

# Les **SCET** préoccupations juridiques du mois de septembre !



SEPTEMBRE 2025



## EN DROIT IMMOBILIER

### LES SEM DE CONSTRUCTION ET DE GESTION DE LOGEMENTS SOCIAUX PEUVENT-ELLES DEMANDER UNE CAUTION POUR LES LOGEMENTS QU'ELLES LOUENT ?

La possibilité de demander un cautionnement est limitée pour les bailleurs personnes morales (1).

Si le bailleur est une personne morale (autre qu'une société civile familiale), comme c'est le cas pour une SEM de construction et de gestion de logement social, le cautionnement peut être demandé uniquement :

- Si le locataire est un étudiant non boursier ;
- Ou, si le cautionnement est apporté par un des organismes suivants : un fonds de solidarité pour le logement (FSL) ou un fonds local, un organisme collecteur de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), une association à laquelle un FSL ou un fond local accorde sa garantie ou un organisme ou association qui apporte sa caution à titre gratuit afin de favoriser son accès au logement (2).

• Références :

(1) Article 22-1 - Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

(2) Article 1 du décret n° 2009-1659 du 28 décembre 2009 pris pour l'application de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs





## EN DROIT DES SOCIÉTÉS

### **UN ANCIEN MAIRE OU PRÉSIDENT DE COLLECTIVITÉ PEUT-IL ÊTRE EMBAUCHÉ PAR UNE SOCIÉTÉ AVEC LAQUELLE IL A CONCLU UN MARCHÉ PENDANT SON MANDAT ?**

Non, la loi interdit à un élu de l'exécutif local d'accepter une embauche ou toute forme de collaboration avec une telle société pendant un délai de trois ans après la fin de son mandat. Ce délai, rappelé dans une récente réponse ministérielle et prévu par le Code pénal vise à prévenir les conflits d'intérêts. Le non-respect de cette règle peut entraîner jusqu'à trois ans d'emprisonnement et 200 000 € d'amende.

- Référence :

Question écrite n°01818 – 17<sup>e</sup> législature. Emploi d'un ancien élu par une société avec laquelle il avait passé un marché. Réponse publiée dans le JO Sénat du 20/03/2025





## EN DROIT DES SOCIÉTÉS

### UNE SPL PEUT-ELLE TRAVAILLER POUR UN ÉTABLISSEMENT PUBLIC ADMINISTRATIF ?

A ce jour, une SPL ne peut travailler que pour le compte de ses actionnaires collectivités ou groupements de collectivités.

Dans le cadre de la restauration scolaire, le Gouvernement se déclare favorable à ce que les SPL puissent fournir des prestations à des CCAS ou CIAS, dans le cadre d'une relation de quasi-régie horizontale, permettant ainsi d'assurer une mutualisation sans fragiliser l'équilibre économique des SPL.

Le Gouvernement annonce en conséquence une ouverture mais qui devra être soumise à l'examen d'une proposition législative rendant possible la réalisation, par une SPL, de prestations de services pour une personne morale sans capitaux privés contrôlée par un même pouvoir adjudicateur, dans le cadre d'une relation de in house.

Le champ d'intervention des SPL pourrait en conséquence s'ouvrir à d'autres secteurs.  
Affaire à suivre...

- Référence :

Question écrite n°04422 – 17<sup>e</sup> législature. Adhésion d'un CCAS/CIAS à une SPL. Réponse publiée dans le JO Sénat du 04/09/2025





## EN DROIT ELECTORAL

### QUELLE EST LA DIFFÉRENCE ENTRE LE DEVOIR DE RÉSERVE ET LA PÉRIODE DE RÉSERVE ÉLECTORALE ?

La période de réserve (1) désigne la période légale qui commence six mois avant le mois de l'élection générale, durant laquelle les collectivités territoriales doivent cesser toute campagne de promotion publicitaire mettant en valeur leurs réalisations ou leur gestion. Cette mesure vise à garantir la neutralité du débat politique et l'égalité entre les candidats en empêchant l'utilisation des moyens publics à des fins électorales.

Le devoir de réserve (2), en revanche, est une obligation permanente qui s'impose à tous les fonctionnaires et contractuels des collectivités territoriales et de leurs établissements publics, quelles que soient les circonstances. Il consiste à faire preuve de modération dans l'expression publique des opinions personnelles, afin de préserver la neutralité du service public.

En résumé, le devoir de réserve est une obligation continue et générale, tandis que la période de réserve est une restriction temporaire, prévue par la loi, qui s'applique spécifiquement à la période préélectorale pour garantir l'équité entre les candidats.

- Références :

(1) Article L. 52-1 du Code électoral

(2) Articles L121-1 à L121-11 du Code général de la fonction publique





## EN DROIT DE LA COMMANDE PUBLIQUE

### **ENTRE LE 1<sup>ER</sup> TOUR DU SCRUTIN ET L'INSTALLATION DE LA NOUVELLE ASSEMBLÉE DÉLIBÉRANTE, LA CAO D'UNE COLLECTIVITÉ TERRITORIALE PEUT-ELLE ATTRIBUER UN MARCHÉ ?**

En cette période transitoire, les pouvoirs de la CAO se limitent aux marchés relevant de la gestion des affaires courantes, à savoir les mesures nécessaires pour assurer la continuité du service public (1). Elle ne peut procéder à l'attribution d'un marché excédant la gestion des affaires courantes, en raison du coût, du volume et de la durée et en l'absence d'urgence particulière s'attachant à sa réalisation (2).

### **PEUT-ON LANCER UNE CONSULTATION EN PÉRIODE PRÉ-ÉLECTORALE\* ?**

Le lancement de nouveaux marchés n'est pas interdit en soi, car les élus sont toujours en exercice et conservent leur légitimité démocratique (3). Toutefois, il est recommandé de faire preuve de prudence et d'éviter de lancer des procédures pour des projets d'envergure, car cela pourrait être perçu comme une tentative d'influencer le vote ou d'engager la nouvelle équipe municipale sur un projet qu'elle n'aurait pas choisi. Il convient mieux, soit de finaliser la passation des marchés avant la tenue des élections, soit de les reporter après les élections.

\*Soit avant le 1er tour du scrutin

• Références :

(1) CE, 21 mai 1986, société Schlumberger, n° 56848

(2) CE, 28 janvier 2013, Syndicat mixte Flandre Morinie, n° 358302

(3) Question écrite n°13381 – 15<sup>e</sup> législature. Passation de marchés publics durant les élections municipales. Réponse publiée dans le JO Sénat du 10/09/2020 – page 4086





## EN AMENAGEMENT / URBANISME / ENVIRONNEMENT

### PEUT-ON MUTUALISER LA PROCÉDURE DE PPVE ET L'ENQUÊTE PUBLIQUE DANS LE CADRE D'UNE ZAC AVEC DUP ?

Pour un projet soumis à évaluation environnementale, les procédures de participation du public sont organisées selon les règles prévues par le code de l'environnement : les projets de ZAC sont soumis à PPVE - la DUP est précédée d'une enquête publique environnementale.

Le code de l'environnement autorise une mutualisation de ces deux procédures lorsque l'une d'entre elles est une enquête publique environnementale (1). Cette mutualisation est facultative et doit être appréciée au regard de l'opportunité de l'opération. Si elle permet un gain de procédure, la mutualisation de la PPVE et de l'enquête publique retardera l'approbation du dossier de création de la ZAC. Par ailleurs, un éventuel recours sur la DUP pourrait fragiliser la création de la ZAC dès lors que les procédures ont fait l'objet d'une enquête publique unique.

- Référence :

(1) Article L. 123-6 du Code de l'environnement : « Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs consultations du public dont l'une au moins en application de l'article L. 123-2, il peut être procédé à une enquête publique unique [...]