vocation particulière à se prononcer quant au vote de confiance demandé par le Premier ministre, François Bayrou.

Précisons qu'à l'heure où cet éditorial est signé, personne n'en connaît l'issue.

Néanmoins, une chose est sûre : l'annonce de ce vote alimente à nouveau l'incertitude et les inquiétudes. Les marchés financiers en souffrent déjà, avec une hausse des coûts de financement de la dette française qui, à terme, risque de peser sur les conditions du crédit immobilier. Ce contexte affecte également les marchés du bâtiment, qui s'inscrivent dans le temps long de l'investissement.

Certes, la ministre du Logement, Valérie Létard, et le Premier ministre ont confirmé le redémarrage de MaPrimeRénov' et l'inscription du statut du bailleur privé dans le projet de loi de finances 2026. Deux avancées essentielles et de vraies victoires de la FFB, après la relance réussie du PTZ cette année, qui a déjà redonné du souffle à la primo-accession en neuf. Encore faut-il que ces décisions soient mises en œuvre !

Pour la FFB, la feuille de route est donc claire : depuis le lendemain du vote au Parlement, elle travaille à ce que ces mesures, déjà mûrement préparées, soient concrétisées sans délai. Elles constituent d'indispensables piliers pour sortir de la crise du logement, parmi l'ensemble des attentes de la profession.

Tenons le cap !

Olivier SALLERON

Président de la Fédération
Française du Bâtiment

AU SOMMAIRE

+ SUPPLÉMENT

ARCHIVAGE ET CONSERVATION DES DOCUMENTS
QUE GARDER ET COMBIEN DE TEMPS ?

■ LOBBYING	p. 3
■ ÉCHOS	p. 4-5
■ SOCIAL	
» Prêt de main-d'œuvre à but non lucratif	
Un outil pratique en cas de fluctuation de l'activité	p. 6-7
» Déclaration sociale nominative	
Éviter les 7 anomalies les plus fréquentes	p. 8-9
■ PRÉVENTION	
» Subventions prévention TPE	
Un accompagnement financier pour les entreprises de moins de 50 salariés	p. 10
■ ENVIRONNEMENT • RSE	
» Témoignages	
Des chefs d'entreprise engagés	p. 11
■ ENVIRONNEMENT	
» REP bâtiment	
La reprise des déchets en crise	p. 12
■ URBANISME • IMMOBILIER	
» Immeubles dégradés	
Une expérimentation sur 5 ans du bail à réhabilitation	p. 13
■ URBANISME	
» Lotissement, permis de construire, taxes et redevances...	
Panorama des jurisprudences de l'été	p. 14-15



Directeur de la publication : Olivier Salleron

Directeur de la rédaction : Séverin Abbattuoci

Comité de rédaction : Fédération Française du Bâtiment, fédérations départementales et régionales, unions et syndicats de métiers.

33 avenue Kléber, 75784 Paris CEDEX 16
Tél. : 01 40 69 51 82 / Fax : 01 40 69 57 88
ISSN 0395-0913

www.ffbatiment.fr / @FFBatiment



Achevé de rédiger le 5 septembre 2025, 49^e année.
Reproduction autorisée sous réserve de la mention d'origine « © Bâtiment actualité, 17 septembre 2025 ».

Crédits photo : © Arthur Malia - D.R.
Getty Images : Pinkypill, Milena Magazin, Aleksandar Georgiev, skynesher (2), OceanProd, Alexander Sikov.
Adobe Stock : Opolja.



► RENCONTRE DES ENTREPRENEURS DE FRANCE 2025

OLIVIER SALLERON AU CŒUR DE LA RENTRÉE ÉCONOMIQUE ET POLITIQUE



Olivier Salleron en pleine discussion avec François Bayrou, Premier ministre, en présence de Patrick Martin, président du Medef.

La 7^e Rencontre des entrepreneurs de France (REF), organisée par le Medef au stade Roland-Garros les 27 et 28 août, a été l'occasion pour le président de la FFB d'échanger avec plusieurs ministres et parlementaires pour rappeler la nécessaire stabilité dont le secteur a besoin pour investir, former et innover. Durant ces deux jours, le logement a fait l'objet de nombreuses interventions, qui ont toutes souligné le rôle clé du bâtiment tant pour l'économie que pour la cohésion sociale, dans l'Hexagone comme en outre-mer. Dès son discours d'ouverture, Patrick Martin, président du

Medef, a évoqué le poids de la construction dans la production de richesses, sur tous les territoires. Il a martelé que le logement – social en particulier – représente un déterminant dans notre pays : c'est un enjeu central et social, compte tenu des difficultés à se loger, des entraves à la mobilité. François Bayrou, Premier ministre, est à son tour revenu sur la crise du logement, en mentionnant l'importance de l'investissement locatif et en invitant à poursuivre les travaux pour définir le statut du bailleur privé. La ministre du Logement, Valérie Létard, a rappelé qu'elle avait fait du logement une grande cause

UNE CHOSE EST SÛRE : LE COMBAT CONTINUE POUR FAIRE RECONNAÎTRE PLEINEMENT LE RÔLE CENTRAL DE NOTRE FILIÈRE ET LES ENJEUX EN MATIÈRE DE LIEN EMPLOI-LOGEMENT.

nationale, notamment à travers la défense du PTZ comme du logement social et la préservation de la capacité d'investissement d'Action Logement.

Du côté des outre-mer, le ministre Manuel Valls a répondu aux questions des différents territoires, dont de nombreux acteurs ont insisté sur les enjeux assurantiels et la nécessité d'un accompagnement adapté aux spécificités locales. Olivier Salleron, a par ailleurs, rappelé avec force à la ministre chargée des Comptes publics, Amélie de Montchalin, le niveau de recettes généré par le secteur et la nécessité de redonner du souffle au marché du locatif privé, au risque sinon de gripper plus encore la chaîne du logement. Dans ce contexte politique incertain, une chose est sûre : le combat continue pour faire reconnaître pleinement le rôle central de notre filière et les enjeux en matière de lien emploi-logement. ■

INDICES

ICC (indice du coût de la construction)

FFB 2 ^e trimestre 2025	1180,8
Insee 1 ^{er} trimestre 2025	2146

IRL (indice de référence des loyers)

2 ^e trimestre 2025	146,68
Variation annuelle	+1,0 %

Index BT 01 (base 100 - 2010)

Juin 2025	133,1
Variation annuelle	+1,4 %

Indice des prix à la consommation

Juillet 2025	
Ensemble des ménages y compris tabac (+0,2 % ; +1,0 %)	121,62
Ensemble des ménages hors tabac (+0,2 % ; +0,9 %)	120,49

Indice général des salaires BTP

Avril 2025	611,2
Variation annuelle	+2,2 %

SMIC horaire

1 ^{er} novembre 2024	11,88 €
-------------------------------	---------

Plafond mensuel sécurité sociale

1 ^{er} janvier 2025	3925 €
------------------------------	--------

Taux d'intérêt légal (2^e semestre 2025)

Créances des professionnels	2,76 %
Créances des particuliers	6,65 %

Ester mensuel (remplace l'Eonia)

Août 2025	1,92 %
-----------	--------

Euribor mensuel (ex-Pibor)

Août 2025	1,89 %
-----------	--------

Taux des opérations de refinancement (BCE)

11 juin 2025	2,15 %
--------------	--------



La FFB défend au quotidien vos intérêts et ceux de la profession.

[in](#)
[X](#)
[f](#)
[v](#)
[i](#)
[d](#)



BESOIN D'ACTUALISER OU DE RÉVISER VOS PRIX ?
TOUS LES INDICES ET INDEX SONT EN LIGNE SUR LE SITE WEB **FFBATIMENT.FR**

> VOLS SUR CHANTIER

LE DÉPÔT
DE PLAINTE
100 % EN LIGNE
POSSIBLE

P our lutter contre les vols sur chantier, toujours plus nombreux, la FFB a signé, depuis 2008, plusieurs protocoles d'accord avec les ministres de l'Intérieur successifs. Parmi les outils proposés aux adhérents dans le cadre des partenariats précités se trouvait la préplainte en ligne. Intéressant sur le papier, le dispositif s'est heurté à une contrainte pratique : il était obligatoire de se déplacer au commissariat ou au poste de gendarmerie pour faire enregistrer la plainte, ce qui a pu décourager de nombreuses entreprises. Conscientes de cette réalité, les forces de l'ordre proposent aujourd'hui un mécanisme de dépôt de plainte en ligne gratuit, à la suite d'une infraction contre des biens, comme les vols ou les dégradations, dont l'auteur est inconnu. Sauf cas particuliers, il est 100 % dématérialisé.



Accédez
au dispositif.

En cas de difficultés liées à l'utilisation de la plateforme, n'hésitez pas à contacter la FFB, qui les fera remonter à ses contacts du ministère de l'Intérieur. ■

> ÉVÈNEMENT

LA FFB PRÉSENTE À RENODAYS



S ur un stand de 72 m² et à travers plusieurs tables rondes, la FFB sera présente à Renodays, le forum de la rénovation globale et performante des bâtiments, prévu les 7 et 8 octobre à Paris Expo Porte de Versailles. Les professionnels du bâtiment, de l'immobilier, les institutionnels et les territoires seront mobilisés pendant deux jours autour d'un même but : répondre efficacement aux objectifs nationaux de rénovation énergétique.

Imaginé par les organisateurs des salons Batimat et Interclima, Renodays 2025 abordera des thèmes clés : compréhension des réglementations, attentes des habitants, aides publiques, offres de financement des organismes bancaires et des assurances, solutions performantes, bonnes pratiques des territoires et acteurs engagés, ainsi que recrutement, formation et reconversion des professionnels.

Ces thèmes seront explorés pendant deux jours, à travers les différents formats de prise de parole :

- les workshops : des ateliers collaboratifs entre exposants et visiteurs ;
- les master class : pour répondre à des problèmes spécifiques ;
- les retours d'expérience : pour partager des bonnes pratiques ;
- les Renotalks : un programme de conférences inspirantes avec des intervenants de renom.

Au programme

Mardi 7 octobre

- 10 h 40 – 11 h 10 : masterclass « L'ITE : solutions et enjeux pour le logement collectif » ;
- 14 h 50 – 15 h 20 : workshop « La géothermie : un potentiel à creuser ».

Mercredi 8 octobre

- 10 h 40 – 11 h 10 : workshop « Rénovations globales : les différentes formes et les différentes réponses » ;
- 14 h 50 – 15 h 20 : masterclass « La rénovation BBC : exemple de la dynamique normande ». ■



Téléchargez des
e-invitations.

> ATTRACTIVITÉ DU SECTEUR

5^e ÉDITION DE LA SEMAINE DU BÂTIMENT
ET DES TRAVAUX PUBLICS

D u 6 au 10 octobre, la Semaine du bâtiment et des travaux publics sera à l'honneur partout en France, avec la mobilisation de la FFB, aux côtés de France Travail et de tous les partenaires. Les priorités de l'édition 2025 incluent le renforcement de l'attractivité du secteur, l'accompagnement

des transitions écologique et numérique, l'encouragement de la diversité dans le recrutement et le soutien de l'entrepreneuriat.

L'an dernier, le renouvellement de trois accords-cadres et la coconstruction d'une feuille de route nationale avaient déjà témoigné de l'enrichissement de la dynamique partenariale, avec

plus de 1300 événements organisés. Dans le cadre de cet événement, la FFB organise, les 9 et 10 octobre, ses 23^{es} Coulisses du bâtiment. Plus de 250 chantiers, ateliers et CFA accueilleront les jeunes, scolaires et demandeurs d'emploi pour leur faire découvrir les techniques de construction et les métiers d'avenir. ■



Pour tout savoir
sur la Semaine
du BTP.

➤ TRAVAUX DE FAÇADE ET RESTRICTIONS D'EAU

LA FFB LANCE UNE ENQUÊTE NATIONALE

Avec le changement climatique, les périodes de sécheresse se font de plus en plus fréquentes sur le territoire français. Au cours de l'été 2022, près de 80 départements avaient été placés en niveau de gravité sécheresse « crise ». L'été dernier n'a pas échappé à la règle. Pour faire face au manque d'eau, les préfetures restreignent de manière temporaire, selon la durée de la crise, les usages de l'eau potable non prioritaires pour les particuliers et les professionnels. Le nettoyage des façades étant inclus dans ces restrictions, vos activités sont donc concernées. Dans certains cas, ces restrictions peuvent

conduire à un ralentissement, voire à un arrêt total, des travaux.

La FFB a besoin de données chiffrées

Afin d'anticiper ces contraintes, la FFB souhaite vous aider à mettre en place des démarches d'économie d'eau (par exemple, investir dans des équipements et matériels hydroéconomes), pour vous permettre de poursuivre vos activités, y compris en cas de restriction d'usage d'eau potable. Pour convaincre les institutions de cofinancer les investissements nécessaires, la FFB a besoin d'argumenter à l'aide de données chiffrées solides. Or, à ce jour, la profession ne dispose

pas de ratios représentatifs de consommation d'eau pour le métier de la façade.

Enquête lancée en octobre

C'est pourquoi la FFB lance une enquête nationale auprès des entreprises de façade pour recueillir leurs pratiques et données de consommation d'eau sur chantier (nettoyage de façade et/ou nettoyage d'équipements de projection d'enduit hydraulique). L'enquête vous sera adressée par mail au mois d'octobre et restera ouverte jusqu'à fin novembre. Pour toute question, n'hésitez pas à contacter votre fédération. ■



➤ PROTECTION DE L'ADRESSE PERSONNELLE DES DIRIGEANTS

CONFIDENTIALITÉ POSSIBLE DANS LES REGISTRES D'ENTREPRISE

Un décret du 22 août 2025¹ permet désormais aux dirigeants d'entreprise de demander la confidentialité de leur adresse personnelle dans le registre national des entreprises (RNE) et le registre du commerce et des sociétés (RCS). La demande doit être effectuée par l'intermédiaire du guichet unique des formalités d'entreprises. Le greffe compétent délivre immédiatement un récépissé puis statue dans un délai de cinq jours francs ouvrables. En cas de dépassement de ce délai, le dirigeant peut saisir le juge commis à la surveillance du registre. La confidentialité accordée s'applique tant aux nouvelles immatriculations qu'aux entreprises déjà immatriculées. Toutefois, les données demeurent accessibles à certaines autorités et organismes pour l'exercice de leurs missions : administrations publiques, organismes sociaux, professions mentionnées par la loi, présidents

de chambre de métiers et de l'artisanat ainsi que l'Urssaf compétente. Elles peuvent également être communiquées aux représentants légaux de la société, à ses associés ainsi qu'aux créanciers, lorsque ces derniers justifient de créances nées à l'occasion de l'exercice du mandat social du ou des représentants légaux. Cette réforme, motivée par la multiplication récente d'atteintes à la personne des dirigeants d'entreprise (enlèvements, tentatives de rapt, notamment dans le secteur des cryptomonnaies), vise à concilier la protection de la vie privée et de la sécurité des dirigeants avec l'impératif de transparence de la vie des affaires. ■

1. Décret n° 2025-840 du 22 août 2025 relatif à la protection des informations relatives au domicile de certaines personnes physiques mentionnées au registre du commerce et des sociétés.

➤ AFFICHAGE DE L'ABSENCE DE DROIT DE RÉTRACTATION SUR LES FOIRES ET SALONS

CE QUE DIT VRAIMENT LA LOI

La FFB a été alertée de la multiplication des sanctions prononcées par la DGCCRF¹ à l'encontre des entreprises pour défaut d'affichage de l'absence de droit de rétractation lors de leur participation à des foires et salons, en application de l'article L. 224-59 du Code de la consommation. Dans les cas rapportés, les entreprises ne concluaient aucun contrat sur place avec les consommateurs, se limitant à une activité d'information ou de prise de contact. La FFB a donc interpellé la DGCCRF sur l'interprétation extensive de cet article. La répression des fraudes a confirmé la position de la Fédération, en indiquant que l'obligation d'affichage de l'absence de droit de rétractation ne concerne que les profes-

sionnels proposant sur place la conclusion de contrats sur les foires et salons. Si l'entreprise est en mesure de démontrer qu'elle ne conclut aucun contrat sur place, elle ne peut donc légalement être sanctionnée sur ce fondement. En cas de sanction prononcée à votre encontre sur ce fondement, alors que vous ne concluez pas de contrats sur place lors de foires et salons, il convient de contester cette sanction auprès des services de la DDPP² compétente en s'appuyant sur cette analyse juridique. Votre fédération peut vous accompagner dans cette démarche. ■

1. Direction générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des fraudes.
2. Direction départementale de la protection des populations.



Aux entreprises susceptibles de conclure des contrats avec des consommateurs lors de ces événements - même à titre exceptionnel -, nous recommandons par prudence de respecter l'obligation d'affichage, afin d'écartier tout risque de sanction.

► PRÊT DE MAIN-D'ŒUVRE À BUT NON LUCRATIF

UN OUTIL PRATIQUE EN CAS DE FLUCTUATION DE L'ACTIVITÉ

Une baisse conjoncturelle d'activité peut conduire un employeur à mettre certains de ses salariés permanents à la disposition d'un confrère qui connaît une activité plus soutenue. Cette opération nécessairement temporaire ne peut se faire que dans le cadre d'un prêt de main-d'œuvre à but non lucratif.

Le prêt de main-d'œuvre permet d'ajuster efficacement les ressources humaines : l'entreprise prêteuse occupe ses salariés désœuvrés et évite à l'entreprise emprunteuse, dite entreprise « utilisatrice » ou « d'accueil », de subir le coût du recours aux contrats précaires (CDD, intérim). Ce dispositif, qui favorise la coopération interentreprises tout en préservant l'emploi, doit cependant être conforme aux règles suivantes.

Un prêt sans but lucratif

Sauf exceptions limitativement énumérées (travail temporaire, portage salarial...), le prêt de main-d'œuvre à but lucratif est illicite. Le prêt de personnel entre deux entreprises de bâtiment doit donc être réalisé sans profit commercial de l'une ou de l'autre, sous peine de lourdes sanctions pénales.

Afin de respecter le caractère non lucratif du prêt, la facture adressée par l'entreprise prêteuse à l'entreprise emprunteuse doit viser exclusivement :

- le salaire brut en vigueur dans l'entreprise utilisatrice, augmenté, le cas échéant, des heures supplémentaires (sur indications de l'entreprise utilisatrice) ;
- les primes et indemnités (en fonction des indications fournies par l'entreprise utilisatrice) ;

- les charges sociales patronales afférentes ;
 - les frais professionnels remboursés au salarié au titre de la mise à disposition ;
 - la TVA au taux de 20 %.
- Aucune autre somme ne doit être réclamée par l'entreprise prêteuse à l'entreprise utilisatrice, pas même d'éventuels frais de gestion du contrat de travail.

Durée du prêt

Bien qu'aucune durée maximale ne soit fixée dans les textes, il est souhaitable que l'opération de prêt de main-d'œuvre garde un caractère temporaire et n'excede pas quelques semaines ou quelques mois, en fonction des difficultés rencontrées par l'entreprise prêteuse.

Garanties accordées au salarié

Le salarié reste lié à l'entreprise prêteuse par son contrat de travail et conserve les avantages acquis au titre de ce contrat. Il continue d'être rémunéré par l'entreprise prêteuse. À l'issue de sa mise à disposition, le salarié doit retrouver son poste de travail ou un poste équivalent dans l'entreprise prêteuse, sans que l'évolution de sa carrière ou de sa rémunération soit affectée par la période de prêt.

Pouvoir de direction et conditions de travail

Discipline générale

Le personnel prêté est tenu de se conformer à l'horaire collectif de travail et aux règles générales ou particulières de discipline de l'entreprise utilisatrice. L'entreprise prêteuse conserve son pouvoir disciplinaire à l'égard des salariés prêtés.

Exécution du travail

Pendant la durée de la mission, l'entreprise d'accueil est responsable des conditions d'exécution du travail relatives, notamment, à la durée du travail, au repos hebdomadaire et aux jours fériés, à la santé et à la sécurité au travail.

Médecine du travail

Les obligations relatives à la médecine du travail sont et restent à la charge de l'entreprise prêteuse. Toutefois, lorsque l'activité qu'aura à exercer le salarié prêté nécessite un suivi individuel renforcé au sens de la réglementation relative à la santé au travail, les obligations correspondantes sont à la charge de l'entreprise utilisatrice.

Accident de travail

L'entreprise prêteuse conserve la charge des formalités liées à la survenance d'un accident de travail, la charge financière des conséquences de celui-ci

(en matière de taux) et, le cas échéant, la charge financière d'une faute inexcusable.

Toutefois, l'entreprise d'accueil est tenue d'informer l'entreprise prêteuse de tout accident dont elle a connaissance. Par ailleurs, sa responsabilité peut toujours être mise en cause par l'entreprise prêteuse en cas de faute inexcusable.

Assurances

Dès la signature de la convention de mise à disposition, l'entreprise prêteuse et l'entreprise utilisatrice doivent chacune vérifier, auprès de l'assureur couvrant leurs responsabilités professionnelles, qu'elles sont couvertes en cas de prêt de main-d'œuvre. ■





LES FORMALITÉS À RESPECTER

Une fois que l'entreprise s'est assurée de l'adéquation entre la qualification et les compétences du salarié mis à disposition avec les besoins de l'entreprise utilisatrice, le prêt de main-d'œuvre requiert :

- une convention de prêt, dite « convention de mise à disposition », entre l'entreprise prêteuse et l'entreprise utilisatrice ;
- un avenant au contrat de travail qui formalise l'accord du salarié, nécessaire pour toute opération de prêt.

S'il existe un CSE dans l'entreprise prêteuse ou dans l'entreprise d'accueil, celui-ci devra être informé et consulté.

IMPORTANT !

Des modèles de convention de mise à disposition ou d'avenant au contrat de travail du salarié sont à votre disposition : contactez votre fédération.

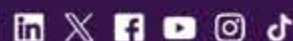
LES COULISSES DU BÂTIMENT

9 ET 10 OCTOBRE 2025

**VISITEZ UN CHANTIER
GRANDEUR NATURE !**



#CoulissesDuBatiment



► DÉCLARATION SOCIALE NOMINATIVE

ÉVITER LES 7 ANOMALIES LES PLUS FRÉQUENTES

Durant l'été, l'Urssaf a mis en ligne une vidéo pédagogique présentant les sept erreurs les plus fréquemment observées dans la déclaration sociale nominative, en expliquant comment les éviter et/ou les corriger. Objectif : garantir un calcul juste des cotisations et sécuriser les droits sociaux de vos salariés.

Avec la déclaration sociale nominative (DSN), les Urssaf ont la possibilité de contrôler l'exactitude des déclarations sociales effectuées par les entreprises. Les erreurs ou anomalies détectées sont signalées au moyen d'un compte rendu métier disponible dans le tableau de bord sur Net-entreprises.fr ou à télécharger directement dans le logiciel de paie.

Vous devez ensuite corriger ces erreurs au plus proche du signalement. Afin de vous permettre de les anticiper, l'Urssaf a publié sur son site un tutoriel vidéo (voir code QR en page suivante).

1. Période de rattachement du montant net social

Le montant net social sert à l'attribution des prestations sociales aux salariés (RSA, prime d'activité)¹ en facilitant leurs déclarations de ressources. Il correspond au salaire brut (entendu dans un sens large), dont on déduit les charges sociales salariales d'ori-

gine légale et conventionnelle obligatoires.

L'Urssaf constate que la période de rattachement du montant net social couvre souvent plusieurs mois civils. Or, ce montant doit toujours être rattaché à un seul mois civil.

2. En cas de décalage de paie : déclaration du montant net social

Pour les entreprises en décalage de paie, l'Urssaf précise que le montant net social doit toujours être déclaré en cohérence avec la date de versement du salaire (comme pour le montant net fiscal), et non avec la période d'emploi. Ainsi, un salaire de janvier versé début février devra être déclaré avec un montant net social daté de février.

3. Omission des cotisations patronales de protection sociale complémentaire

La part patronale des cotisations relatives aux frais de santé



(mutuelle), à la prévoyance et à la retraite supplémentaire doit impérativement être inscrite dans la DSN du salarié concerné (rubrique « Autre élément de revenu brut »).

4. Déclaration des mandataires sociaux

Le mandataire social sans contrat de travail ne doit pas être déclaré comme un salarié, mais bien en tant que mandataire

social. À noter qu'en 2026 une évolution de l'intitulé du type de contrat permettra de limiter ce type d'erreur.

5. Jours calendaires manquants ou incorrects

Le champ « Activité » de la DSN permet de réduire le plafond de la Sécurité sociale en fonc-

1. Cf. Bâtiment actualité n° 12 du 28 juin 2023 et n° 21 du 13 décembre 2023.

tion de la durée de présence du salarié. En effet, le montant de ce plafond doit être ajusté à due proportion en cas de mois incomplet. Or, il arrive que ce champ ne soit pas rempli ou qu'une valeur erronée y soit indiquée (par exemple 0, alors que le salarié a travaillé), ce qui peut générer un décalage entre le bulletin de paie et la DSN. Pour chaque salarié concerné par un prorata de plafond (exemple : absence non rémunérée, temps partiel), vous devez indiquer systématiquement le nombre de jours calendaires correspondant à la période d'emploi courante. Si le salarié est présent tout le mois, vous devez déclarer le nombre de jours calendaires du mois. En cas d'entrée ou de sortie en cours de mois, ou en cas d'absence non rémunérée (congrés payés, par exemple), il faut indiquer le nombre de jours calendaires de présence.

6. Incohérence liée à la durée du travail

La modalité d'exercice du temps de travail (temps plein ou temps partiel) doit impérativement correspondre à la quotité de travail indiquée dans le contrat (pourcentage de temps de travail prévu au contrat). Ces deux informations doivent être cohérentes ; dans le cas contraire, la DSN sera erronée et pourra être rejetée. Par exemple, un salarié exerçant à 80 % doit être déclaré avec une modalité d'exercice du temps de travail « temps partiel » ; un salarié à 100 % avec « temps plein ».

7. Omission du numéro SIRET de l'Urssaf

Le numéro SIRET de l'Urssaf de rattachement doit toujours être inscrit dans la rubrique « Cotisation individuelle. » Cela permet d'éviter des rejets ou signalements inutiles. ■

CE QU'IL FAUT
RETIENIR

La prise en compte en amont de ces erreurs permettra de fluidifier vos échanges avec l'Urssaf et d'éviter des corrections a posteriori. Consultez les ressources sur la base de connaissances Net-entreprises.fr ou retrouvez ci-contre le tutoriel sur le site de l'Urssaf.



EN BREF

Bonne pratique	Rubrique DSN liée
1. Ne rattachez pas le montant net social à plusieurs mois civils.	« Élément de revenu calculé en net » (S21.G00.58)
2. En cas de décalage de paie, déclarez le montant net social en cohérence avec la période de versement du salaire.	« Élément de revenu calculé en net » (S21.G00.58)
3. Déclarez la part patronale de protection sociale complémentaire.	« Autre élément de revenu brut » (S21.G00.54)
4. Ne déclarez pas le mandataire social sans contrat de travail comme un salarié.	« Contrat » (S21.G00.40)
5. Vérifiez à ce que le nombre de jours calendaires corresponde à la période de travail.	« Activité » (S21.G00.53)
6. Veillez à la cohérence des informations sur la durée du travail.	« Contrat » (S21.G00.40)
7. Indiquez le numéro SIRET de l'Urssaf de rattachement.	« Cotisation individuelle » (S21.G00.81)



Démarche RSE

Bâtisseur
Responsable :
l'outil FFB pour
vous accompagner

www.rse.ffbatiment.fr



► SUBVENTIONS PRÉVENTION TPE

UN ACCOMPAGNEMENT FINANCIER POUR LES ENTREPRISES DE MOINS DE 50 SALARIÉS

Les entreprises du BTP de moins de 50 salariés peuvent prétendre à une aide financière de l'Assurance maladie - Risques professionnels pour la mise en place de mesures de prévention des risques professionnels. Tour d'horizon des différentes subventions.

Les subventions prévention TPE proposées par les Carsat ou la Cramif visent à aider les entreprises de 1 à 49 salariés à mettre en place des actions concrètes pour améliorer la santé et la sécurité au travail¹. Les entreprises bénéficiaires doivent être à jour en matière de DUER², de cotisations AT/MP (pas de procédure d'injonction en cours) et informer, le cas échéant, leurs représentants du personnel de la démarche.

Un soutien à la prévention des risques majeurs

Les subventions aident à financer :

- l'achat d'équipements de prévention ;
- des prestations de formation ;
- des diagnostics prévention.

Aides proposées pour le secteur du BTP

Les entreprises du secteur peuvent bénéficier d'une large gamme de subventions adaptées :

- TOP BTP pour accompagner la formation du personnel (accueil des nouveaux collaborateurs, travail en hauteur, coordination SPS dans le cadre de la construction de maisons individuelles) et l'acquisition de matériels dans les domaines suivants :
 - protection des salariés contre les chutes de hauteur et de plain-pied (échafaudage, protection de trémie, passerelle d'accès, quai de déchargement, podium lavage, PIR³, micro-PEMP⁴, plateforme accès prémurs ou fonds de fouille) ;
 - prévention des risques d'ensevelissement pour les travaux en tranchée (blindage léger manu-

portable, garde-corps et pinces pour le blindage) ;

- amélioration des conditions de travail sur les chantiers (bungalows mobiles autonomes, coffrets électriques).

- « Construction de maisons individuelles » pour prévenir le risque de chute de hauteur et mutualiser les moyens avec la facilitation de la mise en œuvre d'un échafaudage périmétrique commun à plusieurs lots (au minimum, gros œuvre, charpente et couverture) lors de la construction de maisons individuelles (CMI).

D'autres subventions sont proposées à l'ensemble des secteurs d'activité (y compris BTP) :

- « Amiante » : réduction de l'exposition aux fibres d'amiante ;
- « Captage cabine de peinture », « Captage zone de préparation », « Captage réseau haute dépression », « Captage fumées de soudage », « Captage fumées de diesel » : prévention des risques liés aux agents chimiques dans les cabines de peinture, les zones de préparation, les réseaux haute dépression, et réduction de l'exposition aux fumées de soudage et aux émissions de moteurs diesel ;
- « Risque chimique équipements » : lutte contre les agents chimiques dangereux ;

- « Risque chimique formation » : formation des salariés aux risques chimiques ;
- « RPS Accompagnement » : prévention des risques psychosociaux.

Montant des subventions

Le montant maximal d'aide, pour toute subvention, est de 25 000 € HT, options incluses. Le financement accordé représente un pourcentage du montant de la facture acquittée par l'entreprise (50 % pour les achats d'équipements et 70 % pour les prestations de formation), avec un montant minimal de subvention de 1 000 € HT.

Des subventions prévention spécifiques aux risques ergonomiques

À la différence des subventions prévention TPE, les subventions prévention risques ergonomiques issues du programme FIPU⁵ s'adressent aux entreprises de toutes tailles souhaitant prévenir les troubles musculosquelettiques. Les modalités sont particulières et l'aide financière est versée uniquement sur la base d'une facture acquittée. ■

1. Les entreprises de moins de 200 salariés peuvent bénéficier d'un contrat de prévention portant sur les risques majeurs du BTP conclu avec leur caisse régionale. Elles ont également accès aux subventions prévention risques ergonomiques.

2. Document unique d'évaluation des risques.

3. Plateforme individuelle roulante.

4. Plateforme élévatrice mobile de personnes.

5. Fonds d'investissement pour la prévention de l'usure professionnelle.

COMMENT FAIRE UNE DEMANDE DE SUBVENTION ?

Les entreprises peuvent déposer leur demande de subvention sur leur compte Net-entreprises.fr de deux manières :

- demande de réservation en ligne : l'entreprise soumet les pièces justificatives pour réserver un montant de subvention. Après validation par la Caisse, la réservation est confirmée sous deux mois. Le versement intervient après la réception des justificatifs d'achat dans un délai de six mois. Cette modalité permet de s'assurer de la recevabilité de la demande d'aide. Elle est donc à privilégier ;
- demande directe en ligne : l'entreprise peut également faire une demande de subvention sans réservation en ligne, en joignant tous les justificatifs nécessaires. La demande doit concerner un investissement sur l'année en cours. Le versement de l'aide est soumis à la disponibilité des budgets et à la conformité des justificatifs fournis.



Retrouvez le dossier sur les subventions prévention spécifiques aux risques ergonomiques.

Une liste complète des subventions, détaillant les conditions et les critères spécifiques à chaque aide, est disponible en téléchargement sur les sites ffbatiment.fr et ameli.fr.



POUR + D'INFOS

► TÉMOIGNAGES

DES CHEFS D'ENTREPRISE ENGAGÉS

Dans un secteur en pleine transformation, ces dirigeants d'entreprises du bâtiment œuvrent pour une croissance plus responsable. À travers des initiatives concrètes, ils placent l'humain, l'environnement et le territoire au cœur de leurs priorités.

► Entretien avec



YANNICK LEHAGRE

Codirigeant
de LB Eco Habitat



THOMAS PAGE

Fondateur et dirigeant
de ISO&FACE

Dans la restauration de l'ancien comme dans la construction neuve, son entreprise artisanale utilise des matériaux biosourcés comme le béton de chanvre. Elle s'implique aussi dans des programmes de recherche en matière de construction durable à faible impact carbone.

Quelles sont les propriétés du béton de chanvre ?

Il est performant en isolation et traite le confort d'hiver comme celui d'été. Il régule aussi l'humidité, résiste quatre heures au feu et même aux inondations. Grâce à ce matériau naturel, fabriqué à partir de fibres de chanvre, de chaux et d'eau, nous avons réalisé des bâtiments de bureaux et

éliminé la climatisation. Le béton de chanvre répond aux enjeux de demain.

En 2018, vous avez livré le premier bâtiment préfabriqué en ossature bois et béton de chanvre. Où en êtes-vous de cette production ?

Nous nous sommes alliés à des partenaires régionaux pour développer la préfabrication et produire de façon industrielle ces panneaux en ossature bois et béton de chanvre. ■



Retrouvez
son témoignage
sur YouTube.

Son entreprise, spécialisée dans l'isolation thermique par l'extérieur, forme des débutants pour leur offrir une vraie montée en compétences. Elle accompagne aussi ses clients vers la décarbonation et l'autoconsommation énergétique.

Qu'est-ce qui fait la force de votre entreprise ?

Nous n'hésitons pas à recruter des jeunes, à les former et à investir sur eux. Par ailleurs, 100 % de nos salariés sont en CDI et 80 % de notre trentaine de chefs de chantier le sont devenus en intégrant l'entreprise, en évoluant au fil des années. C'est une de mes fiertés.

En quoi votre activité est-elle tournée vers la transition écologique ?

Nous accompagnons nos clients dans les parties décarbonation et autoconsommation avec du solaire et du photovoltaïque. Nous agissons aussi concrètement pour l'environnement grâce à notre association, C'est ma terre. En partenariat avec un apiculteur, nous sensibilisons les écoliers au rôle des abeilles dans la biodiversité. ■



Retrouvez
son témoignage
sur YouTube.

BÂTISSEUR RESPONSABLE ÉVOLUE

La responsabilité sociétale des entreprises (RSE) est un enjeu majeur pour le secteur de la construction. Toutes les entreprises sont concernées, quelle que soit leur taille et leur activité. L'outil Bâtisseur Responsable de la FFB permet aux entrepreneurs et artisans de s'autoévaluer sur quatre thèmes RSE, adaptés aux métiers du bâtiment :

- préservation de l'environnement ;
- employeur responsable ;
- loyauté des pratiques et éthique des affaires ;
- ancrage local et dynamique territoriale.

Grâce à Bâtisseur Responsable, il est possible d'identifier les actions RSE déjà appliquées dans son établissement, de valoriser

ses engagements et de progresser dans sa démarche. À la fin du diagnostic, un rapport RSE personnalisé est généré automatiquement. Aujourd'hui, l'outil évolue. Il est désormais possible d'élaborer, en complément de son rapport, un plan d'action personnalisé en fonction des axes de progrès souhaités par l'entreprise, l'objectif étant de s'inscrire dans une démarche d'amélioration continue.



Pour en savoir plus,
consultez le site
Bâtisseur Responsable.

► REP BÂTIMENT

LA REPRISE DES DÉCHETS EN CRISE

Depuis cet été, les entreprises du bâtiment font face à une dégradation croissante des services de reprise des déchets, alors même que les contributions financières continuent d'être prélevées. Une situation qui pénalise directement les artisans et entrepreneurs. La FFB est pleinement mobilisée sur le sujet.

Des services en nette régression

Reprise en point de collecte

Inertes : continuité de la reprise avec une prise en charge maintenue à 100 % sur les sites Écominéro et un reste à charge de 20 % des coûts de traitement appliqués à partir du 1^{er} octobre dans les points de reprise Valobat.

Bois, plastiques : maintien de la reprise sans frais.

Menuiseries vitrées : en raison de la présence potentielle d'amiante, les modalités d'acceptation ont été fortement renforcées. On assiste à un fort ralentissement, voire à un arrêt total, de la reprise, chez de nombreux distributeurs et dans les déchèteries.

Plâtre : arrêt de la reprise en déchèterie publique dans les points Valobat et maintien du service chez les distributeurs et dans les déchèteries professionnelles.

Laines minérales : suspension au 15 septembre de la collecte par Valobat en point de reprise dans 17 départements (04, 15, 18, 19, 28, 41, 54, 55, 57, 58, 67, 68, 73, 84, 87, 88 et 95), liée aux difficultés opérationnelles rencontrées (absence de solution de

compactage et non-respect des consignes). Maintien de la reprise dans les autres départements.

Reprise sur chantier

Chantiers de démolition et de rénovation : arrêt de la reprise par Valobat de l'ensemble des déchets pour tout nouveau chantier. Les chantiers validés continuent d'être soutenus.

Chantiers neufs

- Aucune prise en charge des frais de transport et de contenants;
- prise en charge de seulement 30 % du coût de traitement des déchets de bois déclarés pour toute nouvelle demande d'enlèvement chez Valobat, sauf si l'entreprise justifie d'une prise en charge séparée des palettes sur le chantier;
- nouvelles consignes d'acceptation pour les menuiseries vitrées, qui freinent fortement la reprise;
- maintien de la reprise du plâtre, mais avec un net ralentissement pour cause de saturation des exutoires dans les points Valobat;
- suspension par Valobat de la reprise sur chantier des laines minérales dans les 17 départements listés auparavant, maintien de la reprise dans les autres départements;



- arrêt du flux CSR¹ (PU², PSE³), reprise uniquement des membranes bitumineuses;
- maintien de la reprise des inertes avec un reste à charge de 20 % des coûts de traitement pour Valobat;
- maintien de la reprise du plastique et de la moquette.

Reprise en entrepôt

Valobat et Écominéro assurent le service pour les contrats déjà signés, mais n'acceptent plus aucune nouvelle demande. Écomaison poursuit le service dans les conditions prévues.

Réaction de la FFB

Face à ces annonces en cascade, la FFB a interpellé la ministre de l'Écologie, Agnès Pannier-Runacher, et a alerté publiquement via des communiqués et des posts sur les réseaux sociaux. La FFB étudie toutes les pistes, y compris juridiques, pour arrêter ou freiner cette hémorragie. Les entreprises ne peuvent plus être otages d'un système qui dévisse.

Une refonte annoncée, mais des incertitudes

Le 21 juillet, la ministre a présenté les grandes lignes de la refondation de la REP bâtiment (PMCB). Deux échéances principales sont attendues : la publication à l'automne d'un arrêté définissant le moratoire et l'entrée en vigueur au premier semestre 2026 de la nouvelle version de la REP (même si 2027 semble plus réaliste). En attendant, le système actuel, largement grippé entre hausse des coûts, incertitudes logistiques et dégradation des services, ne peut pas perdurer en l'état. La capacité de la filière REP à se réorganiser rapidement sera déterminante pour éviter l'explosion du système. ■



En savoir plus sur la gestion des menuiseries vitrées.

1. Combustibles solides de récupération (destinés à la valorisation énergétique).
2. Polyuréthane.
3. Polystyrène expansé.

► IMMEUBLES DÉGRADÉS

UNE EXPÉRIMENTATION SUR 5 ANS DU BAIL À RÉHABILITATION

Un décret du 7 juillet 2025 concrétise une mesure attendue : l'expérimentation, pour cinq ans, du bail à réhabilitation pour les immeubles frappés d'un arrêté de mise en sécurité ou d'insalubrité.

Prévue par l'article 12 de la loi du 9 avril 2024 dite « habitat dégradé », l'expérimentation, pour cinq ans, du bail à réhabilitation pour les immeubles frappés d'un arrêté de mise en sécurité ou d'insalubrité vise à accélérer et simplifier la rénovation des logements les plus vétustes, souvent situés dans les centres anciens. Le mécanisme n'est pas nouveau : institué par la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, il permet à un propriétaire défaillant de confier son bien à un organisme spécialisé – bailleur social, société d'économie mixte, collectivité ou organisme agréé – qui prend en charge les travaux d'amélioration et assure la gestion locative du bien pour une durée minimale de 12 ans. Le propriétaire, déchargé de l'obligation d'investir, voit son bien ainsi rénové et conservé en bon état, tandis que le preneur s'engage à le louer à usage d'habitation.

Éviter les blocages financiers ou techniques

L'innovation introduite en 2024 consiste à mobiliser ce dispositif comme alternative pour les propriétaires sommés par la puissance publique de réaliser des travaux. Désormais, jusqu'au 11 avril 2029, les préfets peuvent autoriser, par arrêté, le recours à un bail à réhabilitation. L'objectif : éviter les blocages financiers ou



techniques qui ralentissent les mises en conformité et transférer la charge des travaux vers des acteurs capables d'intervenir rapidement.

Le champ du bail à réhabilitation est large : il peut s'appliquer aux risques structurels liés à la solidité des bâtiments, aux dysfonctionnements graves des équipements collectifs, aux entreposages dangereux de matières inflammables ou encore aux situations d'insalubrité. Autant de problèmes qui, dans de nombreux centres-villes, compromettent la sécurité des occupants et contribuent à la vacance ou à la dévalorisation des quartiers.

Répertorier les bailleurs sociaux volontaires

Le décret précise que l'arrêté préfectoral départemental devra répertorier les bailleurs sociaux volontaires pour prendre en charge ces biens. Il devra éga-

lement rappeler les conditions juridiques du bail et informer les parties concernées : maires, présidents d'EPCI (ou, pour Lyon, la métropole) ainsi que propriétaires, copropriétaires ou syndics. Une notification à la fois obligatoire et informative, qui encadre l'expérimentation.

En réalité, une première ouverture avait été faite par une ordonnance de 2020, permettant déjà au propriétaire d'un immeuble dégradé de s'acquitter de ses obligations par un bail à réhabilitation. Mais le texte de 2024, complété par son décret d'application de 2025, marque une véritable volonté politique de faire du bail à réhabilitation un outil de lutte contre l'habitat indigne.

Une occasion de relancer la réhabilitation des logements dégradés

La FFB accueille favorablement cette expérimentation : c'est une occasion de relancer la réhabi-

tation de logements dégradés, de dynamiser le marché locatif et d'offrir de nouvelles perspectives aux entreprises de bâtiment, en particulier dans les centres anciens où les opérations classiques de rénovation se heurtent à de multiples freins. Toutefois, la FFB regrette qu'une information des entreprises de bâtiment sur les immeubles visés par l'expérimentation ne soit pas prévue par les textes.

Derrière cette mesure, l'enjeu est double : améliorer la sécurité et la salubrité de logements indignes, tout en donnant un second souffle aux territoires confrontés à la dégradation de leur parc immobilier. Si l'expérimentation est réellement mobilisée par les bailleurs sociaux dans les centres-villes dégradés, le bail à réhabilitation pourrait devenir un levier important de la politique du logement, conciliant intérêt général, protection des habitants, sobriété foncière et valorisation du patrimoine bâti. ■

► LOTISSEMENT, PERMIS DE CONSTRUIRE, TAXES ET REDEVANCES...

PANORAMA DES JURISPRUDENCES DE L'ÉTÉ

La période estivale a été marquée par plusieurs arrêts significatifs en matière de droit de l'urbanisme. Retour sur ces décisions et précisions utiles apportées par les juges.

Lotissement

La cristallisation des règles en lotissement est conditionnée à un transfert de propriété ou de jouissance¹

Pour bénéficier de la cristallisation des règles d'urbanisme en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation de lotir, il est nécessaire qu'au moins un lot ait fait l'objet d'un transfert de propriété ou d'un transfert de jouissance avant l'obtention du permis de construire.

L'Administration peut modifier un règlement de lotissement sans l'accord des colotis afin de le mettre en concordance avec un PLU intervenu postérieurement (constitutionnalité)²

Le Code de l'urbanisme prévoit que l'Administration peut modifier tout ou partie du règlement de lotissement afin de l'adapter à un plan d'urbanisme intervenu postérieurement au permis d'aménager ou à la déclaration préalable. Le Conseil constitutionnel affirme que cette possibilité est conforme à la Constitution et estime qu'elle ne porte pas une atteinte disproportionnée au droit de propriété des colotis. En effet, elle ne vise que la mise en conformité des clauses du cahier des charges avec les règles d'urbanisme locales et est conditionnée à la réalisation préalable d'une enquête publique permettant aux colotis de s'exprimer, sous le contrôle du juge administratif.

Certificat d'urbanisme

Le bénéficiaire d'un certificat d'urbanisme opérationnel peut choisir de bénéficier de la cristallisation des règles, d'appliquer les nouvelles règles du PLU si elles sont plus favorables à son projet ou de panacher les règles du certificat d'urbanisme et celles du PLU plus favorables³

Le certificat d'urbanisme a pour vocation de protéger son titulaire contre toute évolution défavorable des règles d'urbanisme dans les 18 mois suivant sa délivrance. Si, dans ce délai, il dépose une demande d'autorisation d'urbanisme, le Conseil d'État estime qu'il peut également invoquer les règles en vigueur à la date de cette demande, dès lors qu'elles sont plus avantageuses pour son projet. Toutefois, cette possibilité de « panachage » entre les règles cristallisées et celles applicables lors de l'instruction est strictement encadrée: elle n'est permise que si les règles sont divisibles, c'est-à-dire autonomes par rapport aux autres, et qu'elles ne concernent pas la sécurité ou la salubrité publiques.

Permis de construire

Avis conforme de l'ABF et notion de covisibilité⁴

Un projet de construction situé aux abords d'un monument historique doit parfois recueillir l'avis favorable de l'ABF pour être autorisé. Cette obligation s'applique soit lorsqu'un périmètre délimité existe et que le projet s'y

trouve, soit, à défaut de périmètre délimité, lorsqu'il est implanté dans un rayon de 500 mètres du monument et en covisibilité avec celui-ci⁵. Le Conseil d'État précise que la covisibilité est caractérisée dès lors que le projet peut être aperçu depuis n'importe quel point normalement accessible du monument, qu'il soit ouvert au public ou non.

Précision de la notion d'« extension d'une construction existante » dans un plan de prévention des risques inondation (PPRI)⁶

Lorsque le règlement d'un PPRI ne définit pas, comme il lui est possible de le faire, la notion d'extension d'une construction existante, celle-ci doit, en principe, s'entendre d'un agrandissement de la construction existante présentant, outre un lien physique et fonctionnel avec elle, des dimensions inférieures à celle-ci. Cette décision reprend la définition déjà retenue par le Conseil d'État de la notion d'extension de l'existant en cas de silence d'un PLU⁷.

Précision des conditions d'opposabilité d'une servitude d'utilité publique publiée sur Géoportail⁸

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter soit de l'approbation du PLU, soit de l'institution d'une servitude, seules les servitudes annexées au PLU ou publiées sur le portail national de l'urbanisme (Géoportail) peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'urbanisme⁹. Ces servitudes peuvent concerner, par exemple, la protection autour d'un monument historique, une zone inondable ou une zone de bruit d'aéroport. Elles ont un impact direct sur les projets de construction en imposant des contraintes (avis préalable, règles particulières, interdictions). Pour être opposables lorsqu'elles sont publiées sur Géoportail, il

doit être fait mention sur le site de leur existence, de leur périmètre et de leur contenu. Le juge estime que cette dernière information peut être remplacée par de simples indications permettant d'accéder au texte complet de la servitude, notamment par renvoi au site Web de la collectivité compétente.

Contentieux et péremption des autorisations d'urbanisme

Délai de prescription des pouvoirs du maire en matière de construction irrégulière¹⁰

Le maire a le pouvoir, en cas de construction irrégulière et après avoir dressé un procès-verbal de constat d'infraction, de mettre en demeure soit de procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité, soit de déposer une demande d'autorisation visant à leur régularisation¹¹. Le texte ne prévoyait cependant aucun délai. Le Conseil d'État vient préciser que le maire dispose de six années révolues à compter du jour où l'infraction a été commise, c'est-à-dire à compter de l'achèvement des travaux.

La date à prendre en compte pour apprécier l'interruption du délai de recours administratif est celle de l'expédition du recours¹²

Sauf dispositions contraires, lorsqu'une autorisation d'urbanisme fait l'objet d'un recours administratif (adressé à l'auteur de la décision ou à son supérieur

1. Conseil d'État, 18 juillet 2025, M. A., n° 497128.

2. Conseil constitutionnel, 13 juin 2025, n° 2025-1142 QPC.

3. Conseil d'État, 6 juin 2025, M^{me} A., n° 491748.

4. Conseil d'État, 16 juin 2025, n° 496229.

5. Article L. 621-30 du Code du patrimoine.

6. Conseil d'État, 18 juillet 2025, C^{te} de Croissy-sur-Seine, n° 492241.

7. Conseil d'État, 9 novembre 2023, Rouvillois, n° 469300.

8. Conseil d'État, 30 juin 2025, association Protégeons Ménerbes n° 492923.

9. Article L. 152-7 du Code de l'urbanisme.

10. Conseil d'État, avis n° 503768,

24 juillet 2025.

11. Article L. 481-1 du Code de l'urbanisme.

12. Conseil d'État, 30 juin 2025,

M^{me} B., n° 494573.



hiérarchique), c'est la date d'expédition du recours et non celle de sa réception qui interrompt le délai, le cachet de la poste faisant foi. Le Conseil d'État vient étendre une position qu'il avait adoptée voilà un an à propos des recours contentieux¹³ (devant le juge).

La décision constatant la péremption d'une autorisation de construire doit être motivée et précédée d'une procédure contradictoire lorsque l'Administration n'est pas en situation de compétence liée¹⁴

Par principe, lorsque l'Administration prend une décision individuelle défavorable, elle doit la motiver¹⁵. C'est notamment le cas lorsqu'elle constate la péremption d'une autorisation d'urbanisme après avoir porté

une réelle appréciation des faits. Lorsqu'elle apprécie la nature et l'importance des travaux entrepris, par exemple. Cette exigence de motivation disparaît lorsque la décision procède d'un seul constat de l'expiration du délai; l'Administration n'a pas d'autre choix que de constater la péremption de l'autorisation et se trouve ainsi en situation dite de « compétence liée ».

Taxes et redevances

Possible cumul de la taxe d'aménagement avec la participation pour le financement de l'assainissement collectif¹⁶

Un même projet peut être assujéti cumulativement à la participation financière pour l'assainissement collectif (PFAC) et à la taxe d'aménagement (TA), ces dispositifs

n'ayant pas le même objet. La PFAC, prévue par le Code de la santé publique, compense l'économie de l'assainissement individuel, tandis que la taxe d'aménagement, participation d'urbanisme, finance un ensemble plus large d'équipements publics liés à l'urbanisation.

Plan local d'urbanisme

Les auteurs du PLU peuvent ériger leurs propres conditions pour qu'un projet bénéficie du bonus de constructibilité¹⁷

Le bonus de constructibilité permet aux constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, environnementale ou à énergie positive de déroger aux règles du PLU (hauteur, implantation...) ¹⁸ et de bénéficier d'un

bonus de constructibilité pouvant aller de 20 % à 50 % selon les cas. Lorsque les auteurs du PLU prévoient un tel bonus, ils peuvent le faire en le conditionnant à d'autres exigences que celles prévues par le Code de l'urbanisme¹⁹ et ériger leurs propres conditions. Ils peuvent notamment prévoir une exigence d'insertion de la construction dans son environnement. ■

13. Conseil d'État, sect., 13 mai 2024, n° 466541.

14. Conseil d'État, avis n° 502802, 1^{er} juillet 2025.

15. Article L. 211-2 du Code des relations entre le public et l'administration.

16. Conseil d'État, avis n° 502801, 18 juillet 2025, S^{se} AIC Terra Bianca.

17. Conseil d'État, 6 juin 2025, S^{se} Cogedim Languedoc Roussillon, n° 493882.

18. Cette faculté est prévue par l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme.

19. Fixées aux articles L. 151-28 et R. 151-42.



La FFB soutient la saine concurrence

Sans relâche,
elle lutte contre
toutes les pratiques
déloyales.