

# Paris Sud Aménagement Les chroniques

Petit concentré digeste de l'actualité juridique  
en matière d'aménagement

# Février 2022



Paris Sud  
aménagement  
Créateurs de territoires urbains

*Reposez-vous sur nous,  
Paris Sud Aménagement a étudié les  
textes pour vous*

## La loi, le droit, ma foi ?

---

### **ACTUALITÉS LÉGISLATIVES & RÉGLEMENTAIRES:**

Réforme en matière d'évaluation environnementale et de participation du public dans le domaine de l'environnement	3
Dématérialisation des autorisations d'urbanisme	4
De nouvelles clauses à intégrer dans les marchés publics à lancer!	5&6

### **BRÈVE DE JURISPRUDENCE :**

Expropriation : l'intégration paysagère du projet et son coût sont appréciés, dans la caractérisation de l'utilité publique du projet	7
Projet de construction mixte (habitation / équipement) : la seule destination « équipements collectifs » peut être retenue, pour l'instruction d'une autorisation d'urbanisme	7
Contrat administratif : le prix est réputé inclure la TVA	8
Lorsque le maître de l'ouvrage impose des prestations supplémentaires au maître d'œuvre : la rémunération complémentaire est « de droit »	8

## Ce qui change au 1<sup>er</sup> janvier 2022 !

### **Autorisations d'urbanisme : généralisation de la saisine par voie électronique (ESV)**

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, toutes les communes devront pouvoir être saisies par voie électronique à l'occasion d'une demande relative au droit des sols.

Tout comme le dépôt papier, le dépôt d'une demande de permis par voie dématérialisée donnera lieu à la remise d'un récépissé mentionnant le numéro d'enregistrement de la demande, qui fera courir les délais d'instruction.

S'agissant de la signature, notamment du pétitionnaire et de l'architecte, celle-ci pourrait être réalisée par voie électronique.

Les communes de plus de 3.500 habitants devront également disposer d'une téléprocédure spécifique leur permettant également d'instruire sous forme dématérialisée les demandes d'autorisation d'urbanisme (article L. 423-3 du code de l'urbanisme).



### **Quelle plateforme pour constituer en ligne sa demande d'autorisation d'urbanisme ?**

→ AD'AU (Assistance aux Demandes d'Autorisation d'Urbanisme) : il s'agit d'un portail accessible depuis [service-public.fr](http://service-public.fr) qui permet aujourd'hui au pétitionnaire de constituer sa demande en ligne, et de la transmettre prochainement de manière dématérialisée à son guichet unique.

### **Commande publique : les nouveaux seuils**

Les seuils à partir desquels les acheteurs sont obligés de passer leurs contrats en procédure formalisée sont révisés tous les deux ans. Les seuils actuels étant en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, c'est donc à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022 que de nouveaux seuils seront applicables aux marchés publics et aux concessions.

**À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022**, les seuils de procédure formalisée passent de :

**139 000 € HT à 140 000 € HT** pour les marchés de fournitures et de services des autorités publiques centrales ;

**214 000 € HT à 215 000 € HT** pour les marchés de fournitures et de services des autres pouvoirs adjudicateurs et pour les marchés publics de fournitures des autorités publiques centrales opérant dans le domaine de la défense ;

**428 000 € HT à 431 000 € HT** pour les marchés de fournitures et de services des entités adjudicatrices et pour les marchés de fournitures et de services passés dans le domaine de la défense ou de la sécurité ;

**5 350 000 € HT à 5 382 000 € HT** pour les marchés de travaux et pour les contrats de concessions.

## ACTUALITÉ LÉGISLATIVE & RÉGLEMENTAIRE

### Ce qui change au 1<sup>er</sup> janvier 2022 !

#### Mise en application de la RE2020

La réglementation environnementale des bâtiments neufs, appelée RE2020, va remplacer l'actuelle réglementation thermique, la RT2012.

Elle s'appliquera aux maisons individuelles et logements collectifs pour lesquels le permis de construire est déposé à partir du 1er janvier 2022 et aux bâtiments de bureau et d'enseignement pour lesquels le permis de construire est déposé à partir du 1er juillet 2022.

Les trois objectifs principaux poursuivis à travers la RE2020 sont :

- donner la priorité à la sobriété énergétique et à la décarbonation de l'énergie ;
- diminuer l'impact carbone de la construction des bâtiments ;
- en garantir le confort en cas de forte chaleur.

Ainsi, en plus de renforcer les exigences en matière de performance énergétique des bâtiments neufs par rapport à la RT2012, la RE2020 améliore la prise en compte du confort d'été et introduit la dimension environnementale en établissant des exigences relatives à l'impact carbone du bâtiment sur son cycle de vie dès sa construction.

#### Lancement d'Eco Energie Tertiaire pour déclarer des données bâtimentaires et de consommation

Éco Énergie Tertiaire est une obligation réglementaire qui **impose une réduction progressive de la consommation d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire** afin de lutter contre le changement climatique (décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire).

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, les assujettis doivent déclarer leurs données bâtimentaires et de consommation d'énergie sur la plateforme **Operat** (Observatoire de la performance énergétique de la rénovation et des actions du tertiaire) de l'Ademe.

**Les personnes assujetties** à cette nouvelle obligation : les propriétaires ou exploitants d'un établissement abritant des activités tertiaires, du secteur public ou privé.

Les **bâtiments assujettis** à cette obligation:

**Et vos bâtiments**, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments, présentent une surface d'activités tertiaires (ou un cumul de surfaces) égale ou supérieure à **1 000 m<sup>2</sup>**.



#### Bâtiment

d'une surface égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> exclusivement alloué à un usage tertiaire.



#### Toutes parties d'un bâtiment

à usage mixte hébergeant des activités tertiaires et dont le cumul des surfaces est égal ou supérieur à 1 000 m<sup>2</sup>.



#### Tout ensemble de bâtiments

situés sur une même unité foncière ou sur un même site dès lors que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires sur une surface cumulée égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.



#### Les obligations de réduction des consommations d'énergie finale de l'ensemble du parc tertiaire posées :

- au moins 40 % en 2030 ;
- au moins 50% en 2040 ;
- au moins 60 % en 2050.

## ACTUALITÉ LÉGISLATIVE & RÉGLEMENTAIRE

### Nouveau formalisme pour la taxe d'aménagement

Les délibérations adoptées par les communes ou EPCI, fixant des taux différents de la taxe d'aménagement par secteurs de leur territoire, sont soumises à un nouveau formalisme.

Désormais, ces secteurs doivent être définis et présentés par référence aux documents cadastraux, selon des modalités définies par décret

Les délibérations devront nommer précisément l'intégralité des sections ou parcelles composant le secteur considéré, sur la base de leur identification en vigueur à la date de la délibération. Il est précisé que la validité de la délibération demeure même en cas d'évolution d'identification cadastrale postérieure à l'intérieur du secteur considéré.



**Décret n° 2021-1452  
du 4 novembre 2021  
pris pour  
l'application des  
articles L. 331-14 et  
L. 331-15 du code de  
l'urbanisme**

**Décret n° 2021-1634 du 13  
décembre 2021 relatif aux  
achats innovants et  
portant diverses autres  
dispositions en matière  
de commande publique**



### Commande publique : la dispense de mise en concurrence pérennisée pour les achats innovants inférieurs à 100 000 euros

Après une expérimentation de trois ans, les achats innovants intègrent, de manière pérenne, le code de la commande publique à l'article R.2122-9-1.

Ce dispositif avait été mis en place, initialement, pour une durée de 3 ans, à titre expérimental, permettant aux acheteurs **de passer, sans publicité ni mise en concurrence préalables, des marchés de travaux, fournitures ou services innovants de moins de 100 000 euros HT.**

Ce système a pour objectif de développer l'innovation au sein de l'administration et de favoriser l'accès des TPE/PME à la commande publique.

### Qu'est ce qu'un achat innovant ?

Conformément à l'article L. 2172-3 du code de la commande publique, sont considérés comme innovants les travaux, fournitures ou services nouveaux ou sensiblement améliorés.

Le caractère innovant peut consister dans la mise en œuvre :

- de nouveaux procédés de production ou de construction,
- d'une nouvelle méthode de commercialisation,
- d'une nouvelle méthode organisationnelle dans les pratiques, l'organisation du lieu de travail ou les relations extérieures de l'entreprise.

### Quels marchés sont concernés ?

La nouvelle réglementation reprend les dispositions du décret expérimental à savoir les marchés de travaux, fournitures et services dont la valeur est inférieure à 100 000 euros HT.

Cette dispense de procédure est, par ailleurs, étendue aux lots dont le montant est inférieur à 80 000 euros HT pour des fournitures ou des services innovants ou à 100 000 euros HT pour des travaux innovants, à condition que la valeur de l'ensemble des lots concernés n'excède pas 20 % du montant total du marché.



## Une commune ne peut vendre un terrain à un prix inférieur à sa valeur que sous certaines conditions

Une commune avait décidé de vendre un terrain, objet d'un bail emphytéotique, et donc de renoncer au transfert dans son patrimoine à l'échéance du bail des constructions réalisées.

En l'espèce, alors que la vente impliquait la renonciation de la commune aux constructions qui devaient entrer dans son patrimoine à l'échéance du bail, aucun document n'avait été transmis aux conseillers municipaux pour leur permettre d'estimer la valeur de la renonciation à ce droit.

Ils ne bénéficiaient que d'un avis des domaines, portant sur le terrain nu et non sur les constructions réalisées, de sorte qu'ils n'ont pas bénéficié d'une information éclairée sur le calcul du prix de vente décidé et le montant de la renonciation précitée.

La délibération a donc été annulée, car si la vente d'un bien à un prix inférieur à sa valeur vénale n'est pas irrégulière, encore faut-il que l'information des conseillers sur le prix de vente soit complète.

**Pour rappel**, toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles (article L. 2241-1 CGCT). Le conseil municipal délibère au vu de l'avis du directeur départemental des finances publiques.

La jurisprudence n'exclut pas que le prix de cession soit inférieur à la valeur du bien mais dans ce cas, l'opération doit être justifiée par un motif d'intérêt général et le contrat doit prévoir des contreparties suffisantes (CE, 25 novembre 2009, Commune de Mer, req. n° 310208). Autrement dit, le juge vérifie l'existence de motifs d'intérêt général et de contreparties, c'est-à-dire d'avantages pour la commune résultant de la cession, et leur caractère suffisant



Conseil d'Etat, 13  
septembre 2021,  
req. 439653 et  
439675, Commune  
de Dourdan





### Annulation des marchés en cas de violation du principe d'impartialité

Le Conseil d'Etat a récemment rappelé que l'existence d'un doute légitime sur la **persistance d'intérêts entre l'acheteur et un candidat au cours de la procédure d'attribution d'un marché portait atteinte au principe d'impartialité de la procédure**, justifiant l'annulation du marché.

Pour rappel, le principe d'impartialité implique l'absence de situation de conflit d'intérêts au cours de la procédure de sélection du titulaire du contrat, de sorte que l'existence d'une telle situation est constitutive d'un manquement aux obligations de publicité et de mise en concurrence susceptible d'entacher la validité du contrat.

La définition du conflit d'intérêt est posée à l'article L. 2141-10 du code de la commande publique :

*« L'acheteur peut exclure de la procédure de passation du marché les personnes qui, par leur candidature, créent une situation de conflit d'intérêts, lorsqu'il ne peut y être remédié par d'autres moyens. Constitue une telle situation toute situation dans laquelle une personne qui participe au déroulement de la procédure de passation du marché ou est susceptible d'en influencer l'issue a, directement ou indirectement, un intérêt financier, économique ou tout autre intérêt personnel qui pourrait compromettre son impartialité ou son indépendance dans le cadre de la procédure de passation du marché. »*



Conseil d'Etat, 25 novembre 2021 *Société Corsica Networks*, req. n° 454466

En l'espèce :

- la personne chargée de fournir des renseignements aux candidats avait exercé des fonctions de chef de projet dans le domaine des prestations, objet du marché, au sein de la société attributaire du marché
- la personne avait occupé cet emploi « *immédiatement* » avant son recrutement par l'acheteur et 3 mois avant l'attribution du marché
- la personne a été destinataire des plis en vue de leur analyse (le PV d'ouverture des plis le mentionne)
- même si la personne n'était pas l'un des cadres dirigeants de la société attributaire, elle occupait des fonctions de haut niveau au sein de la représentation locale de la structure et ces fonctions avaient trait à un objet en relation directe avec le contenu du marché.

Dans ces conditions, le Conseil d'Etat a estimé que la participation de cette personne à la procédure de sélection pouvait légitimement faire naître un doute sur la persistance d'intérêts le liant à la société attributaire et, par voie de conséquence, sur l'impartialité de la procédure suivie par l'acheteur.

Partant, l'existence d'une situation de conflit d'intérêts constatée au cours de la procédure d'attribution du marché méconnaît le principe d'impartialité et implique l'annulation du marché conclu.

**Conseil pratique** : il est conseillé aux acheteurs de veiller à éviter toute situation de conflit d'intérêts, notamment en évitant d'impliquer, à quelque titre que ce soit, dans la procédure d'attribution (même pour recevoir les plis) les personnes ayant travaillé récemment pour le compte des candidats potentiels.

# Sommaire

85 avenue Raymond Aron  
91300 MASSY  
01 60 11 35 34



Pour toutes questions:  
[contact@paris-sud-amenagement.fr](mailto:contact@paris-sud-amenagement.fr)



**Paris Sud  
aménagement**  
Créateurs de territoires urbains